Mat.-Nr. D6504-5138 12.004
9 783246 019907

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT

04
2013

66. Jahrgang C 3188

NEUBAU IN DEUTSCHLAND

Konzepte, Wettbewerbe und Projekte

▸ 20

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Ist die soziale Stadt in Gefahr?

▸ 10

ENERGIE + TECHNIK

Neue Produkte für die Wohnraumlüftung

▸ 48

MARKT + MANAGEMENT

Der Wert von repräsentativen Mieterbefragungen

▸ 64

Vertrauen Sie dem Marktführer

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

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin

EDITORIAL

Deutschland braucht Neubau

Deutschland diskutiert über den regionalen - meist städtischen - Wohnungsmangel. Seit die Mieten in Universitätsstädten, Metropolregionen und Großstädten deutlich steigen, erlebt auch der staatlich geförderte Wohnungsbau seine politische Renaissance. Herzlich willkommen im Wahlkampfjahr 2013!

Fast kein Tag mehr ohne reißerische TV-Beiträge über: Luxussanierung mit Vertreibung von Mietern, die 40 Jahre in „ihrer" Wohnung gewohnt haben und nun an den Stadtrand vertrieben werden. Schlange stehen zur Besichtigung einer bezahlbaren Wohnung - im hippen Stadtteil natürlich. Makler, die ohne geschützte Ausbildung weder Energieausweise kennen noch Kenntnis über das Gebäude haben und mit patzigen Antworten in die versteckte Kamera parieren. Großwohnanlagen kriegen leider auch wieder ihr Fett weg, unreflektiert und polemisch. Einige dieser Beiträge scheinen allerdings inzwischen von der Erkenntnis geprägt zu sein, dass das nicht auf das Konto der professionellen Wohnungswirtschaft geht. Immerhin ein kleiner Hoffnungsschimmer...

Gründe genug, sich dem Thema Neubau aus unterschiedlichen Perspektiven zu widmen. Wir haben mit Michael Sachs, Staatsrat in Hamburg, einen Fachmann gewonnen, der sich wie kaum ein anderer in diesem Thema auskennt und in das Thema des Monats einführt (Seite 20). Das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg" soll jedes Jahr 6.000 neue Wohnungen bauen, davon 2.000 Sozialwohnungen. Sein Beitrag ist ein Zwischenfazit.

Darüber hinaus präsentieren wir Ihnen zwei Neubauvorhaben: eines in Frankfurt/Main mit 112 Wohneinheiten (Seite 30) und den „Wohnpark Petrihof" in Rostock mit 118 Wohneinheiten (Seite 32). Bei Neubauwettbewerben geht es vor allem darum, Impulse für zukunftsorientierten Neubau zu geben. Unser Beispiel (Seite 24) zeigt den 2012 vom Berliner Senat durchgeführten Neubauwettbewerb für Genossenschaften, dessen Chancen und Grenzen. Und natürlich stellen wir eine aktuelle Studie vor, die - nach dem Motto „Vom Stiefkind zur Chefsache?" - die (politischen) Bedingungen für mehr bezahlbares Wohnen in der Stadt analysiert (Seite 27).

Hinweis: Einsendeschluss rückt näher

Der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2013 zum Thema „web 2.0 - Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft" geht auf die Zielgerade. Sollten Sie Ihren Beitrag noch nicht eingereicht haben, haben Sie noch bis zum **7. April 2013** Zeit - Genaues lesen Sie auf Seite 59.

Herzlichst
Ihre

Ulrike Silberberg

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin DW Die Wohnungswirtschaft

objectflor®
Your Flooring Partner

Wohnqualität mit Mehrwert: Entscheiden Sie sich für elastische Bodenbeläge, die länger halten als Ihre Mietverhältnisse.

- **Langlebig und robust** – dauerhaft schöne Böden
- Schnelle Renovierung – **verkürzter Mietausfall**
- **Unempfindlich** gegen Feuchtigkeit und Schmutz – perfekt geeignet auch für Bad und Küche
- **Pflegeleicht** durch Oberflächenvergütung
- Besonders **emissionsarm,** deshalb sehr gute Innenraum-Luftqualität

INDOOR AIR COMFORT eurofins GOLD CERTIFIED PRODUCT

www.objectflor.de

TITEL

Quelle: 1892 eG

Neubauwettbewerb

Wettbewerbe sollen helfen, qualitätvollen Wohnraum zu schaffen – wie diesen Neubau in der Berliner Welterbesiedlung Schillerpark.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

IBA Hamburg GmbH/Martin Kunze

Stadterneuerung

Das IBA-Projekt Weltquartier von SAGA GWG bewohnen Menschen aus 30 Nationen – das stellt Planung und Beteiligung vor neue Aufgaben.

NEUBAU UND SANIERUNG

Quelle: Empirica

Wohnen in Nichtwohngebäuden

Ein neuer Trend in der Immobilienwirtschaft? Das Bauministerium untersucht begünstigende und hemmende Faktoren für die Umwandlung.

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT
4|2013

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 **Meldungen**

7 **Jule – ein Wohnprojekt für Alleinerziehende**
Preis Soziale Stadt 2012

10 **Ist die Soziale Stadt in Gefahr?**
Interview mit Axel Gedaschko und Hilmar von Lojewski

12 **Ressortübergreifende Zusammenarbeit ist kein Selbstläufer!**
Interview mit Michael von der Mühlen

14 **99 Millionen Euro für das Weltquartier**
Interview mit Willi Hoppenstedt

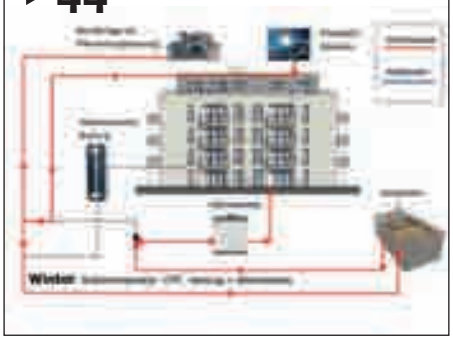
THEMA DES MONATS: NEUBAU

In vielen Städten herrscht ein Mangel an bezahlbaren Wohnungen. Wie kann Abhilfe geschaffen werden? Wie ist Neubau – vor allem im preiswerten und mittleren Segment – voranzutreiben? Unser Thema des Monats beleuchtet Konzepte, analysiert Voraussetzungen und fragt nach politischen Instrumenten.

Quelle: WG WARNOW

ENERGIE UND TECHNIK

▶ 44



Quelle: PBS und Partner

Wärme aus Eis

Bei Vivawest ging die erste Großanlage mit Eisspeicher-Technologie in Betrieb. Das Beispiel aus Köln zeigt die Voraussetzungen auf.

MARKT UND MANAGEMENT

▶ 60

Quelle: WOGENO

Gemeinschaftliches Wohnen

Gemeinschaftsräume, Aktivitäten, gegenseitige Hilfe: Nachbarschaften wie früher - das ist das Erfolgsgeheimnis vieler Genossenschaften.

NEUBAU UND SANIERUNG

18 **Meldungen**

20 **Bündnis für das Wohnen in Hamburg**
Thema des Monats: Neubau - Politische Tragweite und Zwischenbilanz

24 **Neubauwettbewerbe als Instrumente der Wohnungspolitik?**
Thema des Monats: Chancen und Grenzen

27 **Bezahlbares Wohnen in der Stadt**
Thema des Monats: Wohnungsneubau - vom Stiefkind zur Chefsache?

30 **Jazz-Klassiker als Namenspaten**
Thema des Monats: Wohnen am Riedberg

32 **Rostocker Neubauvorhaben im neuen Petriviertel**
Thema des Monats: Wohnen an Stadtmauer und Warnow

36 **Wohnen in Nichtwohngebäuden**
Neue Wege der Immobilienwirtschaft

38 **Erste garantiert wohngesunde Wohnanlage Österreichs**
Grenzenloses Europa

ENERGIE UND TECHNIK

40 **Meldungen**

44 **Eis macht kalt und heiß**
Technische Lösungen der Energiespeicherung

48 **Neue Produkte für Wohnraumlüftung**
Dämmung, Fenster und klassische Verfahren

50 **Produkte und Dienstleistungen**

MARKT UND MANAGEMENT

52 **Meldungen**

56 **DRS 20 - Handlungsbedarf beim Lagebericht im Einzelabschluss?**
Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

60 **Nachbarschaften wie früher**
Gemeinschaftliches Wohnen

64 **Über den Wert repräsentativer Mieterbefragungen**
Die Grenzen von „quick & dirty“

66 **Prozessoptimierung: Mehr Zeit für die Kundenwünsche**
Webbasierte CRM-Lösungen für das Vermietungsgeschäft

68 **WIR-Akademie - neues HR-Format für Young Professionals**
Unternehmensübergreifende Personalentwicklung

70 **Vergleichende Durchsprachen**
Serie: Strategische Personalentwicklung

72 **Stellenmarkt**

RECHT

77 **Mietrecht,** 79 **WEG-Recht**

LETZTE SEITE

80 **Impressum**

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

iwb INGENIEURE

Ihr kompetenter Partner in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien

» Mit Eis kann man viele tolle Sachen machen – zum Beispiel heizen! Wie? Fragen Sie uns! «

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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

Berlin . Braunschweig . Düsseldorf . Hamburg . Magdeburg . Pinneberg

Quartiersaufwertung

Erwerb und Umbau von Problemimmobilien

Quelle: DOGEWO 21

Zustand der Immobilien in Dortmund

Das kommunale Wohnungsunternehmen DOGEWO 21 hat in der Dortmunder Nordstadt sieben sog. Problemimmobilien mit insgesamt 65 Wohneinheiten gekauft. Geplant ist, die Gebäude zu sanieren und anschließend nachhaltig zu bewirtschaften. Die übernommenen „Problemimmobilien" sind ein Ausdruck der schwierigen Gesamtsituation in der Nordstadt - etliche Objekte sind in einem so schlechten Zustand, dass von ihnen Verkehrs- oder Gesundheitsgefährdungen ausgehen. Die angekauften Objekte befinden sich in einem teils katastrophalen Zustand, haben weder Heizung noch funktionierende Bäder, verfügen über abenteuerliche Elektroinstallationen, sind vermüllt und von Ungeziefer befallen. Sie strahlen längst negativ auf die ganze Nachbarschaft aus und beschädigen das Image ursprünglich guter Wohnstandorte. Durch ausgewählte Maßnahmen will die DOGEWO 21 zu einer Aufwertung beitragen. DOGEWO-Geschäftsführer Klaus Graniki erklärt: „Für Modernisierungen möchten wir mit Unterstützung des Wohnungsamtes Fördermittel des Landes in Anspruch nehmen. Am Ende wollen wir in diesen Gebäuden auch soziale Angebote für die Nordstadt etablieren. So bieten wir dem Quartiersmanagement zentrale, neue Räumlichkeiten, eine Kinderstube könnte eingerichtet und besondere Wohnangebote beispielsweise für Studenten geschaffen werden."

Weitere Informationen:
www.dogewo21.de

Neue Nutzung fürs Quartier

Historisches Gebäude umgebaut

Die Chemnitzer CAWG eG hat in der Gartenstadt Gablenzsiedlung ein altes Waschhaus kindergerecht umgebaut, sodass Anfang März 2013 zwei neue Tagesmüttereinrichtungen dort einziehen konnten. Die beiden Domizile, in denen jeweils fünf Kleinkinder bis drei Jahre die Wochentage verbringen, sind fast wie normale Wohnungen aufgebaut und verfügen über Flur, Bad, Wohnküche, Schlaf- und Ruheraum, Gästetoilette. Gleich hinter dem Haus in der als Flächendenkmal geschützten Altbausiedlung befindet sich ein Spielplatz und von der Gartenstadt führen die Wege direkt in mehrere Kleingartenanlagen.

Quelle: CAWG eG

Das historische Waschhaus wird jetzt von zwei Tagesmüttereinrichtungen genutzt

Weitere Informationen:
www.cawg.de

Konversion

Areal „Am Alten Zoll" wird zum grünen Stadtquartier

Quelle: ASTOC Architects and Planners, Köln/bgmr Becker Gisele Mohren Richard, Landschaftsarchitekten, Berlin

Der neue Partheuferweg ist Teil des Konzepts

Für das Areal „Am Alten Zoll" in Leipzig plant die Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG eine Umnutzung. Aus dem ehemaligen Bahngelände soll ein citynahes grünes Stadtquartier werden. Das Gebiet an der Hauptbahnhof-Westseite stellt mit ca.111.800 m² Bruttobauland die größte noch verfügbare Entwicklungsfläche am Leipziger Innenstadtring dar. In dem Quartier sollen Wohnungen, Büros, ein Hotel und ein städtisches Gymnasium entstehen. Die Erschließungsstraße wird über Fahrradspuren verfügen und die Innenstadt mit dem Stadtteil Gohlis verbinden. Fuß- und Radweg ergänzen die Erschließung. Bestandteil des Konzepts ist der sog. Parthepark im nord-westlichen Teil des Areals, der mit einer Fläche von rund 11.300 m² gleichzeitig als Hochwasserschutz und Frischluftschneise dient. Dachbegrünung, Baumpflanzungen und eine reduzierte Oberflächenversiegelung sollen dem Gebiet eine „grüne" Note geben. Der Einsatz erneuerbarer Energien und eine Unterschreitung der EnEV wird geprüft. Erstes Baurecht für Investorenvorhaben soll ab Ende 2013 möglich sein.

Weitere Informationen:
www.aurelis-real-estate.de

JUBILÄUM

5 Jahre Bundesstiftung Baukultur

Anlässlich ihres 5-jährigen Jubiläums eröffnete die Bundesstiftung Baukultur Ende Februar 2013 die Ausstellung „5 x 5 Wege der Bau-kulturvermittlung". Ziel ist es, u. a. zu zeigen, mit welchen Projekten die Bundesstiftung deutschlandweit als Sprachrohr der Baukultur wirkt und wie sie das Bewusstsein für und das Gespräch über Baukultur in der breiten Öffentlichkeit fördert. Etwa mit dem Debattenjournal BKULT, das z.B. die Frage stellt „Kann es sinnvoll sein, Großprojekte zu stoppen?". „Ich denke, dass wir in den vergangenen fünf Jahren Formate entwickelt haben, die diesem Anspruch gerecht werden - etwa unsere Netzwerkreihe wieweiterarbeiten oder unser Debattenjournal BKULT", sagt Michael Braum, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur.

Weitere Informationen:
www.bundesstiftung-baukultur.de

Forum in Erfurt

Perspektiven der Wohnungs- und Städtebaupolitik

Anfang Februar trafen sich 75 Vertreter von Wohnungswirtschaft, Bauministerium, Landesverwaltungsamt und Aufbaubank zu einem gemeinsam vom Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr und dem Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw.) vorbereiteten Forum, in dessen Mittelpunkt die Perspektiven der Wohnungs- und Städtebaupolitik im Freistaat Thüringen standen.

Dieses Forum setzte eine lange Reihe von Veranstaltungen zur Wohnraum- und Städtebauförderung im Freistaat fort. Schwerpunkte waren die Energiewende und der demografische Wandel. Für 2013 werden vom Bund insgesamt rund 454 Mio. € für die Städtebauförderung zur Verfügung gestellt. 29,544 Mio. € davon entfallen auf den Freistaat Thüringen.

In den letzten Monaten wurden die Thüringer Städtebauförderrichtlinien überarbeitet und in ihrer aktuellen Fassung am 21. Januar 2013 im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 3/2013 veröffentlicht.

Die geänderten Regelungen umfassen u. a. das 2011 neu aufgelegte Städtebauförderungsprogramm für kleinere Städte und Gemeinden sowie Anpassung an den demografischen Wandel im ländlichen Raum. In Thüringen gibt es derzeit fünf Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung sowie drei landeseigene Programme. Durch das Thüringer Wohnungsbauvermögen, das im Rahmen des Haushaltsbegleitgesetzes 2012 aufgelegt wurde, stehen revolvierend insgesamt 748 Mio. € für Investitionen zur Verfügung. Dies bedeutet, dass jährlich 30 bis 35 Mio. € für die Wohnraumförderung ausgereicht werden können. Das Thüringer Wohnraumfördergesetz wird am 1. April 2013 in Kraft treten wird. Ein Schwerpunkt dieses Gesetzes ist die Schaffung barrierearmer Wohnungen. Mit dem neuen Programm der Thüringer Aufbaubank wurde der Zugang zu den KfW-Programmen der energetischen Sanierung deutlich verbessert. Gleichzeitig soll auch die quartierbezogene energetische Stadtsanierung vorangebracht werden.

In seinem Schlusswort stellte vtw-Verbandsdirektor Hans-Joachim Ruhland fest, wie wichtig es war, zu den Perspektiven der Wohnungs- und Städtebaupolitik im Freistaat Thüringen einen Dialog zu führen. Die Wohnungsunternehmen wissen aus ihrer Praxis Erfahrung, was realistisch ist und welche Anreize erforderlich sind, um bestimmte Ziele zu erreichen. Nur mit der entsprechenden Förderung die Möglichkeit, die Entwicklung positiv zu gestalten.

Den Abschluss des Forums bildete ein Vortrag von Kerstin Ackermann, Referat Städtebauförderung im TMBLV, zu den Richtlinien und Programmen der Städtebauförderung.

Iris Richardt, Referentin Betriebswirtschaft, vtw.

multicar Hako
Clean ahead

Flexibel im Einsatz, günstig im Unterhalt

- optimaler Fahrzeugeinsatz durch variable Auf- und Anbauten
- auf Dauer günstiger – mit dem Hako-5-Sterne-Vorsprung
- langlebige Qualität und Zuverlässigkeit made in Germany

Optimal vorbereitet

Der Multicar M 27 und der Hako-Citymaster 1250: zwei Fahrzeuge für noch mehr Einsatzmöglichkeiten!

HAKO www.hako.com/vb IHR VIRTUELLER BERATER

Ob Cityreinigung, Grundstückspflege oder Winterdienst: Auswechselbare Auf- und Anbauten machen den Multicar M 27 und den Hako-Citymaster 1250 zu vielseitigen Alleskönnern.
Ein optimaler Fahrzeugeinsatz und volle Unterstützung bei Ihrer täglichen Arbeit sind so garantiert!

Informieren Sie sich – auf www.hako.com/vb oder per E-Mail an info@hako.com

mit QR-Code-Reader lesbar

Hako GmbH · 23840 Bad Oldesloe · Telefon 0 45 31 806 0

11-0627-CR1250-M27-JP

Ideenwettbewerb entschieden

Zeitgemäßes Wohnen in Häusern der Nachkriegszeit

Quelle: Wohnungswirtschaft OWL

Siegerentwurfs für ein Wohnobjekt in Herford

Die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Ostwestfalen Lippe lobte zum zweiten Mal den Ideenwettbewerb „Wohnkultur OWL“ aus: Studierende der Fachrichtung Architektur waren aufgerufen, Gebäude des sozialen Wohnungsbaus der 1950er und 1960er Jahre in Hinblick auf ihre Zukunftsfähigkeit zu überarbeiten und Vorschläge für eine Neugestaltung zu entwerfen. Als Beispiele wurden drei typische Wohnanlagen in Bad Oeynhausen (Hagenstraße), Espelkamp (Brandenburger Ring) und Herford (Bauvereinstraße) ausgewählt. Die in den 1950er und frühen 1960er Jahren entstandenen 2- bis 3-geschossigen Zwei- und Dreispänner in Zeilenbebauung mit nicht ausgebauten Dachgeschossen verfügen über Grundrisse, bei denen vor allem die Küchen und Badezimmer, gemessen an heutigen Bedürfnissen, äußerst klein sind. In den 27 eingereichten Entwürfen beachteten die Studenten Aspekte des altersgerechten und Mehrgenerationenwohnens ebenso wie ökologische Gesichtspunkte. Die planerische Überarbeitung der Gebäude umfasste die zeitgemäße Veränderung der Grundrisse, die Aufwertung der Treppenhäuser, die Neugestaltung der Fassaden, den Einbau von Fahrstühlen und die Schaffung barrierefreier Zugänge. Die Jury zeichnete im Dezember 2012 drei Entwürfe mit einem Preis, drei weitere mit einer Anerkennung aus.

Weitere Informationen:
www.wohnen-owl.de

STADT- UND RAUMENTWICKLUNG

Thematische Karten zeigen vielfältige Indikatoren

Die CD-ROM INKAR des Bundesinstituts für Bau, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung bietet Nutzern die Möglichkeit, anhand von 600 Indikatoren, z. B. zur Rentenhöhe, Ausstattung mit Kita-Plätzen oder zur Anzahl der Gewerbeanmeldungen, thematische Deutschlandkarten zu erstellen. Die aktuelle Ausgabe enthält regionalstatistische Daten zu gesellschaftlich bedeutsamen Themen wie Bildung, Soziales, Demografie, Wirtschaft, Wohnen und Umwelt. In der Rubrik „Raumwirksame Mittel“ können u. a. Indikatoren wie Städtebauförderung langfristig, Städtebauförderung kurzfristig, CO_2-Minderung und KfW-Wohnraummodernisierung abgefragt werden. Die Rubrik „Bauen und Wohnen – Gebäude- und Wohnungsbestand“ bietet u. a. die Indikatoren Mehrfamilienhäuser, Anteil Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Wohnfläche oder Veränderung Wohnfläche. Die CD-ROM kann für 45 € beim BBSR bestellt werden.

Weitere Informationen:
www.bbsr.bund.de

ÖPP und wettbewerblicher Dialog

Hohe Transparenz im Verfahren erforderlich

Quelle: Nassauische Heimstätte-

Elmar Damm, Ministerialdirigent im hessischen Finanzministerium

Um Partnerschaften zwischen öffentlicher Hand und privaten Investoren bei Bauprojekten, PPP (Public Private Partnership), erfolgreich weiterzuführen, sei in Zukunft eine hohe Transparenz im Verfahren, eine breite Beteiligung der Bürger und der Einsatz moderner Kommunikationsmittel im Internet erforderlich. So äußerten sich die Teilnehmer bei einer Tagung der Nassauischen Heimstätte/NH ProjektStadt und des Vereins PPP Hessen-Thüringen über Öffentliche-Private-Partnerschaften (ÖPP) und das Vergabeverfahren „Wettbewerblicher Dialog“ (WD).
Die Experten konstatierten, PPP müssten ihr schlechtes Image verbessern. Negativbeispiele machten deutlich mehr Schlagzeilen als gelungene Beispiele der Kooperation zwischen Land, Kreisen, Kommunen und privaten Unternehmen. Transparente Vergabeverfahren seien sehr wichtig, so Elmar Damm, Ministerialdirigent im hessischen Finanzministerium.
Der WD mit seinen Verfahrensgrundsätzen Wirtschaftlichkeit, Wettbewerb, Gleichbehandlung, Transparenz und Vertraulichkeit sei, nach Meinung von Marion Schmitz Stadtfeld, Leiterin der Integrierten Stadt- und Gewerbeflächenentwicklung der NH Projektstadt, ein gutes Instrument, um den in vielen Städten erforderlichen Innenstadtumbau anzugehen, vor allem dann, wenn keine öffentlichen Fördermittel zur Verfügung stünden.
Den Dialog mit den Bürgern – ob beim Stadtumbau oder der Cityentwicklung – hielt Martin Bieberle, Fachbereichsleiter Stadtentwicklung in Hanau, für sehr wichtig, nicht zuletzt aufgrund der Erfahrung, dass sich zunehmend mehr Bürger für die Pläne potenzieller Investoren interessieren. Man sollte der Öffentlichkeit aber deutlich machen, dass das Verfahren nicht basisdemokratisch sei, sondern die Stadtverordneten unter Berücksichtigung der Bürgerideen und -anregungen entscheiden würden.

Weitere Informationen:
www.naheimst.de

Quelle: degewo

Preis Soziale Stadt 2012

Jule – ein Wohnprojekt für Alleinerziehende

Als „herausragendes Beispiel sozialen Engagements“ ist Berlins größtes Wohnungsunternehmen degewo mit dem „Preis Soziale Stadt 2012“ geehrt worden. Sie erhielt den Preis für das Wohnprojekt Jule, das sich um alleinerziehende Mütter und Väter kümmert, sie unterstützt und ihnen den Weg ins Leben ebnet. Unser Auftaktbeitrag zu einer Artikelserie über die beim Preis Soziale Stadt gewürdigten Projekte.

Karin Krentz
Wirtschaftsjournalistin
Berlin

„Wir freuen uns, dass unser Engagement mit diesem renommierten Preis gewürdigt wird. Es ist für alle am Projekt Beteiligten ein zusätzlicher Ansporn, Jule zum Erfolg zu führen und sich weiterhin stark zu machen für die Schwachen in der Gesellschaft“, sagte degewo-Vorstandsmitglied Frank Bielka, der als maßgebender Initiator des Projekts den Preis Ende Januar entgegennahm.

Das deutschlandweit einzigartige Projekt wurde in Kooperation mit dem Berliner Senat, dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf, dem Jobcenter, dem Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftskreis und dem Kinderring Berlin Anfang 2012 gestartet. Jule – Junges Leben – ist das Motto, dem sich alle Akteure voll widmen und das auch alle leben.

In der Laudatio der Jury heißt es: „Die degewo ist der Motor, ein ganzer Stadtteil wird mobilisiert. Die bezirklichen Sozialsysteme werden entlastet und die Nachbarschaften gestärkt. Hier werden jeweilige Lebenslagen ernst genommen. Die Unterstützung ist maßgeschneidert: Wohnen, Kinderbetreuung, Arbeit, Ausbildung, soziales und kulturelles Kapital.“ Die Teilnehmer im Alter von 18 bis 27 Jahren erhalten die Möglichkeit, ihren Schulabschluss nachzuholen oder eine Ausbildung abzuschließen. Zudem wird eine Wohnung gestellt und die Kinderbetreuung gesichert.

Junge Alleinerziehende unter 25

Nicht von ungefähr wurde der Bezirk Marzahn-Hellersdorf ausgesucht. Er gilt mit einem Anteil von 44% als Hochburg der Alleinerziehenden ▶

in Berlin, darunter sind überdurchschnittlich viele junge Mütter unter 25 Jahren. Ihnen fehlt oft ein Schulabschluss oder eine Ausbildung, ein Großteil lebt von Hartz IV. Erklärtes Ziel des Projekts ist es, die jungen Menschen auf eigene Füße zu stellen, sie von Transferleistungsempfängern zu sozialversicherungspflichtigen Erwerbstätigen quasi „umzuschulen" – ein anspruchsvolles Anliegen. Bielka erklärt das so: „Wir wollen den Alleinerziehenden helfen, Wohnung, Ausbildung oder Arbeit und Kinderbetreuung unter einen Hut zu bekommen. Mit dieser Stabilität im Rücken soll es den jungen Müttern und Vätern zusammen mit ihren Kindern mittelfristig möglich werden, ein selbstständiges, eigenverantwortliches Leben zu führen."
Das Berliner Wohnungsunternehmen gab den Anstoß, stellte die Wohnungen zur Verfügung und brachte alle Akteure an einem Tisch zusammen. Der Senat fördert Jule über das Programm „Aktionsräume plus". Das Projekt ist zunächst auf drei Jahre angelegt. 43 junge Mütter und Väter bewerben sich aktuell um einen Platz. Vier der 15 Plätze sind zurzeit noch frei, zwei Bewerber stehen kurz vor der Aufnahme in das Projekt.
Gemeinsam wollen die Protagonisten mit Jule den jungen Müttern und Vätern echte Lebensperspektiven eröffnen. „Neben der Tatsache, dass wir eine Wohnung zu Verfügung stellen, unterstützen wir alle bei der Betreuung der Kinder durch Kita-Plätze, beim Schulabschluss und bei der Suche nach einem Job", erklärt Stefan Komoß, Bezirksbürgermeister von Marzahn-Hellersdorf, die umfassende Hilfe auch des Bezirks selbst.

Jule: nicht ohne Pflichten

Allerdings ist die Teilnahme auch mit Pflichten verbunden, betont Astrid Egel, Projektleiterin vom sozialen Träger Kinderring Berlin e. V., mit

Interview mit Frank Bielka

„Man braucht Überzeugungskraft und einen langen Atem"

Warum engagieren sich Wohnungsunternehmen im sozialen Bereich und warum initiieren sie Projekte, die außerhalb ihres übliches Geschäftsfelds liegen? Degewo-Vorstandsmitglied Frank Bielka macht deutlich, dass es um weit mehr geht, als um Anlässe für schöne Pressefotos.

Quelle: degewo

Die degewo ist für ihr soziales Engagement in Berlin bekannt. Was hat das Unternehmen bewogen, sich in Marzahn für alleinerziehende Eltern einzusetzen?

44% aller Kinder in Marzahn-Hellersdorf wachsen mit nur einem Elternteil auf. Viele dieser Eltern haben keinen Schulabschluss oder keine Ausbildung. Als kommunales Wohnungsunternehmen mit 18.000 Wohnungen in dem Bezirk wollen wir dieser Notlage nicht gleichgültig gegenüberstehen. So kam uns die Idee, jungen Alleinerziehenden mit diesem Projekt eine Perspektive für ihre Zukunft zu bieten.

Sie tun hier in Marzahn erheblich mehr, als sie tun müssten. Wie bekommt man die unterschiedlichen Akteure an einen Tisch und begeistert diese von der Idee?

Sie brauchen vor allem Überzeugungskraft und einen langen Atem. Unzählige Gespräche und Treffen in einer gemeinsamen Steuerungsgruppe aller Beteiligten gingen dem Projektstart im vergangenen Jahr voraus.
Jeder der Partner hat sich verpflichtet, einen klar definierten Beitrag zu leisten. Das ist ganz entscheidend für das Funktionieren dieses Projekts.

Das Projekt Jule ist speziell auf die Lebenslage junger Alleinerziehender zugeschnitten. Ist es vorstellbar, das auch auf andere degewo-Kiezen auszudehnen?

Auch in anderen Stadtbezirken befinden sich junge Alleinerziehende in einer ähnlichen Lebenslage. Deshalb ist ein Projekt wie „Jule" grundsätzlich auch andernorts vorstellbar.
Jetzt kommt es erst einmal darauf an, Erfahrungen aus Marzahn zu sammeln.

Welche Forderungen stellen Sie an die Politik, damit es weitere Projekte wie Jule geben kann?

Ich halte die Mittelkürzungen des Bundes im Programm Soziale Stadt für grundfalsch. Es ist schon so, dass damit soziales Engagement mancherorts erschwert wird. Soziale Stadtentwicklung ist eben nicht nur eine Aufgabe für Bauleute, sondern auch für Stadtteilmanager und Sozialarbeiter. Wenn wir den sozialen Zusammenhalt in unserer Gesellschaft nicht verlieren wollen, müssen wir auch weiterhin ausreichend Mittel für soziale Projekte in den Kommunen zur Verfügung stellen.

Das Interview führte Karin Krentz.

Nachdruck: „Wir vereinbaren feste Ziele mit den Teilnehmern. Wer diese nicht erfüllt, muss das Projekt wieder verlassen. Jule ist kein Kuschelkurs, sondern fordert den jungen Menschen einiges ab. Am Ende sollen sie in die Lage versetzt werden, auf eigenen Füßen im Leben zu stehen und ihre Kinder ernähren zu können.“ Für viele Teilnehmer ist das eine einmalige Chance.

So brennen Sandra K. (22) und Susanne D. (26) regelrecht dafür, sich diese einzigartige Chance keinesfalls entgehen zu lassen. Sandra hat einen zweijährigen Sohn, Susanne eine vierjährige Tochter, beide alleinstehend, ohne weiteren familiären Rückhalt, zwar mit Schul-, aber ohne Berufsabschluss und von Sozialleistungen voll abhängig. Um in das Projekt integriert zu werden, gibt es eine vierwöchige Probephase, denn alles muss passen, sagt Astrid Egel: Der feste Wille muss vorhanden sein, den Schul- oder Berufsabschluss nachzuholen, das Kind fürsorglich zu umhegen und auch sonst den Alltag zu meistern. Drogen u. Ä. sind Ausschlusskriterien. Und alle wissen, die Warteliste ist lang ...

Herausforderung Alltag

Für Sandra und Susanne beginnt der Tag früh um fünf oder sechs Uhr. Kind wecken, anziehen, frühstücken, in die Kita bringen, zur Lehre bzw. zur Ausbildung fahren, nach sechs bis acht Stunden Kind abholen, einkaufen, mit Timo oder Leonie spielen, Abendbrot, Kind ins Bett... Feierabend ist dann noch lange nicht, dann wird gelernt, der neue Tag vorbereitet. Die energisch wirkende Sandra absolviert eine Lehre als Einzelhandelsfachverkäuferin, die eher zurückhaltende Susanne möchte gerne Altenpflegerin werden. Bei dem vollen Tagesprogramm bleibt wenig freie Zeit. Die widmen beide ihren Kindern.

Sandra weiß, Jule ist ihre vielleicht letzte Chance, mehrere Ausbildungen hat sie schon abgebrochen. Die Miete für ihre Dreizimmerwohnungen mit Bad, Balkon von 475,- € (warm) zahlen beide selbst, die unterschiedlichen staatlichen Leistungen wie u. a. ALG II oder Ausbildungsbeihilfen machen es möglich. Susanne ist erst vier Wochen bei Jule und – obwohl sie noch in der Probephase ist – jetzt endlich glücklich, „gelöst”, wie sie sagt. Das ist das große Plus: nie hätten die jungen Frauen (ein junger Mann ist ebenfalls dabei) ohne Einkommen auf dem freien Markt eine Wohnung erhalten. Ohne festen Wohnsitz keine Ausbildung, keine Arbeit – ein Teufelskreis. Die degewo macht es möglich, diese zu durchbrechen. Das kommunale Wohnungsunternehmen stellt in einem sanierten Gebäude in der Golliner Straße 7-15 die Wohnungen nebst einer 200 m² großen, liebevoll eingerichteten Gemeinschaftswohnung für die jungen Eltern und ihre Kinder zur Verfügung. Die 3- und 5-Zimmer-Wohnungen werden ihnen für den Zeitraum der Projektdauer zu vergünstigten Konditionen überlassen.

Verschiedene Angebote

Das Jobcenter Berlin Marzahn-Hellersdorf und der Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftskreis versuchen, einen Ausbildungs- bzw. Arbeitsplatz für die jungen Mütter und Väter zu vermitteln, sie machen Angebote, fördern und geben Hilfestellung bei der Suche nach einem Kitaplatz. Letzteres ist gar nicht mal so einfach, denn Marzahn-Hellersdorf ist ein Bezirk mit hohen Geburtenzahlen. Verschiedene Angebote wie Schuldnerberatung (so manche hat einen negativen Schufa-Eintrag), Ernährungsberatung und Hilfen zur Erziehung unterstützen die Projektteilnehmer. Dazu werden vorhandene Netzwerke, Strukturen und Angebote im Bezirk genutzt.

Nachahmung gewünscht

Damit später auch andere Städte oder Berliner Bezirke von Jule lernen können, wird das Projekt von Beginn an durch die Alice-Salomon-Hochschule wissenschaftlich begleitet. Doch eine Befürchtung bleibt bei allen Initiatoren – das „Programm Soziale Stadt“ ist von erheblichen Mittelkürzungen betroffen (siehe S. 10 in dieser DW). ■

DER WETTBEWERB

Seit dem Jahr 2000 wird alle zwei Jahre der Wettbewerb zum „Preis Soziale Stadt“ ausgelobt, Träger sind der AWO Bundesverband, der Deutsche Städtetag, der GdW, die Schader-Stiftung, der vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung und der Deutsche Mieterbund. Der Wettbewerb wird unterstützt durch das Bundesbauministerium.

Im Jahr 2012 wurden 171 Projekte aus ganz Deutschland eingereicht. Im Januar 2013 sind zehn Preisträger gekürt und zehn weitere Projekte mit einer Anerkennung ausgezeichnet worden (siehe DW 3/2013, S. 8).

Sicher ist Natur uns am liebsten. Ob Bäume, Wege oder Spielplätze: Eigentümer einer Wohn- oder Gewerbeimmobilie unterliegen der Verkehrssicherungspflicht. Wir unterstützen Sie bei allen Themen rund um die Verkehrssicherung im Außenbereich und übernehmen zuverlässig die regelmäßigen Kontrollen von Bäumen, Spielplätzen, Grün- und Freiflächen. **Die Grünflächenmanager.**

HVG
Grünflächenmanagement
www.die-gruenflaechenmanager.de

Interview mit Axel Gedaschko und Hilmar von Lojewski

Ist die Soziale Stadt in Gefahr?

Quelle: GdW

Axel Gedaschko

Das Besondere am Programm Soziale Stadt ist der integrierte Blick auf die Problemlagen benachteiligter Stadtteile und die Mobilisierung von Selbstheilkräften vor Ort. Dies gelingt durch die mögliche flexible Kombination investiver und nichtinvestiver Mittel. Die vorgenommenen Kürzungen im Programm und die Streichung dieser nichtbaulichen Mittel gefährden jedoch die Wirksamkeit der notwendigen Maßnahmen in den Quartieren. Der GdW-Präsident und der Beigeordnete beim Deutschen Städtetag, Dezernat Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr finden deutliche Worte.

In Sonntags- oder Wahlkampfreden betonen Politiker immer gern, die Städte seien Integrationsmaschinen, die größten Integrationsleistungen würden in Wohngebieten mit preiswertem Wohnungsbestand erbracht und das Programm Soziale Stadt sei wie geschaffen, die damit verbundenen Herausforderungen für Quartiere und Gemeinwesen zu bewältigen. Haben Sie das Gefühl, dies findet im realen politischen Handeln eine ausreichende Würdigung?

Gedaschko: Das Programm Soziale Stadt ist auch im diesjährigen Bundeshaushalt völlig unzureichend finanziell ausgestattet. Wiederum ist die Verknüpfung baulich-investiver und sozialer Maßnahmen nur eingeschränkt zugelassen. Diese Verkürzung des Programmziels kritisieren wir seit zwei Jahren, sie bedeutet faktisch das Aus für das Soziale im Programm Soziale Stadt. Für die vielen, die sich intensiv dafür engagieren, Stadt- und Wohnquartiere zu stabilisieren, ist die Ausstattung des Programms ein Signal dafür, wie stark die Politik ihr Engagement wertschätzt. Die Entscheidung der Haushaltspolitiker zeigt: Sie verkennen die Herausforderungen, vor denen die Menschen und Unternehmen in benachteiligten Stadtquartieren stehen.

von Lojewski: Rückblickend ist festzuhalten, dass sowohl die integrativen Leistungen der Stadt als auch das Programm „Soziale Stadt" zu wenig Beachtung von Seiten der Politik erfahren haben. Kürzungen des Programmvolumens von einst 95 Mio. € auf aktuell 40 Mio. € machen deutlich, dass das Thema in der Politik und der Öffentlichkeit noch nicht präsent genug ist. Auch der zunehmende Mangel vor allem an preiswertem Wohnraum in vielen großen Städten führt zu Verdrängungseffekten und einer Umstrukturierung des sozioökonomischen städtischen Gefüges in Quartieren und Städten. Handlungsbereiche für das Programm Soziale Stadt gibt es somit genügend.

Was macht das Programm so besonders und seine Projekte so sinnvoll?

von Lojewski: Das Programm ermöglicht es auf integrative Art und Weise, die örtlichen Problemstellungen zu identifizieren und diese anzugehen. Insbesondere die Möglichkeiten zur Förderung von nicht-investiven Maßnahmen, zur Unterstützung oder zum Aufbau eines Quartiersmanagements, erweisen sich als elementar für das Engagement vor Ort. Aufbauend auf dieser Grundlage bilden sich oftmals viele weitere Initiativen, die von den Bewohnern im Gebiet selbst getragen werden – ein Beispiel guter integrierter Stadtentwicklung.

Gedaschko: Die durch das Programm geförderten Vorhaben zeigen, wie sozialen Konflikten innerhalb von Nachbarschaften, der sozialen Entmischung sowie der krisenhaften Entwicklung ganzer Wohnquartiere begegnet werden kann und wie Integrationserfolge erzielt sowie nachhaltig gesichert werden können. Sie machen den Akteuren vor Ort Mut und regen zum Nachahmen an.

Was bedeutet die derzeitige Mittelausstattung für die Zukunft des Programms Soziale Stadt?

Gedaschko: Die bereits das zweite Jahr wirkenden Mittelkürzungen bei den Vorhaben zur Stabilisierung benachteiligter Stadtquartiere und Nachbarschaften führen immer offensichtlicher zu Einbrüchen in der Stadtteilarbeit und den damit verbundenen Investitionen. Viele über mehrere Jahre angelegte städtebaulich, sozial-, bildungs- und arbeitsmarktpolitisch integrierte Maßnahmen laufen in den Quartieren aus, de facto werden infolge der Mittelkürzungen keine neuen Quartiere

Quelle: Deutscher Städtetag

Hilmar von Lojewski

in das Programm Soziale Stadt aufgenommen. Verschärft wird die Situation dadurch, dass die Kommunalaufsichten finanziell klammen Kommunen solche „freiwilligen" Aufgaben zunehmend untersagen. Sehenden Auges werden so soziale Abwärtsspiralen organisiert.

von Lojewski: Nicht nur die geringe Mittelausstattung stellt ein Problem für die Beteiligten dar, sondern auch die Unsicherheit der Mittelverfügbarkeit. Zu kritisieren ist hierbei insbesondere die Vorgehensweise. Die in Aussicht gestellten Mittel von 50 Mio. € für das Jahr 2013, wurden in einer Sitzung des Haushaltsausschusses ohne Vorankündigung um 10 Mio. € gekürzt. Die Schwankungen der Förderhöhe und die Unsicherheiten mit Blick auf die zukünftige Verfügbarkeit sind eine offensichtliche Missachtung der bisherigen Erfolge...

... also ein desparates Zeichen für die Menschen in den Quartieren und die engagierten Akteure?

von Lojewski: Das Signal aus der Politik ist in höchstem Maße kontraproduktiv und hochgradig demotivierend. Eine sinnvolle Umsetzung der Förderinhalte kann oftmals nur mit viel Phantasie und extrem hohem Engagement von Einzelpersonen aufrecht erhaltenwerden. Beides gilt es zu bewahren. Das ist unter den gegebenen Förderbedingungen noch schwieriger geworden. Erfolge und Leistungen, die erzielt wurden, werden in keiner Weise bei der Mittelvergabe berücksichtigt. Es wurde bei denen, die eine Unterstützung am nötigsten haben, gekürzt. Und dies bezieht sich nicht nur auf die Bevölkerungsgruppen, sondern auch auf die Städte. Der aktuelle Gemeindefinanzbericht weist nach, dass aus den städtischen Investitionshaushalten mittlerweile Sozialhaushalte geworden sind. Die Finanzierung der finanziell und mitunter auch sozial Schwachen ist langfristig kostenintensiver, als eine faire Chance zur Teilhabe zu ermöglichen.

Gedaschko: Das sehe ich genauso: Die Entscheidungen der Haushaltspolitiker sind unverständlich, weil die Folgen einer Kürzung des Programms Soziale Stadt in den nächsten Jahren mit viel höheren Kosten an anderer Stelle wieder aufgefangen werden müssen. So kann ein nachhaltiger Verschuldungsabbau nicht funktionieren. Um Mut zu machen, wendet sich das „Bündnis für eine Soziale Stadt" an die vielen Engagierten vor Ort: Mit vielfältigen Initiativen muss deutlich gemacht werden, dass die Zivilgesellschaft die Vernachlässigung des sozialen Zusammenhalts und die Gefährdung des sozialen Friedens in den Stadtquartieren nicht widerspruchslos hinnimmt.

Abgesehen von der finanziellen Ausstattung des Programms, gibt es etwas, womit Sie zufrieden sind? Wird das Programm dem integrierten Ansatz gerecht?

Gedaschko: Energiewende und klimagerechter Stadtumbau können nur dann sozialverträglich gestaltet und ganze Stadtquartiere nur dann energetisch saniert werden, wenn die dort lebenden Menschen beteiligt werden und sie die Erneuerung tatkräftig unterstützen. Für die Motivation der Menschen und lokalen Initiativen zum Mitmachen ist das Programm Soziale Stadt wie kein anderes geeignet und notwendig – es ist die Verknüpfungsstelle von den Menschen zu den verschiedenen Fachpolitiken, die von den verschiedenen Verwaltungsebenen zunehmend für abgestimmtes, integriertes Handeln genutzt wurde. In dieser Hinsicht sind in den letzten 10 Jahren Fortschritte erzielt worden, die es auszubauen gilt.

von Lojewski: Das Programm bietet einen idealen Ansatz zur integrierten Stadtentwicklung, da alle Aspekte Eingang finden, nicht nur die unzweifelhaft wichtigen sozialen Themen. Es ermöglicht den Beteiligten, fach- und themenübergreifende Zusammenarbeit mit Blick auf eine nachhaltige Lösung voranzubringen, ohne das sonst übliche Ressort- und Spartendenken. Insgesamt wurde das Thema der integrierten Stadtentwicklung gut innerhalb der Stadtverwaltungen und der Öffentlichkeit transportiert. Dennoch bedarf es einer Verstetigung.

Was fordern Sie von der Politik? Wie sollte das Programm weiterentwickelt werden?

von Lojewski: Der Mittelbedarf für die soziale Integration insgesamt fordert eine Konzentration der Mittel und der Anstrengungen aller Träger, um die gesellschaftlichen und faktischen Kosten mangelhafter Integration in den Griff zu bekommen.

Hierbei kommt den Mitteln für die Soziale Stadt als konzeptioneller Anker für die Stabilisierung und Aufwertung von Quartieren auch in Zukunft besondere Bedeutung zu. Bund und Länder müssen der Versäulung ihrer Fachpolitiken wirksam entgegenwirken, den Anspruch an eine integrierte nationale Stadtentwicklungs-, Klimaschutz-, Energie und Mobilitätspolitik einlösen und horizontal wie vertikal kohärente Strategien und Instrumente zur (städtischen) Nachhaltigkeit liefern. Dafür ist fraglos ein dreistelliger Millionenbetrag an Förderinstrumenten gerechtfertigt und erforderlich.

Gedaschko: Das Programm muss auch in Zukunft ein zentrales Instrument der Städtebauförderung bleiben, das die Initiativen zahlreicher Akteure bei der sozialen Stabilisierung benachteiligter Quartiere wirksam unterstützt.

Unser vor zwei Jahren aus Protest gegen die Mittelkürzungen gegründetes „Bündnis für eine Soziale Stadt" fordert die Politik dazu auf, das Programm Soziale Stadt wieder mit einer den Problemen entsprechenden Mittelausstattung, mindestens jedoch auf dem Niveau des Jahres 2010 (95 Mio. €), fortzuführen. Verstärkt werden kann der integrierte Ansatz des Programms, indem z. B. die für Wirtschaft oder Klimaschutz zuständigen Ressorts noch stärker als bisher eingebunden werden.

Vom Tisch muss die Einschränkung bei der Finanzierung vermeintlich nichtinvestiver Maßnahmen, das ist ein unverständlicher Rückfall in altes Beton-Denken.

Meine Herren, vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Olaf Berger.

Interview mit Michael von der Mühlen

„Ressortübergreifende Zusammenarbeit ist in keiner Institution ein Selbstläufer!“

Quelle: Stadt Gelsenkirchen

Lebensqualität und Funktionsfähigkeit eines Stadtquartiers sind eine wesentliche Grundlage für die Entscheidungen von Bewohnern, Eigentümern und Investoren. Das gilt im Positiven wie im Negativen. Michael von der Mühlen, Stadtdirektor von Gelsenkirchen, wirbt in diesem Interview für einen neuen Quartiersförderansatz.

Sie wollen die voneinander unabhängigen Förderprogramme im Quartier bündeln und dazu die Förderlogik der jeweiligen Instrumente aufbrechen – zumindest wenn Sie die Gestaltung von Wohnquartieren betreffen. Alle relevanten Förderungen müssen der Prozesslogik der Erneuerung des Wohnquartiers folgen. Wie darf ich mir das konkret vorstellen?

Es ist meines Erachtens nicht ganz richtig, alle Förderprogramme als unabhängig voneinander zu bezeichnen. Die Städtebauförderung hat seit Mitte der 1990er Jahre in NRW den Raumbezug (Stadtteil) zur Grundlage integrierter Mehrzielprojekte gemacht; mit den Programmen Soziale Stadt, Stadtumbau West und Aktive Stadt- und Ortsteilzentren gibt es auch in Gelsenkirchen sehr gute Erfahrungen. Im Stadterneuerungsgebiet Tossehof konnten wir von einer sehr guten Kombination aus Wohnungs- und Städtebauförderung profitieren.

Allerdings ist die Flexibilität im Mitteleinsatz in der Städtebauförderung besonders groß. Die Problemlage des Stadtteils bzw. des Quartiers bestimmt Art und Umfang des Instrumenteneinsatzes. Die klassischen ressortbezogenen Politiken orientieren sich tendenziell eher an quantitativen Standards. Die Wohnungsbauförderung bezieht sich auf das einzelne Objekt (Gebäude). Für das Problem der schrumpfenden Stadtteile mit hohen Wohnungsleerständen gibt es bislang noch kein wirklich überzeugendes Förderinstrument für Wohnungswirtschaft und Einzeleigentümer. Ein Gebietsfonds der z. B. einer kommunalen Gesellschaft den Erwerb einer Reihe besonders stark vernachlässigter Immobilien ermöglicht, um durch gezielte Interventionen ein Quartier zu stabilisieren, kann in Verbindung mit dem Einsatz von Instrumenten der Stadtsanierung ein Ansatzpunkt sein. Dass der sozialen und der Bildungsinfrastruktur hohe Bedeutung für eine solche Stabilisierungsstrategie zukommen, erschließt sich angesichts der in den vergangenen Jahren verstärkten sozialen Segregation in den meisten deutschen Großstädten.

Soll es dann nur noch einen Topf „Wohnquartierförderung“ geben?

Die Frage richtet sich natürlich an den Fördergeber. Die Aufgaben für Stadtentwicklung, Stadterneuerung und Quartiersentwicklung unterscheiden sich in verschiedenen Teilräumen des Landes inzwischen erheblich. Im Kern kommt es darauf an, für die jeweiligen Probleme angemessene Strategien und Instrumente zu entwickeln.

Wie definieren Sie denn den Begriff „Wohnquartier“?

Gegenstand der Quartiersbetrachtung ist nicht unbedingt das Wohnquartier, der Begriff Stadtquartier ist mir lieber, weil er auch andere städtische Funktionen mit einschließt. Wir haben der Abgrenzung von Quartieren, die meines Erachtens Interventionen der Stadt erfordern, die Analyse von baulichen und sozialstatistischen Daten auf der Ebene der Baublockseite zugrunde gelegt. Dabei werden nicht nur die Problemfelder in den Fokus genommen, sondern verstärkt auch die Potenziale, die sich im Gebiet abzeichnen. Dies können vorhandene starke Initiativen, zu entwickelnde Brachflächen oder engagierte Projektträger und Partner sein.

Daher gilt es, die Stadtquartiere nicht zu klein zu wählen. Zusammen mit einer typologischen Betrachtung und der Auswertung des Erfahrungswissens von Schlüsselpersonen vor Ort (Schulleiter, Pfarrer, Vertreter von Wohnungsunternehmen und Finanzinstituten, Bewohner etc.) lassen sich recht gut Sozialräume abgrenzen, die sich voneinander unterscheiden.

Weshalb ist das Wohnquartier für die Stadtentwicklung so wichtig?

Die Lebensqualität und Funktionsfähigkeit des Stadtquartiers ist die wesentliche Grundlage für die individuellen Entscheidungen von Bewohnern, Eigentümern und Investoren. Das gilt im Positiven wie im Negativen. Letztlich sind Gentrifizierung einerseits und Entwertungsspiralen andererseits zwei Erscheinungsformen derselben Logik.

Wie setzen Sie in Ihrer Kommune den Quartiersansatz um? Ein Beispiel, bitte.

Die Stärkung und Stabilisierung des Quartiers kann nur gelingen, wenn integrierte Denkweisen und das Arbeiten in „Quartiersbezügen" in die Regelarbeit der Verwaltung Einzug halten und die ressort- und akteursübergreifende Zusammenarbeit verstärkt wird. Daher wird Stadtteilerneuerung als ressortübergreifende Daueraufgabe der gesamten Stadtverwaltung verstanden - und zwar nicht als Ersatz für das Ressortprinzip, sondern als dessen notwendige Ergänzung und Erweiterung.

Für alle bisherigen „Programmgebiete" der Stadt Gelsenkirchen gelten die folgenden Arbeitsprinzipien: Bei der Umsetzung der Maßnahmen ist das Schaffen von Partizipationsmöglichkeiten eine Handlungsmaxime. Weiterhin ist die enge Kooperation und Vernetzung der lokalen Akteure eine wichtige Handlungsstrategie, um die soziale und kulturelle Infrastruktur an die Bedürfnisse vor Ort anzupassen und Maßnahmen und Projekte mit den Partnern vor Ort zu entwickeln. Maßgeblich sind dabei integrierte Handlungskonzepte, die als Arbeitsgrundlage dienen. Diese werden mit den Akteuren vor Ort entwickelt und berücksichtigen mehrere Handlungsfelder (städtebauliche Leitprojekte und ein Bündel von sozial-integrativen und lokal-ökonomischen Projekten). Zur Umsetzung der Maßnahmen sind die vorhandenen Fördermittel unterschiedlicher Ressorts zu bündeln. Als zentrales Element wird für jedes Gebiet eine dezentrale Projektsteuerungseinheit (Quartiers- oder Stadtteilbüro) installiert.

Sind da nicht in der Ministerialbürokratie unglaublich große Bretter zu bohren? Immerhin müssten einige Ministerien reibungslos miteinander verzahnt werden. Haben Sie Hoffnung, dass Ihre Vorstellungen Realität werden?

Ressortübergreifende Zusammenarbeit ist in keiner Institution ein Selbstläufer. Ich bin aber optimistisch, dass wir die schon erreichten Qualitäten auf diesem Weg sowohl in den Städten als auch im Land noch ausbauen können, weil der politische Wille da ist und weil der Problemdruck größer wird.

Das Interview führte Andreas Gröhbühl, VdW Rheinland, Düsseldorf.

VDW-FORUM

VdW FORUM Wohnungswirtschaft 2013

Der Quartiersansatz in Gelsenkirchen wird Thema auf dem VdW-Forum Wohnungswirtschaft am **18./19. Juni 2013** in Düsseldorf sein.

Weitere Informationen:
www.vdw-forum.de

Sichtbar algenfrei
Ohne biozide Filmkonservierung
Die neuen AquaBalance-Fassadenputze

Ausgeglichener Schutz für Fassaden
AquaBalance-Produkte schützen Fassaden effektiv und dauerhaft vor Algen- und Pilzbewuchs. Die intelligente Rezeptur schont Grundwasser und Umwelt.

Der Blaue Engel schützt das Klima *
Bundespreis ecodesign Produkt 2012 **

sg-weber.de/AquaBalance

weber SAINT-GOBAIN

* gilt für AquaBalance-Fassadenputze in den WDV-Systemen A 100 und A 200 ab einer Dämmstärke von 140 mm | ** für pastöse AquaBalance-Fassadenputze im WDV-System webertherm A 200

Interview mit Willi Hoppenstedt

99 Millionen Euro für das Weltquartier

Quelle: SAGA GWG

Die Internationale Bauausstellung IBA Hamburg will zeigen, wie wir in der Zukunft wohnen und arbeiten werden. Als Experimentierfeld der Stadtentwicklung wurde die Elbinsel ausgewählt – familienfreundlich, ökologisch und bildungsorientiert sollen die vernachlässigten Viertel werden. Willi Hoppenstedt, Vorstand von SAGA GWG – Hamburgs größtem Wohnungsunternehmen – erklärt, warum das Weltquartier als eines der Vorzeigeprojekte der IBA gelten kann.

Vor den Sanierungsplänen hieß das Quartier im Wilhelmsburger Reiherstiegviertel noch nicht Weltquartier. Warum das neue Etikett? Worauf zielt es?

Im Rahmen des IBA-Themas „Kosmopolis" wurde für das Viertel die Bezeichnung „Weltquartier" gewählt, um es deutlich als Modellprojekt für interkulturelles Wohnen zu präsentieren. Das passte unserer Meinung nach auch ideal zu der buntgemischten Bewohnerschaft.

Warum steht es unter der Dachmarke IBA?

Als großer Vermieter auf der Elbinsel waren wir einer der ersten Unterzeichner der IBA-Konventionen. Als Partner haben wir die Chance genutzt, die großen Potenziale der Insel für Wohnen, Bildung, Kultur und Arbeit zu fördern und ihre Weiterentwicklung zu unterstützen.

Wann ist das Viertel fertig?

Mit der energetischen Modernisierung von sechs Bauabschnitten mit 16 Gebäuden in der Weimarer Straße wurde 2008 begonnen. Die Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen werden Mitte 2013 abgeschlossen sein, die letzten Neubauwohnungen können voraussichtlich Mitte 2014 bezogen werden.

Wie viele Mieter sind nach der Modernisierung nicht wieder eingezogen?

Das lässt sich noch nicht abschließend beantworten. Grundsätzlich haben alle jetzigen Mieter eine Rückkehrgarantie. Einige sind aber nach der sanierungsbedingten Umquartierung sehr zufrieden mit der neuen Wohnung und wollen kein zweites Mal umziehen. In alle 2011 fertig gestellten modernisierten Wohnungen sind jedoch Mieter aus dem Weltquartier eingezogen und auch ein Drittel der 2012 fertig gestellten Neubauwohnungen wurde von ihnen bezogen.

Wie entwickeln sich die Mieten?

Die Miete im zweiten Bauabschnitt liegt bei 5,60 € kalt. Da aber die Heizkosten um 30 ct/m² sinken

IBA Hamburg GmbH/Martin Kunze

Der 2. Bauabschnitt des Weltquartiers im August 2012 – modernisierte Wohnungen, aufgewertete Außenanlagen

IBA Hamburg GmbH/bloomimages

Luftbild des Weltquartiers – rund um die Vering- und die Weimarer Straße im Hamburger Reiherstiegviertel erneuert SAGA GWG im Rahmen der IBA ihren Bestand; in der Bildmitte: das IBA-Projekt „Energiebunker"

sollen, steigt die Bruttowarmmiete um durchschnittlich 11 ct von 8,29 auf 8,40 €. Alle zwei Jahre werden 15 ct/m² mehr auf die monatliche Nettokaltmiete fällig. Die Preisbindung wird für 30 Jahre Bestand haben.

Was ist bei Wohnungen und Außenanlagen neu?
Die Wohnungen wurden vergrößert, indem an den rückwärtigen Seiten ein Wohnregal-Element montiert wurde. Mit dem Durchbruch der vorherigen Außenwand wurde so Platz für zusätzlichen Wohnraum und Loggien geschaffen. Die Grundrisse und Ausstattungen wurden komplett erneuert. Ergebnis sind familiengerechte Wohnungsschnitte mit kleinen Schlafzimmern, einem großen Wohnraum, einer Küche mit Essplatz und großzügige Loggien. Das entsprach auch den in Befragungen geäußerten Wohnwünschen. In dem zentralen Innenhof sind neben Mietergärten sogenannte Garteninseln für alle Bewohner konzipiert worden, zum Treffen, Klönen und Feiern. Im Außenbereich wurde beispielsweise aus dem zugeparkten Weimarer Platz eine verkehrsberuhigte Zone mit Sitzgelegenheiten, neuen Spielgeräten und einer Boulebahn.
Durch das städtebauliche Konzept entstehen nun neu gestaltete Verbindungen zwischen den Grünanlagen, über den Weimarer Platz ins Reiherstiegviertel, zum weiterentwickelten Weltgewerbehof oder ins angrenzende Rotenhäuser Feld. ▶

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 Kautionenmanagements. Vollelektronisch und ausgereift ergänzt die Profi-Anwendung des Spezialisten für wohnungswirtschaftliche Bankdienstleistungen Ihre Bestandssysteme perfekt.

www.aareal-account-kautionen.com

TRUSTED SINCE 1923 90 YEARS

Aareal Bank

Die Bewohner sollten intensiv mit einbezogen worden. Hat das geklappt?
Die Erfahrung hat gezeigt, dass Einwanderer mit der herkömmlichen „deutschen" Beteiligungskultur nur selten erreicht werden. So wurde 2007 eine „interkulturelle Planungswerkstatt" von Beginn an als Gemeinschaftserlebnis inszeniert, bei dem jeder seine Ideen einbringen konnte. Ein mehrsprachiger Dialog war der Kommunikationsschlüssel: Die Werkstatt startete mit sechs mehrsprachigen Heimatforschern, die den direkten Kontakt an der Haustür suchten, die Menschen vor Ort zu ihrer Wohnsituation und zu ihrer Vorstellung von Heimat befragten. In zwei Workshops wurde die Beteiligung fortgeführt.

Was erhoffen Sie sich langfristig von der IBA?
Die IBA hat verdeutlicht, dass optimale Stadtentwicklung als Projekt verstanden werden muss, in dem die unterschiedlichsten Belange und Interessen eingebracht, diskutiert, abgewogen und entschieden werden müssen. Gute Beispiele sind neben der Modernisierung der Wohnungen die Weiterentwicklung der Bildungseinrichtungen oder die Entwicklung des Weltgewerbehofes durch die GWG Gewerbe, die über die einzelne Wohnanlage hinausgehende Konzeption von Energieversorgung und die Einbindung der Außenanlagen in das Umfeld. Insoweit hat die IBA den Instrumentenkasten für eine umfängliche Stadtteilentwicklung deutlich erweitert.

Bei so vielen schönen Projekten geht auf der Elbinsel die Angst vor Gentrifizierung und explodierenden Mieten bzw. Wohnungspreisen um. Wie sehen Sie das?
40 % der Wohnungen in Wilhelmsburg befinden sich im Eigentum von SAGA GWG. Zusätzlich haben mehrere Genossenschaften Wohnungen auf der Elbinsel. Dadurch ist auch weiterhin eine moderate Mietenentwicklung auf der Elbinsel gewährleistet. Hier wird also niemand vertrieben. Dass darüber hinaus eine zahlungskräftigere Klientel auf die Elbinsel zieht, ist durchaus gewünscht.

Wie sehen Sie die Zukunft des Quartiers in fünf bis zehn Jahren?
Stadtentwicklungen benötigen Zeit. Ich bin zuversichtlich, dass Wilhelmsburg bereits in fünf bis zehn Jahren ein nachgefragter Wohnstandort mitten im Herzen Hamburgs sein wird: mit einer guten Infrastruktur, differenzierten Wohnmöglichkeiten in einem grünen Umfeld, modernen Bildungseinrichtungen und einem hohen Freizeitwert.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Sabine Richter, Hamburg.

IBA Hamburg GmbH/Martin Kunze

Modernisierte und klimafreundliche Wohngebäude im September 2012 im IBA-Projekt Weltquartier

EIN MODELL VON EINER STADT

„Das innovativste Quartier Europas"

Nach siebenjähriger Vorbereitungszeit findet in Hamburg dieses Jahr die IBA 2013 statt – die erste Internationale Bauausstellung in der Hansestadt. Die IBA will ein Experimentierfeld der Stadtentwicklung sein. Modellhäuser zeigen, wie wir im 21. Jahrhundert bauen, leben und arbeiten, uns mit Energie versorgen und mit den Herausforderungen des Klimawandels und der internationalen Stadtgesellschaft umgehen. Diese IBA ist aber viel mehr als eine Bauausstellung; das „Labor" wird auf die Elbinseln ausgedehnt, ein rund 35 km² großes Gebiet im Süden Hamburgs, das neben Hafen- und Gewerbeflächen zwei Quartiere des Stadtteils Wilhelmsburg, das Stadtviertel Veddel und den Harburger Binnenhafen umfasst. Die Stadt will die lange vernachlässigten und mit einem schlechten Image belegten Viertel weiterentwickeln und im Rahmen des Konzepts „Sprung über die Elbe" stärker an die nördlich der Elbe gelegene Innenstadt anbinden.

Mehr als 60 Projekte werden realisiert, von einzelnen Bauwerken über ganze Quartiere bis zu politischen und sozialen Programmen. Wenn alle Projekte greifen, soll aus dem Gebiet mit 50.000 Menschen, ein Drittel davon Migranten, ein ganz neuer Stadtteil werden: familienfreundlich, ökologisch und bildungsorientiert – „das innovativste Quartier Europas", wie IBA-Chef Uli Hellweg sagt. Vor allem soll moderner, nachhaltiger und architektonisch interessanter Wohnraum entstehen, 1.217 Einheiten im Eigentum und zur Miete.

Auch für das neue Weltquartier des städtischen Wohnungsunternehmens SAGA GWG haben sich die Macher der IBA viel vorgenommen. Hier wohnen in 750 Wohnungen rund 1.700 Menschen aus fast 30 Herkunftsländern. Mit 99 Mio. € wird die Arbeitersiedlung aus den 1930er Jahren in ein modernes und klimafreundliches Wohngebiet verwandelt. 271 Wohnungen werden abgerissen, 278 neu errichtet, die anderen werden umgebaut und energetisch saniert. Alle Bewohner der sanierten Häuser wurden dafür Ausweichwohnungen zur Verfügung gestellt.

Das Weltquartier soll nicht nur ein Modellprojekt für interkulturelles Wohnen sein, sondern auch beweisen, dass sich anspruchsvoller Klimaschutz bei bezahlbaren Mieten realisieren lässt. Die 278 Neubauten werden überwiegend im Passivhausstandard errichtet. Ab 2013 soll der benachbarte alte Flakbunker als „Energiebunker" regenerative Energie für die Erzeugung von Wärme und Strom liefern, so dass für die modernisierten Gebäude im Weltquartier der CO_2-Ausstoß auf null und der Primärenergiebedarf von jährlich 300 auf 9 kwh/m² sinkt.

IBA und SAGA GWG haben sich sehr um Bürgerbeteiligung bemüht. Die Bewohner wurden zu Workshops und Veranstaltungen eingeladen, für das Weltquartier wurde von der IBA 2007 eine interkulturelle Planungswerkstatt initiiert. Erwachsene und Kinder diskutierten mehrsprachig und arbeiteten mit Fotos und Modellen an neuen Wohnungsgrundrissen. Die Ergebnisse flossen in den städtebaulichen Wettbewerb zum Umbau der Siedlung ein.

Parallel zur IBA findet die Internationale Gartenschau (IGS) statt. Offizielle Eröffnung der IBA ist am 23. März 2013. Die IGS wird im April eröffnet. Das Rahmenprogramm mit Veranstaltungen, Besichtigungen, Fachtagungen und Kongressen dauert bis Oktober 2013.

Weitere Informationen:
www.iba.de und **www.igs-hamburg.de**

NACHHALTIGE WERTSTEIGERUNG

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

SOLARLUX Aluminium Systeme GmbH | Fon +49 5402 400 330 | objekt@solarlux.de | www.solarlux.de

SOLARLUX®
Glas in Bewegung

Netzwerk

Effizienzsteigerung im Bereich Sanierung, Modernisierung und Erneuerung

Quelle: EBZ

Die Gründungsmitglieder des Innovationsnetzwerks Wohnungswirtschaft im EBZ

In Zusammenarbeit mit Baustoffherstellern, Technikunternehmen, Handel und Handwerksbetrieben entsteht an der EBZ Business School ein Netzwerk, das sich die Effizienzsteigerung im Bereich Sanierung, Modernisierung und Erneuerung zum Ziel gesetzt hat. Maßnahmen werden dabei u. a. sein, bestehende Prozesse kritisch zu hinterfragen und technische, logistische und betriebswirtschaftliche Aspekte auf Optimierungspotenziale hin zu prüfen. Projektpartner ist auch die VBW Wohnen und Bauen GmbH, die dem Innovationsnetzwerk künftig Pilotprojekte zur Durchführung von Praxistests zur Verfügung stellen will. So soll mit großem Praxisbezug ermittelt werden, welche Effizienzsteigerungen in der Realität umsetzbar sind.

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

Geförderter Neubau

Häuser für kinderreiche Familien

In der Nähe des Neusser Stadionviertels errichtet die Neusser Bauverein AG in der Pskowstraße auf einem 2.200 m² großen Grundstück 12 Mieteinfamilienhäuser mit fünf Zimmern auf je 120 m². Ziel ist es, der Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen für kinderreiche Familien nachzukommen. Die monatliche Kaltmiete wird deutlich unter 700 € liegen. Die Neusser Bauverein AG begann bereits im vergangenen Jahr mit der Errichtung von sieben öffentlich geförderten Mieteinfamilienhäusern am Berghäuschensweg, für Familien mit mehr als zwei Kindern.

Weitere Informationen:
www.neusserbauverein.de

Barrierearmer Neubau

15 Wohnungen in Zehlendorf-Süd

Quelle: HWS Berlin

Visualisierung des Neubaus im Ramsteinweg

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH errichtet bis ca. Frühjahr 2014 im Berliner Stadtteil Zehlendorf-Süd 15 barrierearme Wohneinheiten. In dem 3-geschossigen Neubau werden zwölf 2-Zimmer-Wohnungen und drei 2,5-Zimmer-Wohnungen entstehen, die über Aufzüge zu erreichen sind und über bodengleiche Duschen verfügen.

Weitere Informationen:
www.hws-berlin.de

VERANSTALTUNGSHINWEIS

Symposium Baukostenmanagement

Am **15. Mai 2013** findet das Symposium „Baukostenmanagement 2013, die Kostenvorgabe im Planervertrag - wirksame Vereinbarungen treffen, Konsequenzen erkennen" statt. Das Symposium setzt an dem Punkt an, an dem ein Gebäude fertig gestellt ist und der Erfolg des Bauvorhabens bilanziert wird. Rückblickend werden die Momente im Bauprozess identifiziert, die Ursache für Störungen im Bauablauf sein können. Anknüpfend an diese Bestandsaufnahme setzen die nachfolgenden Beiträge entlang der unterschiedlichen Leistungsphasen des Bauprozesses thematische Schlaglichter an den Stellen, deren Gestaltung für die Verhinderung von Kostensteigerungen von besonderem Interesse ist. Eine abschließende Diskussion mit allen Referenten soll den Teilnehmern Raum geben, Fragen zu stellen. Die Veranstaltung richtet sich an Architekten und Projektleiter bei Bauträgern und kommunalen Unternehmen, die im Rahmen ihrer Tätigkeit mit Baukostenmanagement zu tun haben. Veranstalter ist die LV AG Ingenieurdienstleistungen Aktiengesellschaft.

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.lv-ag.com

Sanierung

Apartmenthaus kernsaniert und erweitert

Quelle: Immofinanz

Das Apartmenthaus in Regensburg nach seiner Kernsanierung im Jahr 2014

Ein Apartmenthaus in der Klenzestraße in Regensburg aus den 1970er Jahren soll ab dem Frühsommer 2013 kernsaniert und modernisiert werden. Dabei enstehen auch 20 neue Wohneinheiten. Für die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen müssen die Mieter jedoch zunächst ausziehen. Die Wohnungen, die über eine Größe von 16 bis 77 m² verfügen, werden u. a. mit neuen Küchen, hochwertigen Bädern, sowie raumhohen Fenstern und Balkonen ausgestattet. Zusätzlich ist eine 100 m² große Lounge mit Freisitz im Souterrain geplant, die den Bewohnern als Aufenthaltsraum und Treffpunkt dienen soll. Zudem wird die Hausverwaltung einen Concierge-Service anbieten. Zielgruppe sind Studenten, Auszubildende, Krankenschwestern oder Pfleger, aufgrund der nahen Regensburger Universität sowie des Uniklinikums. Einige Wohnungen sollen schon ab 230 € pro Monat zu mieten sein. Bauträgerin des Vorhabens ist die Imago K27 GmbH, die Firma Immofinanz übernimmt den Vertrieb der Wohnungen.

Weitere Informationen:
www.immofinanz.de

LITERATURTIPP

Möglichkeiten und Grenzen des Ersatzneubaus

Zur Untersuchung der Relevanz von Ersatzneubauten und deren Bilanzierung im Vergleich zur energetischen Sanierung haben das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) das Forschungsprojekt „Möglichkeiten und Grenzen des Ersatzneubaus als Beitrag zu Energieeinsparung und Klimaschutz bei Wohngebäuden“ in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse wurden in der gleichnamigen Publikation veröffentlicht. Unterteilt ist die Broschüre in die einleitende Vorstellung des Forschungsprojekts und die Definition des Ersatzneubaus, ein Kapitel zum Ersatzneubau in der aktuellen Diskussion sowie Energie- und Ökobilanzen mit Modellrechnungen zum Ersatzneubau. Ferner wird eine immobilienwirtschaftliche Betrachtung angeführt und externe Effekte des Ersatzneubaus betrachtet, u. a. der Aspekt der öffentlichen Förderung. Ergänzt wird die Publikation durch grafisches Material diverser Fallbeispiele.

Druckversionen sind bereits vergriffen.

Ein Download ist möglich unter:
www.bbsr.bund.de

HANSA
Wasser erleben

SEITENBEDIENT.
TOPMODERN.

Sie ist eine Stilikone im Bad. Jetzt bricht eine seitenbediente HANSA**STELA** erneut mit Konventionen. Aus dem schwenkbaren Auslauf fließt klares Wasser, dem keine Luft beigemischt wird. Der pure Genuss – der durch den Verbrauch von nur 6 l/min ebenso unmittelbar wie nachhaltig ist.

www.hansa.com

HANSA**STELA**
Seitenbedient

Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg

Neubau: Politische Tragweite und Zwischenbilanz

Bündnis für das Wohnen in Hamburg

Der Hamburger Senat hat sich zum Ziel gesetzt, die Voraussetzungen für den Bau von 6.000 Wohnungen jährlich zu schaffen. Für die Umsetzung braucht er die Wohnungswirtschaft. Eine Zwischenbilanz zum „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“.

Staatsrat Michael Sachs
Behörde für Stadtentwicklung
und Umwelt, Hamburg

Hamburg braucht mehr Wohnungen. Warum?
Weil trotz abnehmender Bevölkerung in Deutschland Hamburgs Einwohnerzahl seit Anfang der neunziger Jahre kontinuierlich steigt. Weil im letzten Jahrzehnt viel zu wenig Wohnungen gebaut wurden.
Weil sich die Haushaltsstruktur wie in allen Großstädten dramatisch verändert: Über 50% aller Haushalte sind Einpersonenhaushalte, über 80% Ein- und Zweipersonenhaushalte.
Weil sich auch die Haushaltsstruktur der Zuwanderer verändert hat: Kamen in den 80er und 90er Jahren noch mehrheitlich Familien, kommen heute weit überwiegend Einzelpersonen neu nach Hamburg.

Veränderungen der Lebensstile

Dazu haben sich die Lebensstile verändert: Waren die „68er“ noch in großen Teilen wohngemeinschaftsorientiert, wohnt man heute gerne allein. Damit steigt nicht nur der Wohnflächenverbrauch pro Person, auch die Größenstruktur des Wohnungsbestandes ist dieser veränderten Nachfrage nicht angemessen. Gerade in den wohnungsbaustarken 1960er und 1970er Jahren wurden in hohem Maße große familiengerechte Wohnungen gebraucht.
Eine weitere Veränderung von Lebensstilen betrifft die Lage der Wohnung: City, citynah und Scene sind die Schlagworte, nach denen viele Wohnungssuchende heute ihre Lagewünsche beschreiben. Diese Nachfragesituation verursacht zum Teil absurde Preissprünge bei Neuvermietungen oder Wohnungsverkäufen in den „angesagten“ Stadtteilen bei insgesamt durchaus moderater Mietenentwicklung in der übrigen Stadt. Sektoral überzogene Mietsteigerungen und überhöhte Mieten bei Neuvermietungen benachteiligen die kleinen und mittleren Einkommensbezieher, und darunter gerade junge Leute, Auszubildende, Studenten, Berufsanfänger, junge Familien. Und sie bewirken mittelfristig eine weitere soziale Zersiedlung der Stadt - wenn man nichts dagegen tut.
Deshalb hat der Hamburger Senat am 20. September 2011 eine bundesweit beachtete Vereinbarung mit der Hamburger Wohnungswirtschaft unter partnerschaftlicher Beratung durch die Hamburger Mietervereine geschlossen zu den vier Themenbereichen Wohnungsneubau, integrative Wohnungspolitik, Klimaschutz & Energieeffizienz und Erhalt der typischen Hamburger Backsteinfassaden. Mit diesem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ praktizieren Senat und Wohnungswirtschaft den Schulterschluss für eine attraktive und sozialverträgliche Ausweitung und Weiterentwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes. Damit wird ein wesentliches Vorhaben dieser Legislaturperiode im Arbeitsprogramm des Senats umgesetzt.

Zentrale Themen sind neben der Neubauquote etwa der weiterentwickelte Kooperationsvertrag zur besseren Integration in Wohnraum von Haushalten mit Problemlagen oder auch die sozialverträgliche Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen bei Beachtung des Gebotes der Wirtschaftlichkeit.

Arbeitsweise und politische Tragweite

In seit Anfang 2012 regelmäßig tagenden Arbeitsgruppen wird die Umsetzung der vereinbarten Einzelmaßnahmen gemeinsam überprüft, weiterführende Themen werden entwickelt und diskutiert. Behörden, Bezirke, Wohnungswirtschaft und Mietervereine sind somit im ständigen Austausch sowohl über die im Bündnistext niedergelegten Vereinbarungen, deren praktische Umsetzung und Monitoring als auch über neue, die Wohnungspolitik ebenfalls betreffende Themen. Das Bündnis versteht sich daher auch als gemeinsames kooperatives Forum für die theoretische und praktische Weiterentwicklung der Hamburger Wohnungspolitik über die im Vereinbarungstext definierten Schritte hinaus.
Zentrale Themen sind neben der Neubauquote etwa der weiterentwickelte Kooperationsvertrag zur besseren Integration in Wohnraum von Haushalten mit Problemlagen oder auch die sozialverträgliche Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen bei Beachtung des Gebotes der Wirtschaftlichkeit. Auch Themen wie etwa die Weiterentwicklung des Mietrechts oder beabsichtigte Bundesratsinitiativen zu § 5 Wirtschaftsstrafgesetz oder zur Einführung des Bestellerprinzips im Maklerwesen werden im Rahmen des Bündnisses intensiv erörtert. Das Bündnis ist damit zentrales Element einer kooperativen Wohnungspolitik.

Zwischenbilanz

Innerhalb des ersten Jahres seit seinem Bestehen ist das Bündnis bereits gut angelaufen. In allen vier Themenbereichen sind erste Erfolge zu verzeichnen.

Die Wohnungsverbände haben sich dazu verpflichtet, bestimmte Zielzahlen im Wohnungsneubau zu erreichen. Das städtische Wohnungsunternehmen SAGA/GWG wird sich mit rund 1.000 Wohnungen jährlich am Neubauprogramm beteiligen. Es wurde ein halbjährliches Monitoringverfahren zwischen der Wohnungswirtschaft und der Stadt vereinbart. Seit 2012 werden nun erstmals die Auswirkungen der Neubauaktivitäten im Bündnis erhoben. Voraussichtlich im Frühjahr 2013 werden im Rahmen des Monitorings die Zahlen für das Jahr 2012 vorliegen und gemeinsam evaluiert.

Zudem wurde in der Arbeitsgruppe Neubau ein Gesprächskreis zu dem Thema „Servicequalität beim Baugenehmigungsverfahren" eingerichtet. Ziel ist, einen Austausch zwischen Wohnungswirtschaft und Stadtverwaltung zu etablieren, die vorhandene Kritik zu diskutieren und gemeinsame Lösungsansätze zu entwickeln, um die Abläufe im Baugenehmigungsverfahren zu optimieren und zu beschleunigen. In Schulungen der neuen Verfahrensmanager in den Hamburger Bezirksämtern werden die gesammelten Verfahrensverbesserungen eingebracht.

Eine weitere Herausforderung besteht darin, die Klimaschutz- und Energieeffizienzziele nicht zu Lasten des Hamburger Stadtbilds gehen zu lassen.

Wohnraumversorgung

Gemeinsames Ziel des Hamburger Senats und der Wohnungsverbände ist eine nachfrage- und bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für alle Hamburger Haushalte. Besonderes Augenmerk verdienen dabei Menschen, die besondere Benachteiligungen erfahren und es deshalb am Wohnungsmarkt besonders schwer haben. Die Wohnungsverbände und der Hamburger Senat sind sich einig, dass die Integration in Wohnraum gelingen muss. Gemeinsames Bestreben ist daher, dass weitere Wohnungsunternehmen mit den zuständigen Behörden Kooperationsverträge schließen mit der Zielsetzung, mehr Wohnraum für obdach- und wohnungslose Menschen bereitzustellen, Wohnungsverluste von Familien mit Kindern möglichst zu vermeiden und Menschen mit Behinderungen in den Wohnungsmarkt zu integrieren. Die Hamburger Behörden für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) und für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) haben allen wohnungswirtschaftlichen Verbänden aus dem Bündnis - also nicht nur den Genossenschaften, sondern erstmals auch den freien Wohnungsunternehmen - ein Angebot für den Abschluss eines Kooperationsvertrages zur Versorgung wohnungsloser Haushalte übersandt. Dieser sieht Versorgungsverpflichtungen der Wohnungsunternehmen in Form von feststehenden „Flatrates" vor, so dass eine Entkoppelung vom tatsächlichen Sozialwohnungsbestand des betroffenen Unternehmens stattfindet. Die Verbände haben zugesagt, bei ihren Mitgliedunternehmen für den neuen Vertrag zu werben.

Energie und Klimaschutz

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat mit ihrem Klimaschutzkonzept das Ziel formuliert, die CO_2-Emission um 40% bis 2020 und um mindestens 80% bis 2050 gegenüber dem Stand von 1990 zu reduzieren. Die Wohnungsverbände bekennen sich zu den Klimaschutzzielen des Senats und wirken auf ihre Mitgliedsunternehmen ein, die durchschnittlichen Endenergieverbräuche (ohne Warmwasser) bis 2020 auf 133 kWh/a je m^2 Wohnfläche zu verringern und den jährlichen CO_2-Ausstoß im gleichen Zeitraum auf 25,0 kg je m^2 Wohnfläche zu senken. Ein gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft erarbeiteter Leitfaden zur Evaluierung der Energieeinsparung und CO_2-Minderungen wurde verabschiedet. Auf Basis dieses Leitfadens ist eine gemeinsame Evaluierung der bisher erreichten Schritte zu den gemeinsamen Energieeffizienz- und Klimaschutzzielen möglich. Das gemeinsame Ziel von Senat und Wohnungs- und Mieterverbänden ist darüber hinaus eine größtmögliche Energieeffizienz und CO_2-Vermeidung zu sozialverträglichen, aber auch für den Vermieter wirtschaftlichen Konditionen. Die Bündnispartner streben die gemeinsame Formulierung einer praxistauglichen Handlungsempfehlung zur Durchführung von energetischen Modernisierungen an, die für die Mieterinnen und Mieter sozial zumutbar und für den Vermieter wirtschaftlich darstellbar sind. Hierzu werden Modernisierungsvorhaben aus der Praxis geprüft und ausgewertet.

Stadtbild

Eine weitere Herausforderung besteht darin, die Klimaschutz- und Energieeffizienzziele nicht zu Lasten des Hamburger Stadtbilds gehen zu lassen. Denn die Identität der Hansestadt wird maßgeblich von der Materialität und Farbigkeit des Backsteins geprägt. Dieser Charakter, der sich in der Historie als Leitbild für die Hamburger Stadtentwicklung erwiesen hat, ist in Gefahr geraten und droht bei flächendeckendem Einsatz von Wärmedämmverbundsystemen und ausschließlicher Verputzung der Außenwände im Zusammenhang von energetischen Modernisierungsmaßnahmen verloren zu gehen.

Der Erhalt der charakteristischen Backsteinfassaden Hamburgs ist daher gemeinsames Ziel der Bündnispartner. Die Wohnungsverbände, deren Mitgliedsunternehmen viele stadtbildprägende Backsteinbauten in ihren Beständen halten, bekennen sich grundsätzlich zu ihrem Erhalt. Zugleich sehen alle Bündnispartner gemeinsam aber auch die Notwendigkeit, dass Maßnahmen zum Erhalt von Originalfassaden oder zur stadtbildverträglichen Verkleidung sowohl für die Mieterinnen und Mieter als auch für den Eigentümer bezahlbar sein müssen. Deshalb fördert der Hamburger Senat über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt Fassadensanierungen, Vollklinker und Klinkerriemchen im Zusammenhang mit energetischen Modernisierungen mit besonderen Zuschüssen.

Mit dem Wohnraumförderprogramm 2012 wurde ein Beratungs- und Qualitätssicherungsverfahren bei geförderten Modernisierungen von Mietwohnungen eingeführt. Das Verfahren stellt sicher, dass die Bauherren von speziell autorisierten Qualitätssicherern beraten werden. Bei allen fassadenrelevanten Modernisierungsmaßnahmen, für die eine Hamburger Förderung beantragt ist, wird vor der Bewilligung von Fördermitteln geprüft, ob es sich um stadtbildprägende Backsteinfassaden handelt. In Abhängigkeit von der individuellen Ausgangslage des Objekts und dem städtebaulichen Umfeld wird dabei oft auch gemeinsam mit dem Bauherrn nach Kompromissen gesucht, um allen Belangen gerecht zu werden. ■

FAZIT

Nur eine kooperativ ausgerichtete Wohnungspolitik ist nach Überzeugung des Hamburger Senats geeignet, seine zentralen wohnungspolitischen Ziele,

- die Gewährleistung einer ausreichenden Wohnraumversorgung zu bezahlbaren Mieten,
- die Schaffung von 6.000 zusätzlichen Wohnungen jährlich,
- die energetische Sicherung des Bestands zu vertretbaren Kosten,
- den Erhalt und die Schaffung sozial gemischter Quartiere,
- die Sicherstellung der Wohnraumversorgung für Haushalte mit Marktzugangsproblemen

zu erreichen. Es geht nur miteinander und nicht gegeneinander.

Aareon Kongress

Status. Trends. Visionen.

27. bis 29. Mai 2013
in Garmisch-Partenkirchen

„Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft“
erleben und Top-Redner treffen:
Christian Gansch | Dr. Andreas Weigend | Ranga Yogeshwar

Jetzt online anmelden unter
www.aareon-kongress.com

we manage it for you

Aareon

Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG erhielt einen Preis für ihre Welterbesiedlung Schillerpark bzw. ihre denkmalgerechte Nachverdichtung - Blick auf die Barfussstraße

THEMA DES MONATS

Chancen und Grenzen

Neubauwettbewerbe als Instrumente der Wohnungspolitik?

Wachsender Wohnungsbedarf in deutschen Metropolen - wachsende Herausforderungen für eine sozial orientierte Wohnungspolitik. Intensiv diskutiert wird von der Politik dabei auch das Ziel, mietengünstige Wohnungen durch Neubau zu schaffen. Eines der Instrumente dabei: Wettbewerbe. Das Beispiel des 2012 vom Berliner Senat durchgeführten Neubauwettbewerbs für Genossenschaften zeigt dessen Chancen - und Grenzen.

Dr. David Eberhart
Pressesprecher
BBU, Berlin

Mieke Eschment
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
BBU, Berlin

Bei Neubauwettbewerben geht es vor allem darum, Impulse für zukunftsorientierten Neubau zu geben. Darum ging es auch bei dem vom BBU unterstützten, auch aus Anlass des „Internationalen Jahrs der Genossenschaften 2012“ vom Berliner Senat durchgeführten genossenschaftlichen Neubauwettbewerb „Bezahlbarer Wohnraum für Berlin“.

Eingereicht werden konnten dabei Projekte, die umfassenden Anforderungen für zukunftsfähiges Wohnen im 21. Jahrhundert gerecht wurden: vor allem bezahlbare Mieten, Sicherung sozial gemischter Bewohnerstrukturen, zielgruppengerechter Neubau von kleineren Wohnungen in der Innenstadt und generationengerechtes Wohnen. Eine zeitgemäße energetische Bauweise, innovative Baukonzeptionen, hohe städtebauliche Qualität und die Einbindung der Vorhaben in die jeweiligen Nachbarschaften waren weitere wichtige Kriterien. Das Wettbewerbsverfahren zeichnete sich dabei durch eine herausragende Besonderheit aus: Dass erst in der Jurysitzung über die finale

Bewertung des Einzelfalls und die Gewichtung der einzelnen Kriterien entschieden wurde. Dieses sehr offene und einzelfallorientierte Verfahren wurde für diesen Modellwettbewerb erstmalig so definiert.

Zukunftswohnform Genossenschaft

Alle 19 eingereichten Projekte waren Belege für die große Bedeutung der Genossenschaften als Akteure der sozialen Stadtentwicklung. Die geplanten Wohnungen sind nicht nur überwiegend generationengerecht, energetisch optimiert und oft auch architektonisch innovativ; sie werden vielfach um Zusatzangebote wie Gemeinschaftsräume, Pflegestützpunkte, Kinderbetreuungsmöglichkeiten oder Nachbarschaftscafés erweitert.

Damit werden die Genossenschaften auch in den neuen Quartieren – und darüber hinaus – eine ausgeprägte Stabilisierungsrolle wahrnehmen. Und: Allein durch die für den Neubauwettbewerb präsentierten Projekte werden dem Berliner Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren ca. 1.600 neue Wohnungen zugeführt. „Wir freuen uns sehr über diese gute Resonanz“, so Berlins Stadtentwicklungssenator Michael Müller bei der Preisverleihung. Am 19. Dezember 2012 wurde der Wettbewerb mit einem feierlichen Festakt abgeschlossen. Neun prämierte Genossenschaften – acht von ihnen sind BBU-Mitgliedsunternehmen – können nun als Förderprämien bei der Investitionsbank des Landes Berlin (IBB) einen Finanzierungsbeitrag zur Realisierung ihrer Bauvorhaben von 1 bis maximal 1,5 Mio. € beantragen. Die zinslosen und während der Laufzeit tilgungsfreien Darlehen müssen spätestens nach 15 Jahren zurückgezahlt werden, was einen hohen Zins-/Barwertvorteil bringt.

Welchen Beitrag kann Neubau leisten?

Die rege Beteiligung, die große Zahl geplanter Wohnungen und die hohe Qualität der eingereichten Beiträge machten diesen seit vielen Jahren ersten Berliner Neubauwettbewerb aus Sicht der Wohnungswirtschaft zu einem Erfolg. „Das lässt hoffen, dass auch zukünftige Wettbewerbe zu ähnlich guten Ergebnissen führen werden“, so BBU-Vorstand Maren Kern in ihrer Laudatio.

Auch wenn Wettbewerbsverfahren zu überzeugenden Ergebnissen führen: Sinnvoll für die Sicherung der Wohnraumversorgung gerade auch einkommensschwacher Haushalte sind sie erst im Rahmen einer ganzheitlichen Wohnungspolitik. Denn auch das hat dieser Neubauwettbewerb gezeigt: Selbst unter großen planerischen Anstrengungen und Ausschöpfung aller Kostensenkungspotenziale sind Nettokaltmieten von weniger ▶

NEUBAUWETTBEWERB: GEWINNERPROJEKTE AUF EINEN BLICK

Bewohnergenossenschaft FriedrichsHeim eG: „Marchlewskistraße 81-87“
Die Nachverdichtung im Blockinnenbereich stellt laut Jury eine sinnvolle Ergänzung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands dar. Sie zielt auf die Versorgung älterer Genossenschaftsmitglieder und ermöglicht generationenübergreifendes Wohnen.
www.friedrichsheim-eg.de

Mietergenossenschaft Unionplatz eG: „Neubauvorhaben Bremer Straße 49“
Im Erdgeschoss des Neubaus sind Räume für Nachbarschaftsinitiativen u. Ä. vorgesehen – in einem schwierigen Viertel wird Verantwortung für die Quartiersentwicklung übernommen. Die Genossenschaft pflegt einen Park als Gegenleistung für ein überlassenes Erbbaurechtgrundstück. Die Öffnung hin zu Quartier und Außenraum wertet die Jury als beispielhaft.
www.mietergenossenschaft-unionplatz.de

Möckernkiez eG: „Modellprojekt Möckernkiez“
Größe, städtebauliche Konzeption, angestrebte Nutzungsmischung und bürgerschaftliches Engagement des Projekts (siehe DW 11/2012, S. 14) werden als herausragend beurteilt. Die Jury befürwortet die Förderprämie zur Senkung der Genossenschaftsanteile als Subjektförderung.
www.moeckernkiez.de

Forum Kreuzberg Mietergenossenschaft eG:
„Neubauvorhaben Köpenicker Straße 172/Eisenbahnstraße 24“
Die Blockrandschließung wird als architektonisch und städtebaulich sehr gelungen beurteilt. Die Vernetzung der Freiflächen benachbarter Grundstücke ist dabei von besonderer Qualität, so die Jury. Herausgehoben wird die Verzahnung mit Angeboten im Kiez sowie die Antwort auf die mit Gentrifizierungsprozessen verbundenen Probleme im Quartier.
www.forumkreuzberg.de

Wohnungsgenossenschaft Treptow Süd eG: „Wohnanlage Dörpfeldstraße 75“
Die Jury würdigt den Schritt der Genossenschaft, erstmals Neubau zu betreiben und dabei ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen, welches eine hochwertige Architektur zum Ergebnis hatte. Die nutzungsstrukturell aus dem Bestand heraus entwickelte Wohnnutzung wird durch eine kleinere Gewerbeeinheit ergänzt.
www.wg-treptow-sued.de

Studentendorf Schlachtensee eG: „Akademisches Wohnen am Campus Adlershof“
Die innovative und zukunftsweisende Antwort auf die Wohnraumnachfrage von Studenten ist ein Konzept, das die Vielfalt möglicher genossenschaftlicher Nutzergruppen aufzeigt. Es zeigt, so die Jury, dass Genossenschaften auch Lösungen für zeitlich befristete Wohnverhältnisse bieten können.
www.studentendorf-berlin.com

Wohnungsbaugenossenschaft Köpenick Nord eG:
„Wuhlebogen – Anders Leben und Wohnen in Köpenick“
Das Projekt – laut Jury eine städtebaulich wie architektonisch gute Lösung – belebe mit seinen vorgesehenen Nutzungen die Nachbarschaft und erweitere mit der Einbindung einer Demenz-Wohneinrichtung das genossenschaftliche Wohnangebot anspruchsvoll.
www.koepenick-nord.de

Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG:
„Wohnungsneubau an der Welterbesiedlung Schillerpark“
Hinsichtlich Architektur und Städtebau hat das Projekt eine besondere Qualität. Die Jury begrüßt die Schaffung altengerechten Wohnraums in direkter Nachbarschaft zur Welterbesiedlung. Wohnungstypologien und Mietmodelle unterstützen das lebenslange Wohnen.
www.1892.de

gewiwo Berlin Wittenauer Wohnungsbaugenossenschaft eG: „Seniorengerechtes Wohnen im Reinickendorfer Rathausviertel“
Die Jury lobte, das seniorengerechte Wohnen werde konsequent und durchdacht umgesetzt. Generationenübergreifendes Wohnen findet „über die Straße hinweg” statt. Zudem zeichnet sich die Vermietungskonzeption durch eine Einheitsmieten-Lösung aus.
www.gewiwo.de

Mehr zu den Projekten unter:
www.stadtentwicklung.berlin.de

Das Projekt „Seniorengerechtes Wohnen im Reinickendorfer Rathausviertel bei der GEWIWO Berlin" der Architekten „nps tchoban voss GmbH & Co. KG" ist eines der ausgezeichneten Neubauprojekte

als 8,50 €/m² im nichtgeförderten Neubau kaum zu erreichen.

Vertrauen durch Verlässlichkeit: Stellschrauben

Für mehr mietengünstigen Neubau sind mindestens fünf Stellschrauben von Bedeutung:

1. Zuvorderst ist eine *Zieldefinition* notwendig: Was soll mit dem Neubau bezweckt werden? Welchen Beitrag kann und soll er zur Stabilisierung von Wohnungsmärkten, insbesondere aber auch zur Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte, realistischerweise leisten? Welche alternativen Instrumente sind hierzu noch einsetzbar - beispielsweise der Erwerb von Belegungsbindungen?
2. Auf Grundlage dieser Diskussion wäre dann ein langfristiges und verlässlich angelegtes *Förderprogramm für den Neubau* zu entwickeln. Angesichts vielfältiger negativer Erfahrungen von Wohnungsunternehmen mit Wohnungsbauförderungsprogrammen wird es dabei auch darum gehen, bei diesen um Vertrauen zu werben.
3. Darüber hinaus wäre auch der *Ausbau der subjektorientierten Förderung* notwendig, diese insbesondere mit Blick auf das Haushaltseinkommen. Ansatzpunkte hierzu sind beispielsweise eine realitätskonforme Gestaltung der Richtsätze für die Kosten der Unterkunft oder der Ankauf von Belegungsbindungen in Neubau und Bestand. Attraktiv wären hierbei auch quotale Modelle.
4. Auch eine zügige *Verbesserung der Neubau-Rahmenbedingungen* ist erforderlich - beispielsweise durch eine personelle Aufstockung in den bezirklichen Bauämtern, um kostenintensive, sehr lange Genehmigungszeiten für Bauvorhaben zu reduzieren. Zu diesem Komplex gehört auch die konsequente Umsetzung der Neuausrichtung der Berliner Liegenschaftspolitik mit der Vergabe von landeseigenen Grundstücken anhand von Konzepten, nicht mehr nur nach dem Höchstpreis. Von besonderer Bedeutung ist angesichts neubaukritischer Bürgerinitiativen auch ein klares Bekenntnis der Politik zu mehr Neubau und Nachverdichtung, auch und gerade in innerstädtischen Lagen.
5. Und schließlich ist von großer Bedeutung, dass Neubau und Wohnen im Neubau nicht durch *staatliche Auflagen* immer weiter verteuert wird. Ein Beispiel hierfür sind die EnEV 2014 mit ihrer drastischen Erhöhung der energetischen Standards für den Neubaubereich sowie hohe Grunderwerbs- und Grundsteuern oder Überlegungen zu Auflagen für Bauherren, bei Bauprojekten auch für die Errichtung sozialer Infrastruktur verantwortlich zu sein. Steigende Baukosten können nur durch entsprechend höhere Neubaumieten angemessen refinanziert werden.

Ausblick

Das Wachstum der Ballungsräume in Deutschland, und hier vor allem auch Berlins, dürfte in den nächsten 20 Jahren anhalten. Wesentliche Herausforderung für die Wohnungspolitik wird dabei sein, einerseits die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte weiterhin zu sichern, ohne andererseits die Dynamik des Wohnungsmarkts durch eine Überregulierung der Investitionsbedingungen zu beschädigen. Am besten wird sich diese Balance erreichen lassen, wenn die Politik dabei den Schulterschluss mit sozial verantwortlichen Unternehmen sucht. ■

THEMA DES MONATS

Wohnungsneubau – vom Stiefkind zur Chefsache?

Bezahlbares Wohnen in der Stadt

In vielen Städten sind bezahlbare Wohnungen inzwischen Mangelware. Immerhin die Hälfte der deutschen Bevölkerung wohnt in diesen Wohnungsmärkten. Entspannung ist nicht in Sicht, auch weil nicht ausreichend neue preiswerte Mietwohnungen entstehen. Welchen Beitrag der Wohnungsneubau leisten kann und auf welchen Ebenen an welchen Stellschrauben zu drehen ist, zeigt eine Studie im Auftrag bau- und wohnungswirtschaftlicher Verbände auf. Auftaktbeitrag zu einer Serie zur Wohnraumförderung in den Bundesländern.

Arnt von Bodelschwingh
Regiokontext GmbH
Berlin

Prof. Dr. Götz von Rohr
Regiokontext GmbH
Berlin

Olaf Keßler
Regiokontext GmbH
Berlin

Weil die Haushalte im Durchschnitt immer kleiner werden, steigt ihre Zahl und damit die Nachfrage nach Wohnraum auch mittelfristig weiter an – nach aktuellen Prognosen bundesweit noch 10 bis 15 Jahre, so dass zu den derzeit rund 40 Mio. Haushalten noch rund 1 Mio. hinzukommen. Da sich das Wohnen in der Stadt zunehmender Beliebtheit erfreut, steigt vor allem in den Großstädten die Nachfrage nach Wohnraum. Die Folge: Es entstehen vornehmlich im unteren und mittleren Preissegment zu wenig neue Wohnungen. Daher steigen in stark nachgefragten urbanen Wohnungsmärkten die Wiedervermietungsmieten teils deutlich an. Das führt zu steigenden Wohnkostenbelastungen, die besonders Haushalte mit niedrigem Einkommen, zunehmend aber auch mittlere Einkommen, betreffen.

Warum entstehen derzeit zu wenig bezahlbare Mietwohnungen?

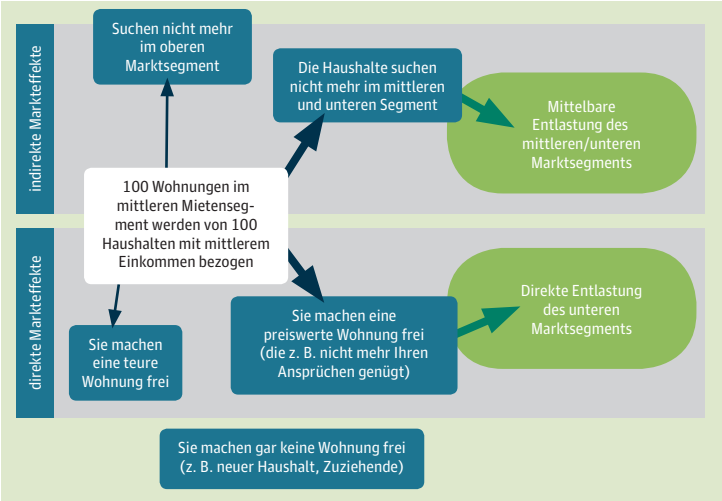
Zum einen: Wichtige Investoren, die früher für einen Großteil des Neubaus an bezahlbaren Wohnungen gesorgt haben, sind teilweise weggebrochen. Bahn und Post, andere bundes- und landeseigene Unternehmen, aber auch große private Firmen bauen schon seit langem keine Wohnungen mehr. Viele ehemals gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen sind zudem verkauft worden, Wohnungsgenossenschaften erweitern kaum noch ihre Bestände. Auch kleinteiliger Mietwohnungsbau von Mittelständlern – z. B. als Altersabsicherung – findet nur noch selten statt. Zum anderen: Dass gerade von Mittelständlern oder kleineren Genossenschaften kaum noch Wohnungen gebaut werden, liegt auch daran, dass Bauen zunehmend aufwändig geworden ist: „Projektentwicklung für Wohnungsbau? Das gab es früher gar nicht“, sagte einer der befragten Experten. Heute geht es nicht ohne hochgradige Professionalisierung. Hinzu kommen Auflagen für bauliche Mindeststandards, die sich regelmäßig verschärfen – insbesondere bei den Vorgaben durch die Energieeinsparverordnung (EnEV).

Das alles verteuert das Bauen – aber nicht allein: So sind die Bodenpreise in etlichen Städten teils dramatisch angestiegen. Hinzu kommt: Die öffentliche Wohnungsbau-Förderung durch zinsverbilligte Darlehen ist für viele Investoren derzeit nicht besonders attraktiv. Aufgrund niedriger Kapitalmarktzinsen erscheint den Investoren freifinanzierter Wohnungsbau ohne Auflagen oder Bindungen offenbar als interessantere Alternative. Entsprechend werden neue Wohnungen zur Zeit vorzugsweise im gehobenen Segment gebaut.

Um unter diesen Voraussetzungen mehr Neubau vor allem von preisgünstigen Wohnungen zu ermöglichen, müssen Bund, Länder und Kommunen gezielt auf die Rahmenbedingungen Einfluss nehmen. Idealerweise geschieht dies im gemeinsamen Schulterschluss.

Was können die Kommunen tun?

Hier muss Wohnungsbau Chefsache werden. Ein entsprechender politischer Grundkonsens muss formuliert, als Konzept ▶



Schematische Darstellung direkter und indirekter Markteffekte beim Bau von Wohnungen im mittleren Preissegment

Quelle: RegioKontext

breit verankert und von der Verwaltung umgesetzt werden: „Wohnungsbau genießt bei uns höchste politische Priorität" – auch in der Abwägung unterschiedlicher Interessen. Ansatzpunkte gibt es z. B. auch bei den Baulandpreisen. Einige Städte machen beim Verkauf städtischer Grundstücke vor, wie man Baulandpreise dämpfen kann. Ein Stichwort dabei ist die Konzeptvergabe kommunaler Baugrundstücke – also nicht nach Höchstpreis, sondern nach dem besten städtebaulichen Konzept – insbesondere im Hinblick auf Entlastungswirkungen für den Wohnungsmarkt und den Erhalt der sozialen Mischung. Nachzudenken ist auch über eine verbindliche zeitliche Begrenzung von Genehmigungsprozessen – etwa „Erteilung einer Baugenehmigung innerhalb maximal eines Jahres".

Was können die Länder beitragen?

Die Förderprogramme sollten vereinfacht und müssen vor allem stärker regionalisiert werden, damit gezielt dort gefördert werden kann, wo der Bedarf am größten ist. Es muss auch wieder mehr über eine Förderung durch Zuschüsse nachgedacht werden, da dies direkt zu Baukostensenkungen führen kann. Denn aktuell existiert zuvorderst ein Baukostenproblem, weniger ein Finanzierungsproblem. Die Förderung über zinsverbilligte Darlehen könnte man durch eine deutliche Verlängerung von Darlehenslaufzeiten attraktiver machen – indem man die niedrigen Zinsen über einen deutlich längeren Zeitraum zusichert, als Banken dies anbieten. Lange Laufzeiten können zudem mit entsprechen lang laufenden Bindungen verknüpfen – wodurch preiswerter Wohnraum für einen längeren Zeitraum gesichert werden kann.

Was hat der Bund auf der Agenda?

Unstrittig ist: Die Anforderungen an die soziale Wohnraumförderung steigen. Daher sind die Kompensationsmittel des Bundes auch über 2014 hinaus erforderlich – und müssten sogar aufgestockt werden. Die Länder brauchen diese Finanzierungsbasis für das soziale Bauen!

Um Zielgenauigkeit herzustellen, sollten die Mittel zweckgebunden sein. Der Bund muss mithelfen, das Bauen und Bewirtschaften von Immobilien wieder attraktiv zu machen – auch durch die Anpassung des linearen Abschreibungssatzes von 2% auf 4%. Ziel ist hier steuerliche Neutralität, wenn Wohnungsbau gegenüber anderen Anlageformen wieder eine Alternative werden soll. Diese Anpassung wäre absolut sachgerecht (Stichwort: zunehmende technische Ausstattung der Gebäude). Rechnerisch bedeutet dies eine lineare Abschreibung von zunächst 25 Jahren. Da aber jede neue Investition, die heute in der Regel nach 25 Jahren erforderlich ist, wieder über 25 Jahre abzuschreiben ist, verlängert sich die tatsächliche steuerliche Nutzungsdauer auf 50–75 Jahre.

Die kontinuierliche Verteuerung des Bauens muss gestoppt werden – auch durch eine temporäre Verschnaufpause bei der Energieeinsparverordnung. Die Verschärfung ca. alle drei Jahre hemmt Investitionen. Sie passt nicht zu den langen Planungs- und Investitionszyklen der Wohnungswirtschaft. Ein weiterer wichtiger Impuls können Emissionsziele für zusammenhängende Immobilienbestände sein. Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung erfolgen meist auf der Ebene des einzelnen Gebäudes und nicht im Kontext der umgebenden Bebauung. Jedoch wäre gerade auf der Quartiersebene häufig ein konsistentes „Anfassen" z. B. eines gesamten Blocks sinnvoller. Was spricht dagegen, hier – ähnlich wie beim Kooperationsvertrag – statt für ein einzelnes Objekt für ein komplettes Wohnungsportfolio oder ein Quartier ein Gesamt-Emissionsminderungsziel vorzugeben (z. B. 50% weniger CO_2 bis 2020)? Die Freiheit der Entscheidung über die Umsetzung beim Eigentümer zu belassen, würde bewirken, dass nicht jedes Objekt auf das vorgeschriebene energetische Niveau angehoben werden muss, sondern dass einzelne hocheffiziente Sanierungen auch weniger umfängliche Sanierungen in der Gesamtbilanz kompensieren – eine Chance, preiswerte Bestände eingemischt zu erhalten. Auf diese Weise ließe sich zudem den Aspekt der Energieversorgung besser integrieren. Dieser Ansatz eröffnet neue Bezugsgrößen für die energetische Sanierung, zumal dezentrale Ener-

STATEMENT VON GDW-PRÄSIDENT AXEL GEDASCHKO

Neue Dynamik für den Wohnungsmarkt: Warum bezahlbarer Mietwohnungsbau notwendiger ist denn je

„Wir brauchen dringend mehr bezahlbaren Wohnraum, der speziell in Ballungsräumen insbesondere die niedrigen und mittleren Einkommen bedient. In den letzten Jahren hat eine nicht ausreichende Neubautätigkeit in diesen Ballungsräumen das Angebot verknappt. Damit geht einher, dass besser verdienende Einkommensgruppen auch Wohnraum nachfragen, der bislang eher den mittleren und niedrigen Einkommen zur Verfügung stand – es kommt zu einem Verdrängungswettbewerb.

Gleichzeitig ging in den letzten Jahren die Schere zwischen Arm und Reich immer weiter auseinander. So nahm laut DIW Berlin zwischen 2000 und 2010 die untere Einkommensschicht um rund 5% zu. Das Armutsproblem pendelt sich auf hohem Niveau ein. Gleichzeitig führen steigende Warmmieten – besonders aufgrund deutlich steigender Energie- und Baukosten – zu höheren Wohnkostenbelastungen. Auch Investitionen in die energetische Sanierung verursachen steigende Mieten. Segregation und soziale Instabilitäten bzw. bestehende Problemlagen drohen sich zu verschärfen. Die zunehmende Wohnungsknappheit in Ballungszentren birgt dort immer mehr sozialen Sprengstoff.

Die Wohnungswirtschaft will weiterhin stark in bezahlbaren Wohnraum investieren, dazu müssen aber die wirtschaftlichen Vorgaben stimmen. Folgende Punkte sind aus Sicht des GdW daher grundsätzlich notwendig, um den Wohnungsbau voranzutreiben:

- Kommunale Grundstücke dürfen nicht im Höchstbieterverfahren vergeben werden.
- Planungs- und Genehmigungsverfahren müssen in einem angemessenen Zeitrahmen abgeschlossen werden.
- Der steuerliche Abschreibungssatz muss von 2% auf 4% angepasst werden, um steuerliche Benachteiligungen abzubauen.
- Eine Verschärfung der EnEV, wie beim Neubau geplant, ist Gift für den notwendigen Bau neuer, bezahlbarer Wohnungen.
- Förderung muss verstetigt und vereinfacht werden – sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene. Bundesmittel müssen zu 100% zweckgebunden eingesetzt werden.
- Anforderungen dürfen nicht durch B-Pläne oder Landesgesetze verschärft werden.
- Restriktionen im Mietrecht wirken kontraproduktiv auf das Investitionsklima!
- Der deutliche Anstieg der Nebenkosten muss begrenzt werden – insbesondere bei Energie, Wasserversorgung und Entwässerung, Müllbeseitigung und Grundsteuer.
- Eine Baukostensenkungskommission muss eingerichtet werden.
- Der Werkswohnungsbau ist wiederzubeleben.

Die von Regiokontext vorgeschlagenen ‚Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt' sind – angesichts der politischen Diskussion zum Thema bezahlbares Wohnen – richtig und hilfreich."

Weitere Forderungen des GdW zur Bundestagswahl 2013 finden Sie unter „gerecht wohnen" auf **www.gdw.de**

giesysteme sinnvollerweise auf der Block- oder Quartiersebene (und nicht nur für das einzelne Objekt) zu konzipieren sind.

Ergänzender „Förderweg Mittelsegment“

So notwendig die Förderung des Wohnungsneubaus im unteren Preissegment ist: das allein reicht in vielen Regionen nicht aus. Zum einen erfordert der Neubau im unteren Segment einen vergleichsweise hohen Förderaufwand, zum anderen gibt es zunehmend auch im mittleren Segment Handlungsbedarf. Gerade im mittleren Segment ist zusätzlicher Wohnungsbau für Investoren leichter zu finanzieren. Dementsprechend bedarf es eines geringeren Förderauwands, um Mieten auf ein moderates Niveau zu begrenzen. Werden 100 Wohneinheiten im mittleren Wohnungsmarktsegment gebaut und von 100 Haushalten mit mittleren Einkommen bezogen, suchen entsprechend weniger Haushalte nach einer Wohnung – was sie auch im unteren Segment taten. Ein Großteil dieser Haushalte macht zudem im selben Ort eine Wohnung frei, wiederum auch im unteren Segment. Mehr Wohnungsbau „in der Mitte“ kann also auch eine Entlastung im unteren Wohnungsmarktsegment bewirken. Das muss genutzt werden.

1. Ein ergänzender Förderweg, der gezielt dieses Mittelsegment in den Blick nimmt, und
2. eine wirksame Verknüpfung zum unteren Segment – nach dem Motto: Wohnungen „in der Mitte“ fördern, dafür aber (mehr) Belegungs- bindungen „unten“ bekommen – sind erforderlich.

Die notwendigen Instrumente liegen mit der vereinbarten Förderung und der mittelbaren Bindung im Grundsatz schon vor. Mit einer zusätzlichen Förderung für die angespannten urbanen Wohnungsmärkte sowie für das mittlere Preissegment, kann kurzfristig eine wirksame Entlastung auf den angespannten Märkten auch im unteren Segment geschaffen werden. Insbesondere kommunale Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und weitere sozial verantwortlich handelnde Wohnungsanbieter können auf diese Weise durch mehr Neubau die Entlastungseffekte insgesamt maximieren.

Fazit

Benötigt werden also zusätzliche Förderprogramme der Länder für das Mittelsegment. Sie sind auf stark angespannte Regionen zu konzentrieren. Und: Sie sollten über eine Aufstockung der Kompensationsmittel durch den Bund mitfinanziert werden. Dies soll auch verhindern, dass ein neuer „Förderweg Mittelsegment“ zu Lasten der klassischen sozialen Wohnraumförderung geht.

Im Mittelsegment können Fördermittel besonders wirkungsvoll sein – wenn schlanke Förderverfahren den Wohnungsbau mit mittleren Mieten attraktiver machen. Je nach „Strickmuster“ der Programme könnte dadurch ein zusätzlicher Neubau zehntausender zusätzlicher Wohnungen „für die Mitte“ angeschoben und über mittelbare Bindung auf das untere Segment gelenkt werden – und das in den Zentren des starken Wohnungsbedarfs. ■

STUDIE

„Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt – Welchen Beitrag kann der Neubau angesichts neuer Wohnungsknappheit leisten?“ Das Forschungs- und Beratungsinstitut Regiokontext führte als Basis der Studie zahlreiche ausführliche Experten-Gespräche mit Verantwortlichen in Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik durch.

Kostenloser Download unter:
web.gdw.de/wohnen-und-stadt

Baumit StarTrack

Kleben statt dübeln.

Die Dämmplatten werden nicht mehr durchbohrt, sondern direkt auf den Klebe-Anker geklebt, Wärmebrücken und Dübelabzeichnungen sind damit Vergangenheit.

Geeignet für alle EPS-Dämmstoffdicken bis 200 mm, zum Schrauben für Hochlochziegel und Porenbeton, überbrückt Putzdicken bis 40 mm.

Ideen mit Zukunft.

baumit.com

Dave-Brubecks Jazztitel „take 5" stand Pate für diese Wohnanlage nördlich von Frankfurt/Main

THEMA DES MONATS

Wohnen am Riedberg

Jazz-Klassiker als Namenspaten

Schon von Weitem sichtbar ziehen sich am östlichen Bonifatiuspark zwei lang gestreckte Wohnanlagen entlang – in leichter, lichtvoller, fast transparent wirkender Bauweise: „take 5" und „so what" – entworfen von der renommierten Architektengruppe Atelier 5 aus Bern (Schweiz).

Bernd Niebuhr
Fachjournalist
Hannover

Während noch vor einigen Jahren das Leben auf dem Lande eine gesuchte Wohnform war, entscheiden sich heute immer mehr Menschen für ein Wohnen in der Stadt. Diesen Wandel erkannte das Hanauer Wohnungsbauunternehmen Bien Ries und erwarb 2005 am Riedberg – im Norden Frankfurts zwischen Kalbach und Niederursel – mehrere Baufelder mit einer bebaubaren Fläche von insgesamt rund 50.000 m² für den Bau mehrerer Wohnquartiere mit hochwertigen Eigentumswohnungen. Vorstand Wolfgang Ries: „Die Abwanderung aus den ländlichen Gebieten in die Städte war absehbar. Das Jahr 2008 markiert dabei einen Wendepunkt. Erstmals leben mehr Menschen weltweit in der Stadt als auf dem Land. Bessere Karrierechancen und Freizeitangebote wie auch Einkaufsmöglichkeiten sind nur drei ausschlaggebende Argumente, um der Provinz den Rücken zu kehren. Darum konzentrieren wir uns mit unseren Wohnkonzepten auf den städtischen Raum. Hier investieren wir zukunftsorientiert."

Ein neuer Stadtteil entsteht

Am Riedberg waren die städtebaulichen Perspektiven gut: Von hier aus reicht der Blick auf die grünen Hügel des nahen Taunus und auf die imposante Frankfurter Skyline.

„Die ersten Umfragen zum Baugebiet waren allerdings nicht positiv", erinnert sich Ries. „Wie bei allen Bauvorhaben haben wir vorab eine interne Grundstücksbewertung und Marktuntersuchung vorgenommen. Wir haben feststellen müssen, dass kaum jemand Riedberg kannte. Es bestand also schon ein Risiko beim Kauf. Aber wir waren von Anfang an von diesem Standort überzeugt und haben Recht behalten. Riedberg hat sich als ein hochwertiger Stadtteil etabliert und entwickelt sich rasch weiter", erörtert Ries.

„Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Universität sind in unmittelbarer Nähe und kurze Wege zur

Blick vom halböffentlichen Platz auf zwei der vier Wohngebäude in „so what", in Anlehnung an den Jazz Klassiker von Miles-Davis

Frankfurter City machen das Leben einfach und komfortabel."

Ansatz der Namensgebung

Die Architektengruppe Atelier 5 ist bei einem städtebaulichen Wettbewerb für drei Wohnquartiere als Sieger hervorgegangen. Danach hat das Büro auch den Wettbewerb für den Neubau eines katholischen Kirchenzentrums für sich entschieden. Den Auftakt der Bebauung machte das Wohnquartier „Take 5". Im Anschluss folgte „so what".

Der Impuls zu „Take 5" kam von dem bekannten Dave-Brubeck-Jazztitel. „So what" fand seine Inspiration in dem gleichnamigen Miles-Davis-Klassiker: Eine gelungene Marketingstrategie. Die Projektnamen haben sich schnell als eigenständige Marken innerhalb des Hanauer Wohnungsbauunternehmens als Philosophie etabliert.

Es wurde deutlich: Hier passiert etwas. Etwas, das mehr ist als der Bau von Eigentumswohnungen. Nicht der auf Effekte ausgerichtete, kurzlebige Trend, sondern eine Architektur von klarer Sprache und individueller Ausstrahlung. Eine Architektur, die auf Beständigkeit, Sicherheit und Wohlbefinden ausgerichtet ist.

Wohnkonzepte

Jedes Grundstück wird auf seine spezifischen Besonderheiten untersucht und führt dann über viele Diskussionen im Team zu einem Planungsergebnis. So ist es auch bei „so what" und „Take 5" geschehen. Zurzeit bilden sie ein Ensemble von zwei Wohnquartieren. Die dritte Bauetappe ist in Planung. Letztendlich wird sich die Bebauung als eine städtebauliche Einheit präsentieren.

Einen Glücksfall nennt Ries die Arbeit mit dem Atelier 5. „Atelier 5 kämpft um Architektur. Eine Architektur, die frei ist von modischen Strömungen. Sie besteht aus einer ausgewogenen Mischung von Rückzugsmöglichkeiten, sozialem Wohnen und Leben sowie Privatsphäre und Kommunikation. Es steht immer der Mensch mit seinen Wohnbedürfnissen im Vordergrund. Aus diesem Grund sprechen wir auch nicht von Bauprojekten, sondern von Wohnkonzepten."

Architektonischer Ansatz

Die Wohnquartiere am Riedberg sind individuell geplante Gebäude und kein Massenprodukt aus der Fabrik. Wesentlicher Bestandteil der Konzepte ist die Massivbauweise. Ein Qualitätsmerkmal der Gebäude ist der Schallschutz. Um den hohen Anspruch des Wohnungsbauunternehmens zu erfüllen, stellt die Heidelberger Kalksandstein GmbH (Durmersheim) speziell für das Hanauer Wohnungsbauunternehmen Kalksandsteine mit einer speziellen Rohdichte her.

„Take 5" wie auch „so what" bestehen jeweils aus vier Einzelgebäuden mit einer Vielzahl von Wohnungszuschnitten - vom Einpersonenhaushalt bis zu extravaganten, großzügig geschnittenen Penthouse-Maisonettewohnungen. Durch geschicktes Versetzen der Wohnungen innerhalb der Geschosse ergeben sich geschützte Räume, Terrassen und Balkone, die Privatsphäre, Rückzugsmöglichkeiten und Sichtschutz bieten. Wesentlicher Bestandteil der Wohnquartiere sind die in der Mitte der Anlage platzierten halböffentlichen und überschaubaren Innenhöfe - die Dorfplätze. Von diesen „Kommunikationszentren" mit Spielplätzen und Begegungsflächen werden die einzelnen Gebäude erschlossen.

Gleichzeitig sind die Höfe als Ausgangs- und Treffpunkt konzipiert. „Sie erlauben eine Durchwegung der einzelnen Quartiere durch die Innenhöfe, die die Kommunikation der Bewohner untereinander weiter fördert", so Architekt Heinz Müller, Atelier 5.

Bauweise und Konstruktion

Beide Anlagen sind mit 52 („so what)" und 55 („Take 5") Wohneinheiten ungefähr gleich groß. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 84 m^2 bis 173 m^2. Die Gebäude sind KfW-Energieeffizienzhäuser 55.

Um den Energiestandard zu erreichen, ist auf den 15 und 20 cm dicken Kalksandstein-Wänden außen ein weiß gestrichenes Wärmedämmverbundsystem aufgebracht (PS-Hartschaum WLG 035, Stärke bis zu 30 cm). Sie erreichen U-Werte bis 0,112 W/m^2K.

Weitere Wärmeschutzmaßnahmen sind die kontrollierte Wohnraumlüftung, KS-ISO-Kimmsteine sowie Kunststofffenster und Fenstertüren mit 3-fach Isolier-Verglasung (U-Wert Fenster 1,1 W/m^2K). ■

So sah es vor kurzem noch im künftigen Petriviertel aus

THEMA DES MONATS

Wohnen an Stadtmauer und Warnow

Rostocker Neubauvorhaben im neuen Petriviertel

Am Warnow-Ufer, in unmittelbarer Nähe zur Rostocker Innenstadt, baut die Wohnungsgenossenschaft WARNOW Rostock-Warnemünde e. G. (WG WARNOW) den „Wohnpark Petrihof". Die Wohnungen wurden als KfW-40-Niedrigenergiehaus mit verschiedenen Größen, Grundrissen und Raumaufteilungen konzipiert. Moderne Architektur und großzügige Grünflächen prägen den Bau. Der Spatenstich erfolgte bereits.

Hagen Hildebrandt
Vorstandsvorsitzender
WG WARNOW
Rostock-Warnemünde

Östlich der Rostocker Stadtmauer entsteht auf einer 15 ha großen Fläche ein attraktiver innerstädtischer Wohn- und Arbeitsstandort. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und entsprechend der kommunalen Ziele wächst hier zwischen Altstadt und Warnow ein urbanes, innovatives und ökologisches Wohngebiet mit zeitgemäßem architektonischem Erscheinungsbild. Die WG WARNOW nahm sich als erstes Wohnungsunternehmen diesem Ziel an und erwarb 2010 ein fast 7.000 m² großes Grundstück im neu entstehenden Petriviertel. Darauf realisiert sie bis zum Jahresende 2014 zwei Gewerbeeinheiten und 118 Genossenschaftswohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 36 und 99 m² Wohnfläche. Die Neubauten tragen den Namen „Wohnpark Petrihof". Ihre vermietbare Fläche beträgt insgesamt 8.050 m²; die Gesamtinvestitionskosten liegen bei ca. 20 Mio. €.

Urbanes Quartier

Das neue Petriviertel vereint urbanes Lebensgefühl mit einer Idylle, wie sie sonst am Stadtrand zu finden ist, und entspricht mit seiner Lage dem

Attraktive, moderne Wohngebäude im Wohnpark Petrihof – nachmittags Enten füttern vor der Haustür und abends zur Premierenparty im Theater im Stadthafen

Der Petrihof liegt im nördlichen Teil des neuen Petriviertels

zunehmenden Wunsch aller Altersgruppen nach großstädtischer Infrastruktur und der Geborgenheit individuellen Wohnens. Zwei Haltestellen bis zur Shoppingmeile, zwei Minuten bis ans Schilf, ein Katzensprung in die Altstadt, ein paar Ruderschläge ins Angelrevier, nur 300m Entfernung zu den nächsten Einkaufsmärkten und auch Schule, Kindergarten und Sporthalle sind in der Nähe – das charakterisiert den Standort.

Im Petriviertel sollen eine moderne Architektur, eine ökologische und energieeffiziente Bauweise sowie großzügige Grün- und Freiflächen für hohe Lebensqualität sorgen. Es ist eingebettet in weitläufige öffentliche Grünflächen. Freiflächen und Bepflanzungen werden durch die unterirdische Anordnung der 123 Pkw-Stellplätze ermöglicht; und durch die gute ÖPNV-Anbindung kann das Auto auch mal stehen bleiben. Ein am historischen Vorbild orientiertes Grabensystem, das wie der noch erhaltene Fischerbruch die Straßen verbindet, verleiht dem Quartier zusätzliche Atmosphäre. ▶

Grünflächen im Innenhof der Gebäude sind Teil des Konzepts für das Neubauprojekt

WG WARNOW ROSTOCK-WARNEMÜNDE E. G.

Die Geschichte der Genossenschaft ist eng mit dem VEB Warnowwerft Warnemünde (heute WADAN-Werft) verbunden, sie ging aus der Arbeiter-Wohnungsbau-Genossenschaft Warnowwerft Warnemünde hervor.

Gegründet: 4. 4. 1954
Wohneinheiten: 3.229
Mitglieder: 3.348
Standorte: alle Stadtgebiete Rostocks und Groß Lüsewitz
Mitarbeiter: 25
Auszubildende: 2
Bilanzsumme 2012: 113,7 Mio. €
Mod.-Inst.-Investitionen 2012: 8,2 Mio. €
Leerstand: 0,99%
Eigenkapitalquote: 53,5%

Weitere Informationen:
www.wg-warnow.de

Quelle: WG WARNOW

Das neue Petriviertel – direkt an der Warnow und nur einen Steinwurf von der Altstadt entfernt – verfügt über eine hohe Lagegunst und bietet attraktive Neubauten

Architektur, Städtebau und Energieeffizienz

129 Architekturbüros aus ganz Deutschland und mehreren europäischen Ländern hatten sich Anfang 2011 zur Teilnahme am Planungswettbewerb für den „Wohnpark Petrihof" beworben. Gemeinsam mit der Hansestadt Rostock wurden dann zehn Planungsbüros für eine Teilnahme am Realisierungswettbewerb ausgewählt. Ziel des Wettbewerbsverfahrens war es, eine hohe gestalterische und funktionelle Qualität der künftigen Wohnbebauung innerhalb des für Rostock und Mecklenburg-Vorpommern architektonisch, ökologisch und energetisch beispielhaften Wohngebietes „Petriviertel" sicherzustellen. Im Mai 2011 entschied sich die Jury einstimmig für den Entwurf der Berliner Architekten Hans Josef Lankes und Per Köngeter.

Die vorgeschlagene bauliche Lösung nimmt die städtebauliche Grundform der 3- bis 5-geschossigen, zum naturnahen Landschaftsraum offenen Quartierbebauung auf. Sie finde, laut Jury, mit dem Motiv gliedernder Vertikalen, Stadthausstrukturen und sich nach Osten öffnenden Apartmenthäusern eine optimale Antwort für diesen besonderen Standort. Die Anforderungen an die Gebäude wurden im Gestaltungshandbuch „Petriviertel" festgelegt: Gestaltung und Materialien sollen dem hohen Qualitätsanspruch des Gebietes sowie aktuellen ökologischen und energetischen Ansprüchen genügen. Die WG WARNOW formuliert darüber hinaus eigene Qualitätsstandards langlebiger attraktiver Wohngebäude.

Mit einer soliden Bauweise sorgt die WG Warnow für ein optimales Raumklima mit niedrigen Energiekosten. Das Gebäude wird als KfW 40-Niedrigenergiehaus nach der EnEV 2009 errichtet.

Die neuen Wohngebäude des Wohnpark Petrihof erweitern den Wohnungsbestand der Genossenschaft

Grundrisse und Ausstattung

Die Wohngebäude bieten bezüglich Größe, Grundriss und Raumaufteilung eine große Vielfalt – von der kompakten 1-Raum- bis zur großzügigen 4-Raum-Wohnung. Alle 118 Wohnungen verfügen über mindestens einen Balkon oder eine Loggia. Im Erdgeschoss können die Bewohner direkt aus ihren Räumen in ihren eigenen kleinen Garten treten.

Das Augenmerk der Genossenschaft liegt auf einer zeitgemäßen Ausstattung mit hohem ästhetischen Anspruch: Großflächige Fenster sollen helle, lichtdurchflutete Wohnräume entstehen lassen, Echtholz-Parkett in mindestens drei verschiedenen Designvarianten sowie hochwertige Innentüren sollen in den Wohnräumen und im

Flur ein behagliches Ambiente schaffen. Vom allgemein bekannten Standard in Mietwohnungen sollen auch die Bäder abweichen. Sie werden u. a. attraktive Sanitärmöbel aufweisen und barrierefrei nutzbar sein.
Nicht nur die Bäder, sondern alle Wohnräume erhalten eine Fußbodenheizung. In Küche und Bad sind zudem Lautsprecher für den Audioempfang vorgesehen. Eine umfassende und moderne technische Ausstattung rundet dies ab. Neben zeitgemäßen Lichtschaltern und Steckdosen sind ein Kabel-TV- und Internetzugang mit bis zu 100 Mbit/s-Downloadgeschwindigkeit oder Videogegensprechanlagen zur Erhöhung der Sicherheit vorgesehen. Nahezu alle Wohnungen sind zudem über einen Aufzug zu erreichen, der die Tiefgarage bequem anbindet.

Bezahlbares Wohnen

Neben einer besonderen Wohnlage und abwechslungsreichen Grundrissen profitieren die Bewohner des „Wohnparks Petrihof" natürlich von den Vorteilen genossenschaftlichen Wohnens. Entsprechend dem Selbstverständnis als Genossenschaft schafft die WG WARNOW attraktiven und sicheren Wohnraum: Die Nutzungsgebühr wird sich zwischen 8,80 € und 10,50 €/m² bewegen. Die Entwicklung des Wohnparks Petrihof ist nach intensiven Planungen nunmehr weitestgehend abgeschlossen: Ende Juni 2012 wurde der Bauantrag gestellt, im November 2012 der symbolisch erste Spatenstich gesetzt und seit Januar 2013 liegt die Baugenehmigung vor.
Die Genossenschaft vermarktet die Wohnungen intensiv: Im Oktober 2012 lud sie alle registrierten Interessenten zu einer Informationsveranstaltung ein, der gut 400 Interessierte folgten. Um ihnen einen besseren Einblick zu verschaffen, wurde eigens eine Broschüre erstellt, die Vielfalt an Wohnungen bezüglich Größe, Grundriss und Raumaufteilung verdeutlicht. In Gesprächen mit den Interessenten werden dann wichtige Fragen und Wünsche geklärt. Ende März 2013 möchte die WG WARNOW bereits eine Vollvermietung bekannt geben können – aktuell sind weit mehr als die Hälfte der Wohnungen vorreserviert.

Verantwortung für Mitglieder, Gesellschaft und Stadt

Die Wohn- und Lebensqualität der Mitglieder zu steigern, ist ein vorrangiges Anliegen, das bei allen geschäftspolitischen Entscheidungen im Vordergrund steht. Dabei besteht die größte Herausforderung in der qualitativen Zukunftssicherung des eigenen Objektbestandes und des Wohnumfeldes. Auch der Ausbau der Service- und Dienstleistungsqualität liegt der Genossenschaft sehr am Herzen. Getreu ihrem Motto „Wohnen und wohlfühlen" macht sie das Wohnen in Rostock attraktiver. Mit ihren Investitionen in Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen möchte die WG WARNOW das Stadtbild Rostocks auch für künftige Generationen mit einer anspruchsvollen modernen Architektur gestalten sowie Arbeitsplätze mit regionaler Verbundenheit im Handwerk sichern.
Die Unternehmensstrategie setzt zwar Schwerpunkte in der Erhaltung und Erneuerung des Wohnungsbestandes. Durch den gezielten Erwerb und Neubau attraktiver Wohnimmobilien in nachgefragten Stadtgebieten optimiert und vergrößert die Genossenschaft jedoch nachhaltig ihren Wohnungsbestand. Insbesondere ist sie daran interessiert, das genossenschaftliche Wohnen durch den Bau geschlossener Wohnquartiere zu fördern und den langjährigen sowie neuen Mitgliedern komfortablen und modernen Wohnraum in einem lebensfreundlichen, sozial stabilen Umfeld zur Verfügung zu stellen. Dazu beteiligt sich die WG WARNOW aktiv an der sozialen und städtebaulichen (Innen)Entwicklung der Hansestadt Rostock. Der „Wohnpark Petrihof" ist dafür ein Beleg. ■

SYMPOSIUM
BAUKOSTENMANAGEMENT
2013

Die Kostenvorgabe im Planervertrag – wirksame Vereinbarungen treffen, Konsequenzen erkennen.

15. Mai 2013
14.00 bis 18.00 Uhr
in Hamburg

Erfolgreiche Bauprojekte realisieren durch effiziente Kostenkontrolle von Anfang an.

Bauprojekte werden heute immer komplexer. Vielfältige Anforderungen technischer oder energetischer Art und zahlreiche gesetzliche Vorgaben machen die Einbeziehung von immer mehr spezialisierten Fachleuten erforderlich und erhöhen die Menge der Schnittstellen im Bauprozess. Die erfolgreiche Umsetzung eines Bauprojektes hängt zunehmend davon ab, ob mögliche Kostensteigerungen und Zeitverzögerungen frühzeitig erkannt und vermieden werden können.

Das Symposium setzt an dem Punkt an, an dem ein Gebäude fertig gestellt ist und der Erfolg des Bauvorhabens bilanziert wird. Rückblickend werden die Momente im Bauprozess identifiziert, die Ursache für Störungen sein können.

Veranstalter:

LV AG
Ingenieurdienstleistungen
Flachsland 29 · 22083 Hamburg
info@lv-ag.com

Partner:

ORCA SOFTWARE GMBH

Medienpartner:

DW | DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

im managerverlag

Nähere Informationen und Anmeldung unter: www.lv-ag.de

Die sog. „Sky Appartements“ in einem ehemaligen Büroturm in Frankurt/Main

Neue Wege der Immobilienwirtschaft

Wohnen in ehemaligen Nichtwohngebäuden

Angesichts der zunehmend steigenden Wohnungsnachfrage in regionalen Wachstumsregionen bildet sich ein neuer Trend in der Immobilienwirtschaft ab: Immer häufiger werden Nichtwohngebäude zu Wohnraum umgewandelt. Um diese Entwicklung systematisch zu analysieren, hat der Bund das Forschungsinstitut Empirica mit dem im Januar 2013 angelaufenen Forschungsvorhaben „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“ beauftragt.

Johanna Neuhoff
Empirica AG
Berlin

Auftraggeber des Forschungsvorhabens zum Wohnen in Nichtwohngebäuden sind das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Ziel ist, Umwandlungsprojekte von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien bundesweit zu erfassen. Vor dem Hintergrund zunehmend angespannter Wohnungsmärkte der Wachstumsregionen und einem bei verschiedenen Nichtwohnimmobilien gleichzeitig erkennbaren struktureller Leerstand soll untersucht werden, welche Faktoren Umwandlungen begünstigen bzw. erschweren. Dazu werden im ExWoSt-Vorhaben geplante, realisierte und nicht realisierte Umwandlungsprojekte seit 2006 erfasst. Ziel ist es zudem, den Erfahrungsaustausch zum Themenfeld zu fördern.

Umwandlungen werden rentabel

Entwicklungen der letzten Jahre begünstigen die Rentabilität von Umwandlungen ehemals gewerblich genutzter Gebäude: Aufgrund der wachsenden Wohnungsknappheit in einzelnen Regionen bei gleichzeitig steigenden Büroleerständen haben sich die Preisunterschiede zwischen Büro- und Wohnungsmieten in den letzten Jahren deutlich reduziert bzw. umgekehrt. Bei Angebotsmieten im Neubau von weit über 10 €/m² in Städten wie Stuttgart, Hamburg, München oder Düsseldorf liegen die Wohnungspreise bereits höher als die Mieten für Büroflächen jenseits der 1A-Bürolagen. Laut einer Bestandsaufnahme von Savills Research sind z. B. in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg und München seit 2008 ca. 2.800 Wohneinheiten allein durch Umwandlungen entstanden.

Vielschichtige Bandbreite

Vor allem Büroobjekte und Areale des produzierenden Gewerbes wurden in den vergangenen Jahren zu Wohnungen umgebaut. So entstanden beispielsweise in Frankfurt-Niederrad in einem ehemaligen Bürohochhaus 98 Wohnungen als sog. „Sky Appartements“. Aber auch alte Kliniken, Kirchen, Gerichtsgebäude, Bunker, Feuerwachen oder Schwimmbäder werden zu Wohnungen umgenutzt.

Nicht nur die Bandbreite von Umwandlungsprojekten ist vielschichtig, sondern auch die Nutzungen, die in den Gebäuden entstehen. Neben Wohnungen für die allgemeine Nachfrage werden auch Sonderwohnformen wie Studentenwohnheime und vereinzelt auch Seniorenzentren und Wohnprojekte für behinderte Menschen realisiert.

Chance zur Entlastung des Wohnungsmarkts

Mit dem neuen Trend geht aber nicht nur die Immobilienwirtschaft neue Wege. Auch einige Städte haben erkannt, welche Chance die Umwandlung von Bestandsgebäuden für die Entlastung des regionalen Wohnungsmarkts bieten kann. Denn in vielen Städten ist das Flächenrecycling von großen Arealen wie Bahnbrachen fast abgeschlossen. Für den Wohnungsbau können häufig nicht mehr ausreichend Flächen aktiviert werden, um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden.

Umwandlungs- und Revitalisierungsprojekte rücken daher verstärkt in den Fokus - z. B. im für den knappen Wohnungsmarkt bekannten München: „Neben der klassischen Wohnbautätigkeit in Neubauquartieren muss sich deshalb der Fokus auf die Weiterqualifizierung der Bestandsstrukturen richten“, schlussfolgert Prof. Dr. Elisabeth Merk, Stadtbaurätin der Stadt München.[1]

Variante der Umnutzung: Studentenwohnen im ehemaligen Bürogebäude in Frankfurt/Main

[1] Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.) „Neues Wohnen in der Stadt - Innovativer Wohnungsbau in München“, München, Januar 2012, S. 6.

INFORMATIONEN ZU UMWANDLUNGSPROJEKTEN GESUCHT

Im Rahmen des ExWoSt-Vorhabens soll ein bundesweiter Überblick über Umwandlungen sowie begünstigende und hemmende Faktoren gewonnen werden. Dazu werden Umwandlungsprojekte seit 2006 erfasst. Empirica bittet Sie daher, Informationen zu Ihnen bekannten Umwandlungsprojekten bereitzustellen bzw. zu übermitteln.

Weitere Informationen:
www.empirica-institut.de

Quelle: Sentinel-Haus-Institut

Grenzenloses Europa

Erste garantiert wohngesunde Wohnanlage Österreichs

Mit dem zweiten Bauabschnitt der Wohnanlage in Kundl/Tirol stellt die Neue Heimat Tirol (NHT) die gelungene Umsetzung hoher gesundheitlicher Ansprüche im öffentlich geförderten Wohnungsbau vor. Entstanden sind 23 ansprechende Mietkauf-Wohnungen um insgesamt 4,2 Mio. €, die nachweislich über eine gesunde Innenraumluft verfügen und sehr sparsam mit Energie umgehen.

Volker Lehmkuhl
Fachautor
Herrenberg

Energieeffizient bauen heißt heute nahezu luftdicht bauen, um die teure Wärmeenergie im Haus zu halten und Bauschäden zu vermeiden. Der Nachteil: Eventuelle Schadstoffemissionen aus Bauprodukten und anderen Quellen bleiben heutzutage viel stärker im Innenraum, als das früher der Fall war. Die Gefahr steigt also, dass neue oder frisch sanierte Gebäude schädlich für die Gesundheit sind. Dies erkannte auch die NHT, weshalb sie das Sentinel-Haus-Institut mit der Baubegleitung beauftragte. Denn das von dem Unternehmen aus Freiburg im Breisgau entwickelte Baukonzept stellt sicher, dass die für die Innenräume eines Gebäudes verwandten Produkte schadstoffarm sind und auch so verarbeitet werden.

„Wir wollten den Beweis antreten, dass geprüft wohngesundes Bauen auch unter den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus möglich ist. Das ist uns gelungen“, sagte der technische Geschäftsführer der NHT, Alois Leiter, anlässlich der Schlüsselübergabe.

Qualitätsprüfung

Um eine wohngesunde Qualität nach anerkannten, wissenschaftlichen Kriterien sicherzustellen, wurden in Zusammenarbeit mit den Architekten alle innenraumrelevanten Baustoffe auf Emissionen überprüft. „Zum Einsatz kamen nur Produkte, deren Schadstoffarmut mit qualifizierten Prüfprotokollen nachgewiesen wurde“, schildert Holger Stark, Leiter des Sentinel-Landesbüros Österreich. In mehreren Schulungen wurden die Planer, aber auch alle beteiligten Handwerker im emissionsarmen Bauen und Verarbeiten unterrichtet. Nicht zuletzt prüfte ein Sachverständiger mehrfach die Qualität der Innenraumluft. Die sorgsame Vorgehensweise hat sich Stark zufolge gelohnt: Wo es in normalen Neubauten häufig „neu“, sprich nach potenziellen Schadstoffen riecht, überraschen die 23 Wohnungen von Beginn an durch einen angenehmen, neutralen Geruch.

Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner erhalten zudem einen eigens erstellten Ratgeber, wie sie ihre vier Wände auch in Zukunft gesund halten können: Enthalten sind praktische Tipps vom Lüften über die Verwendung von Reinigungsmitteln bis hin zur Auswahl schadstoffarmer Möbel und Produkte für den persönlichen Bedarf.

Die neuen Mieter freuen sich über ihre schadstoffarm errichteten Wohnräume

Helle Räume, niedrige Heizkosten

Die neuen Mieterinnen und Mieter im Achenfeldweg in Kundl dürfen sich aber nicht nur über eine geprüfte „wohngesunde” Wohnung freuen, sie profitieren auch von der hellen Architektur und hochwertiger Planung. Die von der Architekturwerkstatt din a4 der Innsbrucker Architekten Markus Prackwieser und Conrad Messner geplanten Baukörper überzeugen durch qualitätvolle, flexible und großzügige Wohnbereichen. Jede Wohnung besitzt süd- bzw. westseitig eine große Balkon- bzw. Terrassenfläche, die durch Schiebeelemente, die als Sicht- und Sonnenschutz dienen, geschützt werden können. Durch klare und einfache Strukturen und Grundrisse konnten Aufwand und Kosten zugunsten der Gestaltung minimiert werden.

Profitieren werden die künftigen BewohnerInnen auch von niedrigen Heizkosten. Eine überdurchschnittlich gute Wärmedämmung, eine Lüftungsanlage sowie eine zentrale Heizungsanlage mit Anschluss an das Fernwärmenetz der Gemeinde Kundl sorgen für niedrige Nebenkosten und entlasten die Umwelt. Dazu trägt auch eine thermische Solaranlage bei, deren Ertrag circa 40% des Warmwasserbedarfs deckt. Dies schlägt sich in einer monatlichen Miete von rund 7,10 €/m² inkl. Heizung und Tiefgarage nieder.

Auch die „Kunst am Bau“ kommt nicht zu kurz. Das Kunstwerk „Life Line“ von Dr. Peter Raneburger ziert die Anlage. ■

Renovierung in Rekordzeit – die Mieter bleiben drin

Mit vorgefertigten Sanitärwänden von TECE in wenigen Tagen zum neuen Bad. Die Mieter bleiben dabei in ihren Wohnungen. TECEsystem Sanitärwände- und Schächte sind brand- und schallschutzgeprüft. Durch unsere Unterstützung in der Planungsphase bleiben Kosten und Abläufe transparent.

TECE GmbH
Telefon: 02572 / 928-0
info@tece.de
www.tece.de

TECE
Intelligente Haustechnik

Passivhausstandard

Richtfest für öffentlich geförderte Wohnungen

Im Hamburger Stadtteil Wilhelmsburg baut das kommunale Wohnungsunternehmen SAGA GWG im Reiherstiegviertel 18 öffentlich geförderte Wohnungen im Passivhausstandard. Das Angebot der Zwei- bis Vierzimmerwohnungen in der Julius-Ertel-Straße 18 soll sich an Familien, Paare und Singles richten. Die Nettokaltmiete liegt bei 5,80 €/m².

Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de

Energetische Sanierung

Höhere Fördermittel ab März 2013

Über das KfW-Förderprogramm „Energieeffizient Sanieren“ erhalten Haus- und Wohnungsbesitzer höhere Investitionszuschüsse und verbesserte Kreditkonditionen für energetische Sanierungsmaßnahmen. Gefördert werden Einzelmaßnahmen wie eine bessere Wärmedämmung, neue Fenster oder eine Modernisierung der Heizung und eine Komplettsanierung des gesamten Hauses nach den KfW-Standards „Effizienzhaus 70“ oder „Effizienzhaus 55“. Der Zuschuss für Einzelmaßnahmen steigt z. B. von bisher 7,5% auf künftig 10% der förderfähigen Kosten, wobei eine Obergrenze von 5.000 € je sanierter Wohneinheit gilt. Die Förderung einer Komplettsanierung zum „Effizienzhaus 70“ kann bis zu 15.000 € betragen, bei einem „Effizienzhaus 55“ bis zu 18.750 €. Neu ist auch ein Kreditprogramm für den Einbau moderner Heizungen auf Basis erneuerbarer Energien wie etwa Solarthermie, Biomasse oder Wärmepumpen. Förderanträge können ab März 2013 über die Hausbank gestellt werden.

Weitere Informationen:
www.kfw.de

Medienversorgung

Übernahme von Tele Columbus durch Kabel Deutschland untersagt

Das Bundeskartellamt untersagte Anfang März 2013 die Übernahme von Tele Columbus durch Kabel Deutschland. Grund sind befürchtete negative Auswirkungen auf den Gestattungswettbewerb. Für die Versorgung von Wohnungsunternehmen mit dem TV-Signal über das Breitband-Kabelnetz spiele Tele Columbus als Marktteilnehmer laut Kartellbehörde eine wichtige Rolle. Auch für die Verbreitung von TV-Programmangeboten im Kabelnetz wurden negative Folgen erwartet. Ende Januar 2013 legte Kabel Deutschland, nach einer Abmahnung durch das Bundeskartellamt, ein Zusagenpaket hinsichtlich wettbewerblicher Bedenken im Zusammenhang mit der Übernahme von Tele Columbus vor. Das Angebot umfasste die Veräußerung von Tele Columbus-Netzen in mehreren Großstädten und hätte die ursprüngliche Größenordnung der Transaktion von rund 2,1 Mio. angeschlossenen Haushalten um ca. ein Fünftel reduziert.

Weitere Informationen:
www.bundeskartellamt.de

Vernetztes Wohnen

Industriebau aus Gründerzeit wird E-Haus zum Wohnen und Arbeiten

Das Gebäude in der Außenansicht

Innengestaltung mit Badbox

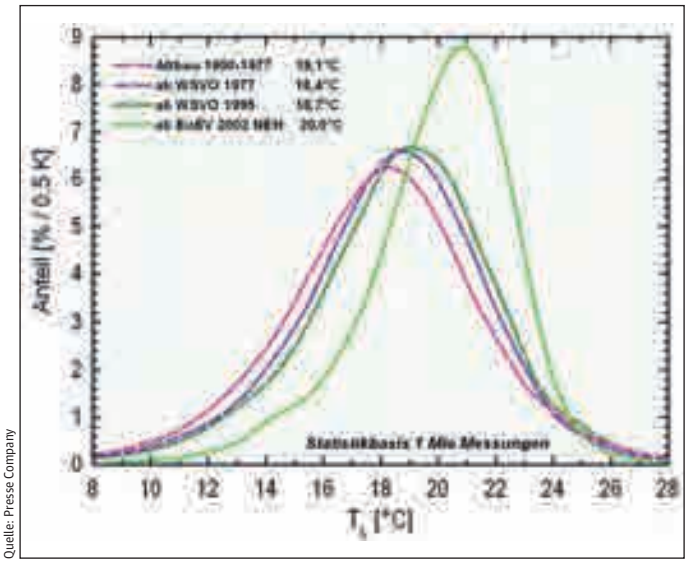
In der Nähe des Berliner Alexanderplatzes steht das nach Aussage der Initiatoren erste E-Wohnhaus Deutschlands. Dabei handelt es sich um ein fünfstöckiges Gebäude aus dem Jahr 1910, das lange für die Textilindustrie und Schwermaschinenbau genutzt wurde und zuletzt 15 Jahre leer stand. Durch den Umbau sind 32 Wohnungen mit einer Größe von 40 bis 95 m² entstanden. Auf dem Dach des Niedrigenergiehauses wurde ein Penthouse als Büroeinheit ergänzt. Das Gebäude orientiert sich an den Kriterien des KfW-Effizienzhauses 55 und kommt einem Passivhaus nahe. In der vierjährigen Bauphase wurden 172 Bauänderungen und 60 Punkte des E-Wohnens wie Sicherheit, Vernetzung oder Mobilität umgesetzt. Für künftige Nutzungsbedürfnisse wurden umfangreiche Steuerkreise eingebaut. Das gesamte elektronische Netzwerk steuert ein Homeserver - von der Wohnungsbelüftung bis zum digitalen Schließsystem. Über ein Touch Panel kann jeder Bewohner alle Wohnungssysteme, z. B. das in die Deckenarchitektur integrierte LED Lichtband, ansteuern oder mit anderen Mietern im Haus kommunizieren. Elektrische Geräte können signalisieren, wenn z.B. die Kühlschranktür offen oder die Herdplatte nicht ausgeschaltet ist. Miteinander kommunizieren auch die technischen Anlagen von Heizung, Lüftung und Sanitär, so senkt sich die Heizungssteuerung ab, wenn der Raum nicht genutzt wird. Die Kaltmieten betragen 11 €/m² für die kleinere Einzimmer- und 14 €/m² für große Dreizimmerwohnungen.

Weitere Informationen:
www.e-wohnen-der-zukunft.de

Heizwärmeverbrauch in Gebäuden

Studie sieht Nutzerverhalten als entscheiden

In wärmegedämmten Gebäuden wird mehr Energie verschwendet als in ungedämmten. Der absolute Energieverbrauch wird mit zunehmender energetischer Gebäudequalität immer kleiner, aber der Einfluss der Nutzer und ihre Neigung zum verschwenderischen Umgang nehmen deutlich zu. Zu diesem Ergebnis kommt die bundesweit größte Studie „Auswirkungen der verbrauchsabhängigen Abrechnung in Abhängigkeit von der energetischen Gebäudequalität“ zur Energieeffizienz von Prof. Dr. Clemens Felsmann, Professor für Gebäudeenergietechnik und Wärmeversorgung am Institut für Energietechnik der Technischen Universität Dresden. Die Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e. V. (Arge Heiwako) hat Felsmann anonymisierte Messdaten von 3,3 Mio. Wohnungen zur Verfügung gestellt. Die Studie konstatiert das hohe CO_2-Minderungspotenzial der Heizkostenabrechnung. Seit Einführung der Abrechnungspflicht im Jahr 1981 wurden rund 350 Mio. t. CO_2 eingespart. Die meisten Energieeffizienzmaßnahmen zur CO_2-Vermeidung verursachen Kosten. Im Gegensatz dazu entstehen bei der verbrauchsabhängigen Abrechnung Einsparungen in Höhe von knapp 200 € je t vermiedenes CO_2. Die Analyse hebt hervor, dass in Mehrfamilienhäusern die gemessenen Raumtemperaturen in zwei Dritteln aller untersuchten Wohnräume deutlich unter dem theoretischen Sollwert von 20 °C liegen. Die Hälfte aller erfassten Werte lag sogar unter 19 °C. Demnach verhalten sich Nutzer in Altbauten deutlich energiebewusster als bisher angenommen, und ihr Verhalten hat einen größeren Einfluss auf den Gesamtverbrauch als vermutet. Der gemessene Energieverbrauch von Altbauten fällt im Durchschnitt deutlich niedriger aus als der berechnete Bedarf nach EnEV. Einsparpotenziale von energetischen Maßnahmen an Gebäudehülle und Anlagentechnik werden deshalb überschätzt. Die Studie kommt zu dem Schluss, dass das Nutzerverhalten entscheidend ist. Das Wissen um den Verbrauch von Energie und deren Kosten ist dabei unerlässlich.



Quelle: Presse Company

Die Grafik zeigt die Häufigkeitsverteilung von Raumtemperaturen aus Messungen während der Heizperiode. Sie verdeutlicht, dass mit zunehmender energetischer Qualität des Gebäudes die mittlere Raumtemperatur steigt

Weitere Informationen:
www.arge-heiwako.de

VALLOFLEX II
Flexible Luftverteil-Systeme

Mix (m)it!

Das NEUE ValloFlex II – flexibel in jeder Hinsicht.

ValloFlex II vereint Rund- und Ovalrohr in einem Komplettsystem. Der absolute Clou sind die exakt aufeinander abgestimmten Rohrquerschnitte und die neuartigen Verbindungselemente. So lassen sich Rund- und Ovalrohr sogar in der Strecke beliebig und einfach kombinieren. Das schafft größtmögliche Freiräume bei der Planung sowie Montage und reduziert spürbar die Anlagenkosten.

Komfortlüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung von 20 bis 3.500 m³/h

www.heinemann-gmbh.de

KOLUMNE TECHNIK

Strom gegen Wärme?

Strom und Wärme rücken näher zusammen – das wird seit der Energiewende öfter gesagt. Damit wird üblicherweise verbunden, dass Strom auch wieder für Wärmeanwendungen verwendet werden wird, wenn er aus erneuerbaren Quellen stammt und aktuell im Stromnetz nicht benötigt wird. Dieser Satz hat aber auch eine ganz andere Aktualität erhalten.

Wird der Anteil der Stromnutzung und der Wärmenutzung in Haushalten statistisch verglichen, lautet das Ergebnis: 85% der im Haushalt verbrauchten Energie geht in die Wärme, nur 15% ist Strom. In dem Zusammenhang wird gern beklagt, dass die meisten Menschen mehr daran denken, Strom zu sparen als Wärme.

Im Geschosswohnungsbau sieht die Lage etwas anders aus. Die Wohnungen sind kleiner, die Gebäude kompakter und der Modernisierungsstand höher als im deutschen Durchschnitt – und insbesondere höher als im Einfamilienhaus. Ein typischer Stromverbrauch liegt bei 2.500 kWh, ein typischer Wärmeverbrauch (Heizung und Warmwasser) bei 7.800 kWh [60 m² mal 130 kWh/(m²a)]. Das Verhältnis beträgt dann fast 25% für Strom zu ca. 75% für Wärme. Und nun kommts: Berücksichtigen wir die Kosten des Energieträgers, sind diese ganz nah beisammen:

- 28 ct pro kWh Strom führen zu 700 € Stromkosten pro Jahr und
- 9 ct pro kWh Wärme führen zu 702 € Wärmekosten.

Es soll hier nicht auf die genaue Rechnung ankommen, sondern auf die Feststellung: Im vermieteten Geschosswohnungsbau, zumal in energetisch modernisierten Gebäuden (ca. 62% des Bestandes der GdW-Unternehmen), haben die Stromkosten die Wärmekosten erreicht, wenn nicht sogar überschritten. Tendenz: weiter steigend.

Wenn Wohnungsunternehmen Energieberatungen für Mieter anbieten, sollte deshalb neben dem angepassten Nutzerverhalten (nicht zu viel, aber auch nicht zu wenig!) auch der Stromverbrauch mit analysiert und Einsparmöglichkeiten gesucht werden. Gerade weil die Kostenpositionen zusammengerückt sind.

Ingrid Vogler
Referentin Energie, Technik, Normung
GdW, Berlin

Wohnensemble „Weitblick“

Neubau mit Windkraftanlage und Car-Sharing-Konzept

Quelle: Nord-Süd Hausbau

Das Energiekonzept des Neubauprojekts beinhaltet eine Windkraftanlage. Ebenso ist ein Car-Sharing-Modell geplant

Auf einem ehemaligen Flugfeld in Böblingen, in der Nähe von Stuttgart, soll bis Sommer 2014 ein siebengeschossiges Mehrfamilienhaus mit 45 Wohnungen auf einer Wohnfläche von ca. 4.400 m² entstehen. Bestandteil des Neubauprojekts ist ein innovatives Energiekonzept: So investiert der Bauträger Nord-Süd Hausbau GmbH in eine Windkraftanlage, die Energie für die Stromversorgung der Wohnanlage produziert. Die Anlage soll in der Nähe der Wohnanlage errichtet werden, wofür noch nach einem geeigneten Standort gesucht wird. Zudem sollen Bewohner nach dem Car-Sharing-Prinzip kostenlos E-Smarts und E-Bikes nutzen können, die ebenfalls über Strom aus der Windkraftanlage betrieben werden. Im Rahmen des Projekts sollen insgesamt 123 Wohneinheiten auf ca. 14.000 m² entstehen. Ca. 40 Mio. € werden investiert. Das Erdgeschoss wird als Hochparterre ausgebildet, in den oberen Geschossen sind Penthouse-Wohnungen mit Dachterasse vorgesehen.

Weitere Informationen:
www.nord-sued-hausbau.de

DENA-STUDIE

Deutschland muss Energiesparen intensivieren und weiterentwickeln

Die EU empfiehlt zur Erreichung der europäischen Energieeinsparziele die Einführung nationaler Energieeffizienz-Verpflichtungssysteme. Eine neue Studie der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) in Zusammenarbeit mit dem Wirtschaftsberatungsunternehmen frontier economics zeigt, dass der bisherige marktorientierte Ansatz für Deutschland effizienter ist als ein neues Verpflichtungssystem. Größere Anstrengungen müssten allerdings unternommen werden, wenn Deutschland seinen Endenergieverbrauch pro Jahr um 1,5% bis 2020 senken will, wie es die neue EU-Energieeffizienzrichtlinie vorgibt. Dafür sollten insbesondere bestehende Informations-, Motivations- und Beratungsprogramme gebündelt, vereinfacht, verstetigt und aufgestockt werden, Markthemmnisse im Bereich Energiedienstleistungen beseitigt werden, wie zum Beispiel mangelndes Marktvertrauen und mietrechtliche Hemmnisse, Förderprogramme und Steuererleichterungen verstetigt und finanziell aufgestockt werden. Die Studie kommt zu dem Schluss, dass noch erhebliche wirtschaftliche Energieeffizienzpotenziale in Deutschland vorhanden sind. Bis 2020 könnten gegenüber 2008 15% Endenergie eingespart werden. Das größte Sparpotenzial existiert im Bereich Wärme und Brennstoffe, gefolgt vom Bereich Kraftstoffe sowie Strom.

Weitere Informationen:
www.dena.de

Energieversorgung

Alle Gaszentralheizungen klimaneutral

Die FLÜWO Bauen Wohnen eG stellt die gesamte Gasversorgung ihrer Wohnungen im Großraum Stuttgart, in der Metropolregion Rhein-Neckar, Pforzheim, Karlsruhe und Ulm auf eine klimaneutrale Energieversorgung um. Die Wohnungsgenossenschaft sorgt damit dafür, dass der in Baden-Württemberg vorgeschriebene Anteil an Biogas eingehalten wird, zudem entschied sie sich, durch den Erwerb von Klimaschutzzertifikaten ihre Gaszentralheizungen für rund 3.900 Wohnungen ohne zusätzlichen CO_2-Ausstoß klimaneutral zu beheizen. Die FLÜWO kooperiert dabei mit dem Energiedienstleister Montana. Seit 2011 hat die Genossenschaft die Vielzahl ihrer bisherigen Einzelverträge mit unterschiedlicher Laufzeit und differenzierten Versorgungstarifen entflochten und in einen einheitlichen Gasversorgungsvertrag überführt. Bei dem Klimatarif, den die FLÜWO nun für ihren Wohnungsbestand auswählte, zahlt sie einen jährlichen Aufpreis, der sich nach dem Gesamtverbrauch richtet. „Diese Kosten geben wir nicht weiter: Für unsere Mieter entstehen durch unser Engagement für die Umwelt keine zusätzlichen Kosten“, so Rainer Böttcher, Mitglied des Vorstandes der FLÜWO.

Weitere Informationen:
www.fluewo.de

Quelle: FLÜWO

Auch beim Neubau „Alb Carré“ in Stuttgart-Degerloch ist die Gasversorgung klimaneutral

Mitgliederservice

Mobiler Handwerkerdienst

Seit 2013 bietet die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG in Zusammenarbeit mit einem Dienstleister ihren Mitglieder einen kostenpflichtigen mobilen Handwerkerservice an. Der Dienstleistungskatalog „Reparieren - Montieren - Installieren“ umfasst u. a. Punkte wie Bilder aufhängen, Möbel montieren, Gardinen aufhängen, Möbel umstellen sowie aus- und einräumen oder Leuchtmittel austauschen. Das Pilotprojekt wird derzeit für die Berliner Siedlungen des Unternehmens zur Verfügung gestellt.

Weitere Informationen:
www.1892.de

Perspektive auf die vier neuen Gebäude mit insgesamt 112 Wohneinheiten

Technische Lösungen der Energiespeicherung

Eis macht kalt und heiß

Eisspeicher sind keine komplett neue Technologie mehr, diese Lösung gibt es seit gut vier Jahren. Nun beginnen sie sich in der Wohnungswirtschaft dort zu behaupten, wo Wärme aus Grundwasser nicht genutzt werden kann. In Köln ist bei Vivawest eine erste Großanlage in der Wohnungswirtschaft in Betrieb gegangen.

Pia Grund-Ludwig
freie Journalistin, Tübingen

Für Ulrich Farwick, der bei der Vivawest Wohnen GmbH in Köln für die technische Projektsteuerung beim Neubau der vier Wohngebäude verantwortlich war, kam als Alternative zunächst eine Grundwasser-Wärmepumpe in Frage. „Das hat aber aufgrund der zeitweise geringen Grundwasserabstände infolge der Nähe zum Rhein nicht funktioniert“, so Farwick. Wenn Sole nicht als Wärmequelle nutzbar ist, könne man durchaus durchrechnen, ob sich ein Eisspeicher lohnt, rät Hans-Uwe Klaeger. Er ist stellvertretender Vorsitzender des Energieberaterverbands GIH in Baden-Württemberg und hat Erfahrungen in der Installation von Eisspeichern. Voraussetzung für die Sinnhaftigkeit eines solchen Speichers sei, dass das dazugehörige Haus ein Effizienzhaus 70 oder 85 ist, so Klaeger.

Beispiel in Köln

Das war beim Kölner Projekt ohnehin der Fall. Die Gebäude entstehen als Bestandteil des Projekts „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“. Die zulässigen CO_2-Emissionen dürften dort im Neubau nur bei 50-60% dessen liegen, was die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 für den Neubau vorschreibt.

Bei den Baukosten musste das Unternehmen erst einmal tiefer in die Tasche greifen als für eine Wasser-Wärmepumpe. „Wir mussten für den Eisspeicher einschließlich Planungsmehraufwand ca. 100 €/m² Wohnfläche bezahlen“, sagt Ulrich Farwick. Die Installation selbst sei problemlos gewesen. Als größte Hürde habe sich bei der Planung die Festlegung des Standortes für den Eisspeicher und die daraus resultierende Geometrie des Bauwerks

erwiesen, der die 1.200 m³ Eis fasst. Der Kölner Speicher benötigt eine Baugrube von 7 m Tiefe, der Speicher selbst ist 4 m tief, 14 m lang und 9 m breit. Um die Wärmeverluste zu minimieren und Dämmung durch das Erdreich zu haben, musste er außerdem ausreichend Abstand zur Tiefgarage haben. Das sei, so der Wärmepumpen-Lieferant Waterkotte, derzeit der größte Eisspeicher Europas. Ein noch größerer ist für einen Wohnkomplex mit 500 Wohneinheiten in Hamburg derzeit in Planung (siehe Foto rechts).

Installation

Weniger schwierig ist die Installation der Kollektoren. Die werden als Bündel schwarzer Rohre einfach auf den Dächern der Gebäude ausgelegt. Zu Anfang gab es nur Lösungen für Flachdächer, mittlerweile gibt es die Systeme auch für Steil- und Schrägdächer. Die Absorberleitungen nutzen nicht nur direkte Sonneneinstrahlung, sondern ziehen auch Energie aus den Unterschieden zwischen der Temperatur der Absorberflüssigkeit und der umgebenden Luft. Neben diesen Absorbern kommt die Wärme für die neuen Gebäude in Köln aus der Abluft und dem Wärmeeintrag in den Speicher direkt aus dem Erdreich. „Wir haben Wärmemengenzähler installiert, um auswerten zu können, welche Mengen wir aus welchen Bereichen zur Regeneration des Speichers erhalten und dem System zuführen können“, berichtet Farwick. Der Jahresendenergiebedarf der Siedlung soll bei lediglich 26,1 kWh/m²a liegen bei einem CO_2-Ausstoß von 7,399 kg/m²a.

Kosten und Kosteneinsparung

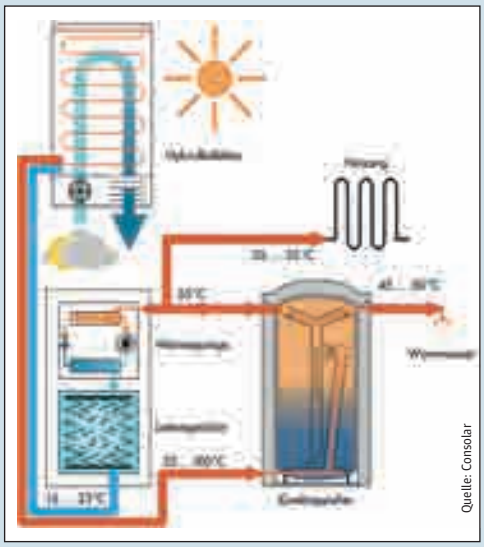
Gegenüber einer fossilen Heizung könne man mit einer Lösung auf Basis eines Eisspeichers bis zu 50% der Kosten sparen und auf einen Preis pro Kilowattstunde zwischen 4-5 ct kommen, so Moritz Pfannkuch, Projektingenieur beim Hersteller Isocal, der die Systeme entwickelt und installiert. In der Wohnungswirtschaft ist das Kölner Projekt das Erste. Ein Weiteres in Hamburg für knapp 500 Wohnungen ist fertig. Die Wärmepumpe wird dort nach Ende des Winters installiert, der Vollbetrieb erfolgt im Sommer 2013. Pfannkuch geht davon aus , dass sich das System im Heizbetrieb in der Wohnungswirtschaft in sechs bis sieben Jahren amortisiert. Setze man es auch zur Kühlung ein, rechne es sich noch schneller, da kein stromfressender Kompressor zur Kühlung gebraucht wird, sondern der Eisspeicher.

Nicht nur bei der Technik, auch bei der Abrechnung will Vivawest bei den vier neuen Gebäuden mit insgesamt 112 Wohneinheiten mit einer Größe zwischen 46 und 166 m² neue Wege gehen. Warmwasser und Heizung sind Teil der Betriebskosten, werden nicht nach Verbrauch abgerechnet. „Wir rechnen mit Heizkosten von 56 ct/m² Wohnfläche“, sagt Ulrich Farwick.

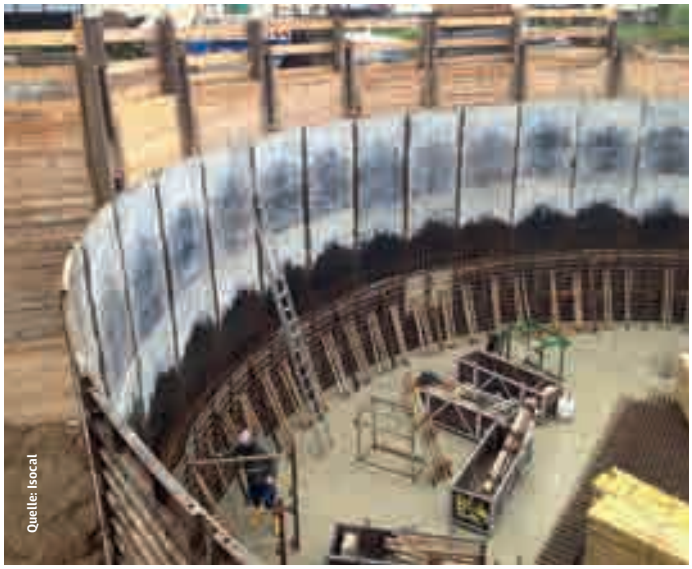
Technik

Die Firma Isocal ist mit großen Eisspeichern und der Kombination mit Luftkollektoren derzeit noch alleine auf dem Markt. Ein weiteres Unternehmen, das Eisspeicher nutzt, allerdings in einer kompakten Form und in Kombination mit einer Wärmepumpe, ist Consolar. Bei diesem System kommen Hybridkollektoren zum Einsatz. Bei genügend Einstrahlung arbeiten sie wie normale Flachkollektoren. Ist der Himmel bedeckt, befördert ein Gebläse im Kollektor Luft durch einen Wärmetauscher des Absorbers und erwärmt die Absorberflüssigkeit, der die Wärme per Wärmepumpe entzogen wird. Im Winter erhöht eine spezielle Abtaufunktion den Kollektor. Die Wärme des unteren Bereichs im Kombispeicher wird genutzt, um Schnee auf dem Kollektor zu schmelzen. „Dadurch erhöhen wir die Erträge und brauchen keinen so großen Speicher“, sagt Andreas Siegemund, Vertriebschef bei Consolar. Man könne mit dem System eine komplette Nacht mit dem Eisspeicher überbrücken, da die Kollektoren zuverlässig tagsüber die benötigte Wärme aus der Sonne oder der Luft liefern. „Der Heizstab ▶

SO FUNKTIONIERT EIN EISSPEICHER


Quelle: Consolar

Systeme mit Eisspeicher lagern überschüssige Sonnenenergie in einen Wasserbunker ein. Er ist meist als großer Wasservorrat in den Boden eingelassen, die umgebende Erdwärme ermöglicht dann die Speicherung der Energie über längere Zeit. Es gibt aber auch kompakte Bauformen für die Montage im Keller. Mit Beginn der Heizperiode wird die Wärme entzogen. Eine Wärmepumpe erzeugt die für dem Warmwasser und Heizung notwendigen Temperaturen. Der Eisspeicher nutzt außerdem Kristallisationswärme. Die entsteht freigesetzt, wenn ein Stoff seinen Aggregatzustand von flüssig nach fest ändert.


Quelle: Isocal

Blick in die Baugrube des Eisspeichers, der in Hamburg entsteht und 500 Wohneinheiten versorgen soll

VIVAWEST BAUT ENERGIESPARENDE MEHRGENERATIONEN-HÄUSER IN KÖLN-PORZ

Quelle: PBS und Partner

Schema/Funktionsprinzips eines Eisspeichers

Das Projekt „Klimaschutzsiedlung Köln-Porz" versteht sich als Teil des Entwicklungskonzeptes des rechtsrheinisch gelegenen Stadtteils Köln-Porz. Das Projekt koppelt generationenübergreifendes hochwertiges Wohnen mit energetischer Effizienz. Der Standort befindet sich westlich des Urbacher Wegs, über den auch die Erschließung erfolgt, nur etwa 50 m vom Rhein entfernt innerhalb einer Parkanlage. Die Lage bietet gute Rahmenbedingungen für das Zusammenleben verschiedener Generationen in einem überschaubaren Quartier. Die vier 4-geschossigen Wohngebäude mit jeweils einem Staffelgeschoss sollen den eigenständigen Charakter des Quartiers betonen und es von den zusammenhängenden großformatigen Gebäudestrukturen des südlich angrenzenden Seniorenzentrums abheben.

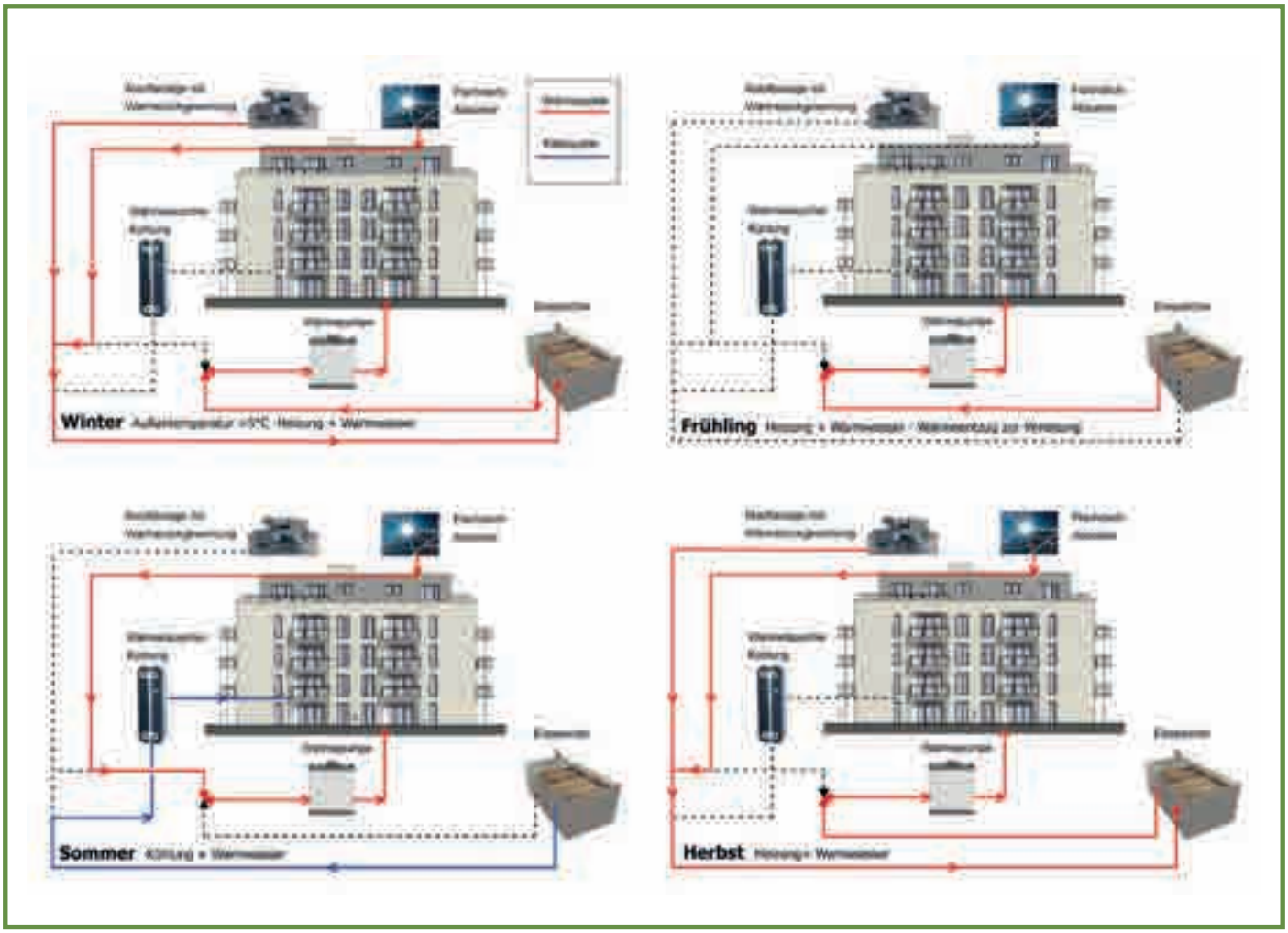
läuft bei uns bei normaler Auslegung nur wenige Stunden im Jahr", verspricht er.

Wie rechnet sich die Investition?

Man sei auch mit Unternehmen der Wohnungswirtschaft im Gespräch, so Siegemund. Ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten arbeitet bereits mit dem System. In der Grundversion liefert es 8 kW, zwei bis drei Einheiten lassen sich koppeln. Das System übernimmt die Versorgung mit Heiz- und Trinkwasser. Aus Gründen der Legionellen-Vorbeugung wird das Wasser am besten dezentral in den einzelnen Wohnungen erwärmt. Bei der Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) wird das System als Sole-Wärmepumpe eingestuft. Im Neubau fällt es zudem aufgrund der großen Kollektorfläche unter die Innovationsförderung. Die Förderung des BAFA liege in der Sanierung bei einem Paket aus drei Geräten und 24 kW Gesamtleistung bei zwei mal 50 € für die Solarpumpen, 4.500 € für 18 Kollektoren, 500 € für die Kombi-Förderung Wärmepumpe und Solarthermie, 500 € für Pufferspeicher und 4.200 € Wärmepumpenförderung, insgesamt 9.800 €, rechnet Siegemund vor. Im Neubau sind es 9.000 € aus dem Paket für Innovationsförderung. Die Kosten liegen bei zirka 20.000 € pro Gerät.

Überwachung und Service

Um Fehler bei der Montage zu vermeiden, verlangt Consolar von den installierenden Unternehmen entsprechende Vorkenntnisse. Das Unternehmen prüft außerdem anhand eines Projektdatenblatts, ob sich die Objekte, die für die Installation vorgesehen sind, dafür eignen. Nach Abschluss der Montage erfolgt ein Anlagencheck durch einen speziell geschulten Servicebetrieb. Außerdem lässt sich das reibungslose Funktionieren der Anlage online überwachen. ■



Quelle: PBS und Partner

Die vier Jahreszeiten des Eisspeichers

Unser Netz verbindet.

NETZWERK ERDGAS
Berlin-Brandenburg

EINE INITIATIVE DER
NBB NETZGESELLSCHAFT BERLIN-BRANDENBURG

Werden Sie Teil einer starken Gemeinschaft.
Das NETZWERK ERDGAS ist die Informations- und Beratungsplattform im Internet, die alle Marktpartner im Bereich der gewerblichen Nutzung von Erdgas vereint. Profitieren Sie von echtem Expertenwissen, holen Sie sich wertvolle Kontakte und aktuelle Informationen in einem modernen Branchennetzwerk.
Jetzt anmelden: **netzwerk-erdgas.de**

ERDGAS

Sunair des Waiblinger Unternehmens Enersearch:
Das System ist in den Vollwärmeschutz der Hausfassade integriert

Dämmung, Fenster und klassische Verfahren

Frühlingsmessen bringen neue Produkte für Wohnraumlüftung

Lüftung ist nicht nur bei neu gebauten und gut gedämmten Häusern ein Thema, sondern mehr und mehr auch in der Sanierung. Auf den Frühjahrsmessen sind zahlreiche neue und verbesserte Lösungen zu sehen. Ein Überblick zu den präsentierten Produkten und den Kosten.

Pia Grund-Ludwig
freie Journalistin, Tübingen

Der Beschlaghersteller Hautau hat auf der BAU 2013 im Januar den Fensterlüfter Ventra mit Wärmetauscher gezeigt, im Laufe des Jahres soll das Produkt nach Angaben des Unternehmens marktreif sein. Auf der BAU konnte sich das Unternehmen damit sogar eine Auszeichnung des Bundesarbeitskreises Altbau sichern. Der Fensterlüfter ist vor allem für die Sanierung konzipiert und lässt sich beim Einbau in die Fensterlaibung integrieren. Spannend ist der Preis, er soll inklusive Einbau bei 800 € liegen, so das Unternehmen auf der BAU.

Der Fensterlüfter verschwindet komplett im Laibungsbereich des Fensters. Sichtbar ist nur eine Blende mit Lüftungsgittern und zwei Bedientasten mit LEDs, die die Betriebsstufen anzeigen. Der Luftvolumenstrom ist in drei Stufen regelbar. In der niedrigsten Stufe ist ein zuverlässiger Feuchteschutz und in der höchsten Stufe die Nennleistung garantiert. Dann war der Lüfter bei der Demonstration auf der BAU deutlich hörbar. An der Fassade wird lediglich ein Luftführungskanal mit Lüftungsgittern im Laibungsbereich eingebaut, sodass auch die Außenarchitektur unverändert bleibt. Der Fensterlüfter wird gleichzeitig mit dem Fenster eingebaut. Das Produkt ist profilneutral und kann an alle Profilarten angebaut werden.

Erweiterte Produktpalette

Lunos zeigte auf der ISH im März eine erweiterte Produktpalette von Lüftungslösungen, die in ein 160 mm-Rohr passen. Der Vorteil: Egal ob Außendurchlass mit Lüftung oder ausgefeilte Lösung mit Wärmerückgewinnung, alles passt in das gleiche Rohr. Das gilt auch für das System Ego, das Lunos vorstellen wird. Es ist ein regenerativer Wärmetauscher, bei dem über zwei Ventilatoren die Luft so verteilt wird, dass gleichzeitig Zu- und Abluft gefördert werden. Das Gerät lässt sich auch in den Abluftmodus schalten, um etwa feuchte Luft aus Küche oder Bad schnell nach außen zu transportieren. Außerdem stellt das Unternemen eine Steuerung vor, die alle Lüftertypen ansteuern kann.

Lüftung wandert in den Vollwärmeschutz

Ebenfalls marktreif ist mittlerweile Sunair des Waiblinger Unternehmens Enersearch. Es wird in den nächsten Monaten erstmals in einem größeren Objekt in Stuttgart mit mehr als 130 Wohnungen verbaut. Es handelt sich dabei um einen Solarkollektor mit Abluftanlage, der in den Vollwärmeschutz einer Hausfassade integriert ist. Der Kollektor erwärmt die Frischluft, bevor sie in den Wohnraum geleitet wird. Die Montage an der Südseite ist optimal, aber auch die Installation Richtung Osten oder Westen bringt gute Erträge. Sensorgesteuert und nutzerunabhängig wird die notwendige Lüftung zum Feuchteschutz gewährleistet.

Dafür sorgt ein kleiner Ventilator, der im Kollektor integriert ist. Auf der Abluftseite der Wohneinheit wird die Abluft ebenfalls feuchtigkeitsgesteuert über einen kleinen Abluftventilator abgeführt. Die erwärmte und trockene Luft strömt hinter dem Kollektor oder auch an jeder anderen beliebigen Stelle der Fassade in das Gebäudeinnere. Das hebt die Raumtemperatur. Wenn die Heizkörper im Gebäude mit Thermostaten ausgerüstet sind, ist gewährleistet, dass die Zimmertemperatur zuerst mit solarer Energie erhöht wird, dann mit anderen Energieträgern. Im Sommer lüftet das System während des Tages und schützt das Gebäude vor dem Aufheizen, nachts kann gekühlt werden. SunAir erfüllt die Anforderungen nach einer kontrollierten Wohnungslüftung.

Jochen Klingler, Entwickler des Systems und Geschäftsführer von Enersearch, rechnet mit Kosten von etwa 4.000 € pro Wohnung. Damit lägen die Kosten im Bereich einer Einzelraumlüftung. Das System ist in den Vollwärmeschutz der Hausfassade integriert, es ist aber auch eine Installation in Balkonbrüstungen möglich. Das wird im ersten Großprojekt aber noch nicht realisiert. Wichtig ist Klingler auch, dass bei der Konzeption des Systems auf eine Minimierung der Geräuschemissionen geachtet wurde. Zum einen durch einen leisen Lüfter, zum anderen dadurch, dass Ein- und Auslass der Lüftung auf unterschiedlicher Höhe sind. So dringt wenig Lärm von außen ein. Das System wird modular ausgeliefert für Wohnungen bis 85 m², bis 120 m² und bis 170 m². Die kleinste Version besteht aus einem Kollektor von 210 x 85 cm, einem Kreuzwärmetauscher mit Wärmerückgewinnung und einem Computer zur Überwachung der Luftqualität. Bei der nächstgrößeren Variante kommt ein zweites Gerät zur WRG dazu, bei der größten Variante ein zweiter Kollektor. Installiert wird es von speziell geschulten Stuckateuren, die es mittlerweile nicht mehr nur in Baden-Württemberg, sondern auch in Bayern und Hessen gibt.

Lunos zeigte auf der ISH eine erweiterte Produktpalette von Lüftungslösungen, die in ein 160-mm-Rohr passen

Quelle: Lunos

System verbindet zentrale und dezentrale Lüftung

Der Ebersbacher Lüftungsexperte Schrag hat auf der BAU in München ein in der Schweiz entwickeltes System für den Geschosswohnungsbau gezeigt, das in Lizenz nun auch in Deutschland zum Einsatz kommen kann. Es soll im Geschosswohnungsbau die Vorteile zentraler und dezentraler Lüftungsanlagen verbinden. Die Steuerung erfolgt dezentral nach den Bedürfnissen und Wünschen der Bewohner. Die Wartung ist aber zentral möglich ohne Zugang zu den einzelnen Wohnungen.

Auf dem Dach der Gebäude steht die Zentrale. Von dort geht zu jeder Wohneinheit ein einzelner Lüftungskanal mit einer separaten Steuerung. Die Lüftungskanäle haben mehrere Vorteile. Die Bewohner können das Raumklima und die Luftwechselraten selbst einstellen und auch bei Bedarf kurzfristig verändern. Außerdem vermeidet man mit den separaten Luftkanälen das Problem, dass Geräusche zwischen den Wohnungen übertragen werden. Auch die Wärmerückgewinnung erfolgt für jede Wohneinheit. Damit lassen sich die Energieströme aus den einzelnen Wohnungen komplett trennen. Separate Brandklappen können entfallen.

Geschäftsführer Olaf Leisten gibt als Preis pro Wohnung ca. 7.000 € inklusive Montage an – bei einer Anzahl von 20 Wohnungen aufwärts. Damit wäre der Preis vergleichbar zu einer Komfortlüftung mit Einzelgeräten. 3.000 der Geräte sind in der Schweiz schon verbaut, Schrag hat nun seit kurzem die Lizenz für Deutschland. Leisten sieht als wichtigste Zielgruppe den gehobenen Mietwohnungsbau. Die Kombination aus zentraler Wartung und dezentraler Wartung soll die Vorteile beider Konzepte vereinen. Anlagenteile wie Ventilatoren, die Lärm erzeugen und auch gewartet werden müssen, sind außerhalb in der Dachzentrale untergebracht. Auch die Filter für die Lüftungszentrale hat der Hausmeister in den Dachzentralen im Zugriff. Für die Wartung der Lüftung ist also kein Zugang zu den einzelnen Wohnungen notwendig.

Lüftung aus Dämmmatten

Eine Lösung für den Neubau hat der Dämmstoffexperte Ursa entwickelt. Das Unternehmen bietet die Möglichkeit, Lüftungskanäle und deren Dämmung in einem Arbeitsschritt aus Dämmmatten zu falten. In Spanien gebe es das Produkt schon seit über 20 Jahren, nun wolle man damit auf den deutschen Markt, so Vertriebsleiter Henning Risse. Als wichtigste Vorteile nannte Produktmanager Wolfram Wünsche den einfachen Transport und die Anpassung der Rohre an die Situation vor Ort. Das soll die Kosten deutlich senken. Bislang rechne man mit zirka 50 €/m² gedämmtem Lüftungskanal, mit der neuen Lösung von Ursa läge man bei 35 €, so das Unternehmen bei der Vorstellung auf der BAU.

Die Reinigung der fertigen Rohre soll ähnlich wie bei anderen Lüftungsrohren mit den gängigen Verfahren Ausblasen, Staubwedel oder Reinigungsroboter erfolgen. Nur eine Reinigung mit Chemikalien sei nicht ratsam, hieß es.

Ursa verweist vor allem auf die Vorteile während der Montage auf der Baustelle. Bislang werden Rohrteile vorgefertigt auf der Baustelle angeliefert. Schon bei kleinen Änderungen am Bau müssen neue Teile bestellt werden. Mit Ursa Air lassen sie sich flexibler vor Ort herstellen. Dafür stellt das Unternehmen drei Spezialwerkzeuge zur Verfügung. ■

Lichtsteuerung in Gebäuden

Bewegungsmelder mit Akustiksensor

Vorprogrammierte Lichtintervalle in Treppenhäusern sind oftmals zu kurz und bringen so eine Unfallgefahr mit sich oder zu lang und verursachen einen unnötig hohen Energieverbrauch. Der Wandmelder PD-C 180i KNX von Esylux bietet durch einen integrierten Akustiksensor die Möglichkeit, einen Bewegungsmelder auch in schwierigen Erfassungsbereichen, wie unübersichtlichen Treppenhäusern, einzusetzen. Um zu vermeiden, dass Randgeräusche, z. B. aus benachbarten Räumen, vom Melder erfasst werden und das Einschalten des Lichts verursachen, ist die Sensibilität des Akustiksensors in den Meldern einstellbar.

Weitere Informationen:
www.esylux.de

Raumluft

Automatisierte Steuerung der Ent- und Belüftung

Das System NVlogiQ von STG Beikirch bietet eine automatisierte Steuerung der Be- und Entlüftung in kleineren Gebäudeeinheiten oder einzelnen Räumen und ist unabhängig von anderen System, wie z. B. Fensterautomation. Der Raum-Controller dokumentiert kontinuierlich die Raumluftwerte innerhalb eines Zeitraums von bis zu drei Monaten. Die gewonnenen Daten können als Excel-Tabelle auf einem Daten-Stick exportiert werden. Der LCD-Monitor des Produkts zeigt auf dem Bedienpanel alle vom System erfassten Informationen an und gibt Auskunft über den aktuellen Betriebsstatus. Angeschlossene Sensoren liefern auch Wetterinformationen, wie Außentemperatur und Angaben zu Regen oder Wind. Daraus ergeben sich, durch die Anwendung von Algorithmen, Steuerinformationen, mit denen Fenster, Dachlichter, die Heizung oder weitere Systeme automatisch gesteuert und betätigt werden können, um so bei geringem Energieverbrauch ein gutes Raumklima zu gewährleisten.

Weitere Informationen:
www.stg-beikirch.de

Fassadentafeln

Faserzement mit Graffitischutz

Die großformatigen Faserzementtafeln, ausgehend vom maximalen Format 3.100x1.250 mm, lassen sich beliebig zuschneiden und sind mit farblosen oder farbigen Lasuren verfügbar. Aufgrund einer UV-gehärteten Oberflächenbeschichtung sind die Fassadentafeln kratzfest und gegen gebräuchliche Farben und Sprühlacke geschützt. Neben der Verwendung als hinterlüftete Fassade eignen sich die nichtbrennbaren Faserzementtafeln auch für den Innenausbau und Möbelbau.

Weitere Informationen:
www.eternit.de

Mörtel

Anmischfrei verfüllen und fixieren

Beim schnellabbindenden PCI Pavifix FFM handelt es sich um einen anmischfreien Füll- und Fixiermörtel. Dieser wird pulverförmig in einzelnen Lagen von ca. 10 bis 15 cm in Aussparungen gefüllt und erst dann mit Wasser benetzt. Auf diesem Wege wird kein Mischzeug und Strom auf der Baustelle benötigt. Somit kann das Produkt zum Einbetten und Fixieren von Zaunpfosten, Schildern, Wäschespinnen oder Lampen verwendet werden. Ebenso ist ein Verfüllen von statisch nicht relevanten Fundamentaussparungen, z. B. unter Natursteinmauern, oder ein Einbetten von Randsteinen und Beeteinfassungen aus Beton und Naturwerkstein möglich.

Weitere Informationen:
www.pci-augsburg.de

Fassadenputz

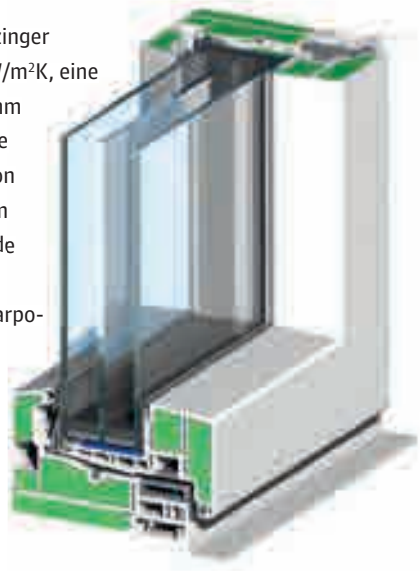
Schutz vor Algen und Pilzen

Der Fassadenputz Weber HydroBalance schützt auf natürliche Weise vor Algen und Pilzen, da keine biozide Filmkonservierung verwendet wird. So wird auch das Grundwasser geschont. Das Produkt löst die Oberflächenspannung der Wassertropfen auf, kleine Kapillaren an der Oberfläche des Putzes nehmen die Feuchtigkeit auf und geben sie gleichmäßig wieder ab, sobald die Luft wieder trocken ist. So bleiben keine feuchten Stellen zurück und eine Algenbildungen sowie eine Verfärbung der Fassade werden verhindert. Im Rahmen der BAU 2013 in München wurde das Produkt beim „Preis für Produktinnovationen Praxis Altbau 2013“ ausgezeichnet.

Weitere Informationen:
www.sg-weber.de

Fenstersystem

Passivhausfenster erhöht Lichteinfall



Das VADB Fenstersystem von Hilzinger bietet einen Uw-Wert von 0,53 W/m²K, eine schlanke Ansichtsbreite von 75 mm sowie eine gute Statik. Einflüglige Fenster sind bis zu einer Größe von 1,50 m x 2,50 m realisierbar. Zum Einsatz kommen verdeckt liegende Beschläge, belastbar bis 150 kg Flügelgewicht. Das Energieeinsparpotenzial kann im Vergleich 39,52% betragen, der Lichteinfall erhöht sich je nach Fenstergröße um 20-118%. Die Hilzinger Unternehmensgruppe übernahm zum 1. Februar 2013 die insolvente FBS Over GmbH, Hersteller thermisch getrennter und ge dämmter Kopplungssysteme, die im energiesparenden Bauen und Modernisieren eingesetzt werden.

Weitere Informationen:
www.hilzinger.de

Systemlösung für Lüftung

Netzwerk verbindet Räume und Geschosse

Das Lüftungsnetzwerk ViaVento der Erlus AG sorgt für frische Luft und ein angenehmes Klima in allen Räumen – unabhängig von der Raumaufteilung. Gerüche werden ebenso abgeführt wie überschüssige Luftfeuchtigkeit, was die Schimmelbildung verhindert. Der Lüftungsschacht Vento führt die Zu- und Abluft durch alle Geschosse. Eine universelle Schnittstelle ermöglicht die Kombination mit allen handelsüblichen zentralen Lüftungsgeräten. Die Anzahl und die Anordnung der Revisionsöffnungen vereinfachen die Reinigung. Die Querverteilung Via bringt frische Luft in jedes Zimmer bzw. transportiert die Abluft. Sie besteht aus Querverteilerset, Flexrohr, Ventiladapter für die Decke sowie aus Innengitter-Abluftventil oder Zu-/Abluft-Teilerventilset. Das Lüftungsnetzwerk wird im Rohbau fertig eingebaut.

Weitere Informationen:
www.erlus.de

Kombination aus Dusche und Wanne

Schott elektrisch verschließbar

Blome DuBa-automatic ist eine Kombination aus Dusche und Wanne, hat einen bodennahen Einstieg und kann zum Baden mit einem Schott elektrisch verschlossen werden. Das Produkt ist in verschiedenen Größen zwischen 1,40 und 1,80m verfügbar, ist tiefer als normale Wannen und ist mit einem geraden Boden ausgestattet, um einen sicheren Stand beim Duschen zu gewährleisten.

Weitere Informationen:
www.blome.org

KOLUMNE FINANZMARKTBERICHT

Die Relativitätstheorie der Beleihungswerte

Vor gut 112 Jahren hat Einstein seine Relativitätstheorie vorgestellt. Eine kurze, knappe Formel, die mit $E = M \cdot c^2$ das Verhältnis von Raum und Zeit beschreibt.

Auch bei der Beleihungswertermittlung von Immobilien spielen Zeit und Raum zumindest im weitesten Sinne über die Restnutzungsdauer und den Kapitalisierungszinssatz eine wichtige Rolle. Ansonsten haben die Beleihungswertermittlung und Einsteins Relativitätstheorie wenig miteinander zu tun. Im Gegensatz zur Relativitätstheorie sind bei der Beleihungswertermittlung wesentliche Einflussfaktoren nicht von vornherein genau festgelegt bzw. eindeutig messbar.

Dies mussten wir erst kürzlich wieder im Rahmen einer von uns begleiteten Finanzierungsausschreibung eines Sanierungsvorhabens erfahren: Nach den von uns ermittelten Beleihungswerten ergab sich für die Finanzierung ein Beleihungsauslauf nach Sanierung von knapp 70%. Diese Einschätzung teilten auch die angesprochenen Banken, welche ihre Angebote auf dieser Grundlage abgaben. Nur ein Kreditinstitut bot von vornherein einen Beleihungsauslauf von 90% an – und das zu durchaus guten Konditionen. Dieses Angebot schien äußerst verlockend, da so auf die Verpfändung eines als Zusatzsicherheit vorgesehenen Beleihungsobjektes hätte verzichtet werden können. Bei der Detailabstimmung mit dieser Bank stellte sich allerdings heraus, dass die von uns ermittelten 70% bei dieser Bank 90% entsprachen und das Zusatzobjekt für die Beleihung unbedingt benötigt wird.

Auf unsere Nachfrage hin legte diese Bank dann ihre Bewertungsansätze offen. Bei den meisten Bewertungsfaktoren, wie Miete, Bewirtschaftungskosten und Restnutzungsdauer, wichen die Ansätze der Bank nur unwesentlich ab – bis auf den Kapitalisierungszinssatz. Hier wurde auf unseren Liegenschaftszins von 5,5% vom Bankgutachter nicht nur ein vielleicht noch vertretbarer Aufschlag von 0,5% vorgenommen, sondern aufgrund einer bankinternen Vorgabe wurde der Kapitalisierungszinssatz noch einmal zusätzlich um 1,0% auf insgesamt 7,0% erhöht ... und das an einem guten Standort und einem boomenden Markt wie Berlin!

Sicherlich erfolgte das Angebot der Finanzierung innerhalb einer 90%igen Beleihung nicht mit der Absicht, den Geschäftspartner zu täuschen – aber die Vorstellungen des Kunden zur Darlehensbesicherung konnten aufgrund dieses Missverständnisses nicht erfüllt werden.

Das bedeutet, dass man zukünftig bei Finanzierungsangeboten noch genauer hinschauen bzw. diese hinterfragen sollte. Anscheinend sind Beleihungsausläufe – zumindest wenn sie von bestimmten Banken ermittelt werden – auch nur relativ!

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

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

DESWOS
VSWG spendet 15.000 €

Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. (VSWG) übergab Anfang März 2013 einen Scheck in Höhe von 15.000 € an die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. Anlässlich seines 100-jährigen Bestehens hatte der VSWG das gesamte Jahr 2012 über gesammelt. Im Internationalen Jahr der Genossenschaften war seine Spendenaktion speziell für die Frauenkooperative Asociación Cooperativa de Ahorro y Crédito Mujeres Solidarias (ACAMS) gedacht. Mit dem Geld werden in Jutiapa, in El Salvador, 60 Häuser finanziert. In einer Siedlung sind 40 Häuser mit integrierten Kochstellen sowie Waschstellen und Toiletten geplant. Die Häuser werden erdbebenresistent und mit energiearmen Baustoffen konstruiert. Die Baumaterialien sind vor Ort produzierte Wandfertigteile und Dachziegel. Weitere 20 Häuser entstehen in der ländlichen Umgebung von Jutiapa. Diese werden in traditioneller, aber verbesserter und gegen Erdbeben gesicherter Lehmbauweise gebaut. Die Familien erbringen ihre Arbeitsleistung beim Bau in Selbsthilfe. Zusätzlich müssen sie, ihrem Einkommen entsprechend, einen Teil der Materialkosten als Kredit bei der Genossenschaft zurückzahlen. Dieses Geld fließt in einen Rückzahlungsfonds, aus dem weitere Häuser gebaut werden.

Weitere Informationen:
www.deswos.de

Wohnmarktreport
Berliner Mieten nahmen 2012 deutlich zu

Die GSW Immobilien AG hat ihren neunten Wohnmarktreport vorgelegt und kommt darin zu dem Ergebnis, dass die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in Berlin zu einem erneuten Anstieg der Angebotsmieten im Jahr 2012 führte. Innerhalb eines Jahres verteuerte sich die Kaltmiete im Durchschnitt um 13,8% auf 7,50 €/m². Dem Report zufolge stiegen die Mieten mit mehr als 10% am stärksten in den Innenstadtlagen Mitte, Neukölln, Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg. Die höchsten Mieten werden mit 8,94 und 8,93 € in Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf verlangt. Die vier Bezirke mit dem niedrigsten Mietanstieg befinden sich außerhalb des Zentrums: Spandau, Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg und Treptow-Köpenick. Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum nimmt auch der Wohnungsneubau wieder zu, knapp 12.000 Wohnungen sind aktuell vorgesehen. 10% davon entfallen auf Mietwohnungen. Schwerpunkt des Neubaus ist weiterhin die Innenstadt.

Weitere Informationen:
www.gsw.de

EBZ
Sonderpreis für Bildungsarbeit

Das Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum ist mit dem Surprise Prize für innovative Ideen, kreative Geschäftsmodelle und eine vorbildliche Entwicklung ausgezeichnet worden. Besonders gelobt wurden die bundesweite Wirkung sowie die vielfältigen Weiterbildungsangebote. Den Preis vergab die Zeitschrift Immobilienmanager.

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

BWV zu Köpenick
Wechsel im Vorstand

Quelle: BWV zu Köpenick

Zum Jahresende 2012 verabschiedete der der Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG die beiden nebenamtlichen Vorstandsmitglieder, **Jürgen Heintz** (re.) und **Horst Fröhlich** (li.). Neues Mitglied seit Januar 2013 ist Heinz-Dieter Kroll, der mit Hildegard Schumann und Stefan Keim den Vorstand der Berliner Genossenschaft bildet.

Weitere Informationen:
www.bwv-zk.de

GWG Wuppertal
Neuer Geschäftsführer

Seit dem 1. Januar 2013 ist **Oliver Zier** neuer, alleiniger Geschäftsführer der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal und folgt damit auf **Harald Röllecke**, der die kommunale Wohnungsbaugesellschaft seit 1998 geleitet hatte. Zier ist für fünf Jahre bestellt.

Weitere Informationen:
www.gwg-wuppertal.de

Veranstaltungshinweis
Leiter IT/EDV

Am **18. und 19. April 2013** veranstaltet die BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e. V. Berlin die Zielgruppentagung „Leiter IT/EDV“. Sie beschäftigt sich u.a.mit der Rechtsprechung zu Kundendaten und Datenschutz, dem elektronischen Post- und Rechnungseingang sowie dem Umgang mit steuerrechtlich relevanten Dokumenten in elektronischer Form, den Auswirkungen der SEPA-Umsetzung auf Prozesse und IT, dem IT-Vertragsrecht, der Umsetzung von Informationssicherheits-Managementsystemen in der Praxis (ISMS) sowie IT-Sicherheit in einer polyzentrischen Welt.

Weitere Informationen:
www.bba-campus.de

GWG Woltersdorf
Neuer Geschäftsführer

Seit Januar 2013 ist **Volker Jerwitz** neuer Geschäftsführer der Gemeindewohnungsbaugesellschaft Woltersdorf mbH und übernimmt damit die Position des bisherigen Interims-Geschäftsführers **Michael Schulz**, der Ende des Jahres 2012 ausgeschieden ist. Somit ist die kommissarische Geschäftsführung von Michael Schulz beendet, der damit wieder in den Aufsichtsrat der GWG wechselt.

Weitere Informationen:
www.leben-in-woltersdorf.de

Neusser Bauverein
Neues Vorstandsmitglied

Quelle: Neusser Bauverein AG

Zum 1. Januar 2013 trat **Dirk Reimann** die Position des stellvertretenden Vorstandsmitglieds der Neusser Bauverein AG an. Damit fällt der gesamte kaufmännische Bereich in seine Verantwortlichkeit. Zuvor besetzte Burkhard Gill über Jahrzehnte die Position des kaufmännischen Vorstands.

Weitere Informationen:
www.neusserbauverein.de

Kommunale Wohnen
Wechsel im Vorstand

Mitte Februar 2013 verließ **Stavros Efremidis** den Vorstand der KWG Kommunale Wohnen AG und wechselte zur Conwert Immobilien Invest SE, wo er das operative Geschäft in Deutschland verantworten soll. Conwert erwarb Ende 2012 ca. 60 % der KWG-Anteile. **Torsten P. Hoffmann** soll die KWG künftig als Alleinvorstand führen

Weitere Informationen:
www.kwg-ag.de

GWG Guben
Wechsel im Vorstand

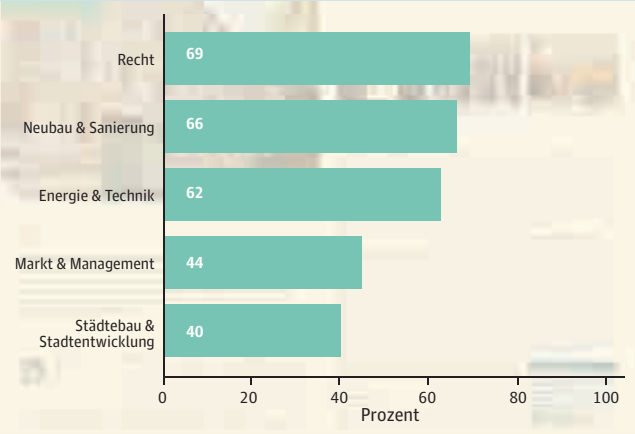
Mitte Februar 2013 verabschiedete sich der Vorstandsvorsitzende der Gubener Wohnungsbaugenossenschaft GWG eG, **Eberhard Stein**, in den Ruhestand. Neues Vorstandsmitglied seit dem 1. März 2013 ist **Thomas Gerstmeier**.

Weitere Informationen:
www.gwg-guben.de

DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Ergebnisse unserer Leserstrukturanalyse

Ende des vergangenen Jahres gab die Redaktion der DW eine Leserbefragung in Auftrag, um mit Hilfe dieser Datenerhebung u. a. Informationen zur Nutzungsstruktur, zur Akzeptanz des Relaunchs und zur Kundenzufriedenheit zu erhalten. Die Telefonbefragung zeigte, dass die Zeitschrift primär im Unternehmen am Arbeitsplatz gelesen und dort als Umlaufheft genutzt wird. Aus der Mehrfachnutzung in den Unternehmen ergibt sich eine Netto-Reichweite von ca. 7.500 aktiven Nutzern einer Ausgabe.
89% der Nutzer erklärten, aus dem Bereich Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu kommen, 52 % davon aus Genossenschaften, weitere 23% aus kommunalen oder öffentlichen Gesellschaften. 56% der Befragten sind entweder Geschäftsführer oder Vorstand.
Bei der Auswertung des Leserinteresses an den einzelnen Rubriken innerhalb des Hefts zeigte sich, dass sich der Rechtsteil des größten Interesses erfreut. Der im vergangenen Jahr durchgeführte Relaunch ist ca. 69% unserer Leser aufgefallen, **93% beurteilen unser neues Erscheinungsbild als positiv**, besonders wurde die grafische Neugestaltung hervorgehoben.
Insgesamt ergab sich im Hinblick auf die allgemeine Kundenzufriedenheit ein Wert von 62%, aus Sicht unserer Leser ist unsere Fachzeitschrift nahezu konkurrenzlos. Besonders positiv überrascht hat uns die emotionale Bindung der Leser an die DW, welche mit 90% als hoch zu bewerten ist.



Führend beim Interesse unserer Leser ist der Rechtsteil

Weitere Informationen zur DW:
www.diewohnungswirtschaft.de

Neuordnung des Schulbaus
SAGA GWG entlässt GWG Gewerbe aus Konzernverbund

Ende 2012 veräußerte SAGA GWG sein Tochterunternehmen GWG Gewerbe innerhalb des HGV-Konzerns (Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH). Dabei wurde die GWG Gewerbe in Gebäudemanagement Hamburg (GMH) umbenannt. Grund dafür ist die Neuordnung des Schulbaus in Hamburg, bei der künftig GMH und Schulbau Hamburg (SBH) gemeinsam die Schulsanierung und den Schulbau koordinieren. Die gemeinsame Geschäftsführung von SBH und GMH setzt sich zusammen aus Ewald Rowohlt (Sprecher), Dr. Christian Pape und Gertrud Theobald. Insgesamt werden über 400 Schulstandorte mit rund 2,5 Mio. m^2 Nutzfläche betreut. Allein bis Ende dieses Jahrzehnts sollen laut Plan 2 Mrd. € Bauvolumen umgesetzt werden.

Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de

Betriebliche Gesundheitsförderung
Gesundheitsmanagement in der Wohnungswirtschaft

Auf der Messe „Gesund leben – Die Messe für eine vitale Region“ präsentierte die Neuland Wohnungsgesellschaft mbH mit ihrer Kooperationspartnerin Deutsche BKK ihre betriebliche Gesundheitsförderung. Im Jahr 2012 führte das Unternehmen ein Gesundheitsmanagement ein. Eine Befragung zeigte, dass sich die Belegschaft Angebote zur Gesundheitsförderung wünsche. So entwickelte das Personalmanagement mit einer betrieblichen Arbeitsgruppe sowie der Deutschen BKK ein Modell mit verschiedenen Workshops. Das Programm soll noch erweitert werden.

Weitere Informationen:
www.nld.de

Immobilien-Marketing-Award
Ausschreibung für 2013 gestartet

Die Professur für Immobilienmarketing an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) hat für das Jahr 2013 den Immobilien-Marketing-Award ausgelobt. Ausgezeichnet werden Vermarktungskonzepte aus allen Bereichen der Immobilienwirtschaft. Vergeben wird die Auszeichnung in den Kategorien Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien sowie Lower/Small-Budget, für Konzepte mit Gesamtkosten bis zu 20.000 €. Einen Sonderpreis gibt es für Öko-Marketing in der Immobilienwirtschaft, der Strategien für „Green-Building-Konzepte“, Nachhaltigkeits-Marketing und die Vermarktung von Energieeffizienz würdigt. Eingereicht werden können Konzepte, die sich in einem fortgeschrittenen Planungsstadium oder in der Umsetzungsphase befinden. Wurde ein Konzept bereits realisiert, muss die Umsetzung 2012 oder 2013 begonnen worden sein. Einsendeschluss ist der **10. Mai 2013**.

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

Marketinginitiative
Basispaket für Genossenschaften

Die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften e. V. bietet GdW-Mitgliedern die Nutzung eines Basispakets zu Werbezwecken an. Davon können auch die Wohnungsgenossenschaften profitieren, die bisher (noch) kein Mitglied in der Marketinginitiative sind, aber über die regionalen Verbände im GdW organisiert sind. Ihnen bietet die Marketinginitiative ein Basispaket an, das Materialien und Leistungen umfasst, die unentgeltlich bzw. gegen Kostenbeteiligung in Anspruch genommen werden können. Dies können z. B. Imagebroschüren, Newsletter oder Logos und Claims sein. Ziel dabei ist es, die Vorteile genossenschaftlichen Wohnens bekannter zu machen und die Marke „Wohnungsbaugenossenschaften“ zu stärken.

Weitere Informationen:
www.wohnungsbaugenossenschaften.de

Schleswig-Holstein
Offensive für bezahlbares Wohnen

Mieterbund, Wohnungswirtschaft und das Land Schleswig-Holstein wollen mit der „Offensive für bezahlbares Wohnen“ gemeinsam für preiswerten und angemessenen Wohnraum in Schleswig-Holstein sorgen. Dafür unterzeichneten Ende Januar 2013 Innenminister Andreas Breitner, Dr. Joachim Wege, Verbandsdirektor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) und Vorsitzender des VNW-Landesverbandes Schleswig-Holstein Raimund Dankowski die Rahmenvereinbarung. Ziel sind verstärkte Investitionen in den Bau und Erhalt bezahlbarer Wohnungen, vor allem in Regionen mit deutlich steigenden Wohnkosten. Die wichtigsten Vereinbarungen betreffen dabei Neubau von Wohnungen, Klimaschutz und Energieeffizienz zu sozialen Konditionen, Erhalt von Backsteinfassaden, integrative Wohnungspolitik sowie die Versorgung von Wohnungsnotfällen. Vorbild der Offensive ist das „Bündnis für Wohnen“, zwischen Hamburger Senat, Wohnungswirtschaft und den sieben Bezirken. Siehe dazu auch Seite 20 dieser DW.

Weitere Informationen:
www.vnw.de

PRÄSENZ- UND FERNLEHRGÄNGE

EBZ Akademie

Das EBZ bietet:

- individuelle und berufsbegleitende Weiterbildung
- kompetente Dozenten als persönliche Ansprechpartner
- Weiterbildungen als Sprungbrett für die Karriere
- fachspezifische und fachübergreifende Qualifizierungsmöglichkeiten
- persönliche Betreuung

Start zum 02.03.2013, nächster Start wieder im Herbst 2013

Fernlehrgang Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK/EBZ)

Die Aufsteigesweiterbildung Immobilienfachwirt/-in ist der bekannteste und am häufigsten besuchte Lehrgang der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. Absolventen sind Experten der Immobilienmärkte - sie sind vielseitig einsetzbar und können auch anspruchsvolle Aufgaben eigenverantwortlich erfüllen.

Ihr persönlicher Ansprechpartner: Herr Stephan Bucksteegen
Tel.: 023 94 47-507 · E-Mail: s.bucksteegen@e-b-z.de

Start zum 01.04.und 01.10. jeden Jahres

Fernlehrgang Immobilienkaufmann/-frau (EBZ/IHK)

Der zweijährige Fernunterricht Immobilienkaufmann/frau (EBZ/IHK) mit Präsenzphasen in Bochum, Berlin und München richtet sich an Auszubildende und branchenfremde Seiteneinsteiger, die das gesamte immobilienwirtschaftliche Kompetenzprofil eines/er Immobilienkaufmanns/frau erwerben möchten.

Ihre persönliche Ansprechpartnerin:
Frau Isabel Auer · Tel.: 0234 94 47-509 · E-Mail: i.auer@e-b-z.de

Start zum 01.04. und 01.09. jeden Jahres

Fernlehrgang Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ)

Der einjährige Fernlehrgang Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ) mit Präsenzphasen in Bochum vermittelt das gesamte Wissen, das für eine erfolgreiche Tätigkeit in der Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien inklusive WEG-Verwaltung benötigt wird. Ein Umstieg in den Fernlehrgang Immobilienkaufmann/frau (EBZ/IHK) ist jederzeit möglich.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:
Herr Stephan Hacke · Tel.: 0234 94 47-566 E-Mail: s.hacke@e-b-z.de

Start in Bochum: 24.07.2013, in Berlin: 31.07.2013

Präsenzlehrgang Immobilienfachverwalter (IHK)

Der 13-tägige Lehrgang Immobilienfachverwalter (IHK) mit 104 Präsenzstunden in Bochum und Berlin vermittelt das gesamte Wissen, das für eine erfolgreiche Tätigkeit in der Verwaltung von Wohn- und Sondereigentum nötwendig ist, sowie aktuelle rechtliche Kenntisse aus dem WEG-Recht.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:
Herr Stephan Hacke · Tel.: 0234 94 47-566 E-Mail: s.hacke@e-b-z.de

www.e-b-z.de

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

DRS 20 verabschiedet – Handlungsbedarf beim Lagebericht im Einzelabschluss?

Das Bundesjustizministerium (BMJ) hat am 3. Dezember 2012 den vom „Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee“ (DRSC) veröffentlichten Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 20 (DRS 20) „Konzernlagebericht“ bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung im Bundesanzeiger gehört dieser Standard zu den Grundsätzen ordnungsmäßiger Konzernrechnungslegung. Die Anwendung auf den Lagebericht gemäß § 289 HGB im Einzelabschluss wird laut Standard empfohlen. Ein Blick auf die wesentlichen Neuerungen und eine Antwort auf die Frage, inwieweit eine Pflicht zur Anwendung auf den Lagebericht im Einzelabschluss abzuleiten ist.

WP/StB Hans-Jörg Sonnhoff
VdW Rheinland Westfalen
Düsseldorf

Der Konzernlagebericht nach § 315 HGB hat die Aufgabe, über den Geschäftsverlauf, die Lage und die voraussichtliche Entwicklung des Konzerns zu informieren. Eine entsprechende Aufgabe besteht für den Lagebericht des Einzelabschlusses nach § 289 HGB für das Unternehmen selbst (siehe Kasten ①). Aus diesen sich entsprechenden Zielsetzungen heraus ist die Empfehlung des DRSC (siehe Kasten ②) zu verstehen, die Regelungen des DRS 20 auch auf den Lagebericht im Einzelabschluss anzuwenden.

Grundsätze der Konzernlageberichterstattung

Den Erläuterungen im Standard vorangestellt sind die nachstehend angeführten Grundsätze ordnungsmäßiger Konzernlageberichterstattung (DRS 20.12 ff.), die im Schrifttum aufgrund der unbestimmten Rechtsbegriffe der Gesetzesvorschriften entwickelt worden sind:

- Vollständigkeit,
- Verlässlichkeit und Ausgewogenheit,
- Klarheit und Übersichtlichkeit,
- Vermittlung der Sicht der Konzernleitung,
- Wesentlichkeit,
- Informationsabstufung.

Der Grundsatz der Vollständigkeit verlangt, dass der Lagebericht alle Angaben zu enthalten hat, die für die Gesamtbeurteilung des Geschäftsverlaufs, des Geschäftsergebnisses und der wirtschaftlichen Lage erforderlich sind, einschließlich der künftigen Entwicklung und deren Chancen und Risiken. Nach dem Grundsatz der Verlässlichkeit müssen sowohl die Einzelangaben zutreffend, nachvollziehbar und plausibel sein als auch der gesamte Lagebericht mit der Realität übereinstimmen. Des Weiteren sind alle Angaben im Lagebericht eindeutig sowie in inhaltlich abgegrenzte Abschnitte untergliedert und für die Berichtsadressaten verständlich zu formulieren (Grundsatz der Klarheit und Übersichtlichkeit). Der Grundsatz „Vermittlung der Sicht der Unternehmensleitung“ ist Ausdruck einer wertorientierten Unternehmensberichterstattung; der Grundsatz „Wesentlichkeit“ besagt, dass Informationen nur in dem Maße in den Lagebericht aufzunehmen sind, wie dies zum Verständnis des Geschäftsverlaufs, der Lage und der voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens erforderlich ist. Nach dem neu in den Standard aufgenommenen Grundsatz „Informationsabstufung“ hängen Ausführlichkeit und Detaillierungsgrad der Berichterstattung von der Größe des Unternehmens, der Art der Geschäftstätigkeit oder der Inanspruchnahme des Kapitalmarkts ab.

Der Konzernlagebericht nach DRS 20

Der DRS 20 gliedert den Konzernlagebericht in inhaltlich voneinander abgegrenzte, mit Überschriften versehene Abschnitte (Berichtselemente). Dadurch wird u. a. der Grundsatz der Klarheit und Übersichtlichkeit umgesetzt. Der Standard sieht für den Konzernlagebericht folgende Gliederung vor:

- Grundlagen,
- Wirtschaftsbericht,
- Nachtragsbericht,
- Prognose-, Chancen- und Risikobericht,
- internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess,
- Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten,
- übernahmerelevante Angaben,
- Erklärung der Unternehmensführung nach § 289 a HGB.

Die ***Grundlagen des Konzerns*** stellen den Ausgangspunkt für die Darstellung, Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs und der wirtschaftlichen Lage dar (vgl. DRS 20.36 ff.). Insbesondere ist auf das Geschäftsmodell und dessen

❶ LAGEBERICHT GEM. § 289 HGB

Der Lagebericht gem. § 289 HGB verkörpert ein rechtlich und funktional eigenständiges Rechnungslegungsinstrument der jährlichen Pflichtpublizität von Unternehmen neben dem Jahresabschluss. Er erläutert und ergänzt diesen um Informationen allgemeiner Art über den Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Unternehmens. Er hat eine ausgewogene und umfassende, dem Umfang und der Komplexität der Geschäftstätigkeit entsprechende Analyse des Geschäftsverlaufs und der Lage des Unternehmens zu enthalten. Er zeichnet sich vor allem durch seine prognostische Ausrichtung aus. Daneben kommt dem Lagebericht auch eine Rechenschaftsfunktion zu. Danach hat die Unternehmensleitung im Lagebericht die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zur wirtschaftlichen Gesamtlage des Unternehmens zu verdichten und darzustellen, wie sie die Stellung und Entwicklung des Unternehmens im Vergleich zum Gesamtmarkt und ihrem unmittelbaren wirtschaftlichen Umfeld einschätzen.

interne und externe Einflussfaktoren einzugehen. Bei wesentlichen Änderungen der Konzernzusammensetzung sind diese zu benennen. Kapitalmarktorientierte Mutterunternehmen haben zusätzlich das unternehmensintern eingesetzte Steuerungssystem darzustellen.

Im ***Wirtschaftsbericht*** (vgl. DRS 20.53 ff.) sind der Geschäftsverlauf (einschließlich des Geschäftsergebnisses) und die Lage darzustellen, zu analysieren und zu beurteilen. Dabei ist zunächst auf die gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen einzugehen, soweit dies für das Verständnis der Analyse des Geschäftsverlaufs und der wirtschaftlichen Lage erforderlich ist. Im Rahmen der Darstellung, Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs sind zeitraumbezogene Informationen über die Geschäftstätigkeit im Berichtszeitraum zu vermitteln. Dazu ist auf Entwicklungen und Ereignisse einzugehen, die für den Geschäftsverlauf ursächlich waren, sowie deren Bedeutung für den Konzern zu beurteilen.
Als weiterer wesentlicher Bereich des Wirtschaftsberichts ist die Darstellung, Analyse und Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vorzunehmen. Im Rahmen der Vermögenslage werden wesentliche Erhöhungen oder Minderungen des Vermögens sowie deren Auswirkungen erläutert. Die Finanzlage ist anhand der Kapitalstruktur, der im Berichtsjahr getätigten Investitionen und der Liquidität darzustellen, zu analysieren und zu beurteilen. Als Analyseinstrument bietet sich dabei die Kapitalflussrechnung an. Im Mittelpunkt der Angaben zur Ertragslage steht die Darstellung, Analyse und Beurteilung der wesentlichen Ergebnisquellen und deren Veränderung. Dabei ist insbesondere der Umsatz anzugeben und zu analysieren. In den Ausführungen zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Konzerns sind auch bedeutsame finanzielle sowie nichtfinanzielle Leistungsindikatoren anzugeben.

In einem ***Nachtragsbericht*** (DRS 20.114 f.) sind Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten sind, und ihre erwarteten Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage darzustellen. Ein Vorgang hat dann besondere Bedeutung, wenn er, hätte er sich im Berichtsjahr ereignet, eine deutlich andere Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erfordert hätte. Sind keine derartigen Vorgänge eingetreten, ist hierauf ebenfalls gesondert hinzuweisen.

Der ***Prognose-, Chancen- und Risikobericht*** (DRS 20.116 ff.) soll dem Berichtsadressaten ermöglichen, sich in Verbindung mit dem Abschluss ein zutreffendes Bild von der voraussichtlichen Entwicklung und den mit ihr einhergehenden wesentlichen Chancen und Risiken des Konzerns zu machen. Prognosen sind zu den wichtigsten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren anzugeben, die auch zur internen Steuerung herangezogen werden. Damit ist nunmehr im DRS 20 der so genannte Management Approach verankert, d. h. für die Abbildung von Sachverhalten ist auf die zur Unternehmensführung verwendeten Daten zurückzugreifen. Als Prognosezeitraum ist mindestens ein Jahr, gerechnet vom letzten Abschlussstichtag, zugrunde zu legen. Dieses bedeutet nicht, dass über diesen Zeitraum hinaus per se keine Angaben zu machen sind. Absehbare Sondereinflüsse nach dem Prognosezeitraum, wie zum Beispiel Akquisitionen oder Entwicklungsbeeinträchtigungen, sind darzustellen und zu analysieren. Die Prognosen müssen Aussagen zur erwarteten Veränderung der prognostizierten Kennzahlen gegenüber dem entsprechenden Istwert des Berichtsjahres enthalten und dabei die Richtung und Intensität der Veränderung verdeutlichen. Darüber hinaus sollen auch die in der Vorperiode berichteten Prognosen mit der tatsächlichen Geschäftsentwicklung verglichen werden.

Die Risikoberichterstattung umfasst Angaben zu den einzelnen Risiken sowie eine zusammenfassende Darstellung der Risikolage und, sofern das Unternehmen kapitalmarktorientiert ist, Angaben zum implementierten Risikomanagementsystem. Zu berichten ist über wesentliche Risiken, welche die Entscheidungen der Adressaten beeinflussen können, und ihre Auswirkungen. Die dargestellten Risiken sind zu quantifizieren, soweit dies auch zur internen Steuerung erfolgt und die quantitativen Angaben wesentlich sind. Um die Klarheit und Übersichtlichkeit des Risikoberichts zu erhöhen, sind die einzelnen Risiken entweder in einer Rangfolge zu ordnen oder zu Kategorien gleichartiger Risiken zusammenzufassen, bestandgefährdende Risiken sind als solche zu bezeichnen.
Im Rahmen des Chancenberichts ist analog zu den Risiken zu verfahren. Dabei ist zu beachten, dass über Chancen und Risiken ausgewogen berichtet werden soll. Sie dürfen nicht miteinander verrechnet werden.

Die Angaben zum ***internen Kontroll- und zum Risikomanagementsystem*** in Bezug auf den Konzernrechnungslegungsprozess sind nur vorzunehmen, soweit das Mutterunternehmen oder ein einbezogenes Unternehmen kapitalmarktorientiert sind. Die Angaben umfassen dabei die Strukturen, Prozesse und Kontrollen zur Erstellung ▶

❷ DER DRSC

Der „Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee e. V." ist ein Verein zur Förderung der Fortentwicklung der Rechnungslegung. Sein Gremium, der Deutsche Standardisierungsrat (DSR), entwickelt insbesondere Empfehlungen zur Anwendung der Grundsätze über die Konzernrechnungslegung im Sinne von § 342 HGB, die Deutschen Rechnungslegungsstandards. Der DSR hat bisher mehrere Standards (DRS 1 ff.) zu verschiedenen Themen der Konzernrechnungslegung verabschiedet, aktuell den DRS 20 „Konzernlagebericht". Die Standards interpretieren die Rechnungslegungsvorschriften des HGB und füllen Regelungslücken, wobei sie sich an internationalen Rechnungslegungsvorschriften orientieren. Die DRS werden im Wesentlichen vom BMJ bekannt gemacht. Damit gilt die gesetzliche Vermutung des § 342 HGB, dass bei der Beachtung dieser Standards Konzernabschlüsse nach deutschem Bilanzrecht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung entsprechen.

des Konzernabschlusses. Aussagen zur Effektivität und Effizienz des Systems sind nicht erforderlich.

Mit der Risikoberichterstattung in Bezug auf die ***Verwendung von Finanzinstrumenten*** berichtet die Unternehmensleitung über bestehende Risiken, ihre Risikomanagementziele und ihre Risikomanagementmethoden im Zusammenhang mit den im Konzern eingesetzten Finanzinstrumenten.

Die Berichterstattung über ***übernahmerechtliche Angaben*** betrifft ausschließlich Mutterunternehmen, die einen organisierten Kapitalmarkt i. S. v. § 2 Abs. 7 WpÜG in Anspruch nehmen. Die vorzunehmenden Angaben sind in § 315 Abs. 4 HGB festgelegt.

Börsennotierte Aktiengesellschaften müssen nach § 298 a HGB eine ***Erklärung zur Unternehmensführung*** abgeben. Diese ist in den Konzernlagebericht aufzunehmen.

Abschließend lässt sich feststellen, dass der DRS 20 keine konkreten Empfehlungen zur inhaltlichen Ausgestaltung des Konzernlageberichts enthält, sondern sich auf die an einen Konzernlagebericht zu stellenden Mindestanforderungen fokussiert (vgl. DRS 20.42).

Anwendbarkeit im Einzelabschluss

Der DRS 20 empfiehlt, die Regelungen der Konzernlageberichterstattung auch auf den Lagebericht im Einzelabschluss (§ 289 HGB) anzuwenden. Es bleibt zu hinterfragen, in welchem Umfang hieraus eine Verpflichtung erwachsen kann. Mit der Bekanntmachung durch das BMJ gilt für den Standard die Vermutung der GoB-Konformität. Da die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (GoB) nicht nach Einzel- und Konzernabschluss differenziert werden, ist eine Ausstrahlungswirkung auf den Einzelabschluss auf Dauer nicht zu verneinen. Über die gesetzlichen Vorschriften des § 289 HGB hinausgehende Anforderungen des DRS 20 können jedoch keine Geltung für den Lagebericht im Einzelabschluss entfalten. Der Standard ist damit als Konkretisierungshilfe für Inhalt und Gestaltung des Lageberichts im Einzelabschluss zu verstehen. Der DRS 20 ist für alle Konzernabschlüsse (wegen der Anwendungsempfehlung auch für alle Einzelabschlüsse) auf nach dem 31. Dezember 2012 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden. Dies heißt im Umkehrschluss, dass die neuen Anforderungen erstmals zum Konzern- bzw. Jahresabschluss mit Stichtag 31. Dezember 2013 anzuwenden sind, jedoch ist auch eine frühere vollumfängliche Anwendung möglich.

Was ist neu?

Es haben sich im Wesentlichen folgende Änderungen ergeben:

- Erhöhung des Detaillierungsgrads,
- die Wesentlichkeit von Informationen wird stärker berücksichtigt (Grundsatz „Wesentlichkeit“ und „Informationsabstufung“),
- differenziertere Berichtsanforderungen an kapitalmarktorientierte und nichtkapitalmarktorientierte Unternehmen,
- Verkürzung des Prognosezeitraums auf mindestens ein Jahr ab dem Abschlussstichtag.

Durch die Verkürzung des Prognosezeitraums (vorher zwei Jahre) soll die Verlässlichkeit der prognostizierten Angaben erhöht werden. Je kürzer der Prognosezeitraum, desto konkreter können die Aussagen über künftige Entwicklungen getroffen werden. Dies stellt auf den ersten Blick eine Vereinfachung dar, wären in diesem Punkt nicht die Anforderungen an die zu machenden Angaben erhöht worden, denn zu den Prognosen sind auch die wesentlichen Annahmen und Prämissen zu benennen. Zusätzlich sind zu den bedeutsamsten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren, die der Unternehmenssteuerung dienen, Prognosen abzugeben. Aus den genannten Gründen wird die Prognoseberichterstattung eine Herausforderung für die Lageberichtserstellung 2013 darstellen.

Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Die gesetzlichen Vertreter von Kapitalgesellschaften und Genossenschaften der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben nach § 264 Abs. 1 HGB bzw. § 336 Abs. 1 HGB die Verpflichtung, neben dem Jahresabschluss einen Lagebericht aufzustellen (Ausnahme: kleine Kapitalgesellschaften bzw. Genossenschaften). Die (Mindest-)Inhalte des Lageberichts sind in § 289 HGB definiert. Wie bereits festgestellt, kann eine Ausstrahlungswirkung des DRS 20 auf den Lagebericht des Einzelabschlusses nicht verneint werden. Dementsprechend sollte zukünftig der Lagebericht unter Beachtung der Grundsätze der „Konzernlageberichterstattung” aufgestellt werden (siehe hierzu auch Kasten ③).

❸ GLIEDERUNGSVORSCHLAG DES LAGEBERICHTS NACH DRS 20 UND § 289 HGB

- Grundlagen des Unternehmens
  - Geschäftsmodell
  - ggf. Angaben zu Forschung und Entwicklung
  - ggf. Angaben zu Zweigniederlassungen
- Wirtschaftsbericht
  - Rahmenbedingungen
  - Geschäftsverlauf
  - VFE-Lage
  - finanzielle und ggf. nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
- Nachtragsbericht
- Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- Risikoberichterstattung in Bezug auf die Finanzinstrumente

Handlungsempfehlungen für 2013

Im Hinblick auf den DRS 20 sollte vor Aufstellung des Lageberichts die bisher verwendete Struktur kritisch hinterfragt werden. Entspricht diese den neuen Anforderungen? Werden die Grundsätze der Lageberichterstattung beachtet? Sind die Grundlagen des Unternehmens ausreichend dargestellt? Sind die Angaben zu den Prognosen ausreichend? Sind genügend finanzielle Leistungsindikatoren enthalten? Diese Fragestellungen lassen sich beliebig fortführen. Es zeigt sich, dass auch die Struktur und die Darstellung der Angaben im Lagebericht in Zeitabständen zu prüfen und ggf. zu überarbeiten sind.

Die genossenschaftlichen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften klären gerne bei der Umsetzung der neuen Anforderungen an die Lageberichterstattung auftretende Fragen. ■

DW Haufe.

Jede Woche die aktuellsten Informationen zur Wohnungswirtschaft

Anmeldung kostenfrei unter: http://www.diewohnungswirtschaft.de

Auslobung „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2013“

Web 2.0 – Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

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

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

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

Gelungene Konzepte und Projekte sollten dabei auf die Verbesserung von
- **Instandhaltungsprozessen,**
- **Kundenbeziehungsmanagement (Customer Relationship Management, CRM) oder auch**
- **verbesserte Kommunikation mit den Anspruchsgruppen des Wohnungs- und Immobilienunternehmens**

gerichtet sein.

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

Teilnahmeunterlagen
Die Teilnahmeunterlagen finden Sie im Internet unter:
www.aareon.com/web, www.diewohnungswirtschaft.de und **www.bbu.de**

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

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

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

Juryvorsitz und wissenschaftliche Betreuung
Prof. Dr. Hansjörg Bach, Hochschule Nürtingen-Geislingen, Vorsitzender des Fachausschusses „Betriebswirtschaft” des GdW

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

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

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

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

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Haus Mitte (li) und Haus West: Beide Häuser sind mit Brücken verbunden, so können Rollstuhlfahrer über den Aufzug von Haus zu Haus gelangen. Die oberste Brücke führt zudem auf eine Dachterrasse

Gemeinschaftliches Wohnen

Nachbarschaften wie früher

Bei Wagnis wohnt man anders: Die vier Gebäude der Wohnanlage im neuen Münchner Stadtteil Ackermannbogen gruppieren sich um eine Art Dorfplatz. Die gut 200 Menschen, die hier leben, 80 davon Kinder, legen Wert auf Gemeinschaft und das prägt die Architektur: Es gibt Gemeinschaftsräume und -terrassen, die für Feste und Geburtstage allen offen stehen, kulturell Interessierte organisieren im Nachbarschaftstreff Spielrunden, Ausstellungen oder Kinoabende - nicht nur für die Hausgemeinschaft von Wagnis I, sondern für das gesamte Wohnquartier.

Hartmut Netz
freier Journalist, München

Die im Jahre 2000 gegründete Wohnbaugenossenschaft wagnis eG (Wagnis) hat dem anonymen Nebeneinander in der Großstadt den Kampf angesagt. Sie verfolgt den Gegenentwurf des nachbarschaftlichen Miteinanders: Man will „gemeinsam planen, bauen und wohnen“. Bislang hat die junge Münchner Genossenschaft über 230 Wohnungen errichtet - alle nach den Prinzipien des nachbarschaftlichen Wohnens. In Wagnis-Häusern kennt jeder jeden; man hilft sich gegenseitig beim Kinderhüten oder Renovieren der Wohnung, die Jüngeren schauen nach den Älteren und Feste wie Silvester werden miteinander gefeiert. Zu den Wagnis-Prinzipien gehört auch die Selbstverwaltung: Die Hausgemeinschaften entscheiden selbst über die Gartengestaltung oder ob der Gemeinschaftsraum gestrichen wird. Das Konzept vom nachbarschaftlichen Wohnen kommt an: Die Zahl der Mitglieder ist von 21 auf knapp 900 gestiegen. Derzeit plant Wagnis das fünfte Bauvorhaben.

Die Sozialwissenschaftlerin Doris Knaier vom Verein Urbanes Wohnen, der Bauherren bei nachbarschaftlichen Wohnprojekten berät, spricht sogar

Blick auf die Ostseite mit Treppenhaus und Eingang zum Café.
Schön zu sehen sind die individuell gestalteten Nischen, die von den Laubengängen aus zu erreichen sind

von einem bundesweiten Trend zum Miteinander: „Immer mehr Menschen wollen nachbarschaftlich und selbstbestimmt wohnen“, sagt Knaier. Ob in Nürnberg oder Stuttgart, in Hannover oder Berlin, überall in den Städten sprießen Initiativen wie Pilze aus dem Boden. Insbesondere Genossenschaften mit ihren basisdemokratischen Strukturen gelten als idealer Nährboden für das Entstehen von Gemeinschaft. Allein in München folgen drei Genossenschaften, neben Wagnis noch Frauenwohnen und WOGENO, den Prinzipien der „neuen Nachbarschaften“, wie Soziologen das Phänomen auch gerne nennen.

Der Zukunftsforscher Horst Opaschowski geht davon aus, dass den neuen Nachbarschaften die Zukunft gehört: „Schon heute gilt: Je mehr Nachbarn sich beim Vornamen kennen, desto sicherer ist eine Gegend“, stellt Opaschowski fest. Angesichts des demografischen Wandels gewinnen Nachbarschaften, die über distanzierte Grußbeziehungen oder das Ausborgen von Mehl hinausgehen, tatsächlich an Bedeutung. Da es an Kindern fehlt, die sich kümmern, werden sich die Menschen künftig stärker selbst organisieren müssen. Nachbarschaften könnten sich dadurch zu privaten Netzwerken gegenseitiger Hilfe wandeln, prognostizieren Sozialforscher, zu einer neuen Form der Solidargemeinschaft, die wie eine Ersatzfamilie funktioniert. „Die spontane Hilfsbereitschaft im Nahmilieu wird immer wichtiger“, sagt Opaschowski.

Gemeinschaft braucht Raum

Doch wie sollen Nachbarschaften im Sinne eines solidarischen Netzwerkes entstehen, wenn der Gebäudebestand den sich ändernden Bedürfnissen der Menschen kaum entspricht und das Gros der Neubauten nachbarschaftsfördernde Aspekte weitgehend außer Acht lässt? „Gemeinschaft braucht Raum“, sagt Doris Knaier. „Es muss möglich sein, sich außerhalb der eigenen vier Wände zu treffen.“ Wohnungsunternehmen, die nachbarschaftliches Miteinander fördern wollen, müssten Gemeinschaftsflächen einplanen. Bei der Genossenschaft Wogeno ist das Standard: Fast alle der 15 WOGENO-Häuser verfügen über einen Gemeinschaftsraum. „Selbst in Altbauten, in denen Gemeinschaftsräume ursprünglich nicht vorgesehen waren, findet sich immer eine Möglichkeit“, sagt Peter Schmidt, Vorstand der WOGENO München eG. Kellerabteile werden etwas kleiner geplant als üblich, um Platz zu schaffen für einen lichten Kellerraum, in dem die Kinder nach Herzenslust toben können. Neubauten der Genossenschaft haben Treppenhäuser, die Platz bieten für einen Ratsch unter Nachbarn; oder werden erschlossen durch großzügige Laubengänge, deren balkonartige Ausbuchtungen zum Verweilen einladen.

Auch bei Wagnis setzt man auf nachbarschaftsfördernde Architektur, auf Quartiersplätze und Gemeinschaftsgärten, auf gemeinschaftlich genutzte Gäste-Appartements für Besuch von außerhalb, auf lichte und verbindende Durchgänge, die sich auch für Veranstaltungen der Hausgemeinschaft eignen. „Wir wollen, dass sich Menschen auch ungezwungen und ungeplant treffen“, sagt Wagnis-Chefin Elisabeth Hollerbach. „So entstehen Nachbarschaft und Gemeinschaft.“ Die Gemeinschaftsflächen finanzieren die Bewohner mit einem Teil ihres monatlichen Mietzinses. Werden bei Wagnis oder WOGENO Neubauten geplant, sitzen die künftigen Bewohner mit am Tisch und nehmen Einfluss auf die Gestaltung ihres neuen Zuhauses. Auf diese Weise lernt sich die künftige Hausgemeinschaft schon frühzeitig kennen und hat im Idealfall bereits beim Einzug ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis entwickelt.

Wer sind die Mieter?

Die Mieter in Wagnis- und WOGENO-Häusern entstammen den verschiedensten Milieus und Einkommensklassen – eine Vielfalt, dem der Wohnungsmix in den Häusern entspricht: Die beiden Genossenschaften kombinieren in Neubauten oder bei der Sanierung bestehender Häuser freifinanzierte Miet- und Eigentumswohnungen mit öffentlich gefördertem Wohnraum, der entweder als klassische Sozialwohnung errichtet wird oder im München-Modell, für das die Einkommensgrenzen einer Sozialwohnung plus 60 % gelten. In Wagnis- und WOGENO-Häusern leben Ärmere und Reichere, Singles und Familien, Junge und Alte. Allerdings wohnt man hier nicht zum Billigtarif: Die Mieten liegen meist nur knapp unter ▶

Sozialwissenschaftlerin Doris Knaier

WOGENO-Vorstand Peter Schmidt

Im Erdgeschoss (orange Gestaltung) befindet sich der Gemeinschaftsraum

NACHBARSCHAFTLICHES WOHNEN

- Das Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. ist angetreten, das „Wohnen in stabilen nachbarschaftlichen Bezügen" bundesweit populär zu machen: **www.fgw-ev.de.**
- Die Broschüre „Gemeinschaftliche Wohnprojekte: wenig Aufwand – viele Chancen. Ein Gewinn für Kommunen" lässt sich aus dem Internet herunterladen unter: **www.fgw-ev.de/fileadmin/PDF/Aktionstage/Auszug_FGW_Kommunen.pdf**.
- Eine zweite Broschüre mit dem Titel „Gemeinschaftliche Wohnprojekte: hohe Nachfrage inklusive" wendet sich an die private Wohnungswirtschaft: **www.fgw-ev.de/fileadmin/PDF/Aktionstage/Auszug_FGW_Wohnungsunternehmen.pdf**.
- Unter **www.wohnprojekte-portal.de** finden sich Beratungsangebote und eine bundesweite Projektbörse.
- Unter **www.wohnprojekte-portal.de/projekte-suche/projektdetails.html?uid=20406** lassen sich Vorträge der Fachtagung „Rendite durch Wohnen und Leben" herunterladen, die sich u. a. an Kommunen und die Wohnungswirtschaft richten.

dem Münchner Mietspiegel. Hinzu kommen die Einlagen, die jeder Mieter bei Wohnungsbezug einzahlen muss – immerhin mehrere 100 €/m². Dafür sind die Wohnungen der Preisspirale des freien Mietmarktes entzogen. „Entscheidend ist doch, dass der Wohnraum zukunftsfähig ist," sagt Wagnis-Chefin Elisabeth Hollerbach. „Dass die Mieten nicht steigen und dass man dauerhaftes Wohnrecht genießt. Das alles ist bei uns gegeben."

Außerdem liegen die Nebenkosten in genossenschaftlichen Nachbarschaftshäusern deutlich unter dem Durchschnitt. Denn die Bewohner legen selbst Hand an, räumen Schnee und pflegen ihre Außenanlagen – Arbeiten also, die im Normalfall ein Hausmeister erledigt. Darüber hinaus erzeugt der nachbarschaftliche Zusammenhalt Verantwortungsgefühl: Den Bewohnern liegt ihr Heim am Herzen, also kümmern sie sich – ein positiver Nebeneffekt, über den sich jedes Wohnungsunternehmen freut. Die Instandhaltungskosten von WOGENO-Häusern betrügen nur etwa ein Drittel des branchenüblichen Wertes, sagt WOGENO-Vorstand Peter Schmidt. Auch die Mieterzufriedenheit in genossenschaftlichen Nachbarschaftshäusern ist größer als anderswo: Für den Wohnungsbestand 2011 weist der Jahresbericht eine Fluktuationsrate von 4,5 % auf – ein Wert, von dem andere Unternehmen nur träumen können.

Doch Nachbarschaftshäuser sind nicht nur für die Wohnungswirtschaft eine Bereicherung. Auch Kommunen singen ihr Loblied, denn eine lebendige Nachbarschaft wie Wagnis I, die am Ackermannbogen ein Speisecafé eröffnet hat und mit der Nachbarschaftsbörse das kulturelle Leben dort prägt, verschafft einem ganzen Wohnquartier Identität. Die Bewohner von Nachbarschaftshäusern verbinde ein Grundengagement für die Gemeinschaft, sagt Doris Knaier. „Das strahlt aus aufs ganze Viertel." Kein Wunder, dass die Münchner Stadtbaurätin Elisabeth Merk in Neubaugebieten künftig explizit Flächen für Baugruppen und Genossenschaften ausweisen will. „Die Stadt braucht Nachbarschaften", sagte Merk auf einem Treffen der Immobilienwirtschaft. Sie hätte auch sagen können: „Nachbarschaften stärken den Zusammenhalt der Gesellschaft." ■

Mit dem Haufe Software-Berater finden Sie per Knopfdruck die passende Software. Versprochen.

Ob Hausverwaltung oder Wohnungsgenossenschaft – mit dem interaktiven Software-Berater von Haufe finden Sie schnell und unkompliziert heraus, welche Software zu den Anforderungen Ihres Unternehmens passt. Einfach eingeben und Vorschlag per Klick erhalten.

Jetzt gleich informieren
www.haufe.de/realestate

HAUFE.

Die Grenzen von „quick & dirty“

Über den Wert repräsentativer Mieterbefragungen

Befragungen – gerne kurzfristig und schnell – kommen immer mehr in Mode. Sie sollen Entscheidern Stimmungsbilder und wichtige Informationen liefern sowie die Entscheidungsfindung erleichtern oder getroffene Entscheidungen untermauern. Entscheidend ist hierbei die Qualität der Daten – und groß die Gefahr, durch unsauber erhobene Zahlen verzerrte Ergebnisse zu erhalten, auf denen dann Investitionsentscheidungen fußen. Wie wird Repräsentativität erreicht? Wo liegen Stolperfallen? Und wie sind Ergebnisse zu werten? Der Artikel klärt auf.

Bettina Harms
und

Katrin Trunec
Analyse & Konzepte
Hamburg

Professionelle Mieterbefragungen liefern wichtige Informationen zu Themen wie Kundenstruktur, Wohnzufriedenheit, Mieterbindung und Wohnmobilität. Sie helfen dabei, Handlungsbedarfe zu erkennen und Maßnahmen passgenau zu entwickeln. Sie können eine umfassende Bestandsaufnahme sein oder einzelne Themen analysieren – wie z.B. die Akzeptanz bestimmter Maßnahmen oder das Image des Wohnungsunternehmens.

Egal, was das Ziel einer Befragung ist: Das Prinzip „quick & dirty“ lohnt sich hier nicht. Zu groß ist das Risiko, Entscheidungen auf der Basis falscher oder unzureichender Daten zu treffen. Was also sind die Voraussetzungen für tragfähige Ergebnisse?

Was wollen Sie wissen?

Ein Beispiel aus der Praxis: Ein Wohnungsunternehmen führt eine Mieterbefragung durch und gelangt zu dem Schluss, dass insgesamt 21% der Bewohner „sehr zufrieden“ mit ihrer Wohnsituation sind. Dieses Ergebnis zeigt für sich genommen nicht unbedingt Handlungsbedarf an. Erst der genaue Blick auf die einzelnen Wohngebiete zeigt: Es bestehen große Unterschiede. Der hohen Zufriedenheit der Bewohner in einem Gebiet steht eine hohe Unzufriedenheit in anderen Gebieten gegenüber. Während in Wohngebiet vier ein Drittel der Mieter sehr zufrieden sind, sind es in Wohngebiet zwei nur 8%. Dies zu erkennen, ist von großer Bedeutung, um mit Maßnahmen gegebenenfalls gegensteuern zu können. Nach Gebieten zu differenzieren, ist aber nur möglich, wenn die Umfrage von vornherein so angelegt war. Die Daten nachträglich zu erheben, würde einen erheblichen Mehraufwand bedeuten.

Gute Befragungen werden deshalb vom Ende her gedacht: Was ist das Ziel der Befragung? Welche Aspekte sollen untersucht werden? Welche Informationen sind dazu nötig? Welche Gebiete oder besondere Mietergruppen sind zu berücksichtigen? Welche Fragen müssen wir stellen? Wer sich hierfür die Zeit nimmt und sorgfältig arbeitet, der investiert an der richtigen Stelle. Denn Mieterbefragungen, die am Ende wichtige Informationen vermissen lassen, verursachen viel Aufwand, ohne den gewünschten Erfolg zu erzielen. Sie können dem Unternehmen mehr schaden, als sie nützen.

Wer befragt werden soll, hängt davon ab, was das Unternehmen wissen möchte. Eine gute Befragung darf weder wichtige Gruppen ausblenden noch unwichtige Gruppen einbeziehen.

Wen müssen Sie fragen?

Wer nur einen Straßenzug befragt, während das Unternehmen Wohnungen an vielen verschiedenen Standorten hat, wird keine repräsentativen Ergebnisse erhalten. Das zeigt das Beispiel auf Seite 65 oben.

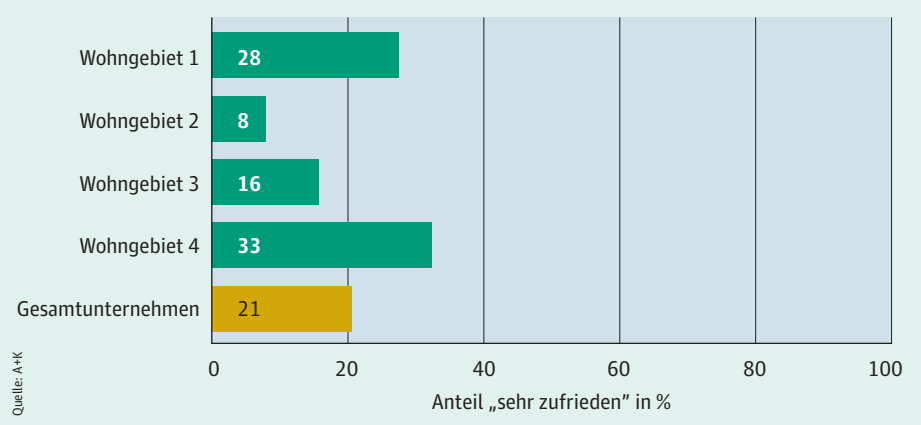
Genauso wird eine Befragung zum Thema „Altersgerechtes Wohnen“ nur bedingt sinnvolle Ergebnisse zutage fördern, wenn unter 40-Jährigen befragt werden. Auch eine Befragung, die nur von 9-16 h durchgeführt wird, würde die meisten Berufstätigen – und damit relevante Mietergruppen – ausschließen.

Die Entscheidung, wer befragt werden sollte, hängt also stark davon ab, was das Unternehmen wissen möchte. Eine gute Befragung sollte hier zielgenau sein, sie darf weder wichtige Gruppen ausblenden noch unwichtige Gruppen einbeziehen. Hierzu noch ein Beispiel: Um herauszufinden, warum die Mieterzeitung so wenig gelesen wird, ist eine Umfrage per Fragebogen an sich ein guter Ansatz. Wird der Fragebogen allerdings in die Zeitung integriert, erfasst die Umfrage nur die Mieter, die die Zeitung ohnehin lesen. Nichtleser werden nicht berücksichtigt.

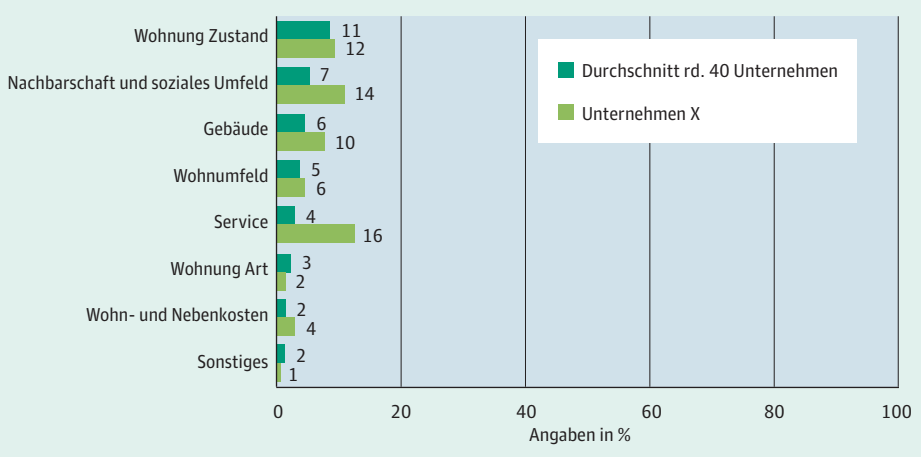
Die so gewonnenen Erkenntnisse haben nur geringe Aussagekraft, weil die Gruppe der Befragten nicht repräsentativ ist. Deshalb lassen sich die Daten nicht auf die Gruppe aller Mieter übertragen. Das ist in etwa so, als würde man die Nutzer öffentlicher Verkehrsmitteln fragen, warum die übrigen Verkehrsteilnehmer lieber mit dem Auto fahren.

Insofern ist die Festlegung der Stichprobe – das heißt: die Auswahl der Teilnehmer – ein ganz entscheidender Faktor für die Qualität einer Befragung. Fehler an dieser Stelle können zu verzerrten und damit falschen Ergebnissen führen. Dieser Fehler wird zum Beispiel oft bei allgemeinen Online-Befragungen gemacht. Es nimmt teil, wer möchte. Dies sind dann oft

SEHR ZUFRIEDENE MIETER. VERTEILUNG NACH WOHNGEBIETEN



GRÜNDE FÜR DIE UNZUFRIEDENHEIT IM BRANCHENVERGLEICH



Personen mit einer besonderen Interessenlage. Das Ergebnis spiegelt zwar deren Standpunkt wider, lässt sich aber nicht auf andere Bevölkerungsgruppen übertragen. Zur Konzeption einer Befragung gehören deshalb bei der Stichprobenziehung die genauen Definitionen der zu befragenden Gruppe und der Vorgehensweise unbedingt dazu.

Wie läuft die Befragung ab?

Zum Befragungskonzept gehört auch die Festlegung der Vorgehensweise. Mündliche Befragungen im persönlichen Gespräch oder am Telefon bieten viele Vorteile gegenüber dem schriftlichen Fragebogen: Verständigungsbarrieren können leichter ausgeräumt werden, die Feldphase ist vergleichsweise kurz und es ist möglich, während des Gesprächs einzelne Aspekte gezielt zu vertiefen. Auf der anderen Seite sollte die Befragung nicht zu viel Zeit in Anspruch nehmen und es ist häufig mühsam, die aktuellen Telefonnummern der Mieter zu ermitteln. Schriftliche Befragungen sind hingegen bei umfangreichen Fragebögen besser geeignet. Die Befragten können sich selbst aussuchen, wann sie antworten wollen, und sich auch mehr Zeit dafür nehmen. Andererseits werden bei dieser Methode Menschen ausgeschlossen, die Lese-, Schreib- oder Sprachprobleme haben. Der Anteil der „Verweigerer" ist höher und die Feldphase dauert länger als bei mündlichen Interviews.

Zwar haben sich durch den Einsatz von Online-Befragungen die Kosten für schriftliche Umfragen reduziert – es fallen keine Druck- und Portokosten mehr an –, doch auch Online-Befragungen sind nicht frei von Problemen. So erfassen sie nur Menschen, die tatsächlich Zugang zum Internet haben und E-Mails nutzen. Dies sind aber gerade in der Gruppe der Älteren längst nicht alle Mieter.

Die Wahl der Methode kann also die Qualität der Ergebnisse einer Mieterbefragung beeinflussen. So oder so ist es wichtig, während der Feldphase einen Ansprechpartner für Mitarbeiter und Mieter zu benennen, der für Hilfen und Erklärungen zur Verfügung steht. Auch hat es sich – je nach Fragestellung und Teilnehmergruppe – als sinnvoll erwiesen, mit Anreizen wie beispielsweise Gewinnspielen für die Beantwortung der Fragen zu arbeiten.

Wie werden die Ergebnisse genutzt?

Wenn die Ergebnisse einer Mieterbefragung vorliegen, ist die Arbeit für das Unternehmen noch nicht zu Ende. Im nächsten Schritt müssen die Zahlen richtig interpretiert werden.

Ein Beispiel: Wohnungsunternehmen X stellt fest, dass 16 % der Mieter mit seinem Service unzufrieden sind. Die Zahl allein ist noch nicht besonders aussagekräftig, wenngleich sie schon zeigt, dass es Verbesserungspotenzial gibt. Eine genauere Interpretation wird im Branchenvergleich – dem Benchmarking – möglich. Hier zeigt sich, dass im Durchschnitt von rund 40 anderen befragten Unternehmen nur 4% aller Mieter mit dem Service ihrer Vermieter unzufrieden sind. Vor diesem Hintergrund wird klar, dass die 16% bei Unternehmen X auf dringenden Handlungsbedarf hindeuten.

Ein professionelles Benchmarking liefert also wertvolle Erkenntnisse, setzt aber auch viel Erfahrung voraus. Nicht alle Befragungen sind ohne Weiteres miteinander vergleichbar. Wer hier „Äpfel mit Birnen vergleicht", läuft Gefahr, falsche Schlüsse zu ziehen, die zu Fehlentscheidungen im Unternehmen führen können.

Fazit

Aus der Interpretation der Ergebnisse leiten sich die Handlungsempfehlungen ab. Hierfür ist Branchenkenntnis eine wichtige Basis. Die Erfahrung zeigt ferner, dass es sinnvoll ist, Mitarbeiter und Mieter bei der Umsetzung einzubeziehen – z. B., indem man in Workshops oder Versammlungen die Ergebnisse diskutiert und gemeinsam Maßnahmen entwickelt. Dieses Vorgehen steigert die Akzeptanz neuer Maßnahmen erheblich.

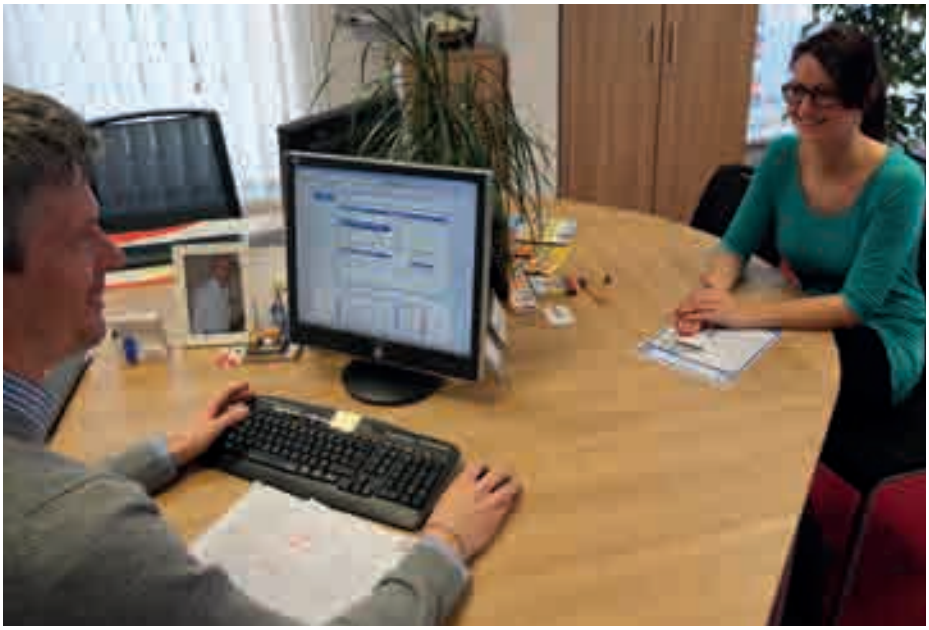
Insgesamt bleibt festzuhalten: Mieterbefragungen setzen Methoden- und Branchenkompetenz sowie Sorgfalt voraus. Standardbefragungen, die „quick & dirty" durchgeführt werden, sind zwar auf den ersten Blick einfacher und günstiger. Im Ergebnis können sie aber zu fatalen Fehleinschätzungen führen, die das Unternehmen teuer zu stehen kommen. Gut gemachte Mieterbefragungen schaffen dagegen sehr gute Fundamente, um Unternehmen im Wettbewerb erfolgreich weiterzuentwickeln. ■

Prozessoptimierung: Mehr Zeit für die Kundenwünsche

Webbasierte CRM-Lösungen für das Vermietungsgeschäft

Eine webbasierte CRM-Lösung allein vermarktet zwar noch keine Wohnungen oder generiert zufriedene Kunden, sie ist aber die Quelle für ein optimiertes Kundenbeziehungsmanagement. Denn nur wer seine Kunden und Interessenten kennt, kann sie dauerhaft binden – mit dem richtigen Angebot und mit den passenden Services.

Thomas Zang
Immobilienmarketing
Hamburg



Quelle: MWG

Verkürzter Vermietungsprozess: Steffen Dietz, Leiter eines MWG-Bewirtschaftungsteams in der Außenstelle „Wohnungsmarkt Süd“, hat wieder mehr Zeit, auf die Wünsche der Kunden einzugehen

Nie waren die gezielte Kundenkommunikation und die Pflege der Kundenbeziehungen in der Wohnungswirtschaft so dynamisch wie heute. Dank Internet, Smartphones, Tablet-PCs und Social Media sind Kunden und Interessenten heute besser informiert denn je und sie erwarten Aktionen und Reaktionen fast rund um die Uhr. Unabhängig von den jeweiligen Marktverhältnissen. Hinzu kommt, dass die zunehmend heterogenen Kundengruppen eine zielgruppenspezifische Ansprache und detaillierte Informationen wünschen. Kundenorientierte Wohnungsunternehmen wie die MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg oder die FLÜWO Wohnen Bauen eG mit Sitz in Stuttgart stellen sich auf diese veränderten Informations- und Kommunikationsanforderungen aktiv ein.

Qualifizierte Beratung aus einer Hand

Als größte Wohnungsgenossenschaft Magdeburgs mit ca. 9.000 Wohneinheiten vermietet die MWG jährlich über 700 Wohnungen. Zwei Vermietungsteams sowie fünf Bewirtschaftungsteams mit je drei Mitarbeitern sind nach Quartieren geordnet an fünf Standorten im Vermietungsgeschäft tätig. „Da sind qualitätsgesicherte Prozesse und der Zugriff auf verlässliche, tagesaktuelle Daten unabdingbar“, erklärt MWG-Vorstandssprecher Thomas Fischbeck.

Die MWG implementierte das webbasierte CRM-System ImmoSolve, das die Vertriebskanäle erweitert, die Vermarktungsprozesse optimiert und die Kundenkommunikation verbessert. Ziel ist es, alle im Unternehmen vorhandenen vermarktungsrelevanten Informationen zu Kunden und zum Bestand in einer relationalen Datenbank zu bündeln und so bereitzustellen, dass jeder Mitarbeiter mit Kundenkontakt damit arbeiten kann. Deshalb werden alle objektbezogenen Daten über einen nächtlichen Synchronisationslauf vom wohnungswirtschaftlichen EDV-System an das CRM-System übertragen. Hinterlegt sind Grundrisse, Exposés, Objektdaten, Bilder, Mieten, Genossenschaftsanteile, Ausstattungsmerkmale, Ansprechpartner, ergänzt durch Angaben wie altersgerecht oder seniorengerecht. Informationen zum Wohnumfeld, sogenannte POIs, wie Bildungseinrichtungen und Informationen zur Gesundheitsversorgung werden mittels Google Maps generiert und online angezeigt.

Ein entscheidendes Vermarktungstool sind aussagekräftige Exposés. Die einmalige Einrichtung der Exposé-Struktur wurde von einer zentralen

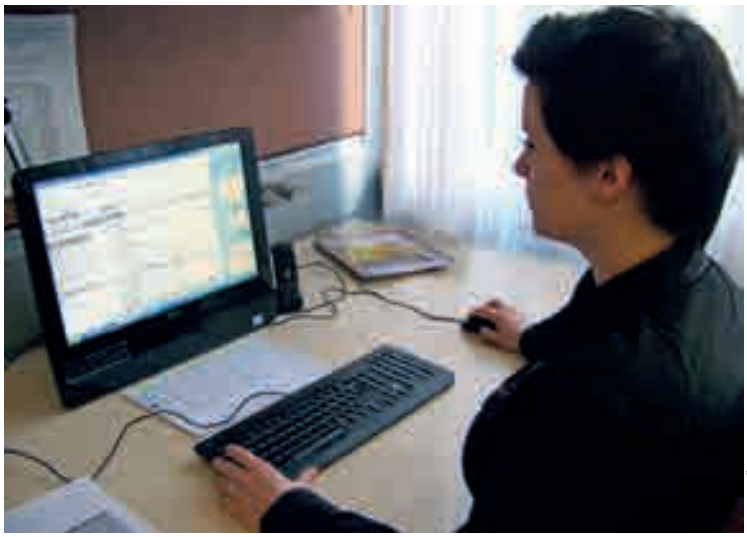
MWG-WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EG MAGDEBURG

Gegründet: 1954
Wohnungen: 9.072
Mitglieder: ca. 12.000
Mitarbeiter: ca. 90
Auszubildende: 6
Kaltmieten: 3,50 € bis 8,50 €

Weitere Informationen:
www.mdwohnen.de

Quelle: SolveIT

Per Komfortsuche kann über alle Daten des CRM-Systems gesucht, Personen und Gesuche können ad hoc aufgenommen werden – Bsp. aus Hamburg



Quelle: FLÜWO

FLÜWO-Mitarbeiterin Frau Weigl informiert sich über die neusten Interessenten

Projektgruppe realisiert, die laufende Anpassung der Inhalte erfolgt durch die zuständigen Bewirtschaftungsteams im CRM-System. Zur Qualitätssicherung erteilen die Teamleiter bzw. von ihnen beauftragte Mitarbeiter die entsprechenden Freigaben. Die Vermarktung ist jetzt für die 22 Mitarbeiter wesentlich komfortabler, die Außendarstellung einheitlicher.

Kürzere Reaktionszeiten – mehr Zeit für das persönliche Gespräch

Bei einem typischen Vermietungsprozess der MWG überprüfen die Vermietungsteams die Wohnungsdaten wie Miete, Nebenkosten, Ausstattung in ImmoSolve und korrigieren diese gegebenenfalls direkt im System. Zur besseren Zielgruppenorientierung werden die Angebotswohnungen mit den Merkmalen Junge Leute/Studenten, Senioren und Familien mit Kindern gekennzeichnet. Dann wird der Vermarktungskanal ausgewählt. Mit der flexiblen Portalanbindung an Wohnungsbörsen wie z. B. Immobilienscout24 oder Immonet, der eigenen Homepage sowie die Veröffentlichung in Schaukästen an strategischen Punkten der Stadt werden die Wohnungsangebote effizient präsentiert. Wohnungssuchende können online nach Bedarf bzw. Interessen bestimmte Filter setzen. Die Auswahlergebnisse berücksichtigen Unschärfen: Jeweils 10% Toleranz bestehen bei der Wohnfläche und Mietobergrenze.

Sollte kein passendes Wohnungsangebot vorhanden sein, können sich Interessenten in eine Interessentendatenbank eintragen und die Vormerkung zeitlich begrenzen. Bereits vorhandene, registrierte Interessenten schlägt das System über einen Zeitraum von ein bis sechs Monaten dem jeweiligen Vermietungsteam automatisch vor. Da alle neuen Interessenten sofort auf einer Übersichtsliste aufgeführt werden, können die Bewirtschaftungsteams schneller agieren, was wiederum zu einer höheren Kundenzufriedenheit beiträgt. Außerdem generiert eine kundenorientierte, webbasierte Vermarktung wertvolle Daten für die Zukunft, die mit Reports und grafischen Analysen leicht und komfortabel darzustellen sind.

„Auch wenn wir jetzt noch nicht alle Möglichkeiten des CRM-Systems ausschöpfen, qualifizieren wir sämtliche vermarktungsrelevanten Daten und verkürzen die Reaktions- und Bearbeitungszeiten. So haben unsere Mitarbeiter mehr Zeit für das persönliche Gespräch in einem unserer fünf Kundencenter“, hebt Thomas Fischbeck hervor.

Interessenten managen

Für die Wohnungsbaugenossenschaft FLÜWO Bauen Wohnen eG stehen das effiziente Interessentenmanagement und die komfortable Handhabung des CRM-Systems im Vordergrund. Schließlich sind zehn Mieterbetreuer für die Vermietung von rund 8.700 Mieteinheiten an 23 Standorten in ganz Baden-Württemberg und im Raum Dresden zuständig. „Bei einem großen dezentralen Wohnungsbestand sind die Qualitätssicherung der Daten und die Transparenz der Vermarktungsprozesse elementar“, weiß Sven Rosteck, Leiter Bestandsmanagement der FLÜWO.

Der hohe Automatisierungsgrad von standardisierten Vermietungsprozessen ermöglicht eine kundenorientiertere und effizientere Abwicklung der rund 900 Mieterwechsel pro Jahr. Zusätzlich werden ca. 900 bis 1.000 Mietinteressenten pro Monat professionell gemanagt. Dazu werden sämtliche vermarktungsrelevanten Daten direkt aus der Unternehmenssoftware an ImmoSolve übertragen. Lediglich der tatsächliche Vermarktungstermin, die Freigaben zur Internetvermarktung und die aktuellen Mietkonditionen werden dann von den Mieterbetreuern individuell geprüft und manuell eingegeben. Anschließend wird das komplette Wohnungsangebot, inklusive Exposé, direkt online an Immobilienportale und die eigene Website übergeben.

Die Wohnungssuchenden tragen sich selbstständig in die Interessentendatenbank ein und erzeugen somit ein Wohnungsgesuch. Nach Freigabe durch den Mieterbetreuer wird das Gesuch aktiv und mit verfügbaren Wohnungen abgeglichen. Die nun einsetzenden automatisierten Abläufe (Eingang Wohnungsgesuch, Absage, Zusage, Angebot, Bonitätsprüfung) führen zu schnellen Reaktionszeiten und verkürzten Vermietungsprozessen. Dies wird von Interessenten und Kunden positiv wahrgenommen und kommt als positive Resonanz zurück zum Unternehmen. „Die Mieterbetreuer sind durch die Arbeitserleichterung zufriedener und können sich durch den Zeitgewinn im direkten Dialog mit schnellen und kompetenten Auskünften besser um ihre Kunden kümmern. Das ist den positiven Resonanzen unserer Kunden zu entnehmen“, resümiert Sven Rosteck. ■

FLÜWO BAUEN WOHNEN EG

Gegründet: 1948
Wohnungen: 8.707
Bestände in Heidelberg, Mannheim, Karlsruhe, Bruchsal, Pforzheim, Göppingen, Ulm, Dresden
Mitglieder: 9.814
Mitarbeiter: 78
Auszubildende: 1

Weitere Informationen:
www.fluewo.de

Gruppenarbeit sowie das Coaching durch Mentoren zeichnet das Konzept der WIR-Akademie aus

Unternehmensübergreifende Personalentwicklung

WIR-Akademie – neues HR-Format für Young Professionals

Der Verein „WIR - Wohnen im Revier“, ein Zusammenschluss elf kommunaler Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet, entwickelte mit der WIR-Akademie ein mehrdimensionales Personalentwicklungskonzept, welches unternehmensübergreifend junge Fachkräfte der Unternehmen auf die Zukunft vorbereitet. Für diesen Ansatz wurde die WIR-Akademie bereits ausgezeichnet. Partner der Maßnahme ist das Europäische Bildungszentrum der Wohnungswirtschaft (EBZ) aus Bochum.

Tanja Hahn
Leiterin WIR-Arbeitskreis
„Personal + Prozesse“
Personalleiterin Allbau AG
Essen

Torsten Bölting
Geschäftsführer
WIR - Wohnen im Revier
Bochum

Kleine wie große Wohnungsunternehmen brauchen heute mehr denn je gut ausgebildete und motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, um sich wachsenden Herausforderungen zu stellen - der demografische Wandel, die Energiewende, aber auch der Nachfragewandel insgesamt erfordern qualifiziertes Personal. Diese Ressource wird jedoch zunehmend knapper, denn der Wettbewerb um junge, motivierte und qualifizierte Menschen nimmt innerhalb der Branche und branchenübergreifend zu. Besonders Young Professionals suchen nach Beendigung der Ausbildung und/oder des Studiums neue Herausforderungen. Diese Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter können Führungskräfte oder Spezialisten von morgen sein, wenn es gelingt, innerhalb des Unternehmens Perspektiven

zu eröffnen und den frischen, kreativen Ideen der jungen Köpfe eine angemessene Basis zu liefern. Denn neuen Ideen zu vertrauen, ist ein Baustein, um Wohnungsunternehmen erfolgreich auf die großen Aufgaben der Zukunft vorzubereiten.

Eine gemeinsame „Akademie“

Diese jungen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wollten die Personalfachleute aus den WIR-Unternehmen erreichen, als sie im Frühjahr 2012 die WIR-Akademie ins Leben riefen und bei der Wahl der Umsetzungspartner auf das Prinzip „Thinking outside the box“ setzten. Dementsprechend wurden neben dem festen Bildungspartner EBZ mit dem Beratungsunternehmen Ifp, dem Designbüro Betty&Betty und dem Büro für Karrierecoaching bewusst weitere Experten fest integriert. Ziel des Konzepts ist es, „erlernte“ Denkstrukturen in der Wohnungswirtschaft mit kreativen und konzeptionellen Prozessen aus anderen Branchen anzureichern und die Nachwuchskräfte langfristig miteinander zu vernetzen.

Zusätzlich zu den Themen, die die Wohnungswirtschaft von morgen prägen werden, richtet sich der Fokus der WIR-Akademie auf die Förderung persönlicher Kompetenzen der Teilnehmer. Konzeptionelles Denken, Arbeiten im Team und das notwendige rhetorische sowie technische Knowhow, sich und seine Sache angemessen und überzeugend zu präsentieren, sind Qualifikationen, die in Zukunft immer wichtiger werden.

Dirk Miklikowski (Mitte), Vorstandssprecher des WIR-Verbunds und Vorstand der Allbau AG, eingerahmt von Partnern sowie Teilnehmern der WIR-Akademie

Qualifizierung und Entwicklung im Verbund

Konkret startete die Akademie mit einem Kick-Off-Termin im März 2012, bei dem u. a. Prof. Dr. Rolf G. Heinze von der Ruhr-Universität Bochum in einen festgelegten Fachgegenstand einführte – das Thema „Corporate Social Responsibility in der Wohnungswirtschaft“. Danach hatten die Gruppen einige Wochen Zeit, sich – regelmäßig begleitet von den externen Experten – einzuarbeiten.

Im Juni 2012 kamen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer dann bei der Essener Allbau AG zusammen. Dort erhielten sie weitere Coachings und konnten außerdem zusammen mit den Experten noch an ihren Konzepten feilen, bevor diese der Jury unter Vorsitz von Dirk Miklikowski, Vorstand der Allbau AG sowie Sprecher des Vorstands der WIR-Kooperation, präsentiert wurden (siehe Kasten). Abschließend erhielten alle noch ein persönliches Feedback mit einem DISG-Persönlichkeitstest zur Bestimmung zukünftiger Entwicklungspotenziale. Die essenzielle Team- und Netzwerkbildung wurde im Konzept mit zusätzlichen Maßnahmen wie z. B. Bowling oder Event-Kochen mit Profi-Köchen forciert. Ein gewünschter Nebeneffekt der WIR-Akademie ist schließlich, dass sich die jungen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch nach der Maßnahme nicht aus den Augen verlieren. Denn voneinander zu lernen und Unternehmens- und Fachgrenzen überschreitend Herausforderungen anzugehen, entspricht letztendlich dem Kerngedanken der WIR-Kooperation.

Mehrwert für die Unternehmen

Unabhängig vom Realisierungszeitpunkt der erarbeiteten Konzepte ist das Format für WIR – Wohnen im Revier ein voller Erfolg: Es konnten nicht nur die vielfältigen Weiterbildungsziele erreicht werden, entscheidend ist, dass solche Maßnahmen für die einzelnen Unternehmen alleine gar nicht realisierbar wären. Dieser Umstand sowie die kreative und innovative Umsetzung bei einer hervorragenden Kosten-Nutzen-Bilanz überzeugte auch eine Jury, bestehend u. a. aus Personalverantwortlichen der DAX-30-Unternehmen, die WIR-Akademie mit dem HR Excellence Award in der Kategorie „Learning- und Developmentstrategie“ auszuzeichnen (siehe DW 3/2013, S. 51).

Angespornt von diesem Erfolg ist die zweite WIR-Akademie bereits gestartet – mit dem Thema „Nahversorgung im Quartier“. Nach der Allbau AG aus Essen als Patenunternehmen des Pilotprojektes findet die WIR-Akademie 2013 bei der Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH (ggw) statt. Auch für 2014 steht der Pate bereits fest: Die VBW Bauen und Wohnen GmbH aus Bochum wird dann die neuen Young Professionals empfangen. ■

INNOVATIVE KONZEPTE – EIN ZUSATZNUTZEN

Das Siegerkonzept besteht aus einem zentralen Maßnahmenpaket auf Ebene der WIR-Kooperation, mit welchem nach der Elternzeit der Wiedereinstieg in den Beruf von jungen Müttern und Vätern in den WIR-Unternehmen deutlich vereinfacht wird. Die Jury lobte die Aktualität des Themas und die Kreativität, mit der es angegangen wurde. Ein weiteres Konzept erläutert, wie auf Basis eines gesicherten Finanzierungsmodelles gemeinsame CSR-Maßnahmen im WIR-Verbund auch nachhaltig planbar werden. Ein gemeinsames Fundraising für soziale Aktionen kann die WIR-Unternehmen beispielsweise dazu in die Lage versetzen. Die Verantwortlichen der WIR-Unternehmen werden sich jetzt mit den Konzepten auseinandersetzen und ihre Weiterentwicklung und Umsetzung prüfen.

Durch einen Mix aus Präsenzphasen mit inhaltlichem und methodischem Input sowie selbstorganisierten Gruppenphasen wurde das Programm so konzipiert, dass die Teilnehmer einerseits in ihren Unternehmen jeweils nur kurz fehlen und andererseits einen größtmöglichen Freiraum für die eigenverantwortliche Konzeptausarbeitung erhalten. Intensive Einzelcoachings, der Austausch mit Experten aus einem jährlich wechselnden Paten-Unternehmen sowie abschließende Persönlichkeitstests und Feedback-Instrumente ergänzen das Konzept.

Weitere Informationen:
www.wir-akademie.de

STRATEGISCHE PERSONALENTWICKLUNG

Interview mit Ulrike Anskinewitsch

Vergleichende Durchsprachen

Quelle: VW

Volkswagen Immobilien (VWI) tätigt seit über 60 Jahren unter dem Dach des Volkswagen-Konzerns Immobiliengeschäfte für den gesamten Markt. Das breite Leistungsspektrum deckt die Bereiche Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien und Immobiliendienstleistungen ab. Wie die Personalentwicklung und Personalplanung aufgestellt ist, beantwortet uns VWI-Personalleiterin Ulrike Anskinewitsch.

Auf welchen Zeitraum ist Ihre Personalbedarfsplanung angelegt?
Wir unterscheiden in kurzfristige Planung (1 Jahr), mittelfristige Planung (1-3 Jahre) und längerfristige Planung (größer 3 Jahre).

Über welche Ressourcen (Print, Internet, Personalberater) rekrutieren Sie Mitarbeiter?
Je nachdem, was für eine Funktion zu besetzen ist, wird über den Weg entschieden. In der Regel schreiben wir Stellen intern (Intranet) und extern (Internet, Printmedien, ggf. weitere Jobbörsen) aus. Personalberater werden in Einzelfällen zur Besetzung von Führungspositionen genutzt.

Wie hoch ist die Ausbildungsquote?
Bei insgesamt ca. 300 Mitarbeitern bilden wir pro Jahr 2-4 Auszubildende aus (Immobilienkauffrau/-mann, Hotelkauffrau/-mann, Bauzeichner). Diese erhalten eine leistungsorientierte Übernahmegarantie.

Gibt es Anreize zur Mitarbeiterbindung? Welche sind das?
Ja, es gibt diverse Anreize. Gezielte Personalentwicklungsprogramme sowie arbeitnehmerfreundliche Rahmenbedingungen, wie z. B. gleitende Arbeitszeit sowie vielfältige, variable Teilzeit-Optionen, um Beruf und Familie zu vereinbaren, sind nur einige Beispiele dafür.

Was zeichnet eine gute Personalplanung aus?
Vorausschauend und bedarfsorientiert zu handeln, mit der Möglichkeit, auf kurzfristige Entwicklungen flexibel reagieren zu können.

Werden die Potenziale der Mitarbeiter systematisch analysiert? Nach welchem Ansatz?
Es gibt einen definierten Basisprozess für Personalentwicklung bei VWI. Im Rahmen dieses

VOLKSWAGEN IMMOBILIEN GMBH

Das Portfolio der Volkswagen Immobilien reicht von der Wohnungsvermietung über den Verkauf von Wohneigentum, das Management von Gewerbeimmobilien bis hin zu Projektentwicklung und Facility Management. Für den Volkswagen-Konzern ist das Unternehmen insbesondere im Bereich Corporate Real Estate Management tätig.
Volkswagen Immobilien hat in den letzten Jahren eine Reihe von Großprojekten entwickelt. Zu den Projekten gehören Teile der Autostadt mit dem Hotel The Ritz Carlton, der MobileLifeCampus, die VW Akademie Sales & Services, ein Automobil-Designcenter für den Konzern in Potsdam, ein Forschungs- und Entwicklungszentrum in Isenbüttel sowie die Volkswagen Arena in Wolfsburg. Hinzu kommen mehrere Logistikimmobilienprojekte und Händlerimmobilien für die verschiedenen Konzernmarken.

Kennzahlen für das Jahr 2012

Bilanzsumme: 419,8 Mio. €
Anlagevermögen: 371,0 Mio. €
Umsatz: 137,6 Mio. €
Operatives Ergebnis (IFRS): 17,4 Mio. €
Mitarbeiter (inkl. Auszubildende): 303
Wohnungsbestand: 9.427
Wohnungsfläche: 653.356 m²
Gewerbeflächen: 177.551 m²

Weitere Informationen:
www.vwimmobilien.de

Prozesses werden die Potenziale zunächst mit jedem Mitarbeiter (Lohn bis Top-Management) im Rahmen von jährlichen Mitarbeitergesprächen analysiert und besprochen. Daran anschließend werden diese Potenziale in vergleichenden Durchsprachen mit allen Führungskräften im Rahmen des Mehraugenprinzips bewertet und mögliche Zielfunktionen sowie die entsprechenden Qualifizierungsmaßnahmen festgelegt.

Welche Maßnahmen sind Bestandteil der Personalentwicklungsprogramme?
Wir unterscheiden bei den Personalentwicklungsmaßnahmen zwischen drei Formen:

- On the job: z. B. Sonderaufgaben, Projekte, Jobrotation
- Near the job: z. B. Erfahrungsaustausch, Individuelles oder Gruppen-Coaching, 360°-Feedback
- Off the job: z. B. Seminare, Foren, Workshops

In welchen Intervallen werden die Personalentwicklungspläne überprüft und angepasst?
Jährlich im Rahmen der Mitarbeitergespräche sowie den anschließenden vergleichenden Durchsprachen.

Gibt es Maßnahmen, ältere Mitarbeiter gezielt zu fördern?
Die Qualifizierungsmaßnahmen sind altersunabhängig, da diese im Rahmen der Mitarbeitergespräche und in Abhängigkeit der angestrebten Funktion und in den vergleichenden Durchsprachen bestätigt werden.

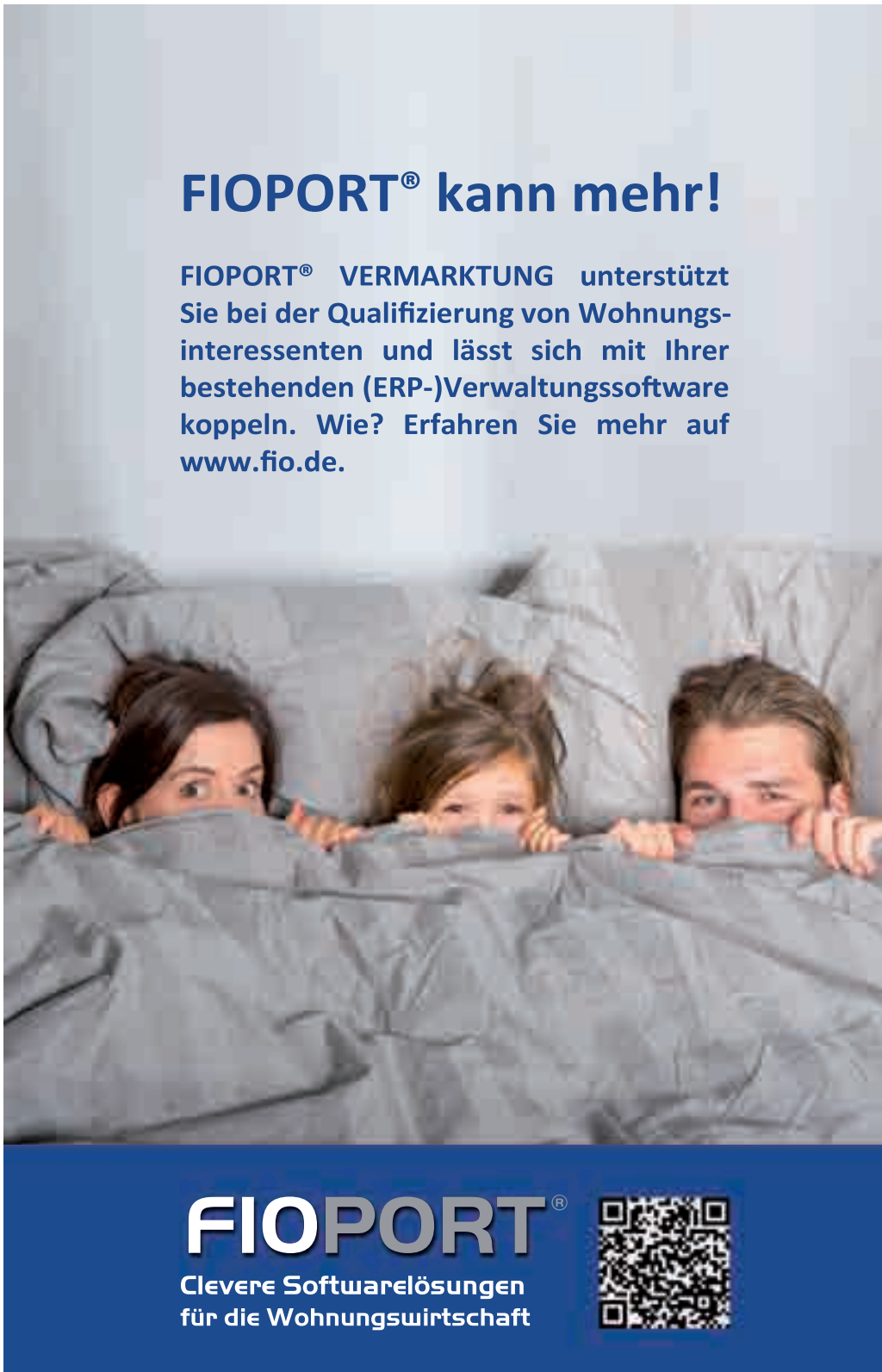
Gibt es bestimmte Arbeits- und Zeitmodelle zur Vereinbarkeit von Familien und Beruf?
Ja, diverse: z.B Arbeiten in Elternzeit oder flexible Arbeitszeitmodelle im Anschluss an die Elternzeit - in Einzelfällen auch Heimarbeitsplätze. Darüber hinaus bieten wir in den Ferien auch Kinderbetreuung an, die es den Eltern ermöglicht, auch während der Schulferienzeit zu arbeiten.

Welche Möglichkeiten offeriert Ihr Unternehmen, einen Beitrag zur Work-Life-Balance der Mitarbeiter zu leisten?
Es gibt den sog. Gesundheitskalender, der quartalsweise verschiedene Gesundheitsthemen im Fokus hat (z. B. Vorsorge, Stress oder Bewegung). Im Rahmen dieses Kalenders haben die Mitarbeiter die Möglichkeit, unterschiedliche Angebote in Anspruch zu nehmen, wie z. B. den kostenlosen Gesundheits-Check-Up sowie vergünstigte Sport- oder ebenfalls kostenlose Beratungsangebote.

In welchen Intervallen werden Mitarbeiterbefragungen durchgeführt?
Einmal jährlich im Rahmen des sog. Stimmungsbarometers.

Für welche Tätigkeitsbereiche/Aufgabenfelder in der Wohnungswirtschaft wird es zukünftig schwieriger, Personal zu rekrutieren?
Grundsätzlich wird es immer schwieriger, sog. „Allrounder“ zu finden, die in der Lage sind, sowohl den Anforderungen des heimischen Marktes gerecht zu werden als auch kurzfristig internationale Aufgaben zu übernehmen mit den damit verbundenen Auslandsaufenthalten (räumlich und zeitliche Flexibilität).

Das Interview führte Alexandra May,
freie Immobilienjournalistin,
Wiesbaden.



DW STELLENMARKT

ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für Stellenanzeigen in der DW 5/2013 ist am **27. März 2013**.

Jede Woche die aktuellsten Informationen zur Wohnungswirtschaft

Anmeldung kostenfrei unter: http://www.diewohnungswirtschaft.de

STELLENANGEBOTE

EVANGELISCHE STIFTUNG PFLEGE SCHÖNAU

sucht **ab sofort** am Standort Heidelberg in der
Abteilung Objektbewirtschaftung

eine/n

Immobilienkaufmann/frau

als kaufmännische/n Sachbearbeiter/in

Weitere Informationen finden Sie unter:
www.esp-schoenau.de

Bewerbungen richten Sie bitte an: Frau Kerstin Remmers
Kerstin.Remmers@esp-schoenau.de

Evangelische Stiftung Pflege Schönau
Zähringer Str. 18 · 69115 Heidelberg · Tel.: 06221-910921

SWD STÄDT. WOHNUNGSGESELLSCHAFT DÜSSELDORF AKTIENGESELLSCHAFT

Wir sind ein seit 1975 bestehendes, kommunales Wohnungsunternehmen mit einem eigenen und verwalteten Bestand von ca. 9.000 Einheiten in Düsseldorf. Unsere Aufgabenschwerpunkte liegen in der nachhaltigen Modernisierung und Instandhaltung unserer Objekte, in der kundenorientierten Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes sowie im Wohnungsneubau.

Wir suchen im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung eine unternehmerisch denkende und engagiert handelnde Persönlichkeit als

Abteilungsleiter/-in unserer technischen Abteilung

Ihr Aufgabengebiet umfasst
- die fachliche und disziplinarische Führung von ca. 20 Mitarbeitern des Bereichs Technik,
- die Verantwortung für die termin- und budgetgerechte Planung und Ausführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Modernisierungsmaßnahmen und Neubauvorhaben sowie die bauleitende Begleitung und Abnahme dieser Maßnahmen,
- die Auswahl, Beauftragung, Betreuung und Kontrolle von externen Planungsbüros,
- die Unterstützung der kaufmännischen Bestandsbewirtschaftung,
- die Verantwortung für die Dokumentation und Überprüfung unserer Anlagen und Gebäude.

Sie verfügen über
- ein abgeschlossenes Studium als Diplom-Ingenieur für Bauwesen oder Architektur,
- fundierte Fachkenntnisse und mehrjährige Erfahrung in der technischen Betreuung von Wohn- und/oder Gewerbeobjekten,
- mehrjährige und fundierte Kenntnisse in der Planung, Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung von Neubauobjekten wie auch größeren Modernisierungsmaßnahmen,
- ausgeprägte Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung der HOAI und VOB,
- Erfahrung in der Leitung und erfolgsorientierten Führung von Teams,
- ein gleichermaßen ausgeprägtes Verständnis für technische, kaufmännische sowie rechtliche Zusammenhänge.

Neben der fundierten Fähigkeit und dem Willen zu wirtschaftlichem und nachhaltigem Handeln verfügen Sie über Durchsetzungsstärke, Verhandlungsgeschick, Verantwortungsbewusstsein, soziale Kompetenz, Teamfähigkeit und Organisationsgeschick.

Die zu besetzende Stelle ist direkt dem Vorstand unterstellt und mit Prokura ausgestattet.

Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung sowie Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins richten Sie bitte bis zum 22.04.2013 an den Vorstand der

SWD Städt. Wohnungsgesellschaft Düsseldorf AG
Herrn Dipl.-Ing. Jürgen Heddergott
Witzelstraße 54/56 · 40225 Düsseldorf

oder per E-Mail: heddergott@swd-duesseldorf.de
Tel.: 02 11/89 04-100

www.swd-duesseldorf.de

bau- und wohnungsgesellschaft mbh zerbst

bwz

Öffentliche Stellenausschreibung

In der BWZ – Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH Zerbst (BWZ) ist zum 01.06.2014 im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung die Stelle als

Geschäftsführer/-in

zu besetzen.

Als kommunales Unternehmen ist das Hauptziel der BWZ die Bereitstellung von Wohnraum für einen erheblichen Teil der Bevölkerung der Einheitsgemeinde Stadt Zerbst/Anhalt.

Sie bewirtschaftet und verwaltet einen Bestand von ca. 2.700 Wohn- und Gewerbeobjekten.

Die BWZ ist für die Stadt Zerbst/Anhalt eine der Hauptakteure im Stadtumbauprozess mit den notwendig gewordenen Anpassungsprozessen der Wohnungswirtschaft an eine sich ändernde demografische Situation.

Die Stadt Zerbst/Anhalt ist eine Stadt mit ca. 23.000 Einwohnern im Landkreis Anhalt-Bitterfeld des Landes Sachsen-Anhalt.

Für die Besetzung der Stelle suchen wir eine zielstrebige, verantwortungsbewusste sowie einsatz- und entscheidungsfreudige Persönlichkeit.

Sie übernehmen als alleinige/r Geschäftsführer/-in die strategische und operative Leitung und tragen die umfassende unternehmerische Verantwortung. Schwerpunkt wird die Bestandsbewirtschaftung sowie die Ausrichtung der Gesellschaft auf die künftigen Herausforderungen des Wohnungsmarktes sein. Die Gesellschaft ist hauptsächlich mit Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beschäftigt.

Insoweit erwarten wir umfassende Kenntnisse für betriebswirtschaftliche Abläufe in einem Wohnungsunternehmen, auf bilanziellem, rechtlichem und steuerrechtlichem Gebiet sowie im Rahmen der Förderinstrumentarien des Landes Sachsen-Anhalt, Erfahrungen nach AHGV und Managementerfahrung bei der Führung eines Teams von motivierten und engagierten Mitarbeitern.

In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Zerbst/Anhalt als Gesellschafterin und der Kommunalpolitik soll die weitere Zukunft des Unternehmens gestaltet werden.

Wir erwarten ein abgeschlossenes einschlägiges Hochschulstudium, idealerweise ein/e Dipl. Betriebswirt/-in der Immobilienwirtschaft oder vergleichbaren Abschluss, mit Erfahrung in Führungspositionen und technischem Verständnis.

Persönliche Integrität, überzeugendes Auftreten nach innen und außen sowie überdurchschnittliche Motivations- und Verhandlungsfähigkeit setzen wir voraus.

Der Bedeutung der ausgeschriebenen Position entsprechend erwarten wir, dass der/die künftige Stelleninhaber/-in seinen/ihren Wohnsitz in Zerbst/Anhalt oder Umgebung nimmt.

Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Ausbildungs- und Qualifizierungsnachweise, Arbeitszeugnisse, Beurteilungen/Referenzen, lückenloser Tätigkeitsnachweis, aktuelles Führungszeugnis) und Ihre Gehaltsvorstellungen richten Sie bitte an

BWZ – Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH Zerbst
Herrn Aufsichtsratsvorsitzenden Detlef Schrickel
Neue Brücke 8 a
39261 Zerbst/Anhalt

Annahmeschluss für die Bewerbungen ist der 15.05.2013

HAWK
HOCHSCHULE FÜR ANGEWANDTE WISSENSCHAFT UND KUNST
Hildesheim Holzminden Göttingen
University of Applied Sciences and Arts

An der HAWK
Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst
Hildesheim/Holzminden/Göttingen
ist an der Fakultät Management, Soziale Arbeit, Bauen
am Standort Holzminden
zum nächstmöglichen Zeitpunkt
folgende Stelle zu besetzen:

[m] PROFESSUR W2 FÜR DAS LEHRGEBIET WOHNUNGSWIRTSCHAFT UND -MANAGEMENT

Gesucht wird eine qualifizierte Persönlichkeit mit einem abgeschlossenen wirtschaftswissenschaftlichen Hochschulstudium, die über ausgewiesene Erfahrungen in der Lehre in Verbindung mit relevanten berufspraktischen Erfahrungen im Themengebiet der ausgeschriebenen Professur und überdurchschnittlicher wissenschaftlicher Qualifikation verfügt.

Zu den Aufgaben der Stelleninhaberin/des Stelleninhabers gehört die Lehre in dem Bachelor-Studiengang Immobilienwirtschaft und -management und in dem Master-Studiengang Immobilienmanagement mit den Schwerpunkten Management von Wohnungsbeständen, Wohnungsbauträgerschaft, Bauen und Entwicklung von Wohnimmobilien im Bestand sowie Vermarktung von Wohnimmobilien. Außerdem wird die Bereitschaft vorausgesetzt, je nach den Erfordernissen der Fakultät, wirtschaftswissenschaftliche Grundlagenmodule sowie angrenzende Module in der Lehre auch anderer Studiengänge zu übernehmen.

Von der Stelleninhaberin/dem Stelleninhaber wird erwartet, dass sie/er in den Lehrgebieten praxisorientierte Forschung und Entwicklung sowie Wissens- und Technologietransfer leistet und über Erfahrungen in der Einwerbung von Drittmitteln verfügt. Zudem werden Forschungserfahrungen und Publikationen im Fachgebiet der ausgeschriebenen Professur erwartet.

Da im Rahmen der Internationalisierung zukünftig auch Lehrveranstaltungen in Englisch oder einer anderen relevanten Fremdsprache angeboten werden sollen, sind gute Fremdsprachenkenntnisse erforderlich.

Als selbstverständlich setzen wir Teamfähigkeit und die Bereitschaft voraus, sich service- und kundenorientiert in die Studienberatung, die Vertretung der Hochschule nach außen und in die akademische Selbstverwaltung einzubringen.

Die Einstellungsvoraussetzungen ergeben sich aus § 25 des Niedersächsischen Hochschulgesetzes (NHG), die Dienstaufgaben aus § 24 NHG. Die Stelle ist teilzeitgeeignet.

Bewerbungen von Frauen, die entsprechend § 21 Abs. 3 Satz 2 NHG bei gleichwertiger Qualifikation bevorzugt berücksichtigt werden sollen, sind erwünscht. Auf diesbezügliche Fragen gibt das Gleichstellungsbüro (Tel.: 0 51 21/881-178 oder -179 | E-Mail: gleichstellung@hawk-hhg.de) gern Auskunft.

Schwerbehinderte Bewerberinnen und Bewerber werden bei entsprechender Eignung bevorzugt berücksichtigt.

Bewerbungen mit Nachweisen über die bisherige berufliche Tätigkeit, insbesondere Lehrnachweise richten Sie bitte bis zum 05.04.2013 an die HAWK Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst Hildesheim/Holzminden/Göttingen, Abteilung 1 Innenverwaltung, Hohnsen 4, 31134 Hildesheim oder an jobboerse@hawk-hhg.de

Zertifikat seit 2002 audit familiengerechte hochschule

FAMILIE IN DER HOCHSCHULE
Mitglied des best practice-Clubs

TOTAL E-QUALITY

Die GEWOBAU Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Neu-Isenburg wurde 1949 als kommunales Wohnungsbauunternehmen gegründet. Neben 2.450 Wohnungen verwalten wir auch 1.000 Pkw-Stellplätze sowie einige Gewerberäume. Derzeit sind insgesamt 70 Mitarbeiter in unserer Gesellschaft tätig.

Für unsere Abteilung Wohnungswirtschaft suchen wir zum nächstmöglichen Termin eine

stellvertretende Abteilungsleitung

(8 Mitarbeiter) für folgenden Aufgabenbereich:

Die Hauptaufgaben sind:

- Direkte fachliche und disziplinarische Führung eines Teams von 4 Mitarbeitern
- Steuerung der Vermietung und Kundenbetreuung
- Optimierung der Prozessabläufe
- Klärung und Bearbeitung von schwierigen Sachverhalten mit der Kundenbetreuung
- Mieterbetreuung und Projektsteuerungsaufgaben während Modernisierungsmaßnahmen mit den Kundenbetreuern
- Erhebung von Daten und Durchführen von Reportings, deren Aufbereitung und Auswertung
- Projektarbeiten

Ihre fachlichen Qualifikationen:

- Abgeschlossene Ausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau oder Immobilienfachwirt/-in. Gerne auch eine höhere Qualifikation
- Mehrjährige praktische Berufserfahrung in der Wohnungs-/Immobilienwirtschaft
- Führungserfahrungen
- Gesicherte Kenntnisse im Mietrecht
- Technisches Verständnis
- Routinierte Beherrschung der MS Office-Software
- Erfahrungen mit wohnungswirtschaftlicher Software, wünschenswert sind Wodis-Sigma-Kenntnisse

Ihre persönlichen Qualifikationen:

- Kundenorientierung
- Soziale Kompetenz
- Organisationstalent
- Gute kommunikative Fähigkeiten
- Engagement und Eigeninitiative
- Durchsetzungsvermögen
- Teamfähigkeit
- Pkw-Führerschein

Wir bieten Ihnen einen sicheren, unbefristeten Vollzeit-Arbeitsplatz mit einer leistungsgerechten Vergütung nach dem TVöD, sowie eine betriebliche Altersvorsorge über die ZVK.

Bei Interesse senden Sie Ihre vollständige schriftliche Bewerbung mit Angabe des frühestmöglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung bitte an:

GEWOBAU Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Neu-Isenburg
Frau Hoyer, Frankfurter Straße 139, 63263 Neu-Isenburg, Tel. 06102/7893-30
E-Mail: Hoyer@gewobau-ni.de, www.gewobau-ni.de

GEWOBAU Neu-Isenburg

BEKANNTMACHUNGEN

GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG
Kaiserstr. 11, 51145 Köln

Einladung an die gewählten Vertreter zur Vertreterversammlung am Montag, 06. Mai 2013, 18.00 Uhr im Holiday Inn, Köln-Bonn-Airport, Waldstraße 255, 51147 Köln

Tagesordnung:

Beratung über:
1. Lagebericht des Vorstandes für das Jahr 2012
2. Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2012
3. Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 GenG für das Jahr 2011

Beschluss über:
4. Feststellung des Jahresabschlusses 2012
5. Verwendung des Bilanzgewinns 2012
6. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
7. Wahlen zum Aufsichtsrat

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
gez. Hans-Dieter Jungmann

Gemeinnütziger Beamten-Wohnungsverein e. G.

EINLADUNG
Zur 85. Ordentlichen Mitgliederversammlung am Montag, 08. April 2013, 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 31.12.2012
4. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns 2012
6. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2011
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 02. April bis 05. April 2013 im Geschäftszimmer, Stader Str. 70,** zur Einsicht für die Mitglieder aus.

Bremen, 22. Januar 2013

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, K. Kanstein

LBG
...mehr als wohnen
Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG

WIR SUCHEN SIE!

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

Für die Position Teamleiter/in Technik in unserem Instandhaltungsbereich suchen wir zum frühestmöglichen Zeitpunkt eine/n

Architekt/in mit Schwerpunkt Facility Management

Ihr versiertes technisches Wissen, Ihre wohnungswirtschaftlichen Kenntnisse und Ihre verantwortungsbewußte Persönlichkeit sind Grundlage um Ihr Team im Tagesgeschäft verlässlich zu führen.

Darüber hinaus verfügen Sie über analytische und konzeptionelle Fähigkeiten um die Geschäftsführung bei der strategischen Ausrichtung der Immobilienbestände des Unternehmens zu unterstützen.

Im Umgang mit Mitgliedern, Mietern und Mitarbeitern beweisen Sie hohe Kommunikations- und Teamfähigkeit.

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

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

www.lbg-online.de

GWG

Wir sind ein kommunales Wohnungsunternehmen in einer reizvollen Stadt im Süden von Sachsen Anhalt. Unsere Mitarbeiter betreuen ca. 3.000 eigene und fremde Mieteinheiten.

Wir suchen für unser Unternehmen in Naumburg eine/einen verantwortungsbewusste/n und flexible/n Mitarbeiter/-in für die Stelle

Bereichsleiter/-in Immobilienverwaltung.

Alle weiteren Informationen zu der Stellenausschreibung entnehmen Sie bitte unserer Homepage

www.gwg-naumburg.de unter der Rubrik **GWG Aktuell/Stellenangebote.**

GWG Wohnungsgesellschaft Naumburg mbH
Lindenring 26
06618 Naumburg (Saale)

www.gwg-naumburg.de
bewerbung@gwg-naumburg.de

www.iwb-ingenieure.de

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

iwb INGENIEURE

Unsere Stärke ist unser Selbstverständnis als Dienstleister auf Augenhöhe. Höchste Qualität für unsere Kunden in der Industrie und Privatwirtschaft erreichen wir durch partnerschaftlichen Umgang miteinander und Raum für eigenverantwortliches Handeln. Die Vielfältigkeit unserer Mitarbeiter ist dabei der Grundpfeiler unseres Kompetenzteams. Seit nunmehr 25 Jahren. An 6 Standorten. Mit ca. 140 Mitarbeitern.

UNSERE LEIDENSCHAFT:

Planungs- und Projektmanagementleistungen, Gutachten und Studien sowie Beratungsleistungen für nahezu alle Bereiche der Bau- und Immobilienwirtschaft.

1987 – 2012 „25 Jahre iwb"

Zur Verstärkung unserer Kompetenzteams in **Braunschweig**, **Berlin** und **Hamburg/Pinneberg** suchen wir

› Architekten Schwerpunkt LP 1 – 5 HOAI

› Bauingenieure Hochbau / Wirtschaftsingenieure Bau Schwerpunkt LP 6 – 9 HOAI

Weiterführende Informationen zu den Stellenprofilen (w/m) entnehmen Sie bitte unserer Homepage unter www.iwb-ingenieure.de / KARRIERE !

IHRE STÄRKEN

- Sie haben Freude daran, Menschen zu motivieren und gemeinsam Höchstleitung zu erbringen.
- Sie übernehmen gerne Verantwortung, zeigen dieses Ihren Kunden, Ihren Kollegen und Ihrem Unternehmen.
- Sie brauchen ein loyales Umfeld und möchten Teil eines Ganzen sein.
- Sie handeln zielorientiert und denken dabei im „wir".
- Sie haben bereits Berufserfahrung und möchten in Ihrem Arbeitsbereich mehr Verantwortung übernehmen.

WIR BIETEN IHNEN

- Technisch anspruchsvolle Bauvorhaben, in denen Sie Ihre Stärken zeigen können
- Die Chance, sich bei uns aktiv einzubringen, unseren Qualitätsanspruch mitzugestalten und weiterzuentwickeln
- Flache Hierarchien und kurze Entscheidungswege
- Ein attraktives leistungsbezogenes Gehalt und hervorragende Entwicklungsmöglichkeiten

Wenn Sie in einem werte- und leistungsorientierten Umfeld beruflich etwas bewegen möchten – lassen Sie uns miteinander ins Gespräch kommen! Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte an:

iwb INGENIEURE

iwb Ingenieurgesellschaft mbH
Ihr Ansprechpartner
Geschäftsführer Jan Laubach
Wendentorwall 16 | 38100 Braunschweig
T 05 31 2 43 61 - 40 | F 05 31 2 43 61 - 77
E j.laubach@iwb-ingenieure.de

BERLIN . BRAUNSCHWEIG . DÜSSELDORF . HAMBURG . MAGDEBURG . PINNEBERG

WG WARNOW

Die Wohnungsgenossenschaft WARNOW Rostock-Warnemünde e.G. ist eine traditionsreiche und aktive Wohnungsgenossenschaft mit einem Wohnungsbestand von 3.229 Wohnungen in vielen Stadtteilen Rostocks und Groß Lüsewitz. Seit dem Jahre 1954 sind wir ein verlässlicher Partner für unsere Genossenschaftsmitglieder und Mitarbeiter.

Für die Leitung unseres technischen Bereiches suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n

Leiter/in der Abteilung Technik.

Ihr verantwortlicher Bereich umfasst alle Neubau- und Modernisierungsaufgaben sowie die kontinuierliche Erhaltung und Weiterentwicklung unseres Objektbestandes. Sie verfügen über ein erfolgreich abgeschlossenes Studium der Architektur/des Bauingenieurwesens. Idealerweise haben Sie bereits mehrjährige Berufserfahrung in einer vergleichbaren Führungsposition in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gesammelt. Neben der fachlichen und personellen Führung sind die permanente Verbesserung von Arbeitsprozessen und die Mitarbeit in Projekten weitere Schwerpunkte Ihrer Tätigkeit. Dabei ist eine vertrauensvolle Zusammenarbeit für Sie selbstverständlich. Zudem sind Sie eine verlässliche Persönlichkeit mit adäquatem Fachwissen, umfassenden betriebswirtschaftlichen Kenntnissen, unternehmerischem Denken und einem modernen, kommunikativen Führungsstil. Kenntnisse der wohnungswirtschaftlichen Software WodisSigma wären wünschenswert.

Wir bieten Ihnen moderne, flexible Arbeitsbedingungen, eine leistungsgerechte Bezahlung, gute Sozialleistungen und ein freundliches Betriebsklima.

Reizt Sie die Vielseitigkeit dieser verantwortungsvollen Aufgabe?
Dann freuen wir uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen.

WG WARNOW Der Vorstand Vogelsang 14 18055 Rostock

Tel. 0381 12333 www.wg-warnow.de

WOHNEN & WOHLFÜHLEN

MIETRECHT

BGB § 564

Mietschulden und Erbfall (Tod des Mieters)

Wird das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters gemäß § 564 Satz 1 BGB mit dem Erben fortgesetzt, sind die nach dem Erbfall fällig werdenden Forderungen jedenfalls dann reine Nachlassverbindlichkeiten, wenn das Mietverhältnis innerhalb der in § 564 Satz 2 BGB bestimmten Frist beendet wird.

BGH, Urteil vom 23.1.2013, VIII ZR 68/12

Bedeutung für die Praxis

Es handelt sich bei den nach dem Erbfall fällig gewordenen Mieten und den Kosten der Räumung nicht um sogenannte Nachlasserbenschulden, für die die Beklagte mit dem eigenen Vermögen und nicht nur beschränkt auf den Nachlass haften würde. Die Einordnung derartiger Forderungen ist umstritten. Nach einer Auffassung haftet der Erbe für die nach dem Erbfall entstehenden mietrechtlichen Verbindlichkeiten aufgrund seiner Stellung als Mieter auch persönlich. Nach der Gegenmeinung handelt es sich jedenfalls dann, wenn das Mietverhältnis durch Kündigung nach § 564 BGB beendet wird, um reine Nachlassverbindlichkeiten, so dass der Erbe seine Haftung durch Erhebung der Dürftigkeitseinrede auf den Nachlass beschränken kann. Der BGH hatte die Frage, ob und inwieweit der Erbe für Forderungen aus dem übergegangenen Dauerschuldverhältnis auch persönlich haftet, bislang offen gelassen. Er beantwortet sie nunmehr dahin, dass auch die nach dem Tod des Erblassers fällig werdenden Forderungen aus dem Mietverhältnis jedenfalls dann reine Nachlassverbindlichkeiten sind, wenn das Mietverhältnis - wie hier - innerhalb der in § 564 Satz 2 BGB bestimmten Frist beendet wird.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

FamFG § 266 Abs. 1 Nr.3; GVG § 17a

Streitigkeiten aus Mietverträgen als sonstige Familiensache

1. Bei der Prüfung, ob eine sonstige Familiensache im Sinne des § 266 Abs. 1 Nr. 3 FamFG vorliegt, ist das Tatbestandsmerkmal „im Zusammenhang mit Trennung oder Scheidung" weit auszulegen.
2. Streitigkeiten aus Mietverträgen (einschließlich gewerblicher Mietverträge), die die Eheleute untereinander geschlossen haben, können sonstige Familiensachen i.S.d. § 266 Abs. 1 Nr. 3 FamFG sein.

BGH, Urteil vom 5.12.2012, XII ZB 652/11

Bedeutung für die Praxis

Gemäß § 266 Abs. 1 Nr. 3 FamFG sind sonstige Familiensachen Verfahren, die Ansprüche zwischen miteinander verheirateten oder ehemals miteinander verheirateten Personen oder zwischen einer solchen und einem Elternteil im Zusammenhang mit Trennung oder Scheidung oder ▶

INHALT

MIETRECHT

77 BGB § 564
Mietschulden und Erbfall (Tod des Mieters)

77 FamFG § 266 Abs. 1 Nr.3; GVG § 17a
Streitigkeiten aus Mietverträgen als sonstige Familiensache

78 BGB § 536c Abs. 2
Darlegungs- und Beweislast für die Verletzung der den Mieter treffenden Anzeigepflicht

78 BGB §§ 535, 536
Konkludente Beschaffenheitsvereinbarung; Minderung wegen Bauarbeiten; Umweltfehler

WEG-RECHT

79 BGB §§ 195, 199, 214, 1004; WEG §§ 14, 22
Wohnnutzung des als „Boden" bezeichneten Raums

79 WEG §§ 21 Abs. 4, 26 Abs. 1, 27 Abs. 2 Nr. 2, 43, 45
Vollständige Übertragung der Verwalteraufgaben auf Dritte

79 ZPO § 142; WEG § 44
Gerichtliche Anordnung zur Vorlage der aktuellen Eigentümerliste

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

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

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

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

Aufhebung der Ehe betreffen, sofern nicht die Zuständigkeit der Arbeitsgerichte gegeben ist oder das Verfahren eines der in § 348 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Buchst. a bis k ZPO genannten Sachgebiete, das Wohnungseigentumsrecht oder das Erbrecht betrifft und sofern es sich nicht bereits nach anderen Vorschriften um eine Familiensache handelt. Mietsachen werden von diesem - abschließenden - Ausnahmekatalog nicht umfasst. Mit § 266 FamFG hat der Gesetzgeber den Zuständigkeitsbereich der Familiengerichte deutlich erweitert („Großes Familiengericht"). Damit sollen bestimmte Zivilrechtsstreitigkeiten, die eine besondere Nähe zu familienrechtlich geregelten Rechtsverhältnissen aufweisen oder die in engem Zusammenhang mit der Auflösung eines solchen Rechtsverhältnisses stehen, ebenfalls Familiensachen werden. Ordnungskriterium dabei ist nach der Gesetzesbegründung allein die Sachnähe des Familiengerichts zum Verfahrensgegenstand. Da (gewerbliche) Mietverhältnisse nicht unter eine der in § 266 Abs. 1 FamFG genannten Spezialzuständigkeiten fallen, können auch diese Rechtsverhältnisse als sonstige Familiensachen zu qualifizieren sein, wenn der erforderliche Zusammenhang im Sinne des § 266 Abs. 1 Nr. 3 FamFG gegeben ist. Vorliegend haben die Parteien das Mietverhältnis während ihrer Ehe geschlossen. Das Mietobjekt befindet sich in dem Haus, das den Parteien auch als Ehewohnung gedient hat. Unbeschadet der von der Klägerin bestrittenen Behauptung des Beklagten, dass der Sohn der Parteien in die streitgegenständliche Einliegerwohnung eingezogen sei, hat dieser nach dem Vortrag der Klägerin jedenfalls die Möglichkeit (gehabt), das von dem Beklagten gemietete Büro „stundenweise" zu benutzen - und zwar sowohl vor als auch nach der Trennung der Parteien. Die Klägerin macht Mietzahlungen für die Zeit ab September 2009 geltend, also dem Jahr, in dem sich die Parteien getrennt haben. Aus alledem ergibt sich ein sachlicher Zusammenhang zwischen Mietzinsforderung und Trennung bzw. Scheidung der Ehe - und damit die Zuständigkeit des Amtsgerichts (Familiengericht).

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB § 536c Abs. 2

Darlegungs- und Beweislast für die Verletzung der den Mieter treffenden Anzeigepflicht

Im Rahmen eines Schadensersatzanspruches nach § 536c Abs. 2 Satz 1 BGB trägt der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast für die Verletzung der den Mieter treffenden Anzeigepflicht (im Anschluss an BGH, Urteil vom 17. Dezember 1986, VIII ZR 279/85, NJW 1987, 1072; Abgrenzung zu BGH, Urteil vom 14. November 2001, XII ZR 142/99, NJW-RR 2002, 515).

BGH, Urteil vom 5.12.2012, VIII ZR 74/12

Bedeutung für die Praxis

Zwar ist ein Mieter im Hinblick auf das Gebot von Treu und Glauben daran gehindert, sich auf eine eingetretene Mietminderung zu berufen, wenn und soweit dem Vermieter ein Schadensersatzanspruch gemäß § 536c Abs. 2 Satz 1 BGB wegen Verletzung der den Mieter treffenden Pflicht zur (rechtzeitigen) Anzeige von Mängeln der Mietsache zusteht, weil es - nach einem allgemein gebilligten Rechtsgrundsatz - einen Verstoß gegen Treu und Glauben darstellt, wenn ein Gläubiger etwas fordert, was er sofort wieder zurückzugewähren hat. Ein Schadensersatzanspruch der Kläger scheitert vorliegend daran, dass sie den Beklagten keine Verletzung der Anzeigepflicht nachweisen konnten. Sie haben die Behauptung der Beklagten nicht widerlegt, diese hätten die aufgetretenen Mängel bereits in den Jahren 2005 und 2006 - also rechtzeitig vor Ablauf der werkvertraglichen Gewährleistungsfrist - angezeigt. Dies geht zu ihren Lasten. Denn im Rahmen eines Schadensersatzanspruchs nach § 536c Abs. 2 Satz 1 BGB tragen die Kläger als Vermieter die Beweislast für das Unterbleiben einer (rechtzeitigen) Mängelanzeige. Da die Beweislast für die Verletzung der Anzeigepflicht, also einer negativen Tatsache, bei den Klägern als Vermieter liegt, trifft die Beklagten nach allgemeinen Grundsätzen eine sekundäre Darlegungslast, um den Klägern die Beweisführung nicht unnötig zu erschweren. Dies bedeutet, dass die Kläger nur solche Mängelanzeigen ausräumen müssen, die von den Beklagten in zeitlicher, inhaltlicher Weise und räumlicher Hinsicht spezifiziert worden sind. Unsubstantiierte Behauptungen zur Erfüllung der Anzeigepflicht brauchen die Kläger dagegen nicht zu widerlegen. Es bedarf im Streitfall keiner Entscheidung, welcher Partei im Rahmen des Ausschlusstatbestands des § 536c Abs. 2 Satz 2 BGB die Beweislast für die (Nicht-) Erfüllung der Anzeigepflicht aufzuerlegen ist.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 535, 536

Konkludente Beschaffenheitsvereinbarung; Minderung wegen Bauarbeiten; Umweltfehler

1. Zu den Voraussetzungen einer konkludenten Beschaffenheitsvereinbarung in Bezug auf die Mietsache (im Anschluss an BGH, Urteil vom 23. September 2009, VIII ZR 300/08, NJW 2010, 1133).
2. Fehlt es an einer Beschaffenheitsvereinbarung, bestimmt sich der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand der Mietsache nach der Verkehrsanschauung unter Berücksichtigung des vereinbarten Nutzungszwecks und des Grundsatzes von Treu und Glauben.
3. Eine vorübergehende erhöhte Verkehrslärmbelastung aufgrund von Straßenbauarbeiten stellt unabhängig von ihrer zeitlichen Dauer jedenfalls dann, wenn sie sich innerhalb der in Innenstadtlagen üblichen Grenzen hält, keinen zur Minderung berechtigenden Mangel der vermieteten Wohnung dar.

BGH, Urteil vom 19.12.2012, VIII ZR 152/12

Bedeutung für die Praxis

Auch eine konkludente Vereinbarung setzt zwei übereinstimmende Willenserklärungen voraus. Für die Annahme einer solchen Willensübereinstimmung bezüglich eines sogenannten Umweltfehlers reicht es jedoch nicht aus, dass der Mieter bei Vertragsschluss einen von außen auf die Mietsache einwirkenden Umstand - wie hier den in der Wohnung zu vernehmenden Straßenlärm - in einer für ihn vorteilhaften Weise wahrnimmt (etwa: „ruhige Lage") und er sich (möglicherweise auch) wegen dieses Umstands dafür entscheidet, die Wohnung anzumieten. Eine einseitig gebliebene Vorstellung des Mieters genügt für die Annahme ei-

ner diesbezüglichen Willensübereinstimmung selbst dann nicht, wenn sie dem Vermieter bekannt ist. Erforderlich ist jedenfalls, dass der Vermieter darauf in irgendeiner Form zustimmend reagiert. Nach den tatsächlichen Feststellungen stellen die von den Beklagten vorgetragenen (gegenüber den Verhältnissen bei Vertragsschluss erhöhten) Lärmwerte keine hohe Belastung dar. Unter Berücksichtigung dessen, dass sich die vermietete Wohnung in der Berliner Innenstadt befindet, mithin in einer Lage, bei der jederzeit mit Straßenbauarbeiten größeren Umfangs und längerer Dauer zu rechnen ist, haben die Beklagten diese (erhöhte) Lärmbelastung redlicherweise hinzunehmen. Für die Annahme, die vereinbarte Miete sei ab dem siebten Monat nach Eintreten der erhöhten Lärmbelastung gemindert, ist ein sachlicher Grund nicht erkennbar. Denn eine vorübergehende erhöhte Lärmbelastung stellt unabhängig von ihrer zeitlichen Dauer jedenfalls dann, wenn sie sich - wie hier - innerhalb der in Berliner Innenstadtlagen üblichen Grenzen hält, keinen zur Minderung berechtigenden Mangel dar.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

WEG-RECHT

BGB §§ 195, 199, 214, 1004; WEG §§ 14, 22

Wohnnutzung des als „Boden" bezeichneten Raums

Eine Nutzung zu Wohnzwecken des Raumes „Boden" ist dann zulässig, wenn diese dem diesem Raum nach den Vereinbarungen zugewiesenen Nutzungszweck nicht entgegensteht. Maßgebend ist insoweit, ob diesem Raum die – auch dinglich wirkende – Zweckbestimmung „Boden" zugeteilt worden ist oder ob es sich dabei um einen Bestandteil der „Wohnung" handelt. Nur bei einer zweckbestimmungswidrigen Nutzung besteht ein Unterlassungsanspruch.

LG Hamburg, Urteil vom 6.2.2013, 318 S 57/12

Bedeutung für die Praxis

In der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung und/oder im Aufteilungsplan finden sich oft Bestimmungen wie z. B. „Boden", „Abstellraum" o .Ä. Wenn ein solcher Raum im Sondereigentum in Form des Wohnungseigentums steht, handelt es sich - als Zweckbestimmung im weiteren Sinne - um zur Wohnnutzung bestimmtes Eigentum, § 1 Abs. 2 WEG. Etwas Abweichendes, eine Zweckbestimmung im engeren Sinne, kann sich aus dem Aufteilungsplan oder Lageplan ergeben. Dieser ist jedoch i.d.R. nicht vorrangig gegenüber der verbalen Beschreibung. Bei Angaben im Lageplan handelt es sich meist nur um einen im wohnungseigentumsrechtlichen Zusammenhang unverbindlichen Vorschlag zur Nutzung dieses Raumes. Wenn der Raum – nach baurechtlicher Genehmigung - zu Wohnzwecken ausgebaut werden darf, spricht dies für zulässige Wohnnutzung generell. Erst recht nach dem vorgesehenen Ausbau kann der „Boden" zu Wohnzwecken genutzt werden. Das Ausbaurecht ist gerade darauf gerichtet, d. h. es umfasst eine entsprechende Nutzungsbefugnis des Wohnungseigentümers (BayObLG, NZM 1998, 524; NZM 2000, 1232).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 21 Abs. 4, 26 Abs. 1, 27 Abs. 2 Nr. 2, 43, 45

Vollständige Übertragung der Verwalteraufgaben auf Dritte

Auch der Verwalter selbst muss den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Verwaltung genügen. Daran fehlt es, wenn er nicht willens oder fähig ist, seinen Kernbereichsaufgaben als Verwalter gerecht zu werden. Die mit der besonderen Vertrauensstellung des Verwalters verbundene Höchstpersönlichkeit seines Amtes verlangt, dass er für den Kernbereich seiner Tätigkeit verantwortlich bleiben muss und schließt eine vollständige Delegation auf eine andere Person aus. Bei der eigenverantwortlichen Wahrnehmung der Kernbereichsaufgaben des Verwalters handelt es sich um unverzichtbare Grundsätze des Wohnungseigentumsrechts, die weder durch vertragliche Regelungen noch durch einen bloßen Mehrheitsbeschluss wirksam abbedungen werden können.

LG Karlsruhe, Urteil vom 7.8.2012, 11 S 180/11

Bedeutung für die Praxis

Das LG Karlsruhe erteilt dem „Phantom"-Verwalter (= Sub-Verwalter) zu Recht eine klare Absage. Der Verwalter ist zur persönlichen Dienstleistung verpflichtet. Er ist kein Werkunternehmer, der mit Subunternehmern arbeiten darf. Selbstverständlich darf er Personal einschalten. Auch muss bei einer Verwalter-GmbH nicht etwa immer der Geschäftsführer die Versammlungen leiten. Aber nur ein Verwalter „auf dem Papier" reicht eben nicht.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZPO § 142; WEG § 44

Gerichtliche Anordnung zur Vorlage der aktuellen Eigentümerliste

Bei einer Beschlussmängelklage muss das Gericht auf Anregung des Klägers der Verwaltung aufgeben, eine aktuelle Liste der Wohnungseigentümer vorzulegen, und die Anordnung nach Fristablauf gegebenenfalls mit Ordnungsmitteln durchsetzen (§ 142 ZPO analog).

BGH, Urteil vom 14.12.2012, V ZR 162/11

Bedeutung für die Praxis

Für den Anfechtungskläger ist die Bezeichnung der übrigen Wohnungseigentümer mit Namen und ladungsfähiger Anschrift erforderlich; sie hat spätestens bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung zu erfolgen (§ 44 Abs. 1 Satz 2 WEG; BGH, Urteil vom 4. 3. 2011, V ZR 190/10, Rn. 11). Bei großen Anlagen ist es für den Einzelnen sehr schwierig, an die erforderlichen ladungsfähigen Anschriften zu gelangen. Dem hilft jetzt der BGH ab, indem der Verwalter insoweit in die Pflicht genommen wird. Dies ist praxisgerecht, da er sowieso über diese Datensätze verfügen muss/sollte. Ein solcher Zulässigkeitsmangel kann noch geheilt werden durch verspätete Vorlage der Liste; dies hat allerdings im Einzelfall gemäß § 97 Abs. 2 ZPO Kostennachteile (Urteil vom 28. 10. 2011 – V ZR 39/11, Rn. 10).

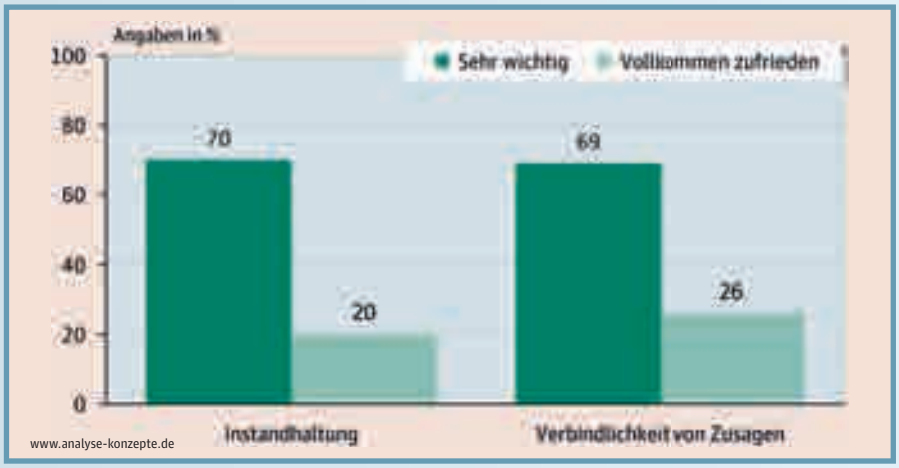
Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZAHL DES MONATS

Instandhaltung liegt Mietern besonders am Herzen

70

Wunsch und Wirklichkeit liegen zum Teil deutlich auseinander: Wie wichtig sind Mietern einzelne Serviceleistungen ihres Vermieters und wie sieht es in Relation dazu mit ihrer Zufriedenheit aus? Diesen Fragen spürt der Servicemonitor Wohnen 2012 des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte nach. Der Kundenzufriedenheitsindex zeigt an, wie es um die Erwartungen der Mieter und die Erfüllung ihrer Wünsche bestellt ist.



Quelle: A&K

Immer im Fokus: die Zufriedenheit mit der Vermieterleistung

Das Ergebnis: Insgesamt bestehen noch deutliche Differenzen zwischen Kundenwünschen und tatsächlicher Zufriedenheit mit der entsprechenden Leistung ihres Vermieters. Die regelmäßige Instandhaltung ist **70 % der Mieter** besonders wichtig. Jedoch sind nur 20 % von ihnen mit dieser Leistung vollkommen zufrieden. Diese Lücke weist auf starken Handlungsbedarf hin. Hinsichtlich der Verbindlichkeit von Zusagen des Vermieters ist das Verhältnis nur geringfügig besser: 69 % der Mieter ist dieser Aspekt sehr wichtig, aber nur 26 % sind mit der Erfüllung der Leistung vollkommen zufrieden. Auch hier besteht also noch Verbesserungspotenzial.

Hintergrund:
Analyse & Konzepte führt den Servicemonitor Wohnen seit 2008 im zweijährlichen Abstand durch. 2012 wurden 1.000 Mieter in telefonischen Interviews zu ihrer Zufriedenheit mit den Leistungen ihres Vermieters befragt. Die repräsentative Bestandsaufnahme bezieht sich auf ganz Deutschland.

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

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

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

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

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

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

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

HERAUSGEBER UND VERLAG
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe
Standort Hamburg, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Geschäftsführung: Isabel Blank, Markus Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Jens Köhler, Matthias Mühe, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe, Kommanditgesellschaft, Sitz Freiburg, Registergericht Freiburg, HRA 4408

Komplementäre: Haufe-Lexware Verwaltungs GmbH, Sitz und Registergericht Freiburg, HRB 5557; Martin Laqua, USt-IdNr. DE812398835

Redaktionsanschrift: DW Die Wohnungswirtschaft
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg,
Telefax: 040520103-12, redaktion@diewohnungswirtschaft.de,
www.diewohnungswirtschaft.de

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

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

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

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

ANZEIGEN
Die neue Anzeigenpreisliste ist gültig seit 1.1.2013.

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

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

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

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

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

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

Erscheinungsweise: monatlich
Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.

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

„Golf macht Schule“

Benefiz-Golfturniere 2013 für ein Schulbauprojekt der DESWOS

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

DOMUS Cup, Bad Saarow 25. Mai 2013

B&O Cup, Bad Aibling 13. Juli 2013

HAUFE. Hammonia Cup, Hamburg 3. August 2013

M-TEQ VALLOX Cup, Köln 14. September 2013

DOMUS B&O M-TEQ VALLOX techem KNAUF

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

HAUFE. Hammonia

NORD/LB
Die norddeutsche Art.

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.

Finanzgruppe

www.nordlb.de