



STÄDTEBAU

Preis Soziale Stadt 2011: Vorbildliche Quartiersentwicklung im Münchner Osten

THEMA DES MONATS
Städtebauförderung
40 Jahre
Städtebauförderungsgesetz

GEBÄUDE UND TECHNIK
Modellvorhaben
Passivhausstandart und
EnEV-Bauweise im Vergleich

MANAGEMENT
Soziale Netzwerke
Neue Möglichkeiten
für effizientes Marketing

NA KLAR, SIND WIR AUF DEM HOLZWEG

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



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

Ausführliche Informationen zu Holz 8: www.bo-wohnungswirtschaft.de

Zukunft und Visionen

EDITORIAL

Was verbindet Sascha Lobo, bloggendes Enfant terrible des web 2.0, Prof. Dr. Eckard Minx, hoch dekoriertes Zukunftsforscher und Regierungsberater sowie Hans-Dietrich Genscher, Bundesaußenminister a. D.?

Ganz einfach: Das Thema Unternehmen Zukunft und Gedanken zu einer neuen Weltordnung. Eingeladen von der Aareon AG zum alljährlichen Klassentreff der Branche Ende Mai in Garmisch-Partenkirchen. Der mittlerweile 21. Kongress stand dieses Jahr unter dem Motto „Status.Trends.Visionen.“ auf dem, selbstverständlich auch dieses Jahr wieder, der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2011 verliehen wurde. GdW-Präsident und Schirmherr Axel Gedaschko vergab die Preise während des feierlichen Galaabends auf dem Kongress vor rund 1.000 Gästen.

Die ausführliche Berichterstattung finden Sie in der Juli-Ausgabe Ihrer DW. Die Preisträger stellen wir Ihnen in einer Artikelserie gesondert mit ihren Projekten vor.

Schwerpunktthema dieser Ausgabe ist allerdings die Städtebauförderung. Das Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung wurde Anfang Juni im Bundeskabinett verabschiedet. Damit kommt der Gesetzentwurf der Förderung der Wohnungswirtschaft entgegen, die Förderung gebäudebezogener Maßnahmen mit der Förderung von Maßnahmen im Quartierszusammenhang zu verbinden. Der Gesetzentwurf sieht zur Stärkung des Klimaschutzes unter anderem eine Klimaschutzklausel, die Erweiterung der Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und Ener-

giegewinnung aus Kraft-Wärme-Kopplung sowie die planungsrechtliche Absicherung nachträglicher Wärmedämmung vor.

Im Bericht ab Seite 16 lesen Sie das engagierte Plädoyer von Axel Gedaschko, das unter anderem zu diesem politischen Durchbruch geführt hat.

Prof. Dr. Michael Krautzberger fasst in seinem Beitrag ab Seite 8 die 40-jährige Geschichte des Städtebauförderungsgesetzes zusammen und gibt einen Überblick über Entstehung, Bedeutung und (Weiter-)Entwicklung der Städtebauförderung.

Einen kleinen Exkurs zum Thema Passivhaustechnik in der Wohnungswirtschaft bieten wir Ihnen ab Seite 62: Der Modellversuch der Wiesbadener Wohnungsgesellschaft mbH (GWW) soll Klarheit schaffen, ob und in welchem Umfang Energieeinsparungen bei einem Passivhaus höher ausfallen und ob der finanzielle Mehraufwand gerechtfertigt ist.

Was gibt es noch?

Seit dem 1. Juni ist das Redaktionsteam der DW nun wieder komplett: Als neue Chefredakteurin geht Ulrike Silberberg mit einer umfangreichen Erfahrung aus den Bereichen Architektur, dem Bauhandwerk sowie zehn Jahren Redaktionsleitung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für den Herausgeber Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung an Bord. An dieser Stelle werden Sie in Zukunft von Ihr lesen und hören.

Herzliche Grüße aus Hamburg



Olaf Berger
Redakteur DW Die Wohnungswirtschaft
olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de



Ulrike Silberberg
Chefredakteurin DW Die Wohnungswirtschaft
ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de

DREI FRAGEN AN ...



Quelle: GdW

...Axel Gedaschko
Der 51-jährige Jurist ist seit 1. Februar 2011 Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Zuvor war Gedaschko als Staatsrat und Senator der Behörde

für Stadtentwicklung und Umwelt sowie als Wirtschaftssenator und Präses der Behörde für Wirtschaft und Arbeit in Hamburg tätig.

Gar nicht einverstanden bin ich ...

... mit den Verdrängungsleistungen der Bürger beim Thema „eigene Altersvorsorge.“ Oder der Forderung nach Energiewende und zugleich Kampf gegen den damit aber zwingend verbundenen Aufbau neuer Stromnetze... Diese Wirklichkeitsverdrängung des Einzelnen geht einher mit großer Inkonsequenz in der Politik, gut ablesbar am Beispiel Energiewende: 5,4 Milliarden Euro fließen jährlich als Investitionen in die Installation von Photovoltaikanlagen, auf der anderen Seite muss aber die Wohnungswirtschaft um jeden Euro an Zuschüssen bei der energetischen Modernisierung kämpfen. Das finde ich inkonsequent. Denn jeder Euro, der in energetische Modernisierung gesteckt wird, regt weitere Investitionen an. Als Schulnote wäre das eine glatte Fünf minus.

Ich bin sehr damit einverstanden ...

... dass Deutschland sich als Nation einen Ruck gegeben und im Grundgesetz eine Schuldenbremse eingezogen hat. Eine kluge Entscheidung, die verhindert, dass die jungen Mitglieder unserer Gesellschaft eines Tages eine „mission impossible“ übernehmen müssen. Ebenso erfreulich, dass sich in Hessen die Bürger per Volksabstimmung dafür ausgesprochen haben, die Schuldenbremse in die Landesverfassung aufzunehmen. Ansonsten freue ich mich über den so frühen und schönen Sommer!

Eines Tages, in nicht allzu ferner Zukunft ...

... würde ich mich freuen, mal wieder durch mein Lieblingsland Patagonien zu wandern. Und für unser Land gehe ich als steter Optimist davon aus, dass wir einen gesellschaftlichen Konsens zur Energiewende finden und jeder von uns, Bürger wie Organisationen, einen Teil dazu beiträgt. Dazu gehört allerdings auch, dass dem Einzelnen und den Unternehmen Anreize gegeben werden, ihr Verhalten zu ändern – indem sie sparen oder Wertsteigerungen verzeichnen. Dann werden wir in unserem Land unabhängig von Energieexporten werden und bei dieser Entwicklung auch alle mitnehmen.

Die Antworten notierte Bärbel Wegner.



Quelle: GEWOFAG

Zum Titel:

Die Wohnsituation zu verbessern, das Quartier zu beleben und es so wohl für junge Familien als auch für ältere Menschen attraktiv zu gestalten – das war das Ziel der GEWOFAG. Mit ihrem Konzept wurde sie mit dem Preis „Soziale Stadt 2010“ ausgezeichnet

Seite 26

Wohnungspolitik

Vor fünf Jahren beauftragte die Berliner degewo das Institut für Management der Humboldt-Universität, die Leistungen zu berechnen, die das Wohnungsunternehmen für die Kommune erbringt. Seither hat sich diese so genannte Stadttrendite zwar nicht auf breiter Front durchgesetzt, die Diskussion um den Begriff hat aber viel dazu beigetragen, dass die Dokumentation von gesellschaftlicher Verantwortung (Corporate Social Responsibility) in der Wohnungswirtschaft an Bedeutung gewonnen hat. Die degewo hatte die Stadttrendite „bewusst als Kampfbegriff eingesetzt“ – nämlich als Argument gegen die Privatisierung kommunaler Wohnungsunternehmen und -bestände, wie sie damals in vielen Städten auf der Tagesordnung stand. Die DW zieht ein Resümee nach fünf Jahren.

Seite 18

6 / 11

INHALT

EDITORIAL

1 Zukunft und Visionen

4 MELDUNGEN TEIL I

THEMA DES MONATS 40 JAHRE STÄDTEBAUFÖRDERUNG

- 6 Eine Erfolgsgeschichte ohne Happy End?
Städtebauförderung:
gesellschaftliche und volkswirtschaftliche Bedeutung
- 8 Entstehung, Bedeutung und Entwicklung
40 Jahre Städtebauförderungsgesetz –
40 Jahre Städtebauförderung
- 12 Gemeinschaftsprogramm von Bund,
Ländern und Kommunen
Städtebauförderung –
ein überaus modernes Werkzeug der Stadtentwicklung
- 16 Plädoyer für die Städtebauförderung
Städtebauförderung muss weitergehen

WOHNUNGSPOLITIK

- 18 Resümee nach fünf Jahren
Ein Kampfbegriff macht Karriere:
von der Stadttrendite zur Corporate Social Responsibility
- 20 6. Bielefelder Stadtentwicklungstage
Verantwortung für das Klima –
eine Aufgabe für die Wohnungswirtschaft
- 22 Deutscher Immobilien Kongress 2011
Klimaschutz, Wohnen im Alter
und Immobilienfinanzierung im Fokus

STÄDTEBAU

- 24 Preis Soziale Stadt 2010
Wohnungsunternehmen und soziale Initiativen
gründen Miniläden in Kempten
- 26 Preis Soziale Stadt 2010
Vorbildliche Quartiersentwicklung:
neues Leben am Piusplatz im Münchner Osten

WOHNUNGSMARKT

- 28 Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR)
Demografische Trends und Wohnungsbestandsentwicklung
in ostdeutschen Städten

Unternehmen

Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG initiierte im Februar 2006 ein Projekt, bei dem drei Auszubildende und zwei Werkstudentinnen mit der Betreuung eines durch hohen Leerstand gekennzeichneten Quartiers in Berlin-Spandau betraut wurden. Dieses Projekt wurde beim Wettbewerb „Wir machen Unternehmen“ des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) ausgezeichnet. Die DW stellt es vor.



Die das Projekt betreuenden „1892“-Azubis und Werkstudentinnen unterm Regenschirm:

Foto: Catrin Wolf

- 32 Wohnungsmarktstudie von GEWOS und vdw Niedersachsen Bremen
Die Städte gewinnen – die Fläche verliert
- 33 Interview mit GEWOS-Geschäftsführerin Renate Szameitat und vdw-Verbandsdirektor Bernd Meyer
Internationale Investoren haben ihre Hausaufgaben noch nicht gemacht
- 35 Europa-Kolumne
Durch ein offenes Ohr wirtschaftlicher agieren

36 MELDUNGEN TEIL II

MANAGEMENT

- 42 Social Media Marketing in der Wohnungswirtschaft
Soziale Netzwerke bieten viele neue Möglichkeiten für effizientes Marketing
- 46 Länderübergreifende Plattform: Mitteldeutscher Arbeitskreis
Erfahrungsaustausch in Finanzfragen: „Rating und neue Finanzierungsmodelle“

UNTERNEHMEN

- 50 GBN Wohnungsunternehmen GmbH
Abriss und Neubau statt Sanierung im Bestand
- 52 Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB)
Innovatives Sanierungskonzept schont den Geldbeutel der Mieter
- 54 BBU-Wettbewerb 2011 „Wir machen Unternehmen“
Das Projekt „Azubis voran – neue Ideen für ein Quartier in Spandau“
- 56 Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG
90 Jahre und noch lange kein Ende in Sicht
- 58 Corporate Social Responsibility
Helpen ist Ehrensache: Engagement der LEG NRW
- 61 10. Hammonia / DOMUS-CUP-Benefiz-Golfturnier
Auf das Wetter in Bad Saarow war wieder einmal Verlass!

GEBÄUDE UND TECHNIK

- 62 Wiesbaden Wohnungsgesellschaft mbH (GWW)
gibt Startschuss für Modellversuch
Direkter Vergleich zwischen Passivhausstandard und EnEV-Bauweise
- 64 Probleme und Lösungswege
Abschaltung der analogen Satellitenprogramme zum 30. April 2012

Betriebskosten aktuell

In dieser Ausgabe geht es um Energiemanagement. Unter anderem um einen Praxistest des IFEU-Instituts für Energie- und Umweltforschung, das im Auftrag der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG den Heizenergiebedarf in 25 Gebäuden, die mit dem Energiesparsystem adapterm von Techem ausgerüstet waren, über mehrere Jahre analysiert und mit baugleichen Gebäuden verglichen hatte, die noch nicht mit dem Energiesparsystem ausgestattet sind. Dabei hat sich die Energie- und CO₂-Einsparungen wissenschaftlich bestätigt.

Betriebskosten aktuell
Herabgelassen vom VAW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Ausgabe 07 - Juni 2011

Jetzt wissenschaftlich bestätigt: Wankendorfer spart Energie

Kosten des Energiemanagements

- 66 Novellierte Trinkwasserverordnung
Neue Prüfpflicht für Warmwasseraufbereitung in Mehrfamilienhäusern
- 68 Betriebskosten aktuell

RECHT

- 72 Urteil des Monats
Zur Berücksichtigung einer Minderung der Miete bei der jährlichen Betriebskostenabrechnung
- 74 Urteile:
Mietrecht
- 74 Urteile:
Vertragsrecht
- 76 Urteile:
WEG-Recht

78 PRODUKTE UND DIENSTLEISTUNGEN

80 BÜCHER

81 TERMINE / VERANSTALTUNGEN

81 PERSONEN

88 VORSCHAU / IMPRESSUM

Kolumne Finanzmarktbericht

Stresstest macht Banken Druck

Während der letzte große Banken-Stresstest vom Juli 2010 erst nach Vorliegen der Ergebnisse diskutiert wurde, sorgt der jetzt bevorstehende neue Stresstest bereits weit im Vorfeld für Schlagzeilen. Im Zuge der für die ab 2013 geplanten Umsetzung von Basel III soll der Stresstest unter anderem prüfen, inwiefern die Banken bereits jetzt die verschärften Eigenkapitalanforderungen erfüllen. Dabei darf eine harte Kernkapitalquote von fünf Prozent nicht unterschritten werden. Das dürfte speziell für die Landesbanken problematisch sein, da diese in einigen Fällen über sehr hohe stille Einlagen verfügen – und diese werden nun nicht mehr auf das harte Kernkapital angerechnet. Die Bundesbank und die Bafin konnten sich mit ihrer Forderung nach Berücksichtigung dieser deutschen Besonderheit gegenüber der EBA (Europäische Bankenaufsicht) nicht durchsetzen. Das ist ein harter Schlag für die Landesbanken – nach Wegfall der Gewährträgerhaftung wird ihnen nun auch noch ein wesentlicher Bestandteil des Eigenkapitals „aberkant“. Wie so oft trifft es hierbei auch noch die „falschen“ Landesbanken, wie beispielsweise die Helaba und die NordLB. Diese haben im Gegensatz zur WestLB und BayernLB eben nicht mit toxischen Wertpapieren gehandelt und waren auch nicht auf Staatshilfen zur Bewältigung der Finanzkrise angewiesen. Die beiden Letztgenannten haben infolge ihrer Rettung aus der Finanzkrise noch mit ganz anderen Problemen zu kämpfen: Um die Auflagen der EU-Wettbewerbschüter zu erfüllen, muss sich die WestLB praktisch selbst zerlegen und ihr Geschäft radikal zusammenstreichen. Ob nach Auslagerung

der toxischen Wertpapiere in eine wie auch immer benannte Abwicklungsanstalt und nach Verkauf des Immobilienfinanzierers WestImmo der verbleibende Rest als Verbundbank und damit Dienstleister der Sparkassen langfristig überleben kann, ist fraglich. Auch die BayernLB steht unter hohem Druck: Dort wäre man schon froh, wenn man es beim Abstoßen der Auslandsbeteiligungen wie Hypo Alpe Adria sowie der ungarischen MKB und der Anteile an der LBS Bausparkasse belassen könnte und nicht noch andere Tochterunternehmen in das Visier des EU-Wettbewerbskommissars geraten. Das betrifft natürlich auch und in besonderer Weise die DKB als „Perle“ der BayernLB. Eine von außen erzwungene Veräußerung der DKB könnte nicht nur für die BayernLB, sondern auch für die Wohnungswirtschaft – und hier vor allem in den neuen Bundesländern – nachhaltige und existenzielle Folgen haben. Natürlich ist verständlich, dass aus Brüsseler Sicht die staatliche Rettung der Banken nicht ohne Folgen bleiben darf. Viele Bürger der „Geberstaaten“ fragen sich mit Blick auf die Diskussionen um Griechenland, Irland, Portugal und Spanien allerdings, warum man hier nicht die gleichen Maßstäbe wie für die geretteten Banken ansetzt: Entweder Haushaltskonsolidierung durch tiefe Einschnitte, Sparmaßnahmen und Verkäufe – oder keine weiteren Geldspritzen und Unterstützungen! Aktuelle Zinskonditionen und weitere Finanznachrichten finden Sie unter <http://www.bbt-group.de/financial-news.html> im Internet.

Sven Rudolph, BBT GmbH
 sven.rudolph@bbt-group.de
 Kay Schorsch, BBT GmbH
 kay.schorsch@bbt-group.de

DW

DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT

ONLINE-ARCHIV

Hammonia-Verlag

Online-Archiv der DW

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

Energie

empirica ag

Mietranking I/2011

Auch Anfang 2011 steigen die inserierten Angebotsmieten in Deutschland weiter an, jedoch deutlich moderater als im vergangenen Jahr. Im Vergleich zum ersten Quartal 2010 haben sich die Mieten deutschlandweit um 3,1 Prozent erhöht, die kreisfreien Städte (+4,7 Prozent) konnten im selben Zeitraum ihren Vorsprung vor Deutsch-

lands Landkreisen (+1,9 Prozent) weiter ausbauen. Der empirica-Deutschlandindex und das vierteljährliche Mietpreis-Ranking von empirica basieren auf Sonderauswertungen der Preisdatenbank von IDN ImmoDaten, in die Angebotspreise aus Immobilieninseraten von mehr als 100 Anzeigenquellen fließen (zirka zwei Millionen Objekte je Quartal).

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern)

Zehnjahreshoch beim Sozialwohnungsbau in Bayern

Die Mitglieder des VdW Bayern haben im vergangenen Jahr 1.586 Sozialwohnungen gebaut. Das ist ein Plus von 41 Prozent. Und: Das sind so viele wie seit zehn Jahren nicht mehr. Insgesamt investierten die 461 Unternehmen rund 1,17 Milliarden Euro. Der Saldo beim sozialen Wohnungsbau bleibt aber negativ. Rund 5.700 Wohnungen, fast 20 Prozent weniger als im Vorjahr, fielen 2010 aus der Sozialbindung. Im vergan-

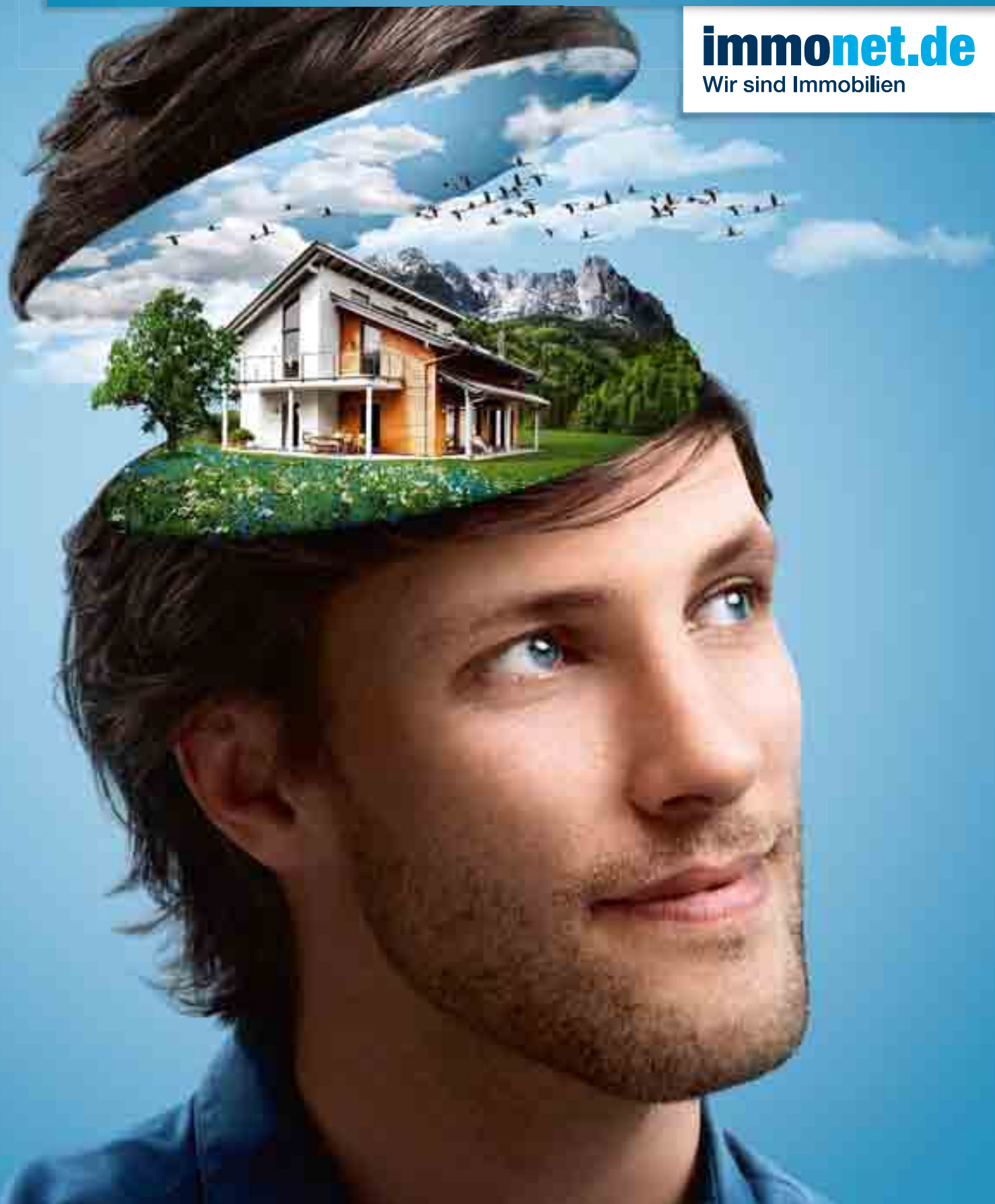
genen Jahrzehnt hat sich der Bestand der Sozialwohnungen um 60.000 auf 120.000 Wohnungen verringert. Die getätigten Investitionen schlagen sich nur sehr moderat auf das Mietniveau der rund 458.000 Wohnungen nieder. Die durchschnittliche Kaltmiete ist 2010 um 0,9 Prozent auf 4,74 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gestiegen. Bei den Betriebskosten in Höhe von 1,43 Euro pro Quadratmeter gab es keine Veränderungen zum Vorjahr.

Wer an Immobilien denkt, denkt an Immonet.

Die große Marketing-Offensive: Unsere Kampagne. Ihr Erfolg.

Die große
OFFENSIVE
2011

immonet.de
Wir sind Immobilien



Eine Erfolgsgeschichte ohne Happy End?

Städtebauförderung: gesellschaftliche und volkswirtschaftliche Bedeutung

In diesem Jahr könnte die Städtebauförderung ein großes Jubiläum feiern, jährt sich die Verabschiedung des Städtebauförderungsgesetzes im Juni und das Inkrafttreten im August doch zum 40. Mal. Die Zukunft der Städtebauförderung steht allerdings angesichts der vollzogenen und geplanten Mittelkürzungen auf dem Spiel. Dies ist angesichts ihrer Erfolge und des lange Zeit selbstverständlichen politischen Konsens über ihre Bedeutung, Berechtigung und Wirkungen äußerst verwunderlich. Die DW wirft daher aus wohnungswirtschaftlicher Sicht einen Blick auf die Erfolgsgeschichte der Städtebauförderung.



Ob „Soziale Stadt“ oder „Stadtumbau-Programm“ – die Städtebauförderung hat immense Bedeutung für die Entwicklung der Städte. Rückbau verfallener Gebäude in der Volkmannstraße, Halle.

Quelle: HWG Halle, Foto: Markus Scholz

Nach Wiederaufbau und Überwindung der Wohnungsnot kam ab den 1960er Jahren die städtebauliche Entwicklung der Städte verstärkt in den öffentlichen Fokus. In die Kritik geriet dabei unter anderem die „gegliederte und aufgelockerte Stadt“, der monotone, autogerechte und funktionsgetrennte Städtebau sowie eine Kahlschlaghaltung vieler Stadtväter und Planer, die alles „Alte“ für vormodern und beseitigungswert hielt und vielfach den Verlust stadtbildprägender und bedeutsamer Bauten nach sich zog. Alexander Mitscherlichs „Die Unwirtlichkeit unserer Städte“ oder Wolf Jobst Siedlers „Die gemordete Stadt“ machten deutlich, dass der Städtebau in einer Legitimationskrise war.

Die Politik war gezwungen auf die Kritik von Fachleuten und Bevölkerung einzugehen und ein neues Instrumentarium zu entwickeln. Es sollte den städtebaulichen Kontext der Städte berücksichtigen, ein abgestimmtes Vorgehen und demokratisch legitimierte Rechtsinstrumente vorsehen. Es zielte, statt auf Einzelbauten oder auf einzelne städtische Funktionen, auf die ganzheitliche Erneuerung und Entwicklung ganzer Stadtbereiche ab. Das Mitte Juni 1971 verabschiedete und am 1. August 1971 in Kraft getretene neue Rechts- und Fördersystem der Städtebauförderung schuf ein neues bodenrechtliches Instrumentarium, begründete Mitwirkungsmöglichkeiten der Bürger und schrieb das finanzielle Engagement von Bund und Ländern für die Anpassung von Städten und Gemeinden an sich veränderte städtebauliche Erfordernisse fest. Es ist auf städtebauliche Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände (Funktions- oder Substanzschwächen) beschränkt, die in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten liegen.

Von der Kahlschlagsanierung zur behutsamen Stadterneuerung

Waren die Maßnahmen zu Beginn der 1970er Jahre noch von euphemistisch Flächensanierungen genannten Abrissanierungen (Neuordnung und Neubebauung „Rückständiger Viertel“ samt Beseitigung vormoderner Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse beziehungsweise einer Überstülpung fordistischer, bürgerlicher und kleinfamiliärer Lebensmodelle) geprägt, wandelten sie sich Sanierungsziele und -strategien im Laufe der 1970er Jahre zu einer Objektsanierung und damit erhaltenden Erneuerung vernachlässigter Stadtbereiche.

Durch Proteste gegen die „Sanierungsfolgen“ und die zunehmende Erkenntnis, dass jede Sanierung Eingriffe in das Sozialgefüge und den Lebensbereich der Bewohner zur Folge hat, wurde verstärkt abgewogen, ob die zur Beseitigung städtebaulicher Missstände erforderlichen Maßnahmen Eingriffe in die sozialen und ökonomischen Verflechtungen in Wohnquartieren, in die Lebensverhältnisse und die Identifikationsbedürfnisse der Bewohner rechtfertigen. Die der alten Stadt seit dem europäischen Denkmalschutzjahr 1975 entgegen gebrachte Wertschätzung spielte hierbei sicherlich auch eine Rolle.

Das flexible Instrumentarium der Städtebauförderung wurde jedoch auch zur Weiterentwicklung westdeutscher Großwohnsiedlungen eingesetzt, die durch bauliche Mängel, infrastrukturelle Defizite oder einseitige Bewohnerstrukturen geprägt waren, oder im Rahmen der Konversion ehemaliger Militär- oder Gewerbeflächen.

Erneuerung ostdeutscher Städte

Der Zustand der ostdeutschen Innenstädte, historischen Stadtkerne und Stadterweiterungsgebiete machte nach der Vereinigung einen weiteren Schwerpunkt der Städtebauförderung aus. Der Programmteil „Städtebaulicher Denkmalschutz Ost“ wurde Anfang der 1990er Jahre aufgelegt und hat erheblich zum Erhalt vieler bedeutender Stadtbereiche beigetragen. 2009 wurde das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz West“ aufgelegt und soll auch hier historischen Stadtkerne und -quartiere zu lebendigen Wohn-, Arbeits-, Kultur- und Freizeitorten entwickeln.

Der Programmteil „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“

– ebenfalls Anfang der 1990er Jahre ins Leben gerufen – hatte zum Ziel, die in industrieller bauweise errichteten DDR-Wohnquartiere, die teilweise noch unfertig waren und Funktionsschwächen aufwiesen, zu stabilisieren und fertig zu stellen. Viele Experten meinen, dass dies besonders in der Zeit der gesellschaftlichen Transformation und vieler persönlicher Umbrüche immense gesellschaftliche Bedeutung hatte.

Stadtbau

Zur Jahrtausendwende machten massive Wohnungsleerstände in schrumpfenden ostdeutschen Städten ein Gegensteuern notwendig. Das Programm „Stadtbau Ost“ fördert auf Basis integrierter Stadtentwicklungskonzepte Aufwertung und Umbau von Gebäuden, aber auch den teilweisen oder kompletten Rückbau dauerhaft nicht mehr benötigter Wohnungen oder Infrastrukturen. Integrierter Stadtentwicklungskonzepte sind die verbindliche Grundlage der Förderung, um Fehlallokationen zu vermeiden. Konsens ist dabei auch, dass die Maßnahmen räumlich den Grundsätzen der Innenentwicklung der Städte folgen. Eine enge Zusammenarbeit von Verwaltung, Wohnungswirtschaft und lokalen Akteuren ist Folge und Notwendigkeit zugleich. Auch in westdeutschen Kommunen machten ökonomische und demografische Strukturveränderungen deutlich, dass in von grundlegenden Funktionsverlusten gekennzeichneten Quartieren, Stadtgebieten oder Gemeinden weniger eine behutsame Weiterentwicklung, sondern ein durchgreifender Umbau erforderlich ist. Das 2004 aufgelegte Programm „Stadtbau West“ fokussiert nicht in erster Linie den Wohnungsabriss, sondern als die Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels. Beiden Programmen gemein ist ihre hohe Bedeutung für die lokalen Wohnungsmärkte.

Soziale Stadt

Mitte der 1990er-Jahre nahm die Öffentlichkeit das Anwachsen sozial-räumlicher Polarisierungsprozesse als „neue Armut“ oder „Armut im Wohnstand“ immer stärker wahr. In diesem Zusammenhang geriet auch die Wirkung benachteiligter Stadtteile oder „überforderter Nachbarschaften“ und die Möglichkeit über ein Quartiersmanagement, die Viertel von Innen zu stabilisieren, Akteure zu vernetzen und die Partizipation der Bewohner anzuregen in den Blick. Das

1999 eingeführte Programm „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf – Soziale Stadt“ verfolgt einen integrativen Ansatz. Es zielt auf die Bündelung von Mitteln aus den Bereichen Arbeitsmarkt, Bildung, Soziales, Wirtschaft und Bau. Der innovative Ansatz dabei ist die Bündelung von baulich-investiven Maßnahmen mit nichtinvestiven sozialen Maßnahmen.

Dass diese, das ganzheitliche sozial-räumliche Handeln ideal verkörpernde, Verknüpfung der jüngsten Kürzung der Städtebaufördermittel zum Opfer fiel, löste große Empörung aus und ist für Experten und Praktiker völlig unverständlich.

Bedeutung

Allen Städtebauförderprogrammen (auch den neueren Programmteilen „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“) gemein ist ihre wirtschafts- und strukturpolitische Bedeutung. Die Städtebauförderung erzeugt erhebliche Multiplikatoreffekte – jeder Fördermitteleuro erzeugt ein vielfaches an Investitionen, die fast unmittelbar der lokalen Wirtschaft zu Gute kommen. Die Kürzungen bedeuten eine fundamentale Wende, hat die Städtebauförderung durch ihren integrierten Ansatz doch eine große räumliche Lenkungswirkung, beteiligt unterschiedlichste Akteure und vermeidet Fehlallokationen.

Die Städtebauförderung hat damit eine immense gesellschaftspolitische und volkswirtschaftliche Bedeutung, die man nicht genug hervorheben kann. Bundesregierung und Parlament stehen in der Verantwortung diese nicht zu zerstören. Eine Städtebauförderpolitik, die den Namen verdient, muss auch mit ausreichenden Mitteln ausgestattet sein.

Olaf Berger

ÜBERSICHT

Entstehung, Bedeutung und Entwicklung 40 Jahre Städtebauförderungsgesetz – 40 Jahre Städtebauförderung	8
Gemeinschaftsprogramm von Bund, Ländern und Kommunen Städtebauförderung – ein modernes Werkzeug der Stadtentwicklung	12
Plädoyer für die Städtebauförderung Städtebauförderung muss weitergehen	16

Entstehung, Bedeutung und Entwicklung

40 Jahre Städtebauförderungsgesetz – 40 Jahre Städtebauförderung

Die Städtebauförderung als Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Gemeinden ist wieder vermehrt im Gespräch – nicht etwa weil ihre Leistungen gewürdigt oder inhaltlich über ihre Neuausrichtung debattiert wird, sondern weil ihre finanzielle Ausstattung umfassenden Kürzungsplänen ausgesetzt ist, die sie nach Meinung vieler Fachleute grundlegend in Frage stellen. Das Städtebauförderungsgesetz, im Juni 1971 beschlossen und im August 1971 in Kraft getreten, bildet den offiziellen Startpunkt einer modernen zukunftsgerichteten Städtebau- und Stadterneuerungspolitik. Die Städtebauförderung kann damit auf eine 40-jährige Erfolgsgeschichte zurückblicken. Ein Überblick über Entstehung, Bedeutung und (Weiter-)Entwicklung der Städtebauförderung.

Die Städtebauförderung als differenziertes Bund-Länder-Förderprogramm hat immense städtebauliche, wirtschaftliche, soziale, kulturelle und ökologische Bedeutung. Wie die Debatten um die Kürzung der Städtebauförderung zeigen, ist ihr politischer Rückhalt in den Regierungsfractionen – dem jahrzehntelangen gesellschaftlichen und parteiübergreifenden Einvernehmen über ihre Relevanz zum Trotz – begrenzt, bei der Fachöffentlichkeit, den Kommunen, Planern, der Wohnungswirtschaft und Wissenschaft jedoch hoch.

Wo stehen wir?

Die städtebauliche Erneuerung gehört in den alten Ländern seit Beginn der 1970er Jahre, in den neuen Ländern seit Anfang der 1990er Jahre zu den wichtigsten kommunalen Aufgaben- und Investitionsbereichen. Ihre finanzielle Unterstützung im Rahmen der Städtebauförderung ist eine herausragende Gemeinschaftsleistung von Bund, Ländern und Gemeinden. Die Städtebauförderung ist in den zurückliegenden Jahrzehnten zu einem zentralen Instrument der Wirtschafts-, Struktur-, Umwelt- und Beschäftigungspolitik herangewachsen. Nach allen Untersuchungen und Bedarfsmeldungen wächst die Nachfrage nach Städtebauförderungsmitteln. Mit der Verfassungsreform aus dem Jahre 2006 – „Föderalismusreform I“ – ist für ein zentrales Instrument der Stadtentwicklungspolitik des Bundes, nämlich die Bereitstellung von Bundesfinanzhilfen, eine gegenüber dem Verfassungsrecht seit 1970 fortentwickelte und „sichere“ Grundlage gegeben worden, nämlich in Art. 104b Grundgesetz.

Die Städtebauförderung war bis 1990 ein Gesamtprogramm für alle Gebiete mit einem qualifizierten stadtentwicklungs-

politischen Handlungsbedarf. Die inhaltlichen Akzente wurden in Präambeln der zuletzt jährlich abzuschließenden Verwaltungsvereinbarungen gesetzt. Erst in den neuen Ländern, später dann in allen Ländern differenzierte sich das Förderangebot des Bundes aus: städtebaulicher Denkmalschutz, Stadttumbau, Innenstadt, Soziale Stadt. Diese Tendenz der „Auf-fächerung“ der Städtebauförderung für einzelne Programme hat sich später fortgesetzt.

Wie ging es los? Wie geht es weiter?

Bereits bei der Erarbeitung des Bundesbaugesetzes, das vor 50 Jahren in Kraft trat, war erkannt worden, dass der Städtebau bei der Sanierung überalterter Baugebiete, bei der Entwicklung in den Randzonen der Verdichtungsgebiete und beim Bau neuer Orte vor Aufgaben stand, deren Lösung eines über das Bundesbaugesetz hinausgehenden Instrumentariums bedarf. Nach einem langwierigen Gesetzgebungsverfahren wurden die Sonderregelungen für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) vom 27. Juli 1971 zusammengefasst. Das Gesetz wurde am 30. Juli 1971 verkündet; es trat am 1. August 1971 in Kraft.

Das StBauFG enthielt besondere Bestimmungen über die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, über besondere bodenrechtliche Bestimmungen in den nach dem StBauFG förmlich festgelegten Gebieten, über die Förderung und Finanzierung der Maßnahmen sowie über besondere abgaben- und steuerrechtliche Vorschriften. Das StBauFG hat ein Sonderrecht geschaffen: In sachlicher

Hinsicht war es beschränkt auf städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen; die Anwendung des Gesetzes war damit auch räumlich und zeitlich auf deren Vorbereitung und Durchführung begrenzt. Jedoch enthielt das StBauFG innerhalb des so begrenzten Anwendungsbereichs keine abschließende bodenrechtliche Regelung, so dass im Anwendungsbereich des Gesetzes auch sonstige bodenrechtliche Vorschriften anderer Gesetze – soweit im StBauFG nicht ausdrücklich ausgeschlossen – Anwendung fanden. Dies galt vor allem für die Anwendung des Bundesbaugesetzes, das bei Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen neben den Vorschriften des StBauFG anzuwenden war, jedoch zum Teil erheblich modifiziert oder in Teilbereichen ausgeschlossen wurde. Dieses „Nebeneinander“ begründete in der Folge die rechtspolitische Absicht, die beiden Gesetze zusammenzufassen.

Mit der Baurechtsnovelle aus dem Jahre 1976 wurde dieses Ziel bereits zu einem Teil erreicht: Eine Reihe bodenrechtlicher Vorschriften des StBauFG wurde in das BBauG übernommen. Darüber hinaus wurden Regelungen „parallel“ zum StBauFG auch im BBauG aufgenommen, wie zum Beispiel die Bürgerbeteiligung oder der Sozialplan. Durch die Novelle 1984 wurde ein „vereinfachtes Sanierungsverfahren“ eingeführt, und zwar für solche Fälle, in denen die Anwendung des besonderen sanierungsrechtlichen Bodenrechts für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist. Das Baugesetzbuch von 1987 hat das bestehende Sanierungsrecht inhaltlich unverändert aus dem damals aufgehobenen StBauFG übernommen (auch das ein Jubiläum: 30 Jahre Baugesetzbuch mit dem kompletten Städtebauförderungsrecht).

Der Auftrag der Stadterneuerung

Im Hinblick auf die Erneuerung von Städten, Gemeinden und Dörfern erfüllt die Städtebauförderung vielfältige Aufgaben.

Der gesellschaftliche und städtebauliche Auftrag:

Die Städte und Gemeinden bilden gewissermaßen den äußeren, physischen Rahmen für die Entfaltung der menschlichen Aktivitäten: Die Städte bieten den baulichen Raum für das Leben, die Arbeit, die wirtschaftlichen Tätigkeiten – Gewerbe, Handwerk, Handel –, die vielfältigen Dienstleistungen menschlicher Gesellschaften, die ärztliche und medizinische Versorgung, die Kultur- und Bildungseinrichtungen – Schulen und Hochschulen, Kirchen, Theater und Kinos, Museen und Bibliotheken –, für Sport, Erholung und Freizeit.

Deutschland gehört – gemeinsam mit der Mehrzahl der europäischen Staaten – zu den Staaten der Erde, in denen die Menschen ganz überwiegend in Städten oder verstädterten Siedlungsformen leben. An den europäischen Städten lassen sich ganz unmittelbar die Situation, die Bedürfnisse, die Entwicklung der Gesellschaft ablesen: der wirtschaftliche und kulturelle Standard ebenso wie die Problemzonen der gesellschaftlichen Entwicklung – die Situation der Armen, der gesellschaftlich ausgegrenzten Personen, der sozialen Spannungen.

Diese nur schlagwortartige Kennzeichnung des Phänomens Stadt für den deutschen und europäischen Raum stellt unmittelbar die Brücke zum Kernbereich der Stadterneuerungsaufgaben dar: Wenn sich die Wirklichkeit und Dynamik einer Gesellschaft in

Städten ausdrückt oder widerspiegelt, so bedeutet dies einen ebenso unmittelbaren Anpassungs- und Veränderungsdruck auf die städtebaulichen Strukturen. Die gebaute Umweltsoll sich neuen Nutzungsbedürfnissen anpassen. Veränderte Nutzungsbedürfnisse, insbesondere aufgrund demografischer Veränderungen, schlagen in andere städtebauliche Strukturen um – Nutzungen von Flächen und Gebäuden verändern sich, bisherige Nutzungen (Wohnungen, Gewerbe, Dienstleistungen, Bildung, Kultur, Sport- und Freizeiteinrichtungen usw.) können in wechselseitige Konkurrenzen geraten. Gebäude, Straßenführungen, Erschließung der Infrastruktur können erforderlichen oder erwünschten Nutzungsänderungen im Wege stehen, bedürfen der Anpassung oder Veränderung. Konflikte zwischen bisherigen und künftigen Nutzungsformen und Nutzern können eintreten. Die Bewahrung bestehender baulicher oder infrastruktureller Gegebenheiten kann stadtentwicklungspolitisch wünschenswert sein, sie kann aber auch einem notwendigen und angestrebten Wandel und damit der Stadtentwicklung im Wege stehen.

Der politische Auftrag der Stadterneuerungspolitik:

Die bauliche und sonstige Nutzung der einzelnen Flächen im Stadtgebiet ist Angelegenheit der jeweiligen privaten und öffentlichen Akteure, also der Eigentümer, Pächter und Mieter, der öffentlichen und privaten Erschließungsträger und Bauherren.

- Wie sollen aber die vielfältigen und zum Teil kontroversen Interessen unter den Hut eines gemeinsamen, aufeinander abgestimmten und sozialverträglichen Vorgehens gebracht werden?

- Wie kann die Erneuerung der Infrastruktur eines Stadtgebiets, die Sicherung oder Entwicklung von Arbeitsplätzen, von Handel oder von kultureller oder sozialer Infrastruktur in Einklang gebracht werden mit privaten Bau- und Nutzungsinteressen?

Die Städtebauförderung gibt mit ihrem Instrumentarium Antworten, zeigt Lösungen auf.

Der Auftrag der öffentlichen Hand:

Die Verantwortung auch der öffentlichen Seite für die Stadtentwicklung kennzeichnet das deutsche und europäische Verständnis von Stadtpolitik. Europäische und deutsche Städte zeichnen sich seit Jahrhunderten dadurch aus, dass bestehende Standorte fortentwickelt, umgenutzt, umgebaut, zum Teil auch erheblich erweitert, aber doch in ihrer Substanz bewahrt werden.

Im amerikanischen Städtesystem ist eine andere Tendenz zu beobachten: Die Entwicklung der Siedlungsfläche wird in einem viel stärkeren Maße dem freien Spiel der Kräfte überlassen mit der Folge einer dramatischen Zersiedelung der Fläche, einem Verlust von zentralen Funktionen, der Herausbildung von – nach europäischen Maßstäben – eher amorphen Siedlungsstrukturen. Will man dies in den wesentlich dichter besiedelten europäischen Staaten vermeiden, so bleibt nur der Weg einer planmäßigen und damit städtebaulich und strukturellen geordneten Revitalisierung der vorhandenen Städte als Kernbereich einer kommunalen Stadterneuerungspolitik: Sie kann einen Rahmen schaffen für die Modernisierung der Stadtstrukturen, der Gebäude ebenso wie der Infrastruktur, der Sicherung und Entwicklung ▶

IHR ZUVERLÄSSIGER PARTNER

AAcount
Kautionen

Kautionsmanagement für Fortgeschrittene.

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

www.aareal-account-kautionen.com

 **Aareal Bank**

von Freiflächen, der Umwidmung von städtischen Flächen für zeitgemäße Nutzungen, der Balance zwischen wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Anforderungen.

Es ist Aufgabe der Stadterneuerungspolitik, den Bedürfnissen und Veränderungen der städtischen Gesellschaft einen die unterschiedlichen Interessenlagen ausbalancierenden Gestaltungsraum zu geben. Die integrierte Planung der Stadtentwicklung einerseits, das heißt eine dem Gemeinwohl verpflichtete Zusammenschau und Voraussicht, und der soziale Ausgleich andererseits, das heißt die sozialstaatliche Verantwortung.

Gegenwarts- und Zukunftsaufgaben der Stadterneuerung

Ungeachtet der Erfolge der Stadterneuerungspolitik seit 1971, 2011 wird es in der fachlichen und politischen Diskussion für notwendig erachtet, die Ziele der Stadterneuerungspolitik im Hinblick auf neue Aufgaben und notwendige Veränderungen von Strategien zu überdenken:

- Weg vom Flächenverbrauch, hin zu einer Kreislaufwirtschaft auch bei der Flächeninanspruchnahme. Dies ist nur möglich, wenn es eine gemeinsam finanzierte Mobilisierung von bereits besiedelten Flächen gibt.
- Die Erhaltung oder Schaffung kompakter Stadtstrukturen, die Vermeidung von Zersiedelung und disperser Siedlungsstrukturen – in diesen Aufgaben liegt ein Alleinstellungsmerkmal der Stadterneuerung in den existenziellen Fragen des Klimaschutzes und der Reduktion des Energieverbrauchs.
- Der Klimaschutz ebenso wie die Klimaanpassung werden (vor allem) im Bestand nur gelingen, wenn die gebäudebezogenen Maßnahmen durch quartiersbezogene Lösungen ergänzt werden.
- Wichtige Voraussetzung für die nachhaltige Existenzfähigkeit der Städte ist ihre Multifunktionalität. Dies zeigt sich nirgendwo deutlicher als in den Innenstädten und Ortsteilzentren: Eine ausgewogene Mischung von attraktiven Wohnstandorten, öffentlichen Funktionen, Freizeitmöglichkeiten und einem vitalen Handel kennzeichnen die Funktionen der Stadt.
- Die demografischen Veränderungen wirken sich schleichend, aber drastisch auf städtische Strukturen aus: Flächenbedarfe und Infrastruktur. Die Anpassung

der städtischen Siedlungen ist eine gemischte privat-öffentliche Aufgabe.

- Städtebauförderung wird als zentrales Instrument für eine nachhaltige Stadtentwicklung gesehen.
- Die öffentliche Aufgabe liegt in der planerischen Konzeption, der Verantwortung für den sozialgerechten Ablauf der Stadterneuerung und der Sicherung der Gemeinwohlbelange der örtlichen Gemeinschaft.

Der Stadterneuerungspolitik kommt damit insgesamt eine Schlüsselrolle zu, Prinzipien der nachhaltigen Stadt- und Siedlungsentwicklung durchzusetzen. Dem Ausufern der Städte in die Landschaft sind entgegenzustellen:

- Konzentration, Nutzungsmischung, höhere Dichten,
- sozialer Ausgleich,
- Nachhaltigkeit und Stadterneuerung sind für die Siedlungspolitik weiterhin identische Ziele.

Wer finanziert die Stadterneuerung?

Seit 1971 wird die Städtebauförderung in den Städten und Gemeinden mit Finanzhilfen von Bund und Ländern gefördert. Ohne die großen Finanzierungsleistungen von Bund und Ländern wären die großen Erfolge der Städtebauförderung nicht zu

erreichen gewesen. Aber: Stadterneuerung ist seit langem essenzielle Pflichtaufgabe der Kommunen. Das zeigt erneut die Entwicklung um die Klimaschutzkonzepte 2011: Die Städte und Gemeinden sind aufgefordert – flankiert durch entsprechende Anpassungen des Stadterneuerungs- und Stadtumbaurechts – die Aufgaben in den Stadtquartieren anzugehen und durchzuführen. Aber wer bezahlt das?

Das Städtebaurecht hat die Finanzierungsfrage nur für den Neubau selbst gelöst: Mit dem Erschließungsbeitrag und mit dem städtebaulichen Vertrag können sich Städte sehr weit reichend die Kosten für Planung und Erschließung und Infrastruktur und Folgekosten refinanzieren. Für den Bestand, und damit der zentralen Gegenwarts- und Zukunftsaufgabe der Kommunen, gibt es kein solches Instrumentarium. Der Ausgleichsbetrag hatte – wenn überhaupt – eine Bedeutung für Flächensanierungen. Für Bestandsmaßnahmen sind die Städte und Gemeinden auf Städtebauförderungsmittel, also Finanzhilfen, angewiesen. Für diese gemeindliche Dauer- und Pflichtaufgabe ist das im Grunde ein verfehelter Ansatz.

Entweder werden Kommunen mit ausreichenden Mitteln ausgestattet, um die Stadterneuerung als kommunale Pflichtaufgabe zu erfüllen, oder man erlaubt ihnen – wie etwa in den USA – ein auskömmliches Grundsteuersystem zur Refinanzierung der Aufgaben oder man garantiert ihnen von Bund und Ländern die Finanzierung. Das Städtebauförderungsgesetz von 1971 war auch da schon etwas weiter: Für die ersten drei Jahre garantierte das Gesetz eine Mindestsumme des Bundes zur Finanzierung der Stadterneuerung. Dass die Förderung auch des Bundes, die ja verfassungsrechtlich seit der Föderalismusreform I als solche unangefochten ist, durch Kürzungen eines Ressortministers derart massiv in kommunale Aufgaben eingreifen kann, zeigt, wie unangemessen die Situation heute ist. Hier liegt eine große Aufgabe der kommenden Jahre: Die kommunalen Stadterneuerungsaufgaben dauerhaft sicherzustellen.

*Prof. Dr. Michael Krautzberger
Bonn / Berlin*

Über den Autor



Quelle: privat

Prof. Dr. Michael Krautzberger wurde 1943 geboren. Der promovierte Jurist war 1971-1973 Referent für Stadtforschung und Stadtentwicklung bei der Landeshauptstadt München. Von 1973 bis 2003 war er im Bundesbauministerium beschäftigt, zuletzt als Ministerialdirektor und Leiter der Abteilung Bauwesen und Städtebau. Er ist Honorarprofessor an der Fakultät für Raumplanung der Universität Dortmund und an der Juristischen Fakultät der Humboldt-Universität zu Berlin. Prof. Dr. Krautzberger ist Präsident der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL), Mitglied der Akademie für Raumforschung und Landesplanung und stellvertretender Vorsitzender der Deutschen Stiftung Denkmalschutz.

Einfach sicher.

Farbtonfächer FASSADE A1
+ NQG Premium-Fassadenfarben



Sicherheit für die Fassade

Nachhaltig wirtschaftlich und schön: Keine andere Caparol-Systemlösung für die Fassade ist so sicher, sauber, farbbrillant. Die Kombination aus Farbönen des Farbfächers FASSADE A1 und NQG Premium-Fassadenfarben gibt Ihnen stets die Sicherheit, das Bestmögliche für perfekte Fassaden einzusetzen!

Nachhaltig wirtschaftlich: Verlängerte Sanierungszyklen durch saubere Fassaden

So wirtschaftlich ist eine ausgereifte Systemlösung für die Fassade: Die NQG Nano-Quarz-Gitter Technologie schafft saubere, verschmutzungsunempfindliche Fassaden mit verlängerten Sanierungszyklen. Die Langlebigkeit und Wartungsarmut der NQG-Premiumfassadenfarben sind ein wirtschaftliches Plus, mit dem Sie rechnen können!

Farbbrillant: Hohe Farbbrillanz auf lange Sicht

Durch rein anorganische Pigmente und die Nano-Quarz-Gitter Technologie wird höchste Farbtonbeständigkeit und eine sehr langlebige Farbbrillanz erzielt. Die Fassaden „strahlen“ bei jedem Wetter – Grauschleier werden zuverlässig vermindert. Und natürlich können Sie auf eine absolut sichere Tönung über die ColorExpress-Tönentechnologie vertrauen!

Sicher: Perfektes Ergebnis

500 speziell für Fassadengestaltungen ausgewählte Farböne von FASSADE A1 garantieren Ihnen und Ihren Kunden hohe Sicherheit. Alle 500 Farböne sind nach dem Farbbeständigkeits-Code A1 entwickelt und bieten damit die derzeit höchstmögliche Farbtonbeständigkeit und somit eine besondere Langlebigkeit.



Gemeinschaftsprogramm von Bund, Ländern und Kommunen

Städtebauförderung – ein überaus modernes Werkzeug der Stadtentwicklung

Der Turm der Petrikirche in der nördlichen Altstadt Rostocks, ein altes Schifffahrtszeichen, die Sammlung der Stiftung Overbeck im fast 400 Jahre alten Speicher im alten Hafen in Bremen-Vegesack, der Schwedenspeicher in Stade, die malerische Altstadt von Lübeck, die Herbergen in München-Heidhausen, das Fischerviertel Ulms, das ehemalige Offizierskasino der US-Kaserne in Neu-Ulm, die Altstadt in Stralsund und vieles mehr müsste man erwähnen, um nur einige der Leuchtturmprojekte aus 40 Jahren Städtebauförderung zu nennen. In Wirklichkeit liegt die Errungenschaft des Gesetzes und seiner Programme in der Breitenwirkung quer durch alle Teile Deutschlands. Ein Überblick über die Leistungen und Wirkungen der Städtebauförderung.



Blick in die Altstadt Rostocks.

Foto: Czerski

Neben dieser Vielzahl an Einzelbeispielen aus 40 Jahren Städtebauförderung liegt der Erfolg des Städtebauförderungsgesetzes und der Städtebauförderung in der Breitenwirkung: Das Einzeldenkmal in der Altstadt ist dem Gesetz genauso wichtig wie die verdichtete Großwohnanlage am Rande der Großstadt. Die Beseitigung städtebaulicher Missstände und die Schaffung oder Wiederherstellung attraktiverer Wohn- und Lebensbedingungen in den bebauten Quartieren ist das Ziel. Das als Gemeinschaftsprogramm entwickelte Gesetzeswerk nimmt die Starken in die Pflicht und setzt dort an, wo betriebswirtschaftliche Konzepte und marktwirtschaftliche Prinzipien allein nichts mehr ausrichten können. Es lädt seit Jahren erfolgreich zum privaten Investieren ein und hat beste Vervielfältigungseffekte. Warum die aktuelle Regierung ein bewährtes Instrument über die Kürzung der Haushaltsansätze so grundsätzlich noch einmal in Frage stellt, erschließt sich kundigen Akteuren der Stadtentwicklung überhaupt nicht.

Anfangs ambivalente Wirkung – heute zahlreiche Erfolgsgeschichten

In der Mitte der 1970er Jahre war es zunächst nur ein neues Gesetz, dessen Wirkungsweise in den Städten und Gemeinden erst später segensreiche Wirkung zeigen sollte. Die Städte wuchsen unaufhörlich, das Auto beanspruchte immer mehr Fläche, an den Siedlungsrändern kletterten unmaßstäblich hoch verdichtete Wohnquartiere in industrieller Bauweise in die Höhe. Nur in den Altstadtkernen und gewachsenen Stadtzentren schien die Zeit stillzustehen. Stadtentwicklung scheiterte dort an unvereinbaren Einzelinteressen kleinteiliger Besitzverhältnisse. Was damals als Ärgernis galt, ist aus heutiger Sicht in einigen Fällen ein Segen gewesen. Nicht jeder Stadumbau

in den Altstädten hat sich als nachhaltig und als stadtgestalterischer Qualitätsprung erwiesen. Mit dem neuen Recht und der daran gekoppelten finanziellen Förderung erhielten die Städte nun ein Werkzeug, mit dem auch in schon bebauter Umgebung zusammenhängende Konzepte zur Realisierung gebracht werden konnten.

Die ersten großen Sanierungsmaßnahmen schossen jedoch prompt in ihrer Rigorosität weit über das Ziel hinaus und hatten das Zeug, das ganze neue Werkzeug in Misskredit zu bringen. Der Begriff „Flächensanierung“ hätte seinerzeit das „Unwort des Jahres“ werden können. Entmietung, Abriss und hoch verdichtete Neubebauung schienen vorübergehend in den prominenten Sanierungsgebieten in Deutschland das Mittel der Wahl zu sein. Das Gesetz sah erstmalig für Stadtentwicklungsprozesse eine breit angelegte Beteiligung der Bürger und Betroffenen vor, die sich angesichts der fatalen Folgen der Flächensanierung im Stadtbild auch im Einzelfall ohne Gesetz ihre Mitwirkung erkämpft hätten. Dem kurzen schlechten Beispiel der Flächensanierung

Mitte der siebziger Jahre folgte eine lange, bis heute ungebrochene Kette zahlloser kommunaler Erfolgsgeschichten.

Inzwischen gibt es kaum eine Stadt in Ost und West, die im Rahmen ihrer Tourismusförderung nicht auf beispielhaft sanierte Stadtquartiere aufmerksam macht. Die behutsame Stadterneuerung, zunächst als Markenzeichen der neuen Strategie in Berlin-Kreuzberg bekannt geworden, löste den Totalabriss ab und orientierte sich an den örtlichen Gegebenheiten, wahrte die Maßstäblichkeit und fand geeignete Konzepte gegen die Vertreibung der vorhandenen Bewohnerschaft. Sozial durchmischte Quartiere, Wohnen in innerstädtischen Quartieren, gedeihliches Nebeneinander von Handwerk, Gastronomie, Verwaltung und Wohnen wurden zum Inhalt durchdachter städtebaulicher Konzepte.

Neue Wege – bewährtes Instrumentarium

Anfang der neunziger Jahre war die Städtebauförderung ein etabliertes, allseits aner-

kanntes Instrument, mit dem insbesondere auch der Anstoß privater Investitionen in Fördergebieten vorbildlich gelang. Mit der Wende und der deutschen Einheit stellte sich eine Fülle komplexer neuer Herausforderungen, für die in den meisten Fällen neue gesetzliche Regelungen und Instrumente erfunden werden mussten. Das galt so für die Aufgaben der Altstadtsanierung nicht. Die planerische Kompetenz war vielfach in den Städten der DDR vorhanden. Mit dem Städtebauförderungsrecht und der materiellen Schwerpunktsetzung im Programm auf die neuen Bundesländer kam ein von Anfang an gebrauchstaugliches Werkzeug nebst Finanzierung hinzu. Die Kooperation zwischen den alten und den neuen Sanierungsträgern ergänzte die bisherige Erfolgsgeschichte um eine wesentliche Komponente.

Als Folge der neuen politischen Verhältnisse verloren die militärischen Einrichtungen in Ost und West ihren Sinn und luden neue städtebauliche Herausforderungen auf die betroffenen Kommunen ab. Im Zusammenwirken zwischen Stadtverwaltung, örtlichen

Minimale Dicke Maximale Leistung Optimale Vakuumdämmung



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



sg-weber.de/lockplate



Damit wird gebaut.



Blick auf das Fährquartier in Bremen-Vegesack.

Quelle: RGS-Bluhm

Wohnungsbaugesellschaften und Sanierungs- und Entwicklungsträgern bewährte sich das eingeführte Instrument auch für die Organisation der Nachnutzung. Insbesondere konnten die Sanierungsträger als Treuhänder der Kommunen spekulative Grundstückspreisentwicklungen verhindern und geordnet neue Baugrundstücke bereitstellen.

Das neue Gesetz schuf nicht nur erweiterte Rechte für die Kommunen und gewährte finanzielle Unterstützung durch Bund und Länder. Es war auch die Geburtsstunde einer neuen Dienstleistung: der anerkannten Sanierungs- und Entwicklungsträger, die als

Treuhänder der Städte den städtebaulichen Werkzeugkasten auch organisatorisch und haushaltstechnisch segensreich erweiterten. Vor- und Zwischenfinanzierung, Abrechnungslasten, Beratungsleistungen, Koordinationsaufgaben, Mittelbeantragung und -bewirtschaftung, Moderation komplexer Verhandlungen, Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeit waren und sind die auf die Träger delegierten Aufgaben.

Integriertes Planen und Handeln – neue ganzheitliche Aufgaben

Umbrüche in der industriellen Produktion, Betriebsaufgaben und -zusammenbrüche

als Folge globaler Entwicklungen führen bis heute regelmäßig zu notwendigen Sonderanstrengungen der Städte und Gemeinden. Hierfür wurde das Werkzeug geschaffen, hierfür muss es auch erhalten bleiben. Das Städtebauförderungsgesetz wurde im Laufe der vierzig Jahre nur unwesentlich geändert und erweitert und ist heute Bestandteil des Baugesetzbuches. Die pragmatische Ausrichtung der Förderung hat regelmäßig auf aktuelle städtebauliche Problemlagen reagiert.

Der Stadtumbau Ost hat erstmals die Thematik der schrumpfenden Städte ins Programm genommen. Ohne ein solches

Über den Autor ...



Quelle: Autor

Dieter Cordes begleitet seit 1973 in verschiedenen kommunalen Wohnungsunternehmen und Sanierungsträgern aktiv die Stadterneuerung. Er ist

Geschäftsführer der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) und Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft deutscher Sanierungs- und Stadtentwicklungsträger (ADS).

Werkzeug wären die Verwerfungen auf den Märkten nicht beherrschbar gewesen. Die Aufgabe ist noch nicht erfüllt und wird mehr und mehr ein Aufgabenfeld in betroffenen Regionen der alten Bundesländer. Insbesondere bei der Aufwertung der von Schrumpfung betroffenen Städte wirken die Wohnungsunternehmen eng mit den Sanierungsträgern, die als neutrale Mittler zwi-

schen verschiedenen Eigentümern agieren können, zusammen.

Die Verständigung des Bundes, der Länder und der Kommunen auf das Programm „Soziale Stadt“ hat den Durchbruch für integrierte Planungs- und Arbeitsansätze in der raumbezogenen Betrachtung städtebaulicher Problemstellungen bedeutet. Die baulichen Maßnahmen in den Sanierungsgebieten können die gewünschten Effekte nur entfalten, wenn sie durch geeignete nicht investive Projekte begleitet und unterstützt werden. Das gegenwärtig bis zur Unkenntlichkeit gekürzte Bundesprogramm bedarf aus Sicht der Träger dringend der Wiederauffüllung oder des Ersatzes durch gleichwertige Lösungen aus anderen Haushalten.

Der städtebauliche Denkmalschutz ist ohne Städtebauförderung heute nicht mehr denkbar. Selbst die bisherige steuerliche Förderung wäre ohne vehementen Einsatz der Sanierungs- und Entwicklungsträger kürzlich im Zuge allgemeiner Steuervereinfachungen verloren gewesen.

Schon zeichnen sich neue Aufgaben im Zuge der Energiewende ab. Die energetischen Maßnahmen können nicht allein auf Gebäudehülle und Heiztechnik beschränkt bleiben. Ganzheitliche Konzepte für die Quartiere unter Einschluss möglichst weiterer Beteiligter, insbesondere privater Eigentümer und Betriebe, sind gefordert. Neben den rechtlichen und finanziellen Werkzeugen ist erneut mit Fachkompetenzen ausgestattete Projektkoordination gefragt. Wenn nicht schon vor vierzig Jahren ein universell einsetzbares Fördergesetz, das alle Beteiligten wie Bund, Länder, Gemeinden mit den Privaten in ein Boot nimmt, eingeführt worden wäre, müsste es spätestens jetzt erfunden werden. Städtebauförderung wird selbst nach 100 Jahren nicht unmodern werden.

Dieter Cordes



Einfach, sicher, erfolgreich.

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

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

Überzeugen Sie sich selbst und lernen Sie immotion® kennen.

Im Internet unter www.gap-group.de oder per Telefon unter 0421-49134422.



Software für die Wohnungswirtschaft

Plädoyer für die Städtebauförderung

Städtebauförderung muss weitergehen

Die Städtebauförderung befindet sich an einem Scheideweg. Die der Städtebauförderung drohenden Kürzungen und deren Auswirkungen sind für die Entwicklung der Städte, den sozialen Zusammenhalt in den Städten sowie die Zukunftsaufgaben der klimagerechten Stadt- und Quartiersentwicklung schädlich. Die Wohnungswirtschaft fordert Bunderegierung und Parlament dazu auf, zu ihrer Verantwortung zu stehen und zu einer ausreichenden Finanzierung der Städtebauförderung zurückzukehren. Ein engagiertes Plädoyer des GdW für eine zukunftsfähige und aufgabengerechte Städtebauförderung.



Die Aufwertung öffentlichen Raums – klassische Aufgaben der Städtebauförderung Quelle: GEWOBA

Die geplanten Kürzungen bei der Städtebauförderung führen Deutschlands Städte an einen Scheideweg. Es gibt die Wahl zwischen zukunftsorientiertem Wandel oder schleichendem Verfall. Soll es sozialen Zusammenhalt in starken Bürgerschaften oder soziale Spaltung in überforderten Nachbarschaften geben? Abgesehen davon, dass dies alles auch mit ganz konkreten Auswirkungen auf die Wertbeständigkeit von Immobilien in ganzen Quartieren verbunden ist. Der Eckwertebeschluss der Bundesregierung für den Haushalt 2012 sieht eine erneute extreme und unverhältnismäßige Kürzung der Städtebauförderung vor und zeigt, dass im politischen Raum kein Konsens mehr über die gesellschaftspolitische und volkswirtschaftliche Bedeutung starker Städte besteht.

Diese Entwicklung treibt mir als Wohnungswirtschaftler, aber auch als Städtebewohner die Sorgenfalten auf die Stirn. Der Bund muss zu einer Stadtentwicklungspolitik zurückkehren, die mit hoher Konti-

nuität über viele Jahrzehnte und im Konsens aller im Bundestag vertretenen Parteien Deutschlands Städte zu attraktiven und leistungsfähigen Zentren des gesellschaftlichen Lebens gemacht hat. Im Gegensatz zum Verkehr, wo ein Stück unfertige Autobahn oder eine nicht ausgebaute Zugverbindung sofort und direkt große Empörung auslösen, werden die Folgen gekürzter Städtebauförderung in den Städten erst mit Verzögerung sichtbar. Dafür werden sie aber



Die Rettung der historischen Innenstädte – ein Erfolg der Städtebauförderung Foto: Martina Gross-Georgi

umso schwieriger und nur mit immensem Aufwand zu reparieren sein.

Die Städtebauförderung hat sich als wirksamstes Instrument erwiesen, um den Herausforderungen der Stadtentwicklung von Schrumpfung bis Wachstum zu begegnen und die Kooperation von Kommunen und Wohnungswirtschaft zu unterstützen. Sie ist unverzichtbar für den Umbau und die Weiterentwicklung der Stadtquartiere sowie für die Sicherung sozial stabiler Nachbarschaften. Sie darf daher auf keinen Fall zum Auslaufmodell werden. Seit 40 Jahren übernimmt die Politik mit der Städtebauförderung eine große Verantwortung für die Entwicklung der Städte. Aus dieser Verantwortung darf sich der Bund nicht stellen! Das ist – schon jetzt – ein schwerer Fehler.

Es bleibt zu hoffen, dass die klare Ansage von Bundesbauminister Ramsauer, hierfür mindestens wieder das Budget des Vorjahres zu erhalten, von Erfolg gekrönt ist. Auch wenn dieser Betrag immer noch unzureichend ist. Und: Der Etatposten darf nicht jedes Jahr wieder zur Zitterpartie werden. Dies schreckt Investoren förmlich ab!

Energiewende und Städtebauförderung – zwei Themen, die zusammengehören

Die Energiewende ist das Thema der Stunde. Mit dem Gesetzentwurf für eine klimagerechte Stadtentwicklung hat die Bundesregierung erkannt, dass die Städte dabei eine tragende Rolle spielen. Es liegt auf der Hand, dass kompakte Stadtstrukturen die Erreichung klima- und energiepolitischer Ziele erleichtern, während Zersiedlung erschwerend wirkt.

Mit der Gesetzesnovelle bestätigt die Bundesregierung, dass die Städtebauförderung ein besonders geeignetes Instrument für eine klimagerechte Stadtentwicklung ist. Weshalb? Weil sie Lösungen im Quartiers-

zusammenhang, über das Einzelgebäude hinausgehend aktiv anregt. Dieser Meinung ist auch der GdW. Wir unterstützen deshalb die Gesetzesnovelle der Bundesregierung und sehen sie als Bekenntnis zur Zukunft der Städtebauförderung.

Was für die Themen Energie und Klima gilt, trifft aber auch auf die anderen drängenden Themen der Stadtentwicklung zu. Sozialer Zusammenhalt, Stadtumbau, Erhalt des kulturellen Erbes oder Revitalisierung der Zentren: Kein Instrument ist geeigneter und flexibler als die Städtebauförderung, um auf der Ebene ganzer Stadtquartiere zu einvernehmlichen Verbesserungsmaßnahmen zwischen Stadt, Immobilieneigentümern und den ansässigen Bürgerinnen und Bürgern sowie Gewerbetreibenden zu kommen. Die beabsichtigten neuen gesetzlichen Regelungen müssen mit Förderung hinterlegt sein, um praktische Wirkung zu entfalten. Ansonsten bleiben neue Regelwerke nur Papiertiger. Ausreichende Förderung ist notwendig, damit sich die Erneuerung der Städte nicht weiter verlangsamt und die allenthalben beobachtbaren Sanierungsstaus in

heruntergekommenen Fußgängerzonen, Bahnhofsvorplätzen und anderswo wachsen. Sie ist ebenso unabdingbar, damit Klimaschutz und energetische Sanierung auch für einkommensschwache Haushalte bezahlbar bleiben und der soziale Zusammenhalt in den Nachbarschaften gewahrt wird.

Den Erfordernissen gemäße Finanzausstattung nötig

Der gegenüber den ursprünglichen Plänen gekürzte Bundeshaushalt 2011 für die Städtebauförderung war für die Städte wie für die Immobilienwirtschaft ein Rückschlag. Die Folgen sind schleichend und werden in einigen Jahren noch mehr als bereits heute zu sehen sein. Vor dem Hintergrund des notwendigen Zusammenspiels von Energiewende, Klimaschutz und Stadtumbau bleibt zu hoffen, dass die Bundesregierung von ihren Kürzungsplänen abrückt und die Städtebauförderung als problemadäquates Investitionsprogramm für eine klimagerechte und soziale Stadtentwicklung den Erfordernissen gemäß finanziell ausstattet. Es muss jenseits aller Sonntagsreden jetzt die Einsicht

bei allen Entscheidern in der Bundesregierung und im Parlament einkehren.

Gerade erst haben sich auf Initiative der Bundesarchitektenkammer 20 Verbände, darunter neben den Architekten auch Verbände der planende Berufe, der Bau- und Baustoffwirtschaft und natürlich der GdW zusammengeschlossen und in einem Brief an Bundeskanzlerin Frau Dr. Merkel appelliert, die Städtebauförderung wieder aufzustoßen.

Wenn der Eckwertebeschluss der Bundesregierung nicht korrigiert wird, wird die Städtebauförderung abgeschaltet. Ein solch kurzfristiges Denken wird einem früher oder später auf die Füße fallen. Wir bauen daher darauf, dass nun Bundesbauminister Ramsauer die notwendige Korrektur gelingt. Er hat sich öffentlich zu diesem Ziel bekannt. Wir werden auf die Erreichung dieses Zieles achten.

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



MUNTERS Service GmbH heißt jetzt POLYGON Deutschland GmbH

Als Spezialist für ganzheitliches Schadenmanagement und temporäre Klimatisierung bietet POLYGON Deutschland Kunden aus dem privaten und gewerblichen Bereich nach Brand- und Wasserschäden einen Rund-um-die-Uhr-Service an 365 Tagen im Jahr. Bundesweit ist das Unternehmen an mehr als 300 Standorten vertreten.

Für die Immobilienwirtschaft leistet POLYGON unverzichtbare Dienste. In Schadenfällen können neben Leckortungs- und Trocknungsleistungen auf Wunsch des Auftraggebers auch sämtliche Wiederherstellungsmaßnahmen schnell, kompetent und zuverlässig abgewickelt werden.

Auch im Bereich der temporären Klimatisierung nimmt POLYGON eine echte Expertenrolle ein. Ob Bautrocknung, die Klimatisierung von Bauvorhaben oder die Trocknung bei der Sanierung und Renovierung von Immobilien – POLYGON's temporäre Klimatisierungslösungen leisten einen maßgeblichen Beitrag zum Erfolg eines jeden Bauprojektes.



24-Stunden-Service:
0800 / 68 68 377

za@polygongroup.com
www.polygongroup.com



Resümee nach fünf Jahren

Ein Kampfbegriff macht Karriere: von der Stadttrendite zur Corporate Social Responsibility

Vor fünf Jahren beauftragte die Berliner degewo das Institut für Management der Humboldt-Universität, die Leistungen zu berechnen, die das Wohnungsunternehmen für die Kommune erbringt. Seither hat sich diese so genannte Stadttrendite zwar nicht auf breiter Front durchgesetzt. Die Diskussion um den Begriff hat aber viel dazu beigetragen, dass die Dokumentation von gesellschaftlicher Verantwortung (Corporate Social Responsibility) in der Wohnungswirtschaft an Bedeutung gewonnen hat (siehe auch Seite 58 in dieser DW).

2006 war es, als Prof. Dr. Joachim Schwalbach, Managementspezialist an der Berliner Humboldt-Universität, und die degewo erstmals ein wissenschaftlich fundiertes Modell zur Berechnung der Stadttrendite vorlegten. „Wir wollten herausfinden, welchen Nutzen ein kommunales Wohnungsunternehmen über die betriebswirtschaftliche Rendite hinaus erbringt“, schildert degewo-Vorstand Frank Bielka im Rückblick die damalige Motivation, das Projekt in Angriff zu nehmen. Darüber hinaus habe die degewo die Stadttrendite „ganz bewusst als Kampfbegriff eingesetzt“ – nämlich als Argument gegen die Privatisierung kommunaler Wohnungsunternehmen und -bestände, wie sie damals in vielen Städten auf der Tagesordnung stand. Denn kommunale Unternehmen, so die in der Studie vertretene These, erbrächten zusätzliche Leistungen für die Stadt, die beim Vergleich mit betriebswirtschaftlich vermeintlich effizienteren Privatunternehmen mit zu berücksichtigen seien.

Allerdings haben Prof. Schwalbach und Bielka den Begriff der Stadttrendite nicht erfunden. Erstmals erwähnt wurde dieser 2003 im Geschäftsbericht der BGW Bielefeld. BGW-Geschäftsführer Norbert Müller schrieb damals im Editorial: „Stadttrendite – das bedeutet für uns eine sinnvolle (...) Entwicklung der Quartiere einschließlich der Schaffung von Infrastrukturen. Stadttrendite – das ist die Vermeidung von Monokulturen in den Wohngebieten und die Einrichtung von Begegnungsstätten, die das soziale Miteinander fördern. Stadttrendite – das bedeutet auch die Sicherung von Arbeitsplätzen.“

Neu am degewo-Modell war, dass der Begriff mit Zahlen unterfüttert wurde. 2005 erzielte die degewo demnach eine Stadttrendite von rund 34 Millionen Euro, die bis 2010 auf 56 Millionen Euro kletterte. Diese Summe setzt sich aus drei Bestandteilen zusammen. Der Erste ist das betriebswirt-



Die Unterstützung von Senioren zählt zu den zahlreichen Leistungen, die in die Stadttrendite einfließen. Quelle: Zelck/THS Wohnen GmbH

schaftliche Konzernergebnis. Der zweite Bestandteil umfasst mittelbare Erträge, das heißt Kosten, die sich die öffentliche Hand spart, weil das Unternehmen Aufgaben zum Beispiel in der Arbeitsmarktförderung übernimmt. Zusammen bilden diese beiden Positionen die Stadttrendite I. Der dritte Bestandteil schließlich (Stadttrendite II) berücksichtigt so genannte Folgeerträge – beispielsweise die finanziellen Vorteile, die die Stadt durch erhöhte Steuereinnahmen hat, weil Menschen aufgrund des degewo-Wohnungsangebotes nach Berlin ziehen.

Umstrittene Methodik

Auf breiter Front durchgesetzt hat sich diese Methode jedoch nicht. Das zeigt ein Blick auf die überschaubare Zahl der Wohnungsunternehmen, die ebenfalls ihre Stadttrendite berechnet haben. Die Neusser Bauverein AG zum Beispiel legte 2010 ein vom Forschungsinstitut InWIS erarbeitetes Gutachten vor, dessen Ergebnis Prof. Dr. Volker Eichener, wissenschaftlicher Direktor des InWIS, so zusammenfasst: „Der Jahresüberschuss der Neusser Bauverein AG könnte um rund 3,4

Millionen Euro oder 7,3 Prozent bezogen auf das bilanzielle Eigenkapital höher ausfallen, wenn keine intensive Betreuung auffälliger Mieter notwendig wäre, Maßnahmen des Sozialen Managements nicht durchgeführt würden und bei Baumaßnahmen in erster Linie auf eine hohe Rendite Wert gelegt würde.“ Grundlage der Berechnung ist das so genannte Input-Konzept, das (anders als das degewo-Modell) nicht die positiven externen Effekte berücksichtigt, sondern die vom Unternehmen aufgewendeten Kosten für soziale und stadtentwicklungspolitische Maßnahmen abbildet. Noch einmal anders ist die Berechnungsmethode, die die Universität Leipzig im Auftrag von Wohnungsgenossenschaften entwickelte (siehe DW 12/2010). Sie ermittelte nicht nur die Sozialrendite, die der Kommune zugutekommt, sondern auch die Mitgliederrendite, die aus den Leistungen für die Mitglieder resultiert. Dazu zählt die Untersuchung zum Beispiel Modernisierungsmaßnahmen mit dem Ziel niedrigerer Betriebskosten, die Beseitigung von Vandalismusschäden und Seniorenarbeit. Andere Unternehmen weisen zwar ihre Leistungen für die Kommune nach, verzichten aber bewusst darauf, diese in Euro und Cent auszudrücken. Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) etwa dokumentiert in ihrem Sozialbericht ausgewählte Projekte im sozialen und ökologischen Bereich. Eine finanzielle Berechnung dieser Leistungen plant die LWB laut Pressesprecher Dr. Gregor Hoffmann jedoch nicht. „Die Verantwortung für die Quartiere ist eine Kernaufgabe von uns“, begründet er dies.

Der Blick von außen

Grundsätzliche Kritik an der Stadttrendite äußerte vor einiger Zeit auf einer Diskussionsveranstaltung Dr. Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln. Die Stadttrendite lasse sich „nur sehr schwer quantitativ bestimmen“, gab er zu bedenken.

Darüber hinaus argumentierte Dr. Voigtländer auch politisch: „Entscheidend für die Vorteilhaftigkeit des kommunalen Unternehmertums muss letztlich sein, ob der Zusatznutzen am effizientesten über den Weg des öffentlichen Unternehmens erzielt werden kann. Dies ist häufig nicht der Fall; die Ziele der öffentlichen Hand können günstiger und zielgerichteter über alternative Lösungen erreicht werden“ – im Klartext also durch Privatisierung. Allerdings hat bisher, soweit bekannt, noch kein privates Wohnungsunternehmen seine Stadttrendite ermitteln lassen.

Auch Dietmar Fischer, Partner der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young Real Estate GmbH, bezeichnet es als grundsätzliches Problem beim Berechnen der Stadttrendite, „dass nicht alle Maßnahmen belastbar quantifiziert werden können“. Er zeigt sich jedoch überzeugt, dass es gelingen wird, eine einheitliche Definition der Stadttrendite zu entwickeln. Zudem sei die Stadttrendite nicht auf den kommunalen Bereich und auf Genossenschaften beschränkt: Auch private Asset Manager müssten sich verstärkt mit dem Thema auseinandersetzen. Der Grund: Fischer rechnet damit, dass in absehbarer Zeit wieder verstärkt kommunale Wohnungsbestände an private Investoren veräußert werden. In vielen Fällen würden dann auch die in einer Sozialcharta festgelegten gesellschaftlichen Verpflichtungen mit übertragen. Die Folge: „Die in der Vergangenheit meist ausschließlich rentabilitätsorientierte Ausrichtung im Asset Management weicht zunehmend einer gesamtgesellschaftlichen Betrachtung.“

Hinzu komme laut Frank Bielka ein weiterer Aspekt: „Auch privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen, die nicht über ehemalige öffentliche Bestände verfügen, richten ihr wirtschaftliches Handeln immer häufiger nach sozialen Grundsätzen – der so genannten Corporate Social Responsibility (CSR) – aus.“ Und die hängt eng mit der Stadttrendite zusammen – für Frank Bielka von der degewo jedenfalls sind „CSR und Stadttrendite inhaltlich gar nicht so unterschiedlich“.

Corporate Social Responsibility im Kommen

Tatsächlich legen auch immer mehr kommunale Unternehmen einen CSR- oder Nachhaltigkeitsbericht vor. Vorreiter war dabei

die bauverein AG Darmstadt. Es folgten beispielsweise die GEWOBA in Bremen und im vergangenen Jahr die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH. Mit der Vorlage des Berichtes, schreiben die GWG-Geschäftsführer, wolle man deutlich machen, dass sich das unternehmerische Handeln auch und insbesondere an den Maßstäben gesellschaftlicher Verantwortung messen lasse und nicht nur an ökonomischen Erfolgen orientiere. Allerdings ist es laut Reinhard Güthlein, bei der GWG für den CSR-Bericht zuständig, „momentan nicht im Gespräch, diese Leistungen finanziell konkret zu hinterlegen“ und auf diese Weise die Stadttrendite zu berechnen.

Einen Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht hat 2010 auch die THS Wohnen GmbH in Gelsenkirchen – „als Testlauf“, wie THS-Pressesprecher Ralf Radschun betont. In diesem Jahr will die THS laut Radschun die Berichtsstruktur weiterentwickeln, das Ergebnis aber nicht veröffentlichen. „Wir befassen uns weiterhin mit dem Thema Nachhaltigkeitsberichterstattung, aber in der Perspektive des geplanten Zusammenschlusses von Evonik Immobilien und THS gilt es zunächst, die Übertragbarkeit der zugrunde liegenden Managementsysteme der Bereiche Umwelt und CSR zu überprüfen“, erläutert Radschun.

Ohnehin stellt es für Unternehmen eine große Herausforderung dar, die Daten – sei es für einen CSR-Bericht oder für die Berechnung der Stadttrendite – zu erheben. Mittlerweile aber ist das zumindest für die degewo kein Problem mehr: Die Gesellschaft verfügt jetzt über ein von der Humboldt-Universität entwickeltes, Excel-basiertes Tool, das sie in die Lage versetzt, die Stadttrendite jedes Jahr ohne fremde Unterstützung auszurechnen. Doch nicht nur deshalb hat sich das Projekt Stadttrendite nach Überzeugung Bielkas gelohnt: „Wir haben einen wesentlichen Beitrag dazu geleistet, dass es in Berlin nicht zu weiteren Privatisierungen gekommen ist.“ Zudem habe die degewo auch als Unternehmen davon profitiert: „Der Begriff Stadttrendite ist mit der degewo verbunden und stellt so ein Asset für unsere Arbeit dar.“

Christian Hunziker

Ihre Mieter sind unser Thema!



DEUTSCHES INSTITUT FÜR SERVICE-QUALITÄT
1. PLATZ
Testieger Service Gasanbieter
TEST Apr. 2011
Im Vergleich: 35 Unternehmen
DISQ GmbH & Co. KG
www.disq.de

MONTANA steht für günstige Preise, transparente Konditionen und zuverlässigen Service. Seit 2008 versorgen wir ganz Bayern und heute bereits große Teile Deutschlands auch mit Erdgas. Aktuell wurde MONTANA durch das Deutsche Institut für Service-Qualität (DISQ) als „Bester Serviceanbieter“ ausgezeichnet. Unsere Produkte haben mehr als 30.000 Kunden überzeugt. Für Sie als Immobilienverwalter übernehmen wir alle Formalitäten bis zur Betriebskostenabrechnung und dem Inkasso. Profitieren auch Sie von einem Wechsel!

Unsere Stärken

- Individuelle Erdgas-Preismodelle
- persönlicher Ansprechpartner
- Zuverlässige Erdgasversorgung
- Betriebskostenabrechnung

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

MONTANA
Voller Energie

6. Bielefelder Stadtentwicklungstage

Verantwortung für das Klima – eine Aufgabe für die Wohnungswirtschaft

Aktueller hätte das Thema der diesjährigen Bielefelder Stadtentwicklungstage nicht sein können: „Energie, Verkehr, Klima“ lautete die Überschrift über dem Kongress, zu dem die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft (BGW) über 300 Teilnehmer begrüßen konnte. Die Vorträge und Workshops machten vor allem eines klar: Alle sind für Energiesparen und Klimaschutz – doch zwischen der globalen Sicht der Energieexperten und den alltäglichen Problemen der Wohnungswirtschaftler tun sich erhebliche Differenzen auf.



Rund 350 Teilnehmer hatten sich zu den 6. Bielefelder Stadtentwicklungstagen angemeldet.

Foto: Csaba Mester

Wo über Klimaschutz diskutiert wird, ist Prof. Dr. Klaus Töpfer nicht fern. Auch auf den zum sechsten Mal stattfindenden Bielefelder Stadtentwicklungstagen ließ der ehemalige Bundesbauminister und heutige Exekutivdirektor des Institute for Advanced Sustainability Studies in Potsdam die Teilnehmer an seinen globalen Erfahrungen teilhaben. „Wie können wir Stadtentwicklung klimaverträglich machen?“ – das sei die zentrale Frage, sagte der Umweltschutzfachmann.

„Tun Sie alles, um Funktionen in der Stadt nicht zu trennen“, riet Prof. Dr. Töpfer den Kongressteilnehmern. „Denn wenn Sie die Funktionen trennen, erzeugen Sie mehr Verkehr.“ Und: „Ein noch so energieeffizientes Haus ist mir suspekt, wenn es nur mit dem Auto zu erreichen ist.“ Zu beachten sei außerdem folgendes Prinzip: „Was immer du tust, tue es unter Einbindung der Menschen.“ Dabei gelte es, die Bürger zu einem frühen Zeitpunkt einzubeziehen. Denn Stadtentwicklung habe nicht nur mit Geld zu tun, „sondern auch mit Ideen und der Einbindung der Gesellschaft“.

Als eine vordringliche Aufgabe für die Städte bezeichnete es Prof. Dr. Töpfer, „dezentrale Lösungen für die Energieversorgung“ zu entwickeln. Ferner schlug er vor, das

Energiecontracting im häuslichen Bereich auszubauen und eine Abwrackprämie für Heizungen einzuführen. „Ihr Umwelteffekt“, sagte der ehemalige Minister, „wäre größer als derjenige der Abwrackprämie für Autos.“ Als grundsätzliches Hemmnis für Energiesparmaßnahmen identifizierte er die fehlende Liquidität: Wer arm sei, könne sich energiesparende Geräte nicht leisten, auch wenn diese auf lange Frist preisgünstiger seien.

„Für den Mieter bezahlbar“

Dass die Frage von Energiesparmaßnahmen und Klimaschutz auch eine wirtschaftliche ist, wurde auf dem Kongress selbst weniger deutlich als auf der Pressekonferenz im Vorfeld der Veranstaltung. Dabei unterstrichen die Vertreter der Wohnungswirtschaft einhellig die Bedeutung der energetischen Gebäudesanierung, machten aber gleichzeitig auf die wirtschaftlichen Grenzen aufmerksam.

„Es muss am Ende für den Mieter bezahlbar bleiben“, betonte Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen. In diesem Zusammenhang kritisierte er den Entwurf für ein Klimaschutzgesetz in Nordrhein-Westfalen, das den Einsatz erneuerbarer Energien verpflichtend vor-

sieht. Sollte diese Pflicht eingeführt werden, so Rychter, werde dies zur Folge haben, dass die Unternehmen die Investitionsmittel aufteilen und die Wohnhäuser weniger gut sanieren würden. „Und in einem schlecht sanierten Gebäude“, sagte Rychter, „ist auch erneuerbare Energie vergeudete Energie.“ Dass die Wohnungswirtschaft ihrer Verantwortung sehr wohl bewusst sei, bewiese im Übrigen, dass die Unternehmen in Nordrhein-Westfalen in den letzten fünf Jahren die Photovoltaikflächen auf ihren Dächern versechsfacht hätten – ganz ohne gesetzlichen Zwang.

Kritik an „Hektik“ in Berlin

Den Blick auf die Geschehnisse in Berlin richtete Dr. Christian Lieberknecht, Mitglied der Geschäftsführung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Er kritisierte die „Hektik“, mit der die Bundesregierung das Thema Klimaschutz angehe, und machte auf Unstimmigkeiten in der Regierungspolitik aufmerksam: „Man kann nicht die Sanierungsquote erhöhen, indem man das Ordnungsrecht verschärft und die Förderung reduziert.“ Daran änderten auch die Signale nichts, wonach die Regierung für das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm doch wieder mehr Mittel zur Verfügung stellen will als ursprünglich geplant: Wenn die Energieeinsparverordnung (EnEV) weiter verschärft werde, sei „die Sanierung selbst bei finanzieller Förderung wirtschaftlich überhaupt nicht mehr darstellbar“, betonte Dr. Lieberknecht. „Es gibt Grenzen, und die sind erreicht.“

Dabei sei Nachhaltigkeit für die Immobilienwirtschaft ein wichtiges Thema, betonte Rolf Schettler, stellvertretender Landesvorsitzender Nordrhein-Westfalen des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). Nachdem

Stadtentwicklung über Jahrhunderte die Organisation von Wachstum gewesen sei, stünden die Städte jetzt vor drei Aufgaben: der Organisation von Schrumpfung, der CO₂-Reduktion und der Berücksichtigung der Bedürfnisse der älter werdenden Gesellschaft. Eine Antwort auf alle drei Herausforderungen gebe der derzeitige Trend zur Reurbanisierung.

Gerade angesichts der Bedeutung der Wohnungswirtschaft für den Klimaschutz sei es unverständlich, dass die immobilienwirtschaftlichen Verbände in der von Prof. Töpfer präsierten Ethikkommission für sichere Energieversorgung nicht vertreten gewesen seien, kritisierte Schettler. Der derart Angesprochene hatte in seinem Vortrag vor dem Plenum für diese Kritik kein Gehör: Die Erfahrung habe ihn gelehrt, dass man oft gerade dann zu den besten Ergebnissen komme, wenn die Mitwirkenden keine Organisation vertreten, sagte Prof. Töpfer sinngemäß.

Vehement wandte sich BFW-Vertreter Schettler ferner gegen das Schlagwort der Warmmietenneutralität: Es sei nicht möglich, die aus der energetischen Modernisierung resultierende Mehrbelastung der Mieter durch Einsparungen bei den Betriebskosten zu kompensieren. Differenzierter äußerte sich dazu Norbert Müller, Geschäftsführer der BGW Bielefeld, die zusammen mit der Stadt Bielefeld und der Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe den Kongress veranstaltete: Heute lasse sich rund die Hälfte der eigentlich nötigen Mieterhöhung durch Einsparungen bei den Betriebskosten abpuffern. Sollten die Energiekosten in Zukunft weiter steigen, könnte dies das Bild verändern.

„Der Ölpreis wird steigen“, zeigte sich in seinem Vortrag vor dem Plenum Prof. Peter Droege vom Lehrstuhl für Nachhaltige Raumentwicklung der Universität Liechtenstein überzeugt. Der Wissenschaftler, der auch Vorsitzender des Weltrats

für Erneuerbare Energien ist, appellierte in seinem mit Fakten und Beispielen aus aller Welt gespickten Vortrag, dazu beizutragen, die CO₂-Konzentration in der Atmosphäre zu reduzieren. Als ein vorbildliches Beispiel in Deutschland nannte er die Internationale Bauausstellung (IBA) 2013 in Hamburg, die anhand des Stadtteils Wilhelmsburg nachweisen will, dass die Versorgung mit erneuerbaren Energien möglich ist.

„Am Ende wird die Energiewende in den Kommunen vollzogen und nicht im Bundestag“, unterstrich Bärbel Höhn, stellvertretende Vorsitzende der grünen Bundestagsfraktion. Nötig sei aus grüner Sicht eine Erhöhung der Gebäudesanierungsquote auf jährlich drei Prozent. Wie genau dies bewerkstelligt werden soll, führte die Politikerin nicht aus.

Beispiele aus der Praxis

Ein engagiertes Plädoyer für energieeffiziente Gebäude hielt auch ein Referent, der nach eigenem Bekunden nicht mit grünen Turnschuhen auf die Welt gekommen ist: Dirk U. Hindrichs, geschäftsführender und

persönlich haftender Gesellschafter des in Bielefeld ansässigen Fassadenspezialisten Schüco International KG. Anhand von Beispielen aus seinem Unternehmen verdeutlichte Hindrichs, dass Gebäude mittlerweile nicht nur wenig Energie verbrauchen, sondern auch selbst Energie erzeugen können. Grundsätzlich ruhe Energieeffizienz auf drei Säulen: der Einsparung, der Gewinnung und der Speicherung von Energie. „Unsere Lebensqualität sichern“, sagte der Unternehmer, „können wir nur, wenn wir verantwortungsvoll mit den vorhandenen Ressourcen umgehen.“

Wie dies konkret passieren kann, diskutierten die Kongressteilnehmer am zweiten Veranstaltungstag in mehreren Workshops. Besonders gut besucht war derjenige, der sich dem Thema „Passivhaus im Geschosswohnungsbau“ widmete. Volker Oestereich, Abteilungsleiter bei der GWG Kassel, und Andreas Schröder, Geschäftsführer der FAAG Technik GmbH in Frankfurt am Main, berichteten über ihre Erfahrungen mit Passivhäusern. Allein die FAAG, die zum Konzern der ABG Frankfurt Holding gehört, hat laut Schröder bisher rund 900 Passivhauswohnungen neu errichtet sowie 380 in Bau und 640 in Planung. Auch im Bestand sei der Passivhausstandard zumindest annähernd erreichbar, führte Schröder am Beispiel der Friedrich-Ebert-Siedlung in Frankfurt aus. Dort erreichte es die ABG, den Heizenergieverbrauch eines Wohngebäudes aus den 1950er Jahren um fast 90 Prozent zu reduzieren.

Damit wird es nach Ansicht des Bielefelder Baudezernenten Gregor Moss nicht sein Bewenden haben: „Ich bin der festen Überzeugung, dass wir mittel- bis langfristig unsere Gebäude energieautark machen können“, sagte er auf der Pressekonferenz. In der Plenumsveranstaltung wurde diese These leider nicht diskutiert – eine angeregte Debatte wäre wohl sicher gewesen.

Christian Hunziker



So geht Wohnungswirtschaft heute – mit Operativen Teamcontrolling!



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

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

Deutscher Immobilien Kongress 2011

Klimaschutz, Wohnen im Alter und Immobilienfinanzierung im Fokus

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft steht im Zeichen der bundesweiten wirtschaftlichen Erholung. Dies war der Tenor auf dem Deutschen Immobilien Kongress 2011 am 5. und 6. Mai in Berlin. Die Veranstaltung wird seit sechs Jahren gemeinsam vom BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. und dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. durchgeführt.

Mit mehr als 500 teilnehmenden Experten aus Wirtschaft, Politik und Verwaltung ist der Kongress, der zuvor BFW Immobilien Kongress hieß, einer der bedeutenden Branchentreffs der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Im Fokus standen dieses Jahr Klimaschutz, Wohnen im Alter, Immobilienfinanzierung sowie die Entwicklung des Gewerbeimmobiliensektors.

Konjunkturumfrage spiegelt Optimismus der Branche wider

Die allgemeine Stimmung in der Branche ist gut. Die halbjährliche Konjunkturumfrage des BFW unter seinen mehr als 1.600 Mitgliedsunternehmen bietet einen optimistischen Ausblick auf die Geschäftsentwicklung des Jahres 2011. Mehr als die Hälfte der Unternehmen bewertet die aktuelle Geschäftslage als gut, im Frühjahr 2010 waren es nur 30 Prozent. 43 Prozent der Befragten erwarten eine Verbesserung der Geschäftslage, nur drei Prozent eine Verschlechterung. Doch die Umfrage stellt auch fest, dass 67 Prozent der Unternehmen die Finanzkrise für noch nicht überstanden halten. Trotzdem nimmt die Investitionstätigkeit wieder zu. Während im Frühjahr 2010 nur 25 Prozent der an der Umfrage Beteiligten ihre Investitionen erhöhen wollten, sind es nun 44 Prozent. Den Ergebnissen der Konjunkturumfrage zufolge müsste auch die Mitarbeiterzahl in den Immobilienunternehmen wieder steigen. Im Gegensatz zum Jahr 2010, in dem nur elf Prozent der Befragten neues Personal einstellen wollten, sind es 2011 28 Prozent.

Bei Mieten und Kaufpreisen von Wohnimmobilien ist ebenfalls ein Anstieg zu verzeichnen. Besonders hoch ist dieser für Nettokaltmieten und Kaufpreise von neu errichteten Wohnungen. Grund hierfür sind steigende Baukosten, die Anforderungen energetischer Modernisierung und



Dr. Birgit Grundmann, Staatssekretärin des Bundesministeriums der Justiz.

Quelle: Buddy Bartelsen
impresspicture

die Wohnungsknappheit. BFW-Präsident Walter Rasch gab mit der Forderung nach schnelleren Baugenehmigungsverfahren zu bedenken, dass „in den Ballungsräumen und Zuzugsregionen seit Jahren zu wenig neu gebaut“ würde. Er forderte darüber hinaus auch steuerliche Anreize für den Wohnungsneubau, etwa eine Verdoppelung der linearen Absetzung für Abnutzung (AfA) von zwei auf vier Prozent und die Einführung einer erhöhten AfA in Höhe von acht Prozent in den ersten acht Jahren bei energetischen und altersgerechten Baumaßnahmen.

Investitionen in energetische Sanierungen brauchen Förderung

Der Deutsche Immobilien Kongress gab der Immobilienwirtschaft auch Anlass dazu, eine Halbjahresbilanz zum Energiekonzept der Bundesregierung zu ziehen. Die Präsidenten der organisierenden Verbände, Thomas Meier und Walter Rasch, monierten das Fehlen von effizienten Förderungen und Anreizen zur Umsetzung des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms. Das Programm sieht vor, die Treibhausmissionen bis zum Jahr 2050 um mindestens 80 Prozent gegenüber dem Stand von 1990 zu reduzieren. Dafür soll die Sanierungsquote im Gebäudebestand auf zwei Prozent erhöht werden. Trotz dieser ambitionierten Klimaschutzziele der Bundesregierung sind im Haushalt 2012 bis

jetzt keine Fördermittel für das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm vorgesehen. Dieser Gegensatz zwischen Fordern und Fördern müsse aufgehoben werden, ließen BVI und BFW einhellig verlauten. Die Bundesvereinigung der Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI), in der beide Verbände vertreten sind, fordert die Bundesregierung auf, zwei Milliarden Euro pro Jahr an Fördergeldern bereitzustellen.

Nur durch wirtschaftliche Anreize zu Investitionen statt durch politische Bevormundung könne der „Sanierungstau“, so BVI-Präsident Meier, aufgehoben werden. Dies gelte auch und insbesondere für Wohnungseigentümergeinschaften, deren Verwalter durch den BVI repräsentiert werden. Die Finanzierung energetischer Sanierung gestaltet sich bei Eigentümergemeinschaften besonders schwierig. Sie können oftmals aufgrund ungenügender Rücklagen Kreditinstituten keine finanziellen Sicherheiten bieten und haben so auch keine Möglichkeit, die Fördermittel der KfW-Bank zu beantragen. Diese „Modernisierungsverhinderung“ betrifft laut Aussage von BVI-Präsident Meier 70 bis 80 Prozent der rund fünf Millionen Eigentumswohnungen in Deutschland. Die Lösung dieses Problems könnte Meiers Meinung nach in Bürgschaften durch die Landesbanken liegen.

Jan Mücke, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, stellte in seinen Eröffnungsworten zum Kongress wirtschaftliche Modernisierungsanreize für die Branche in Aussicht: „Übergeordnetes Ziel sollte es sein, mit einem intelligenten Mix aus Fördern und Fordern die energetische Sanierungsquote nachhaltig zu steigern. Wichtig dabei ist, dass das Wirtschaftlichkeitsgebot nicht außer Acht gelassen wird. Denn wir dürfen Eigentümer und letztlich die Mieter auch nicht überstrapazieren.“

Gleichzeitig warb er bei den Kongressteilnehmern auch für Unterstützung bei den „erheblichen Herausforderungen“, die „aus der energiepolitischen Umorientierung als Konsequenz aus den Entwicklungen in Japan“ erwachsen. Die Konsolidierung des Haushalts habe Priorität vor der Aufstockung der Förderprogramme.

Mieter und Vermieter sollen Lasten energetischer Sanierung gemeinsam tragen

Neben den finanzpolitischen Rahmenbedingungen wurden auf dem Deutschen Immobilien Kongress auch die mietrechtlichen Voraussetzungen für energetische Modernisierungen im Gebäudebestand diskutiert. Dr. Birgit Grundmann, Staatssekretärin des Bundesministeriums der Justiz, wurde von Seiten des BFW und des BVI mit Forderungen nach einem Gesetzesentwurf zur Änderung des Mietrechts konfrontiert. Obwohl die Bundesregierung schon im Koalitionsvertrag eine Novellierung zugunsten der Erleichterung von energetischer Sanierung von Wohnungen vorgesehen habe und konstruktive Vorschläge aus der Immobilienwirtschaft vorlägen, sei noch kein parlamentarisches Verfahren zur Gesetzesänderung eingeleitet worden. Im Blickpunkt der Immobilienverbände steht vor allem eine gerechtere Lastenverteilung zwischen Mieter und Eigentümer. Zu den Forderungen gehören ein vereinfachtes Verfahren bei der Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen gegenüber dem Mieter und die Möglichkeit zur Umlage von Contractingkosten auf den Mieter.

Grundmann pflichtete in ihren Worten an die Kongressteilnehmer diesen Forderungen bei. Außerdem seien die mietrechtlichen Regeln zur Duldung und Mieterhöhung bei energetischer Modernisierung nachzujustieren. Jedoch ohne die soziale Balance des Mietrechts aus den Augen zu verlieren. Eine mögliche Neufassung des Mietrechts beginne „bei der Frage, was als energetische Modernisierung anzuerkennen“ sei, „beispielsweise nicht nur die Einsparung der Endenergie, sondern auch die von Primärenergie, etwa durch den Einsatz von Solartechnik. Die Duldung von energetischen Modernisierungen soll im Sinne des investitionsbereiten Vermieters verbessert werden. Geregelt werden soll zudem ein Minderungsausschluss, wenn sich der Vermieter für eine energetische Modernisierung entscheidet“.

Schon wenige Tage nach dem Deutschen Immobilien Kongress kam die Bundesregierung den von der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gestellten Forderungen bezüglich des Mietrechts nach. Am 11. Mai 2011 wurde ein Gesetzesentwurf zur Änderung des Mietrechts vorgelegt, der den Begriff der energetischen Modernisierung um die Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Energien erweitert und die Duldung der Modernisierungsmaßnahmen durch den Mieter festschreibt. Dauert die energetische Modernisierung weniger als drei Monate, ist eine Mietminderung ausgeschlossen. Mit diesem Gesetzesentwurf sind die Forderungen der Immobilienwirtschaft weitgehend erfüllt. Ein Kritikpunkt bleibt die Regelung zum Energie-Contracting, die die unkomplizierte Möglichkeit zur Umstellung auf Wärmelieferung abschafft.

*Cornelia Freiheit
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V.*



Erhalt der Bausubstanz

Wertsteigerung Ihrer Immobilie

Zufriedene Mieter

Energieersparnis von bis zu 50%

Baustandard der Zukunft

Heizung

Kühlung

Frische Luft

Saubere Luft

**Man sieht sie nicht.
Man hört sie nicht.
Man genießt sie einfach.**

**Komfortable Wohnraum-
lüftung von Zehnder,
für die Sanierung.**

www.zehnder-systems.de

always
around you

zehnder

Preis Soziale Stadt 2010

Wohnungsunternehmen und soziale Initiativen gründen Miniläden in Kempten

Durch die Konzentration der Lebensmittelmärkte auf stark frequentierte Flächen mussten in ländlichen, dünn besiedelten Regionen viele Dorfläden schließen. Inzwischen hat eine Gegenbewegung begonnen: Immer mehr betroffene Anwohner ergreifen Eigeninitiative und sorgen dafür, dass die Tante-Emma-Läden wieder aufmachen. Sie stoßen dabei meist auf große Zustimmung. Unterstützt werden sie außerdem von der örtlichen Wirtschaft und den zuständigen Behörden. So geschehen ist das auch in Kempten im Allgäu. Dafür gab es eine Anerkennung im Wettbewerb „Soziale Stadt 2010“.

Eigentlich ist der Marktplatz mit dem Namen „Im Oberösch“ im Stadtteil Kempten-Sankt Mang ein beliebter Treffpunkt. Hier steht das Verwaltungsgebäude des Wohnungsunternehmens BSG-Allgäu, Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG (BSG). In einer benachbarten Ladenzeile gibt es eine Bank, eine Apotheke, eine Bäckerei, eine Drogerie und einen Zeitungs-laden. In direkter Nachbarschaft liegen außerdem zwei Seniorenwohnanlagen der BSG. Seit einigen Jahren fehlt hier aber ein Lebensmittelgeschäft. Manuel Burkart von der BSG erinnert sich: „Vor allem für die Senioren war das ein Problem. Die großen Lebensmittelgeschäfte waren nur mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.“ Deshalb gründete die BSG einen „Arbeitskreis Miniladen“. An diesem „Thinktank“ waren außerdem beteiligt: Mitglieder der Lenkungsgruppe „Soziale Stadt Sankt Mang“, Vertreter der in dem Gebäude ansässigen Allgäuer Volksbank, die Ortsgruppe der Arbeiterwohlfahrt sowie Mitarbeiter des Stadteilbüros Sankt Mang. Burkart: „Wir haben lange überlegt, wie man ein Lebensmittelgeschäft am besten gemeinschaftlich betreibt.“ Die Idee, eine Genossenschaft zu gründen, um die Finanzierung und das Bewirtschaften des Ladens auf breite Schultern zu stellen und eine langfristige Verwurzelung innerhalb der Gesellschaft zu erreichen, festigte sich unter anderem durch verschiedene Besichtigungen. „Wir schauten uns ähnliche Projekte in Rosenheim, Heising und Probstried an.“ Diese liefen bereits erfolgreich. Ein Student der Fachhochschule Kempten verglich die Rechtsformen „eingetragener Verein“ (e.V.), „eingetragene Genossenschaft“ (e.G.), „GmbH“ und „gemeinnützige GmbH“ (gGmbH) und er kam zu dem Ergebnis, dass eine e.G. für den „Miniladen Im Oberösch“ die Rechtsform mit den meisten Vorteilen ist – trotz des aufwendigen Gründungsweges.



Der Miniladen Im Oberösch eG füllt nicht nur eine Angebotslücke, sondern steht auch für den gemeinschaftlichen Gedanken und das Engagement der Bürger für ihren Stadtteil. Quelle: BSG-Allgäu

Rechtsform Genossenschaft: alle BSG-Mitarbeiter zeichnen Anteile

Eine Genossenschaft lebt von der Beteiligung vieler Mitglieder. Das heißt in diesem Fall: Die Bewohner des Stadtteils waren aufgefordert, sich an dem Projekt zu beteiligen – auch finanziell. Statt Begeisterung herrschte jedoch erst einmal Skepsis. Um diese auszuräumen, entschlossen sich

die Mitarbeiter der BSG-Allgäu zu einem ungewöhnlichen Schritt: Alle 80 erklärten sich bereit, je einen Anteil über 150 Euro zu zeichnen. Schließlich ging alles ganz schnell.

Einer, der sich sehr über die positive Entwicklung des Projekts freute, ist Quartiersmanager Oliver Stiller: „Seit der Gründung hat sich viel getan“, erzählt er. Das gute

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

Beispiel der BSG-Mitarbeiter hat Schule gemacht: Neben den 80 BSG-Mitarbeitern erklärten sich 108 weitere Bürger bereit, Anteile zu zeichnen. Mit Unterstützung der BSG, der Allgäuer Volksbank und der Arbeiterwohlfahrt Sankt Mang sind insgesamt 41.400 Euro für die Gründung der Genossenschaft zusammengekommen. „Hervorragend ist, dass wir mit dieser Summe auskommen“, sagt Stiller. Denn der Arbeitskreis habe anfangs damit gerechnet, dass der Laden zur Hälfte fremdfinanziert werden müsse. Stiller: „Wir haben Pläne für die Ersteinrichtung des Ladens erstellt und Berechnungen über die wirtschaftliche Darstellung erarbeitet.“

Im März 2009 trat der Arbeitskreis zum ersten Mal offiziell zusammen. Aufgaben wurden verteilt und die eingetragene Genossenschaft wurde ins Leben gerufen. Die erste Hürde der Genossenschaft, die Kapitalbeschaffung, war ja bereits geschafft: Am Gründungstag, dem 26. Mai 2009, unterzeichneten 80 Mitglieder den Genossenschaftsvertrag. Dazu gehörten die BSG-Allgäu, die Allgäuer Volksbank, die Arbeiterwohlfahrt Sankt Mang und 77 Privatpersonen. Noch am gleichen Abend wurden Aufsichtsrat und Vorstand gewählt und bestellt. Anschließend wurde ein Businessplan entwickelt, der genau beschrieb, wie und wann der Miniladen zu einem sich selbst tragenden Unternehmen werden würde. Dann wurde gemeinsam mit der BSG die Sanierung der Geschäftsräume geplant und durchgeführt. Es wurden Regale geschraubt, und Lager eingerichtet. Insgesamt mussten 100 Quadratmeter Verkaufsfläche gestrichen und dekoriert werden. Alle Mitglieder packten dabei mit an. Eine Fotowand im Laden dokumentiert das heute. Eine Marktleiterin wurde eingestellt. Unterstützt wird die „moderne Tante Emma“ mittlerweile von zehn Teilzeitkräften.

Ende Oktober 2009 wurde schließlich Eröffnung gefeiert und seitdem ist der neue Miniladen täglicher Treff- und Kommunikationspunkt für die Bewohner des Quartiers. „Nach mehr als einem kompletten Geschäftsjahr trägt sich der Laden zwar noch nicht in ausreichendem Maße selbst, aber wir hoffen, durch gutes Wirtschaften und viel Mund-zu-Mund-Propaganda bald eine schwarze Null in unser Geschäftsbuch eintragen zu können“, resümiert Burkart, der mittlerweile Teil des fünfköpfigen ehrenamtlichen Vorstandes der Miniladen Im Oberösch eG ist.

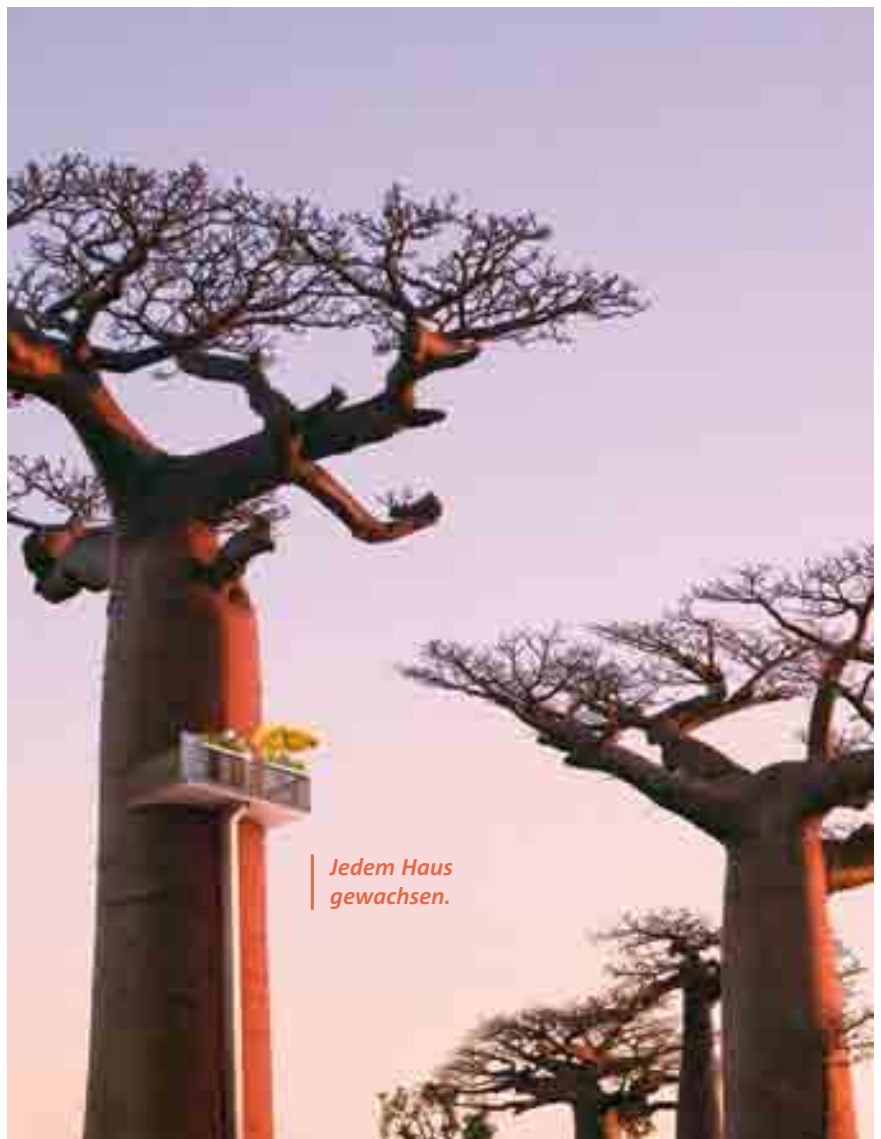
„Die Bewohner des Quartiers stehen jetzt voll hinter ihrem Miniladen“, ist auch Stiller überzeugt. Ihrem Engagement und ihrem Verantwortungsbewusstsein sei es zu verdanken, dass die Nahversorgung verbessert werde.

Übertragbar auf andere Städte

„Der Miniladen schließt eine Angebotslücke in der Nahversorgung für einen Stadtteil im Soziale-Stadt-Projektgebiet“, lobte die Jury in ihrer Anerkennung im Rahmen der Preisverleihung „Soziale Stadt 2010“. Durch

die Organisationsform Genossenschaft sei es außerdem gelungen, dass Bewohner und Vertreter der örtlichen Wohnungswirtschaft gemeinsam die Verantwortung für den Laden übernehmen. Noch ein positiver Aspekt: Neue Arbeitsplätze sind für die Bewohner des Stadtteils entstanden. Das Modell sei außerdem übertragbar auf andere Städte.

Anja Steinbuch



Jedem Haus gewachsen.

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

Und weil wir modular kombinierbare Produkte anbieten, sind auch den Gestaltungsmöglichkeiten keine Grenzen gesetzt. www.schoeck-balkonsysteme.de

Perfekt aufgestellt!

Schoeck | Balkonsysteme

Preis Soziale Stadt 2010

Vorbildliche Quartiersentwicklung: neues Leben am Piusplatz im Münchner Osten

Für ihr Konzept zur Quartiersentwicklung rund um den Piusplatz in den Münchner Stadtteilen Ramersdorf und Berg am Laim ist die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG mit den Preis „Soziale Stadt 2010“ ausgezeichnet worden. Ziel der GEWOFAG war es, die Wohnsituation zu verbessern, das Quartier zu beleben und es sowohl für junge Familien als auch für ältere Menschen attraktiv zu gestalten. Zu diesem Zwecke knüpfte die GEWOFAG ein ganzes Bündel an Maßnahmen und kooperierte mit einer Reihe von Sozialinitiativen.

Das augenscheinlichste Problem der Siedlung rund um den Piusplatz war die nicht mehr zeitgemäße bauliche Struktur. Das heißt, die Wohnanlagen mit insgesamt rund 2.000 geförderten Wohnungen für Geringverdiener bestanden zu 80 Prozent aus Ein- bis Zwei-Zimmerwohnungen mit einer einseitigen Mieterstruktur. Es fehlten größere Wohnungen für Familien mit Kindern. Aber auch für ältere Menschen waren die kleinen Grundrisse durch die fehlende Barrierefreiheit nicht mehr geeignet. Bereits seit 2005 sind hierfür Gebäudesanierungen in Gang. Nun kamen auch die Außenanlagen auf den Prüfstand. Die Bewohner sollten in die Planung und die Ausführung der Umbauten und Wohnumfeldverbesserungen miteinbezogen werden. GEWOFAG-Geschäftsführerin Gordona Sommer: „Wir brauchen einen zeitgemäßen Wohnstandard, der für junge Familien, für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderung gleichermaßen attraktiv ist.“ Ziel sei es, das Quartier langfristig zu beleben und sozial zu stärken. Neben der schrittweisen Modernisierung des Gebäudebestandes wurden zusätzlich neue Spiel- und Aufenthaltsbereiche, neue Wege und barrierefreie Zugänge gebaut. Parallel dazu sanierte die Stadt München die Grünflächen. Um die Anwohner von Anfang an in die Planungen mit einzubeziehen, arbeiteten Quartiersmanagement und Wohnungsbaugesellschaft Hand in Hand. Zur Vorbereitung der Umbaumaßnahmen wurden außerdem Bürger- und Mieterbeteiligungsverfahren durchgeführt.

Soziale Initiativen

Begleitet wurde das Gesamtprojekt von insgesamt sechs Initiativen. Dazu gehört auch das Projekt „Gesellschaftliche Teilhabe durch Bildung und Qualifizierung“. Es besteht aus folgenden Bausteinen:



Wichtiger Anlaufpunkt: die Terrasse des Nachbarschaftstreffs.
Quelle: Klaus Bock

- „Integration macht Schule im Quartier“ (ImSQ), dabei geht es um die Unterstützung der Kommunikation zwischen Elternhaus und Schule,
- „Copy & Work“, dabei geht es um Hilfe für den Übergang von der Schule in den Beruf,
- „LIGA – Stadtteillotsinnen für Integration in Gesellschaft, Arbeit und Ausbildung“, dabei soll durch die Qualifikation von Frauen eine Brücke zwischen Familie und Gesellschaft gebaut werden,
- „KultIQ – Kultursensible Integration und Qualifizierung“, dabei geht es um die Versorgung von älteren Menschen mit Migrationshintergrund.

Die Bandbreite dieser Initiativen zeigt, welchen Stellenwert die Einbindung der Bewohner in das Sanierungsvorhaben hat. Geschäftsführerin Sommer: „Wichtig war und ist uns die enge Verzahnung mit den verschiedenen Organisationen und Menschen vor Ort.“

Wohnen im Viertel

Zusätzlich hat die GEWOFAG das Programm „Wohnen im Viertel“ ins Leben gerufen, weil 40 Prozent der Mieter rund um den Piusplatz über 60 Jahre alt sind. Ziel war es, ein Wohnforum für ältere Menschen anzubieten, das die Versorgungssicherheit und ein selbstständiges Leben in der eigenen

Wohnung verbindet. Am Piusplatz hat sich die Errichtung des ersten Stützpunktes von „Wohnen im Viertel“ angeboten, mittlerweile gibt es zwei weitere dieser Stützpunkte in anderen Vierteln. Gordona Sommer erklärt: „Die meisten Mieter wollen auch bei eingeschränkter Mobilität, Krankheit oder Pflegebedürftigkeit in ihrer Wohnung bleiben.“ Im Rahmen des Programms „Wohnen im Viertel“ werden Pflegeleistungen des Arbeiter-Samariter-Bundes angeboten. Dafür stellt die GEWOBA außerdem zwei rollstuhlgerechte Wohnungen zur Verfügung. Eine ist als Pflegewohnung auf Zeit eingerichtet. Die andere wird zunächst für drei Jahre als Nachbarschaftstreff mietfrei genutzt. Hier werden Kontakte geknüpft und es finden Veranstaltungen statt. Es wird gemeinsam gekocht und gegessen. Gordona Sommer: „Unser Projekt, Wohnen im Viertel, verbindet Leben in der eigenen Wohnung mit der Sicherheit eines ambulanten Dienstes, der rund um die Uhr erreichbar ist. Und mit dem Nachbarschaftstreff beziehen wir auch andere engagierte Mieter in das Projekt ein.“

In der Laudatio der Jury hieß es: „Mit einer umfassenden Sanierung und Aufwertung des Wohnumfeldes rund um den Piusplatz reagiert dieses Projekt in besonderem Maße auf die Herausforderungen des demografischen Wandels.“ Die Jury würdigte außerdem das große Engagement des Wohnungsbauunternehmens und das umfassende Gesamtkonzept, das auf den Erhalt einer generationenübergreifenden sozialen Balance im Stadtteil abzielt und dabei mit Maßnahmen zur Lärminderung und energetischer Sanierung hohe Maßstäbe an die bauliche Gestaltung und Umweltqualität legt.

Anja Steinbuch

Knauf zeigt, was Wärmedämmung kann.



Knauf WARM-WAND – großflächig Geld sparen.

Knauf Wärmedämm-Verbundsysteme garantieren effizienten Gebäude- und Wärmeschutz. Denn gesunde Bausubstanz, mit radikal verringertem Energieverbrauch, bietet beste Wohnqualität, enorme Kosteneinsparung, steigenden Gebäudewert und ein gutes Gefühl beim Umweltschutz.

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR)

Demografische Trends und Wohnungsbestandsentwicklung in ostdeutschen Städten

Bei vielen Städten in Ostdeutschland kann davon ausgegangen werden, dass sie trotz Abriss und Rückbau von Wohnungen in den vergangenen Jahren nur stagnierende oder leicht sinkende Wohnungsleerstände hatten. Wesentliche Determinanten dieser Entwicklungen, wie die Bevölkerungszahl sowie die Zu- und Abgänge im Wohnungsbestand, wurden in einem Projekt am IÖR¹ untersucht. Ziel war es, die Veränderung des Wohnungsbestandes und des Wohnungsleerstandes in den ostdeutschen Städten mit 20.000 und mehr Einwohnern seit 1995 zu bestimmen.

Im Jahr 2007 gab es in den fünf ostdeutschen Ländern 108 Städte mit 20.000 und mehr Einwohnern (ohne Berlin). Diese Städte hatten insgesamt eine Bevölkerungszahl von 5,884 Millionen und damit einen Anteil an der Bevölkerung in Ostdeutschland von 44,8 Prozent. Die Städte verloren von 1995 bis 2007 anteilig 9,6 Prozent ihrer Bevölkerung, deutlich mehr als die ostdeutschen Länder mit rund 7,5 Prozent. Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung genauer, so zeigt sich, dass eine Gruppierung der Städte nach der Einwohnerzahl den Ansprüchen an die Darstellung der Bestandsentwicklung nicht gerecht wird. Grundlage der Analyse war deshalb eine Gruppierung der Städte nach den differenzierten Trends der Bevölkerungsentwicklung in den drei Entwicklungsphasen 1995 bis 1999, 2000 bis 2003 und 2004 bis 2007. Es konnten sechs Städtegruppen identifiziert werden (siehe Tabelle 1).

Differenzierte Bevölkerungsentwicklungen

Die 16 Städte der Städtegruppe 1 sind mehrheitlich Gewinner der Stadt-Umland-Wanderung. Sie hatten in allen drei betrachteten Entwicklungsphasen Bevölkerungsgewinne, insgesamt waren es 16,9 Prozent. Alle anderen Städte der Gruppen 2 bis 6 hatten zwischen 1995 und 1999 Bevölkerungsverluste in unterschiedlicher Höhe, von geringen Verlusten in der Gruppe 3 bis zu sehr hohen Verlusten in den Gruppen 5 und 6. Nach 1999 haben sich die 14 Städte in der Gruppe 2 bezüglich ihrer Bevölkerungszahl stabilisiert, bis hin zu geringen Bevölkerungsgewinnen von 2004 bis 2007. Zu dieser Gruppe gehören mehrere Großstädte mit positiven Tendenzen der Entwicklung ihrer Bevölkerung. In der Gruppe 3 mit 17 Städten sind die Bevölkerungsverluste nach 1999 deutlich angestiegen, ebenso in den

13 Städten der Gruppe 4, wo sie allerdings nach 2003 wieder leicht zurückgegangen sind. Am höchsten waren anfänglich die Bevölkerungsverluste in den 16 Städten der Gruppe 5, in der Vertreter aus allen Größenklassen zu finden sind. Diese Verluste im ersten Betrachtungszeitraum gehen bis 2003 beziehungsweise 2007 jeweils um fast die Hälfte zurück. Als letzte und zahlenmäßig stärkste ist die Gruppe 6 mit hohen Bevölkerungsverlusten über alle Jahre zu beobachten. Dabei handelt es sich um 32 Städte unterschiedlicher Größe, die aufgrund des massiven Abbaus von Industrie und Arbeitsplätzen ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren haben und damit auch die Bevölkerung.

Sinkende Bautätigkeit

Ausgehend von der vorgestellten Städtegruppierung wurden die Veränderungen

	Städte mit 20.000 und mehr Einwohnern insgesamt	Städtegruppe 1	Städtegruppe 2	Städtegruppe 3	Städtegruppe 4	Städtegruppe 5	Städtegruppe 6
		Bevölkerungsgewinne abnehmend	Erst Bevölkerungsverluste, dann Stabilisierung bzw. Gewinne	Erst geringe Bevölkerungsverluste, dann Verluste ansteigend	Erst mittlere, dann höhere, später Rückgang der Bevölkerungsverluste	Erst sehr hohe Bevölkerungsverluste, dann Rückgang der Verluste	Sehr hohe Bevölkerungsverluste über alle Jahre
Anzahl der Städte	108	16	14	17	13	16	32
in Prozent vom Bestand							
Bevölkerungsentwicklung							
1996 bis 1999	-5,2	9,7	-5,6	-1,6	-4,7	-8,2	-7,8
2000 bis 2003	-3,3	4,1	-0,3	-3,5	-6,3	-4,9	-8,2
2004 bis 2007	-1,4	3,1	2,1	-3,7	-4,4	-2,7	-6,2
Wohnungszugänge							
1996 bis 1999	7,5	16,8	8,8	6,6	5,8	6,3	4,8
2000 bis 2003	2,8	7,2	2,8	2,1	2,3	2,4	2,1
2004 bis 2007	1,5	4,3	1,6	1,3	1,0	1,3	1,0
Wohnungsabgänge							
1996 bis 1999	0,6	0,3	0,6	0,5	0,6	0,7	0,7
2000 bis 2003	2,2	0,5	1,2	1,5	1,7	3,3	3,8
2004 bis 2007	3,4	0,5	1,9	2,7	3,5	4,5	6,3

Tab.1: Bevölkerung, Zugänge und Abgänge im Wohnungsbestand in ostdeutschen Städten mit 20.000 und mehr Einwohnern.

Quelle: Statistische Landesämter 2008, eigene Berechnung und Darstellung

im Wohnungsbestand analysiert. Trotz sinkender Bevölkerungszahlen wurden in den ostdeutschen Städten mit 20.000 und mehr Einwohnern von Ende 1995 bis 2007 etwa 386.000 Wohnungen neu-, aus- beziehungsweise umgebaut, mit abnehmender Tendenz. Von 1996 bis 1999 waren es 7,5 Prozent, zwischen 2000 bis 2003 noch 2,8 Prozent und 2004 bis 2007 nur noch 1,5 Prozent des Bestandes, die neu entstanden sind (siehe Abbildung 1). Besonders massiv eingebrochen ist der Bau von Mehrfamilienhäusern – und das in allen Städtegruppen. In den Städten der Gruppe 1 mit Bevölkerungsgewinnen wurden von 1996 bis 1999 mit 16,8 Prozent die höchsten Wohnungszugänge registriert. Danach ging auch hier die Bautätigkeit zurück. Der Anteil der neu gebauten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern war mit 63 Prozent besonders hoch. Die Städte der Gruppe 2 weisen die zweithöchsten Zugänge auf. Da es sich in dieser Gruppe vorrangig um größere Städte handelt, überwiegt der Anteil neu errichteter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit fast zwei Dritteln. Die Bautätigkeit in den übrigen Gruppen war insgesamt geringer, am geringsten in der Gruppe 6. Trotz hoher Bevölkerungsverluste wurde aufgrund der Fördermaßnahmen und Abschreibungsmöglichkeiten für den Wohnungsneubau auch hier in den 1990er Jahren viel gebaut. Die Folge war ein rasches Anwachsen des Wohnungsleerstandes in den Städten. Das führte wiederum dazu, dass nach der Neubauförderung nunmehr auch erhebliche Fördermittel für den Abriss von Wohnungen bereitgestellt wurden.

Abrisszahlen steigen

Zwischen 1995 und 2007 erfolgten drei Viertel aller Wohnungsabgänge in den Städten mit 20.000 und mehr Einwohnern. Im ersten Zeitabschnitt waren es 0,6 Prozent des Bestandes und von 2000 bis 2003 bereits 2,2 Prozent. Die höchsten Abgangszahlen wurden 2004 und 2005 mit 32.000 beziehungsweise 33.000 Wohnungen pro Jahr erreicht. Die Abgangsquote betrug im Zeitabschnitt von 2004 bis 2007 insgesamt 3,4 Prozent. Die Hauptlast beim Stadtumbau Ost trugen die kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften, auf die etwa 85 Prozent der insgesamt rückgebauten Wohnungen entfallen. Konzentriert hat sich der Rückbau in den Unternehmen insbesondere

auf die Beseitigung des Leerstandes in den Großwohnsiedlungen aus den 1970er und 1980er Jahren.

Zwischen den Städtegruppen gibt es eine eindeutige Abstufung der Abgangsquoten. In der Städtegruppe 1 sind die Abgangsquoten über alle Zeiträume am geringsten. Zwei Drittel der Wohnungsabgänge in dieser Gruppe waren meist alte und ruinöse Gebäude, die vor 1948 errichtet wurden. In den anderen Gruppen nahmen entsprechend der Bevölkerungsentwicklung die Wohnungsabgänge zu und konzentrierten sich auf Gebäude, die nach 1948 errichtet wurden. In den Gruppen 2 bis 4 sind etwa zwei Drittel aller Wohnungsabgänge im Baualter nach 1948 erfolgt, in der Gruppe 5 betrug der Anteil vier Fünftel und in der Gruppe 6 sechs Siebtel. Die höchsten Wohnungsabgänge hatten in allen drei Zeitabschnitten die Städte der Gruppe 6.

Wohnungsbestandsentwicklung

Im Ergebnis der aufgezeigten Entwicklungen hat sich der Wohnungsbestand in den betrachteten ostdeutschen Städten zwischen 1995 und 2007 von 3,2 Millionen auf fast 3,4 Millionen Wohnungen erhöht, das entspricht einer Zunahme um 5,6 Prozent. In den kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften führten hingegen hohe Abgangszahlen bei nur geringem Neubau zu einer Reduzierung des Bestandes um fast 250.000 Wohnungen. In den Städten der Gruppe 1, mit Bevölkerungsgewinnen in allen drei Zeitabschnitten, waren die Bestandserweiterungen am höchsten. Die Städtegruppen 2 bis 4 weisen noch Bestandszunahmen bis 2003 auf, die Städtegruppen 5 und 6 nur bis 1999. Danach sinkt die Zahl der Wohnungen. Im Mittel ist 2007 in den Städten der Gruppe 6 ein geringerer Wohnungsbestand als 1995 zu beobachten.

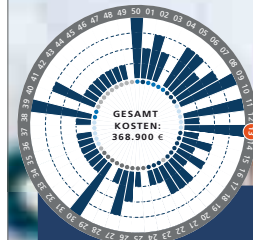
Keine Hochrechnung des Wohnungsleerstandes aus der Statistik

Die Anzahl leer stehender Wohnungen in den Städten wurde von der amtlichen Statistik zuletzt zur Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 1995 erfasst. Eine Fortschreibung dieser Daten erfolgte nicht. Viele Städte kennen deshalb nicht die aktuelle Anzahl der leer stehenden Wohnungen. Nur etwa in der Hälfte aller Groß- und Mittelstädte werden die Wohnungsleerstände von den Städten selbst regelmäßig erhoben. ▶

epiqr®

Die Software mit Bestand

Ich weiß Bescheid!



Jetzt testen

Mit epiqr® überlassen Sie nichts dem Zufall

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

www.calcon.de

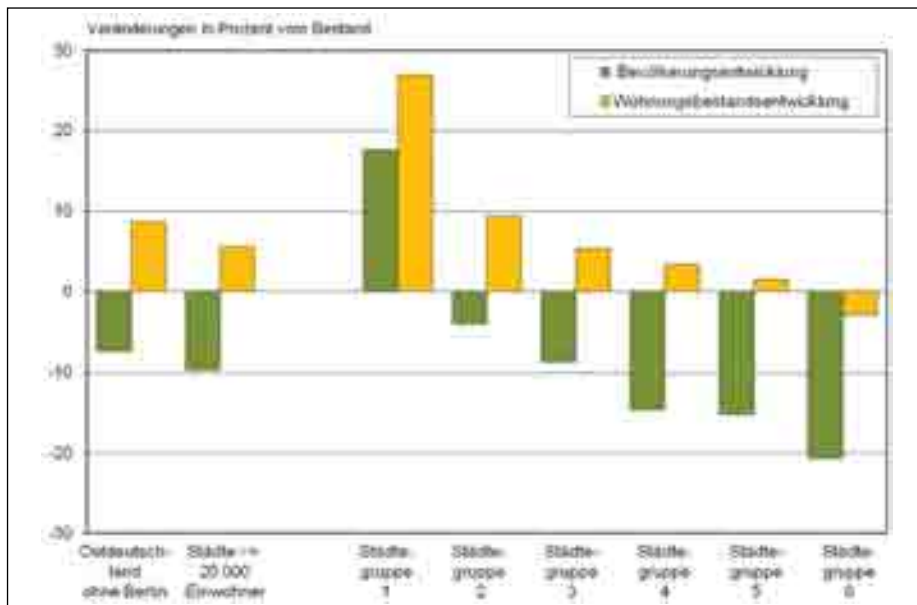


Abb. 1: Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung für Gruppen ostdeutscher Städte mit 20.000 und mehr Einwohnern (ohne Berlin), für den Zeitraum von 1995 bis 2007. Quelle: Statistische Landesämter 2008, eigene Berechnung und Darstellung

Zwei Drittel dieser Kommunen greifen auf die sehr zeit- und personalintensive Methode der Begehung zurück. Allerdings ist in vielen Kommunen ein Unmut über den Umfang der damit verbundenen Arbeitsbelastung zu spüren (BMVBS, BBR 2007). Theoretisch müsste sich die Entwicklung des Wohnungsleerstandes aus der Bautätigkeitsstatistik (Wohnungszugänge und Wohnungsabgänge) und den Bevölkerungs- und Haushaltsstatistiken berechnen lassen. Frühere Untersuchungen für den Zeitraum 1995 bis 2000 haben gezeigt, dass man bei derartigen Hochrechnungen durchaus

zu plausiblen Ergebnissen kommt (Banse, Effenberger 2002). Bei den Berechnungen für den Zeitraum 2004 bis 2007 ist die Fehlerquote jedoch so hoch, dass man eine Hochrechnung des Wohnungsleerstandes nach dieser Methode nicht mehr empfehlen kann. Für eine belastbare Einschätzung zur Höhe des Wohnungsleerstandes kann den Städten deshalb nur empfohlen werden, die Zahl der Haushalte über die Melderegister adressenscharf abzuschätzen.

Leichter Rückgang des Leerstandes in den Städten

Zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 1995 wurde für die Städte mit 20.000 und mehr Einwohnern bereits ein Wohnungsleerstand von 8,5 Prozent ausgewiesen. Bis zum Jahr 1998 verdoppelte sich dieser Leerstand auf 17,0 Prozent, und von 1998 bis 2002 stieg er um weitere 2,2 Prozentpunkte auf 19,2 Prozent an. Danach ging er von 2002 bis 2006 auf 15,6 Prozent zurück. Gründe sind der Rückgang der Neubautätigkeit und eine Verdopplung der Wohnungsabgänge. Von dieser Entwicklung profitierten insbesondere die großen Städte mit über 100.000 Einwohnern, in denen der Wohnungsleerstand von 20,9 Prozent auf 16,2 Prozent sank. In den Städten und Gemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnern stieg hingegen der Wohnungsleerstand weiter, von 10,5 Prozent auf 11,1 Prozent, an. Das macht deutlich, dass die kleineren Städte und Gemeinden weniger Mittel vom Programm Stadtumbau Ost in Anspruch genommen

haben als die größeren Städte. Setzt sich diese Entwicklung fort, dann sind zukünftig auch Strategien im Umgang mit dem Wohnungsleerstand für kleinere Städte und Gemeinden gefragt.

Fazit

Die Wohnungsbestandsentwicklung in Ostdeutschland und in den ostdeutschen Städten war über den Betrachtungszeitraum deutlich von der Förder- und Steuerpolitik bestimmt. Zwischen 1995 und 1999 war der geförderte Wohnungsneubau bestimmender Faktor für die wachsenden Bestände. Es wurde in vielen Städten weit über den tatsächlichen Bedarf hinaus gebaut. Die Folge war ein rasches Anwachsen des Wohnungsleerstandes. In den nachfolgenden Jahren ab 2000 waren die Entwicklungen der Wohnungsbestände in den Städten durch Abriss und Rückbau im Rahmen der Förderung der Länder und im Programm Stadtumbau Ost beeinflusst. So hat das Programm Stadtumbau Ost zu hohen Abgangsquoten in den Städten beigetragen. Drei Viertel der Wohnungsabgänge entfielen auf den Wohnungsbestand in den Städten mit 20.000 und mehr Einwohnern, der rund die Hälfte des ostdeutschen Wohnungsbestandes ausmacht. Trotz dieser Entwicklungen werden viele Städte in Ostdeutschland auch zukünftig vor der Aufgabe stehen, ihre Wohnungsbestände einer weiter sinkenden Einwohnerzahl anzupassen. Ein weiterer Abriss von Wohngebäuden wird allerdings schwieriger werden, da der im Bestand vorhandene Anteil leer stehender, unsanierter Gebäude abgenommen hat und sich der Leerstand innerhalb der Städte gleichmäßiger über die verschiedenen Gebäudealtersklassen verteilt. Weiterhin haben kleinere Städte und Gemeinden bisher weniger vom Programm Stadtumbau Ost profitiert als größere Städte. Setzt sich diese Entwicklung fort, dann sind zukünftig auch Strategien im Umgang mit dem Wohnungsleerstand für kleinere Städte und Gemeinden gefragt.

Juliane Banse und Karl-Heinz Effenberger
Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung

¹ Das Projekt „Städtische Wohnungsbestände in Ostdeutschland im Vergleich“ wurde am Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. (IÖR) im Forschungsbereich Ressourceneffizienz von Siedlungsstrukturen erarbeitet. Veröffentlicht wurde die Studie in der Reihe Wissenschaft im Band 23 im Fraunhofer IRB Verlag.

Literatur

Banse, J.; Effenberger K-H. (2002): Wohnungsmarkt unter Schrumpfungsbedingungen – Wohnungsleerstand in ostdeutschen Städten. Dresden = IÖR Texte 138.

BMVBS; BBR Hrsg. (2007): Fünf Jahre Stadtumbau Ost – eine Zwischenbilanz. Zweiter Statusbericht der Bundestransferstelle. Berlin.

Effenberger, K. H.; Banse, Juliane (2010). Städtische Wohnungsbestände in Ostdeutschland im Vergleich. Fraunhofer IRB Verlag der Reihe Wissenschaft, Band 23

Statistische Landesämter (2008) Bevölkerungsstand, Bevölkerungsbewegung und Alter in Gemeinden mit 20 Tausend und mehr Einwohnern, Daten der Statistischen Landesämter zum Gebietsstand 31.12.2007, Sonderaufbereitung.



„Da ist mehr drin.“

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



Aareon

www.aareon.com

Wohnungsmarktstudie von GEWOS und vdw Niedersachsen Bremen

Die Städte gewinnen – die Fläche verliert

Die neue Lust aufs Stadtleben gehört zu den großen Wohntrends der Gegenwart. Das belegt eine Vielzahl von Untersuchungen. Auch die jüngste Wohnungsmarktstudie des Hamburger Forschungsinstituts GEWOS im Auftrag des Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen e. V. (vdw) stellt fest: Die Städte gewinnen – die Fläche verliert.

Nicht nur die ältere Generation entdeckt aufgrund ihrer geringeren Mobilität den urbanen Lebensraum mit seinen Dienstleistungsangeboten neu für sich. Auch die meisten Familien mit Kindern ziehen die „Stadtluft“ mit ihren gewachsenen Strukturen, guter Infrastruktur und kurzen Wegen dem Leben im Umland vor. Auch die diversen Kosten des Wohnens außerhalb der Stadt werden zunehmend bewusster wahrgenommen. Allerdings zieht es insbesondere junge Erwachsene bis 25 Jahre und Menschen mit hohem Bildungsniveau und überdurchschnittlichen Einkommen in die Städte. Der Grund liegt auf der Hand: Die Menschen gehen dahin, wo die Jobs sind. Die Beschäftigung nimmt in den Großstädten weiter zu, während die wirtschaftliche Entwicklung im Umland gedämpfter verläuft.

Auf den Immobilienmärkten ist die Folge der Zuwanderung in Ballungsräume seit Längerem zu beobachten: Hohe Preissteigerungen in innenstadtnahen Bezirken, während die Peripherie stagniert oder absinkt. Insbesondere für große Einfamilienhäuser im Umland fallen die Werte.

Die soeben vorgelegte Wohnungsmarktstudie, die GEWOS im Auftrag des vdw Niedersachsen Bremen erstellt hat, bestätigt für das Verbandsgebiet diese Entwicklung. Während sich im ländlich strukturierten Südniedersachsen sowie in den Küstenregionen, aber auch in Delmenhorst Wohnungsleerstände verfestigen, verzeichnen vor allem Ballungsräume und die „Speckgürtel“ um Hamburg und Bremen eine große Wohnungsnachfrage.

Die Schere öffnet sich weiter

Bis zum Jahr 2025 wird die Schere noch weiter auseinandergehen, so die Studie. Zu den „Gewinnern“ zählen insbesondere Hannover, Braunschweig, Lüneburg und Oldenburg. Dagegen werden Vermieter in den Regionen von Aurich bis Cuxhaven und von Soltau bis Osterode zunehmend Schwierigkeiten bekommen. In Salzgitter,

einer großen Verliererin in der Wohnungsmarktanalyse, droht bis 2025 ein Bevölkerungsverlust von 22 Prozent und aus heutiger Sicht ein Wohnungsleerstand von 11.250 Einheiten – fast jede vierte Wohnung.

Dagegen droht der Region Hannover zwar ebenfalls ein deutlicher Bevölkerungsrückgang (von 614.500 auf 582.750 Einwohner), aber nur eine geringe Abnahme der Haushaltszahlen. Deshalb bleibe der Wohnungsmarkt weitgehend unberührt, so die Studie. In der Stadt Hannover wird die Zahl der Haushalte bis 2025 um 11.000 auf 285.250 steigen, die Einwohnerzahl

Die GEWOS-Studie können vdw-Mitglieder für 20 Euro plus Umsatzsteuer und Versandkosten, Nichtmitglieder für 40 Euro plus Umsatzsteuer und Versandkosten beziehen:

vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen Bremen e.V.
Leibnizufer 19, 30169 Hannover
Telefon: 0511 1265-01
E-Mail: i.birnbaum@vdw-online.de

von 518.500 auf 533.750. Zugleich rechnet GEWOS mit einem Rückgang der nutzbaren Wohnungen von derzeit 268.000 auf 259.250 Einheiten. Daraus resultiere aus heutiger Betrachtung für 2025 ein erheblicher Nachfrageüberhang von bis zu zehn Prozent.

Bereits zum vierten Mal nach 2002, 2005 und 2008 hat GEWOS die Wohnungsmärkte in den beiden Bundesländern für den vdw untersucht. Die gravierenden regionalen – zum Teil sogar lokalen – Unterschiede kommentiert vdw-Verbandsdirektor Bernd Meyer: „Wir müssen nach dieser Analyse sehr genau hinschauen, welche wohnungspolitischen Instrumente wo eingesetzt werden können. Förderpolitik nach Schema F ist fehl am Platz.“

Je jünger die Bevölkerung, desto geringer die Leerstände

Grundsätzlich dürfte gelten: Je jünger die Bevölkerung in den Städten und Gemeinden ist, desto geringer ist das Risiko von Leerständen. Die weiteren wesentlichen Trends, die sich aus der neuen GEWOS-Studie ablesen lassen:

- Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Niedersachsen wird weiter abnehmen – von derzeit 2,26 auf 2,16 Personen pro Haushalt im Jahr 2025.
- Die Nachfrage nach Ein- und Zweizimmerwohnungen nimmt kräftig zu.
- Das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt; das Angebot barrierefreier Wohnungen muss ausgeweitet werden.
- Die großen Städte gewinnen vor allem Einwohner im Alter von 18 bis 25 Jahren hinzu.
- In zunehmendem Maße werden Wohnhäuser abgerissen, weil sich eine energetische Sanierung nicht mehr wirtschaftlich darstellen lässt. Die Mitgliedsunternehmen im vdw erwarten, dass rund drei Prozent ihres Bestandes davon betroffen sein könnten.
- Auch im Bereich von Ein- und Zweifamilienhäusern droht zunehmender Leerstand, weil die angebotenen Immobilien den Bedürfnissen der Nachfrager nicht entsprechen.
- Bis zum Jahr 2025 hat GEWOS für das Verbandsgebiet einen jährlichen Neubaubedarf von 17.750 Wohnungen ermittelt.

Sabine Richter

Internationale Investoren haben ihre Hausaufgaben noch nicht gemacht

Die Städte gewinnen – die Fläche verliert. Das ist, auf eine Kurzformel gebracht, das Ergebnis der Wohnmarktstudie des Hamburger Forschungsinstituts GEWOS im Auftrag des Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen e.V. (vdw). Über die Konsequenzen für die Wohnungswirtschaft sprach die DW mit dem Initiator der Studie, vdw-Verbandsdirektor Bernd Meyer, und der Verfasserin, GEWOS-Geschäftsführerin Renate Szameitat.

Welches sind die wichtigsten Bestimmungsgründe für Gewinner- und Verliererstädte?

Meyer: Das ist pauschal für das gesamte Verbandsgebiet nicht zu beurteilen. Mitunter gibt es Verwerfungen sogar innerhalb von Stadtgrenzen. Natürlich verzeichnen auch Landkreise ganz unterschiedliche Entwicklungen. Generell lassen sich aber einige Trends identifizieren, die uns jedoch nicht mehr überraschen: Die Städte und Regionen, in denen die Wohnungsnachfrage tendenziell abnimmt, verlieren vor allem jüngere Bevölkerungsgruppen. Die Gründe dafür liegen auf der Hand: zu wenig Arbeitsplätze, keine Ausbildungs- und Studienmöglichkeiten, keine gute Versorgungslage. Die Folgen sind gravierend. In einer Abwärtsspirale verliert die gesamte Infrastruktur im Wohnumfeld an Attraktivität. Im Gegenzug gewinnen die Gebiete, die eben genau diese Angebote vorhalten.

Szameitat: Problematisch ist, dass der quantitative Nachfragerückgang insgesamt mit einer wachsenden Nachfrage nach altersgerechten Wohnungsangeboten und der Notwendigkeit energetischer Modernisierungen einhergeht, also qualitativen Anpassungsbedarfen, die in einer solchen Marktsituation wirtschaftlich schwertragbar sind. Hier ist das gesamte städtebauliche Instrumentarium der Landes- und Kommunalpolitik gefordert, was konkret auch Rückbauförderung heißt. Im ländlichen Raum muss der Schwerpunkt des Engagements klar auf dem Erhalt der notwendigen versorgungsbezogenen, sozialen und verkehrstechnischen Infrastruktur liegen, um eine Abwanderungsspirale zu verhindern.

Ist überhaupt noch jemand bereit, in den „Verliererregionen“ in bestehende Wohnungen zu investieren?

Szameitat: Es gestaltet sich in der Tat schwierig, Modernisierungskosten, beispielsweise für energetische Maßnahmen,



Renate Szameitat

Quelle: GEWOS

in Regionen mit sinkender Nachfrage auf die Mietumzulegen. Das gilt sowohl für Mieter mit eigenem Einkommen, die sich auf entspannten Märkten leicht nach einer günstigeren Wohnung umsehen können, als auch für Empfänger von Transferleistungen. Für Mietanpassungen ist hier in der Regel kein Spielraum. Eine warmmietenneutrale Modernisierung ist in den meisten Fällen nicht durchführbar und wäre im Hinblick auf die kommunalen Angemessenheitskriterien häufig sogar irrelevant. In der Folge drohen Wohnungsunternehmen durch energetische Sanierungen einen Teil ihrer Nachfrager zu verlieren. Eine Lösung liegt beispielsweise in der Kombination mehrerer Modernisierungsmaßnahmen, die das Wohnungsangebot qualitativ auf eine andere Stufe stellen und somit auch eine höhere Miete rechtfertigen. Auch die Entwicklung speziell seniorenfreundlicher Angebote hat in vielen Regionen einen Markt.

Die Rede ist immer von der Ausdifferenzierung von Lebensstilen und damit neuen Wohnwünschen. Wie sehen diese aus?

Meyer: Wohnwünsche werden immer univ erseller. Eine Zonierung von Räumen – hier wird gearbeitet, dort wird die Freizeit verbracht und dort wird gewohnt – kann nicht mehr funktionieren. Alles geschieht überall zur gleichen Zeit. Wer einen besonders umweltbewussten Lebensstil pflegen, zugleich an den vielfältigen Angeboten in der Gesellschaft teilnehmen und einen modernen Arbeitsplatz ausfüllen will – kein

Problem. Ich würde sogar sagen: Das geht sowohl im Grünen als auch mitten in der Stadt.

Szameitat: Aus der Erfahrung von rund vierzig Jahren Haushalts- und Mieterbefragungen lässt sich festhalten, dass sich die grundlegenden Wohnbedürfnisse der Menschen kaum geändert haben. Damals wie heute sind es großzügige, helle Wohnungen, Bäder mit Fenstern, Wohnküchen, blickgeschützte, private Freibereiche, ein sicheres, sauberes Wohnumfeld, eine ruhige Lage bei guter Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen, eine homogene soziale Nachbarschaft und optische Attraktivität, worauf Mietinteressenten achten. Hinzu kommen unterschiedlichste Details. Neue Angebote und Wohnungsformen benötigen die Lebensformen, die nicht in diese klassischen Schemata passen, etwa die jungen Alten, die mit barrierefreien Wohnungen noch wenig anfangen können, aber an die Zukunft denken. Vor allem in Regionen mit sinkender Nachfrage kann ich nur vor dem Aufspringen auf vermeintliche „Trends“ warnen. Bestand werden die Wohnungsangebote haben, die genügend Flexibilität aufweisen, um sich an verschiedene Nutzungsanforderungen anzupassen.

Ist der Abschied vom kuscheligen Einfamilienhaus im Grünen endgültig eingeläutet?

Meyer: Nein, natürlich nicht. Die Einfamilienhäuser in den Stadtrandlagen und den „Speckgürteln“ wird es immer geben. Allerdings muss man konstatieren, dass die potenziellen Nutzergruppen – also etwa junge Familien – zu großen Teilen längst versorgt sind. Ob die geburtenschwachen Jahrgänge aus den 1980er und 1990er Jahren in diesem Bereich für Belegung sorgen werden, kann ich mir nicht vorstellen. Sie werden sich vermutlich eher Richtung Stadtmitte orientieren. ▶

Gibt es trotz eines rechnerisch ausreichenden Angebots Knappheit an Wohnraum?

Szameitat: Ja, das ist ein ganz entscheidender Punkt. Auch auf Märkten mit einer insgesamt rückläufigen Nachfrageentwicklung und strukturellen Leerständen besteht in der Regel ein – wenn auch zumeist geringer – zusätzlicher Neubaubedarf. Dies gilt einerseits für ein hochwertiges und standardmäßig barrierearm gestaltetes Angebot an Wohnungen für gut situierte Haushalte höheren Alters. Auf der anderen Seite ist in vielen Städten und Gemeinden Niedersachsens sowie in Bremen auch das Angebot an größeren, familiengerechten Wohnungen im mittleren Preissegment zu gering. Echte Defizite gibt es außerdem in fast allen Lagen im Segment der kleinen, preisgünstigen Wohnungen. Außerdem besteht die Notwendigkeit von Anpassungen an die heutigen Ansprüche und Bedarfe. Das gilt vor allem im Hinblick auf energetische Standards, aber auch für den Abbau von Schwellen und Barrieren.

Wie stellen sich Investoren beziehungsweise Wohnungsanbieter auf die auseinanderdriftende Entwicklung ein?

Meyer: Unsere Mitgliedsunternehmen haben frühzeitig begonnen, ihre Bestände sorgsam weiterzuentwickeln. Das gilt hinsichtlich der demografischen Entwicklung, etwa durch das zunehmende Angebot barrierefreier, generationengerechter Wohnungen mit den dazugehörigen Dienstleistungen, die ein langes Leben in der vertrauten Umgebung ermöglichen. Außerdem wurde im Bereich des Klimaschutzes Vorbildliches erreicht. Es gibt im Verbandsgebiet des vdw Niedersachsen Bremen Wohnungsunternehmen, die praktisch ihren gesamten Bestand energetisch modernisiert haben. Lassen Sie mich das anfügen: In diesen beiden zentralen Herausforderungen haben die internationalen Investoren ihre Hausaufgaben längst noch nicht gemacht. Ich fürchte, sie haben daran auch kein sonderliches Interesse.

Gibt es Steuerungsinstrumente, die das Auseinanderdriften verhindern könnten?

Meyer: Das ist natürlich eine heikle Frage. Wer stellt sich schon hin und verkündet: In Dorf Soundso lohnen sich keine öffentlichen Investitionen mehr – man sollte es stattdessen „auswohnen“. Gleichwohl muss dieses Thema dringender denn je auf die politische Tagesordnung. Eine Umkehr der Entwicklung ist sicherlich nicht mehr



Bernd Meyer Quelle: vdw

zu erreichen. Die Metropolen werden weiter zulegen, die Fläche wird eher verlieren. Nun gilt es, die Schrumpfungsprozesse zu steuern. Damit dieses erfolgreich gelingt, muss das kommunale Kirchturmdenken überwunden werden. Benachbarte Gemeinden in schrumpfenden Regionen müssen zusammen Konzepte erarbeiten und dürfen sich nicht gegenseitig Konkurrenz machen.

Szameitat: Die Studie hat gezeigt, dass düstere Vorzeichen keineswegs das letzte Wort sein müssen. So hat beispielsweise die Stadt Braunschweig, für die noch vor wenigen Jahren nachhaltige Wohnungsleerstände prognostiziert worden waren, in den letzten Jahren die Trendumkehr geschafft. Eine dynamische Entwicklung am Arbeitsmarkt, ein attraktives Hochschulangebot und Investitionen in ein attraktives Wohnungsangebot, insbesondere auch für ältere Menschen, macht Braunschweig als Wohnstandort attraktiv und lässt bis 2025 sogar ein leichtes Wachstum der Haushaltszahlen erwarten. Auch die Stadt Bremerhaven hat sich deutlich günstiger entwickelt als vormals erwartet. Entscheidend ist, einer ungünstigen Entwicklung frühzeitig konzeptionell zu begegnen. Konkrete Lösungen lassen sich am besten über einen runden Tisch mit den wichtigsten Wohnungsmarktakteuren und begleitenden bilateralen Gesprächen, zum Beispiel zwischen Verwaltung und einzelnen Wohnungsunternehmen, erarbeiten. Ganz wichtig ist dabei, einen Interessensausgleich im Blick zu behalten, da letztlich alle Akteure von den Investitionen anderer profitieren.

Welche ist nach den Erkenntnissen der Studie die „richtige“ Wohnraumförderung?

Meyer: Die „richtige“ Förderung ist flexibel und lösungsorientiert. Flexibel, um die lokalen und regionalen Besonderheiten zu berücksichtigen und auf die Probleme der jeweiligen Wohnungsmärkte richtig zu reagieren. Lösungsorientiert, sprich: ohne bürokratische Hemmnisse, damit sie über-

haupt in Anspruch genommen wird und den Menschen in unseren Städten und Gemeinden zugutekommt.

Was passiert mit den Beständen, die nicht mehr gebraucht werden? Sind Marktberichtigungen die einzige Möglichkeit?

Szameitat: Grundsätzlich nicht, aber bei massiven Leerständen führt an dieser Konsequenz häufig kein Weg vorbei. Insbesondere bei Gebäuden in sehr schlechtem Zustand sind ein planvoller Rückbau und eine sinnvolle Gestaltung der entstehenden freien Flächen nötig, um ein Abdriften der Quartiere zu verhindern. Bei weniger umfangreichen Leerständen sollte immer zuerst versucht werden, die entstehenden Freiräume produktiv zu nutzen: Als Gemeinschafts- oder Vereinsräume, als Räumlichkeiten, die kostengünstig an Bezieher von Gründungszuschüssen vermietet werden können oder um Jugendprojekten Raum zu geben. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat im Rahmen des Forschungsprogramms „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ erst kürzlich eine Initiative „Jugend belebt Leerstand“ ins Leben gerufen, bei der die sinnvolle Nutzung von Leerständen unter Beteiligung von Jugendlichen finanziell gefördert wird.

Meyer: Die Politik ist gefordert, gemeinsam mit den nachhaltig wirtschaftenden Wohnungsunternehmen nach Lösungen zu suchen. Abriss ist sicherlich ein Thema, Revitalisierung ein anderes. Ohne strategische öffentliche Förderung wird jedoch beides nicht funktionieren.

Frau Szameitat, Herr Meyer, vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Sabine Richter.

Europa-Kolumne

Durch ein offenes Ohr wirtschaftlicher agieren

Kundenorientierte Wohnungsbewirtschaftung gehört in Schweden schon lange zum guten Ton. Kaum ein Wohnungsunternehmen verzichtet auf regelmäßige Befragungen seiner Mieter und die damit verbundenen Vorteile: verstärkte Identifikation mit dem Unternehmen, geringerer Leerstand und Fluktuation, motivierte Mitarbeiter, ein besseres Unternehmensimage. Die Vorteile sind vielfältig und kommen allen Beteiligten zugute: Eigentümern, Vermietern, Mitarbeitern und Mietern.

Die Idee, die Meinung der Mieter aktiv in die Unternehmenssteuerung einzubeziehen, hat sich in Schweden vor fast 20 Jahren etabliert. Zunächst erkannten Wohnungsunternehmen in unattraktiven Stadtteilen und Regionen den Nutzen, die eigenen Mieter zu befragen und den Service an deren Bedürfnissen auszurichten. Im Kampf gegen hohe Fluktuation und Leerstand konzentrierte sich beispielsweise die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Vätterhem in Mittelschweden in den 1990er Jahren darauf, die Mieter offen zu ihrer Wohnsituation zu befragen. Was anfangs vielen Mitarbeitern absurd und sogar gefährlich erschien, zeigte sich schnell als kraftvolles Instrument. Die Mieter nahmen mehrheitlich an der Untersuchung teil und zeigten sich von Jahr zu Jahr zufriedener. Heute steht keine der 800 relativ teuren Wohnungen leer. Aufgrund des guten Services „zur rechten Zeit am rechten Ort“ haben viele der Mieter Vätterhem weiterempfohlen. Die Wohnungsgesellschaft hat einen Perspektivwechsel geschafft: Heute arbeiten alle Mitarbeiter mieterorientiert.

Individuelle Ziele setzen

Mittlerweile führen viele kommunale, private und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen regelmäßig Mieterbefragungen durch. Dabei spielt die Zahl der bewirtschafteten Wohneinheiten keine Rolle. Große und kleine Wohnungsunternehmen holen die Meinung ihrer Mieter zu verschiedenen Themen ein. Die grundsätzlich sehr IT-affinen Schweden arbeiten dabei mit einer dynamischen Software, die sich „QlikView“ nennt. Sie ermöglicht, das Untersuchungsergebnis beliebig herunterzubrechen – zum Beispiel in Verantwortungsbereiche von Mitarbeitern und Dienstleistern oder aufgeschlüsselt nach Wohngebiet, Straße, Hausnummer. Die Mieter bleiben stets anonym, können aber dennoch Ideen, Wünsche und Vorschläge einbringen. Einfache Diagramme dokumentieren, wie zufrieden sie mit der Reinigung

ihres Treppenhauses sind, wie attraktiv sie ihr Wohngebiet finden, wie sie das Image des Wohnungsunternehmens bewerten, ob sie den eigenen Vermieter weiterempfehlen und wie sie das Preis-Leistungs-Verhältnis einschätzen. Das heißt: Steht die Höhe der Miete in Relation zur Größe, Ausstattung und Lage der Wohnung sowie dem Serviceangebot und dem Wohnumfeld?



Umgestaltung eines Wohngebiets entsprechend den Erkenntnissen aus einer Mieterbefragung bei Stockholm.

Foto: John Mattson

Wohnungsunternehmen setzen konkrete Ziele und erstellen individuelle Handlungspläne. Einige Firmen wie die kommunale HNAB mit 11.000 Wohnungen in Norrköping gehen sogar so weit, eine Erfolgsprämie an alle Mitarbeiter und externen Dienstleister auszuschütten, wenn die Ziele der Mieterbefragung erreicht werden. Ein erfolgreiches Modell für so genannte Service Level Agreements (SLA), das sich ausbreitet. Doch es ist nicht unbedingt ein finanzieller Anreiz, der mehr Motivation und Engagement hervorbringt. Die Tatsache, dass die eigene Leistung sichtbar und quantitativ greifbar wird, gibt vielen Mitarbeitern einen regelrechten Schub und bringt Schwung ins Team.

Hilfe in strategischen Fragen

Auf der Ebene der Unternehmensleitung gibt es interessante Beispiele, die aufzeigen, dass man durch ein offenes Ohr wirtschaftli-

cher agieren kann. Es geht darum, Synergieeffekte einfach zu erkennen. Auch internes Best Practice, also das Lernen von den Besten im Unternehmen, bringt alle voran. Investitionsentscheidungen fallen leichter, wenn deutlich ist, was an welcher Stelle benötigt, aber auch, was nicht benötigt wird. Nicht überall bedarf es beispielsweise besserer Reinigung oder altersangepasster Hauseingänge.

„Fragen wagen“ ist das Credo von Dr. Erik Högberg, dem Gründer von AktivBo (Aktives Wohnen), der die Wohnungsbranche seit 1990 animiert, kunden-, also mieterorientierter zu arbeiten. AktivBo bietet schwedischen wie deutschen Wohnungsunternehmen Hilfe bei mieterorientierter Verwaltung an und programmiert individuelle QlikView-Applikationen. Fragen wagen bedeutet aber auch, antworten zu müssen. Mit einer Mieteruntersuchung ist die Arbeit nicht getan, sondern nur initiiert. Das Ergebnis einer Umfrage ist Ausgangspunkt für kleine und große Veränderungen. Zudem erwarten die Mieter ein Feedback, zumindest Information über das Ergebnis und geplante Schritte.

Dass sich der Aufwand und das „offene Ohr“ lohnen, zeigt die jährliche Verleihung der Kundenkristalle in Stockholm. Dort erhalten die besten Wohnungsunternehmen des Landes Preise und Auszeichnungen für ihre Arbeit. Die Kundenkristalle sind heiß begehrt, zeigen sie doch im Namen aller Mieter, dass Wohnen mehr ist als eine Wohnung und dass man mit gutem Service sehr weit kommen kann.

Lisa Winter
Projektleiterin Mieterbefragungen
lisa.winter@aktivbo.de
www.aktivbo.de

Kolumne Kabelmarkt

High-Speed-Internet und „Steinzeit“-TV

In der Zeit vom 3. bis 5. Mai 2011 war es wieder einmal so weit. Aussteller aus aller Welt präsentierten ihre neuen Produkte und Lösungen rund um das Thema Fernseh- und Multimediaversorgung. Die zentralen Themen waren die Analogabschaltung im April 2012, Breitbandausbau und Internetgeschwindigkeiten. Betrachtet man das Markttreiben der Kabelnetzbetreiber aus Wohnungswirtschaftssicht, mutet deren Businessmodell merkwürdig an. Auf der einen Seite bewirbt man mit einem Formel-1-Rennwagen eigene High-Speed-Internetprodukte und lockt Besucher mit 3-D-Demokanälen – auf der anderen Seite lautet die Antwort auf die Analogabschaltung für die Wohnungswirtschaft „Reanalisisierung“. Wie passt das zusammen? Die Antwort ist einfach: Gar nicht! Denn kein einziger Mieter möchte heute noch ein schlechtes analoges Bild sehen, auf beste Tonqualität verzichten und ungenutzt einen Tuner im TV-Gerät mit bezahlen, aber nicht nutzen können. Es gibt keine Mietergruppierung, die schnelles Internet haben und „Steinzeit-TV“ schauen möchte. Bessere Vermietbarkeit mit High-Speed-Internet und analogem TV ohne ausländische Zusatzversorgung? Warum betreiben die Kabelnetzbetreiber ein so offensichtlich am Bedarf vorbei orientiertes Marketing? Die Ursache liegt in wesentlich höheren Nutzungsentgelten einer digitalen TV-Versorgung via Kabelnetzbetreiber. Neben der Notwendigkeit der aufwändigen Sanierung der Hausinfrastrukturen fordert der Kabelnetzbetreiber Zusatzgebühren (Smartcards) für jedes Zweit- oder Drittgerät pro Haushalt, für Senderpakete (HD-, Zusatzprogramme, ausländische Versorgung), die dann nur für jeweils eine Smartcard freigeschaltet werden und so weiter. Da setzt so mancher „Kabler“ alles daran, mit High-Speed-Internet und Triple Play vom eigentlichen Versorgungsproblem, der Infrastruktur, abzulenken. Bestandssicherung steht vor Beratung. Gut beraten ist hier, wer gut beraten ist.

Wolfgang Jäger
Chief Operation Officer
Vertrieb & Marketing
BIG Medienversorgung GmbH
w.jaeger@big-medien.de

Auslobung: Deutscher SPIELRAUM-Preis 2011

Spielräume im kulturellen Wandel

Bereits zum neunten Mal wird der Deutsche SPIELRAUM-Preis 2011 durch eine Fachjury an zehn vorbildliche Spielräume beziehungsweise deren Träger vergeben. Mit dem diesjährigen Thema „Spielräume im kulturellen Wandel“ werden dabei insbesondere die Planungen ausgezeichnet, die in ihrer Gestaltung Kommunikation und Interaktion übergreifend fördern und somit identitätsstiftend auf

das räumliche und soziale Umfeld wirken. Der Wettbewerb ist mit Sachpreisen in einem Gesamtwert von rund 21.500 Euro dotiert, Einsendeschluss der Bewerbungsunterlagen ist der 24. August 2011. Der von der STADT und RAUM Messe und Medien GmbH ausgelobte Preis wird am 28. Oktober 2011 in Köln auf der Internationalen Leitmesse Freiraum, Sport- und Bäderanlagen (FSB) verliehen.

Baugenossenschaft der Buchdrucker eG, Hamburg

3. Schreibwettbewerb für Kinder und Jugendliche

Die Baugenossenschaft der Buchdrucker eG und die Bücherhalle Barmbek haben sich erneut zusammengetan und initiieren den 3. Schreibwettbewerb wieder zusammen. Die DW berichtete bereits über den 1. und 2. Wettbewerb (DW 2/2011, Seite 44). Thema ist dieses Mal, was in einer Straße passieren kann – einst und jetzt: „Eines Tages in meiner Straße“. Zu gewinnen gibt es unter anderem ein I-Pad und einen E-Book-Reader. Einsendeschluss ist der 29. Juni 2011. Die Beiträge der bisherigen Schreibwettbewerbe stammten vorwiegend aus dem Hamburger

Stadtteil Barmbek und Umgebung, aber auch von außerhalb: Die weiteste Einsendung kam aus Ingelheim in Süddeutschland. Viele Teilnehmer waren ausländischer Herkunft. Neben Geschichten wurden auch Gedichte und Songs eingereicht. Informationen über den 1. und 2. Wettbewerb „Ein Haus erzählt“ und „Mein Hof, der lebt“ mit Fotos und Berichten findet man auch auf der Internetseite der Baugenossenschaft unter www.buchdrucker.de. Geplant ist, aus den Einsendungen aller drei Schreibwettbewerbe 2009-2011 eine Auswahl zu einem Buch zusammenzustellen.



Die glücklichen Gewinner des 2. Schreibwettbewerbs „Mein Hof, der lebt“ 2010.

Quelle: Buchdrucker eG

Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE), Hamburg

Neuer Nachbarschaftstreff in Hamburg-Iserbrook

Der BVE hat am Schenefelder Holt im ehemaligen Waschhaus einen neuen Treffpunkt für nachbarschaftliche Projekte eröffnet. Im Rahmen der Fassadenneugestaltung und den Modernisierungsmaßnahmen des Waschhauses musste das alte Nachbarschaftsbüro weichen. Das Waschhaus selbst wurde verkleinert und mit neuen Geräten ausgestattet. In dem neu

gewonnenen Raum haben bis zu 60 Personen Platz. Hier trifft sich unter anderem die Gruppe „Nachbarn in Kontakt“. Als Nächstes steht die Feingestaltung des Treffpunktes auf dem Programm. Neben dem sich regelmäßig treffenden Spielkreis soll in der neuen Küche gemeinsam gekocht und auch für die Nachmittage der Kurt Denker-Stiftung gebacken werden.

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Positive Bilanz der SWSG sorgt für Investitionen

Auch 2010 kann die SWSG mit einem Bilanzgewinn von 5,1 Millionen Euro wieder zufrieden auf das abgelaufene Geschäftsjahr zurückblicken: 73,4 Millionen Euro hat das kommunale Wohnungsunternehmen in seinen Bestand gesteckt. Neben den laufenden Instandhaltungsmaßnahmen schlägt sich das ganz konkret in 105 neuen und 305 modernisierten Mietwohnungen nieder. Ebenso konnte die SWSG in puncto „Service“ zulegen. Die langfristige Strategie der SWSG sieht vor, jährlich zwischen 70 und 80 Millionen Euro in den Bestand zu investieren. Dieser Vorgabe ist die SWSG auch 2010 gefolgt, indem sie insgesamt 73,4 Millionen Euro im Rahmen des Bestandsmanagements ausgegeben hat. „Eine Investition, die unbedingt notwendig ist“, erklärt Wilfried Wendel, Vorsit-

zender der Geschäftsführung SWSG. Zumal der demografische Wandel auch die Wohnungsunternehmen vor neue Herausforderungen stelle. Denn der Anteil der Mieter, die über 60 Jahre alt sind, nehme immer mehr zu. „Mit unserem Projekt ‚Servicewohnen‘ haben wir aber schon einen richtigen und wichtigen Schritt getan“, betont Wendel. Seit September 2010 kooperiert die SWSG mit dem Malteser Hilfsdienst. Dank dieser Zusammenarbeit ist die SWSG in der Lage, ihren Mietern haushaltsnahe Dienstleistungen zu vergünstigten Preisen anzubieten. Dazu zählen neben Hilfen im Haushalt und dem Menüservice auch Angebote zur häuslichen Pflege sowie der Hausnotruf. Damit soll erreicht werden, dass ältere Mieter möglichst lange in ihrer Wohnung bleiben können.

Wirtschaftsprüfung in der Wohnungswirtschaft

Deloitte Benchmarkanalyse 2011

Auch in diesem Jahr führt die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte eine Benchmarkanalyse für die Wohnungswirtschaft durch. Die Untersuchung basiert auf der „Value Map für die Wohnungswirtschaft“ von Deloitte mit vier Kernbereichen des ökonomischen Unternehmenswerts für Wohnungsunternehmen: Mieterlös, Betriebsergebnis, Vermögensgegenstände ohne Vermietungsobjekte sowie Strategie. Sie liefert den Teilnehmern Denkanstöße zur Prozess- und Ablaufoptimierung. Die Datenerfassung beginnt am 20. Mai 2011 anonym in einem passwort-

geschützten Internetportal. Ende Oktober 2011 wird das effizienteste Unternehmen der Wohnungswirtschaft bei der Abendveranstaltung der Immobilienwirtschaftlichen Fachtagung in Wiesbaden mit dem Ikanos-Award ausgezeichnet. Um bei der Benchmarkanalyse teilzunehmen, geben die Unternehmen ihre Basisdaten online ein: Die Deloitte Value Map, ein Analysetool für die Wohnungswirtschaft, ermittelt dann die relevanten Kennzahlen und fasst sie in der werttreiberorientierten Benchmarkanalyse zusammen. Infos unter baurevision-wowi-kennzahlen@deloitte.de.



Operatives Bestandsmanagement mit IGIS5

Technische Bestandsdaten als Basis für

Vertragsmanagement

- Gewährleistungsverfolgung
- Überwachung Wartungszyklen
- Erinnerungsfunktion per E-Mail

Verkehrssicherung

- Benutzerspezifische Prüflisten
- Zuordnung Prüfpflichten zu Bauteilen
- Bestandsspezifische Begehungsplanung
- Dokumentation der Inspektionen
- GIS-Anbindung

Nähere Informationen erhalten Sie unter 0531/23808-20

www.iwb-e.de

iwb Entwicklungsgesellschaft mbH
Schleinitzstr. 16, 38106 Braunschweig
Tel.: 0531/23808-0, info@iwb-e.de

Kolumne Wohnungsmarkt

Wohnungswirtschaft und Prognosen

Zweifellos brauchen Wohnungsunternehmen für ihre Zukunftsplanung Vorausschätzungen der künftigen Entwicklungen auf ihren Märkten. Dabei ist allerdings zu beachten, unter welchen Voraussetzungen und mit welchen Annahmen Wohnungsmarktprognosen erstellt werden. Immer sind Prognosen „Wenn-dann-Aussagen“ – das heißt, sie machen deutlich, von welcher Entwicklung künftig auszugehen ist, wenn bestimmte Ausgangsbedingungen zutreffen. Grundsätzliches Problem solcher Prognosen sind allerdings unzureichende Daten. Die letzte Großzählung liegt rund ein Vierteljahrhundert zurück, der Zensus 2011 ist frühestens ab Ende 2012 verfügbar. Wenn niemand ganz genau weiß, wie viele Wohnungen am Markt verfügbar sind und wie viele Haushalte tatsächlich als Nachfrager aktiv sind, ist die so genannte Fehlerfortpflanzung zu beachten. Insbesondere bei Prognosen, die auf einer Bilanzierung von fehlerhaften Eingabegrößen bestehen, kann dies nennenswert sein („Garbage in, garbage out“). Die Wohnungswirtschaft muss daher für ihre Zukunftsplanung, trotz des damit verbundenen Aufwands für die Unternehmen, ein Interesse an aktuellen Daten haben. Lässt sich noch die wohnungsnachfragerrelevante Bevölkerung in einem schmalen Korridor verlässlich vorausschätzen, ergibt sich bei der Entwicklung der Zahl der Haushalte ein weiteres Prognoseproblem: In den Städten leben zwar immer mehr Menschen allein. Die Frage ist aber, ob sich dieser Trend fortsetzt oder ob es eine Gegenbewegung als Renaissance des Zusammenwohnens in Bau- und Wohngemeinschaften oder einfach auch aufgrund sinkender (Wohn-)Kaufkraft gibt. Befragungen zeigen, dass trotz reduzierter Einkommenszuwächse der größte Wunsch der

Wohnungsnachfrager immer noch eine größere Wohnung ist. Die Frage ist jedoch, ob man in der Zukunft tatsächlich davon ausgehen kann, dass diese Flächenansprüche noch weiter zunehmen, oder ob es nicht – wie bei vielen Nachfragern mit geringem Einkommen heute schon zu beobachten – den „Trend“ geben wird, kleinere Wohnungen zu beziehen. Das größte Problem besteht jedenfalls in der Berücksichtigung des „Mismatches“ von Wohnungsangeboten und Wohnungsnachfrage. Damit ist gemeint, dass viele Wohnungsangebote nicht gemäß den Nachfragerwünschen entwickelt sind. Die sozialen Verhältnisse in Deutschland haben sich immer weiter differenziert. Die Ansprüche an die Wohnung sind nicht mehr so einheitlich wie früher. Viele Wohnungsunternehmen sind dazu übergegangen, sich auf die Bedarfe von Zielgruppen spezifisch einzustellen. Auch wenn das Wohnverhaltensspektrum von Mietwohnungsnachfragern deutlich schmaler ist als das von Eigentumsinteressenten, kommt es immer stärker darauf an, die Nachfrager unterschiedlicher Gruppen in spezifischen Quartieren zu analysieren und, wenn möglich, vorzuschätzen.

Machen wir uns deshalb klar: Der Wohnungsmarkt gehört zu den komplexesten Märkten, die wir kennen. Die Wohnungsmarktforschung kann künftig nur dann für die Wohnungswirtschaft Transparenz und Sicherheit für zukunftsbezogene Entscheidungen schaffen, wenn die Voraussetzungen von Prognosen bekannt und plausibel sind und auch eine gemeinsame Diskussion der zahlenmäßigen Ergebnisse erfolgt.

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

GEWOBAG / Berliner Energieagentur GmbH (BEA)

Neue Solaranlage in Tegel-Süd

Auf drei Gebäuden des kommunalen Wohnungsunternehmens GEWOBAG im Berliner Stadtteil Tegel-Süd hat die Berliner Energieagentur eine Photovoltaikanlage errichtet. Deren Module bestehen aus besonders ressourcenschonenden Solarzellen. GEWOBAG-Vorstandsmitglied Hendrik Jellema kündigte an, dass die aus der Vermietung der Dächer an die BEA erzielten Einnahmen der ersten zwölf Monate an ein ökologisches Kinder- und Jugendprojekt gespendet werden. Installiert wurden in

der Biedenkopferstraße insgesamt 443 Module. Die Solaranlage hat eine Leistung von 102 Kilowatt peak (KWp), liefert im Jahr 92 Megawatt pro Stunde (MWh) Strom für das öffentliche Netz – das entspricht dem Jahresverbrauch von 30 Berliner Haushalten – und spart jährlich 61 Tonnen klimaschädlicher Kohlendioxidemissionen ein. Die Häuser mit der neuen Photovoltaikanlage stammen aus den 1930er Jahren und wurden zwischen 1999 und 2003 umfassend modernisiert.



Auf insgesamt drei Dächern in der Biedenkopferstraße in Tegel-Süd hat die Berliner Energieagentur eine Photovoltaikanlage errichtet.

Quelle: Tina Merkau

Neue Ausbildung

Wirtschaftsmediator „Bau und Immobilienwirtschaft“

In Zukunft sollen Mediatoren für eine bessere Streitkultur bei Bauprojekten sorgen. Auf Initiative von DEKRA und des Verbands der Baumediatoren VdB startet jetzt ein Fortbildungsprogramm zum Wirtschaftsmediator mit Schwerpunkt Bau-/Immobilienwirtschaft. An die Stelle von langwierigen und teuren Gerichtsverhandlungen sollen einvernehmliche Lösungen der Parteien treten. Das Ziel des Mediators ist es, eine von beiden Seiten akzeptierte Lösung herbeizuführen. Besonders kompliziert ist das bei Großprojekten: Dort unterliegen mehrere Parteien unterschiedlichen Zwängen, und es

scheint häufig unmöglich, in einer angemessenen Zeit eine gerichtliche Lösung herbeizuführen. Das Fortbildungsangebot von DEKRA richtet sich an Juristen, Bauingenieure, Architekten, Immobilienverwalter und Sachverständige mit einschlägiger Berufserfahrung. Die Ausbildungsinhalte orientieren sich an der klassischen Wirtschaftsmediation, speziell um die Konflikte bei Bauprojekten erweitert. Ausbildungsorte sind das dib – Deutsches Institut für Betriebswirtschaft in Frankfurt am Main, ein Unternehmen des DEKRA Konzerns, sowie die BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. in Berlin.

STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin

Berliner Wohnungsunternehmen bekommt Recycling-Pass

Als erstes Unternehmen in Berlin erhält STADT UND LAND von der Berliner Stadtreinigung (BSR) einen CO₂- und Recyclingpass für die verbesserte Abfalltrennung in der Neuköllner Rollberg-Siedlung. Damit wird das Wirken des Wohnungsunternehmens hinsichtlich der Wertstoff-erfassung in diesem Kiez in Kennzahlen erfasst, dokumentiert und am Berliner Durchschnitt gespiegelt. Seit 2009 führt die STADT UND LAND gemeinsam mit der BSR und Berlin Recycling im Neuköllner Rollberg-Viertel

das Projekt „Abfallmanagement Rollberg“ durch. Ziel war es, durch mehr Abfalltrennung einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, das Wohnumfeld durch begleitende Maßnahmen sauberer und damit attraktiver zu machen sowie die Kosten für die Abfallentsorgung zu senken. Zusätzlich unterstützen STADT UND LAND und BSR die Rollberger Kita „Mini-Mix-International“ mit einer Spende von 2.500 Euro, für den Bau einer Taststrecke im Garten. Damit die Kleinen früh ihre Sinne für die Umwelt schärfen.

GEWOBA-Stiftung, Bremen

64.000 Euro für die Schulen im Land Bremen

Im Frühjahr haben der Stiftungsvorstand und der Stiftungsrat über die Vergabe der Stiftungsmittel 2010 entschieden: Insgesamt 51 Schulen im Land Bremen können sich jetzt über eine Förderung freuen, davon 41 in Bremen und zehn in Bremerhaven. Die Ausschüttungssumme beläuft sich auf rund 64.000 Euro. „Ziel der GEWOBA-Stiftung zur Förderung der Bildung im öffentlichen Schulwesen ist, über die finanzielle Unterstützung spezieller Projekte

die Schulen immer mehr zu befähigen, sich in ihrer Arbeit auf die Gesamtheit der Schüler einzustellen und jeden einzelnen Schüler mit all seinen Stärken und Schwächen individuell zu fördern“, erklärt Dieter Lechtenberg vom Stiftungsvorstand. Und so fließen die Mittel auch 2011 vor allem in Musikinstrumente, Laborausstattung, EDV-, Spiel- und Sportgeräte. Informationen zur GEWOBA-Stiftung sowie Anträge zum Download unter www.gewoba.de/stiftung.

Allgemeine Wohnungsgenossenschaft Frankenberg/Sa. eG

Neue Satzung und neuer Name

Die Wohnungsgenossenschaft Frankenberg/Sa. eG hat die Neufassung ihrer Satzung beschlossen. Darin wurde festgelegt, dass das Unternehmen unter dem

Namen „Allgemeine Wohnungsgenossenschaft (AWG) Frankenberg/Sa. eG“ geführt wird. Auch die Telefon- und Faxnummern haben sich geändert.



Omi ist die Beste – beim Kuchenbacken...

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

Unsere Rezepte finden Sie im Internet auf der Seite www.innotec-gruppe.de oder Sie rufen uns einfach an unter 0800-4 666 832.

!nnotec
abfall-management

PRO POTSDAM GmbH / BBA

Leitungssportlerinnen in der Wohnungswirtschaft

Die PRO POTSDAM GmbH unterstützt Leistungssportler, indem sie ihnen eine auf ihre Bedürfnisse ausgerichtete Berufsschulausbildung anbietet. Die in der Fußballbundesliga für Turbine Potsdam spielenden Annika Eichmann und ihre Teamkollegin Anna-Maria Ulbrich absolvieren bei der PRO POTSDAM eine Ausbildung zur Immobilienkauffrau. Ihren Berufsschulunterricht erhalten sie im Block bei der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft, die ebenfalls mit ihrem Programm Profisportlern entgegenkommt. Eichmann und Ulbrich

gelingt es bislang gut, Sport und berufliche Ausbildung zu vereinbaren: „Wir haben Gleitzeiten, das heißt, wir können uns den Tag selbst einteilen, wenn wir am Ende der Woche auf unsere Stunden kommen“, erzählt Anna-Maria Ulbrich. Und die Berufsschule der BBA stellt die Fußballspielerinnen für Wettkämpfe frei und räumt ihnen die Möglichkeit ein, die Ausbildung auf vier Jahre zu strecken. Und auch der Fußballverein spielt mit, indem er die Trainingszeiten so legt, dass die Nachwuchsspielerinnen ihrem Beruf nachgehen können.



Vier Fußballerinnen: Zwei arbeiten bei der BBA, zwei bei PRO POTSDAM. Von links: Kathleen Reiß (ehemalige Bundesliga-Spielerin und Mitarbeiterin der BBA), Annika Eichmann (PRO-POTSDAM-Azubi), Christine Reinhold (Berufsschullehrerin bei der BBA) und Anna-Maria Ulbrich (PRO-POTSDAM-Azubi).

Quelle: Christine Plaß

Gemeinnützige Baugenossenschaft eG, Rüsselsheim

„Instandhalten, renovieren, modernisieren“



Ursula Gross (l.) und Thorsten Nass, Technische Abteilung der Baugenossenschaft Rüsselsheim, vor dem neugestalteten Firmenfahrzeug.

Quelle: Die Baugenossenschaft, Rüsselsheim

Um ihren Mitgliedern auch künftig preisgünstigen Wohnraum zu sichern, investiert die Baugenossenschaft Rüsselsheim in diesem Jahr rund 2,5 Millionen Euro in die Sanierung ihres Bestands. Der größte Teil der Summe, etwa zwei Millionen Euro, fließt in die energetische Sanierung der Gebäude, denn die Energiekosten sind ein zunehmend wichtiger Faktor der Gesamtmiete. Die Baugenossenschaft legt 2011 mit den geplanten Projekten den Fokus jedoch auch auf Modernisierung. Modernisiert werden in diesem Jahr jedoch nicht nur die Gebäude der Baugenossenschaft Rüsselsheim, auch die Außen-

darstellung der Genossenschaft ist seit April 2011 verjüngt. So präsentiert sich das Wohnungsunternehmen auch mit neuer Internetseite, neuem Logo und dem neuem Leitmotiv „Wohnen, Leben, zu Hause sein“. Ziel der Modernisierungen im Erscheinungsbild wie bei den Gebäuden der Baugenossenschaft sei es, auch für jüngere Zielgruppen, wie junge Familien und alleinlebende Menschen, attraktiv zu sein. Gleichzeitig wolle man der wachsenden Nachfrage älterer Menschen nach geeigneten Wohnangeboten gerecht werden, wie auch ein 2008 gestartetes Projekt „Betreutes Wohnen“ zeigt.

Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburg

Wohnungsgenossenschaft fordert sofortigen Atomausstieg

„Wir sorgen uns um unsere Mitglieder und die Zukunft unseres Unternehmens!“ Das war das Fazit einer Informationsveranstaltung des Altonaer Spar- und Bauvereins (altoba). Gleichzeitig war es auch die Einleitung eines offenen Briefes des altoba-Vorstandes an die Bundesregierung. Darin wurde die Bundeskanzlerin zum sofortigen Atomausstieg aufgefordert. Dazu altoba Vorstandsmitglied Holger Kowalski: „Viele Mitglieder haben uns in den letzten Wochen ihre Angst

vor Atomkraft und Sorgen um die eigene Gesundheit mitgeteilt. Viele fordern nachdrücklich auch eine Energiewende unseres Unternehmens.“ Dafür wolle er sich einsetzen. „In Verantwortung für unsere fast 120 Jahre bestehende Genossenschaft fürchten wir bei einem Atomunglück in der Region um die langfristige Vermietbarkeit unserer Wohnungen und somit um die Zukunft unseres Unternehmens. Atomkraftwerke müssen abgeschaltet werden – jetzt und endgültig.“

degewo, Berlin

Mieterumfrage zur persönlichen Wohnsituation

79 Prozent der Berliner sind mit der eigenen Wohnsituation zufrieden, 87 Prozent meinen, dass Investitionen in die energetische Modernisierung wichtig sind, aber nur 53 Prozent akzeptieren eine Kostenbeteiligung der Mieter. Das sind drei Ergebnisse einer Umfrage der INFO GmbH im Auftrag der degewo. Interessant: Die Zustimmung im Ostteil der Stadt liegt mit 84 Prozent um acht Prozent höher als im Westteil. 87 Prozent der Berliner befürworten Investitionen in energetische Modernisierungen. Degewo-Vorstandsmitglied Frank Bielka sieht in den Umfrageergebnissen eine Bestätigung seiner Un-

ternehmensstrategie: „In den kommenden fünf Jahren wird die degewo 5.725 Wohnungen energetisch modernisieren und 262 Millionen Euro investieren. Die große Zustimmung für diese auch unter Klimagesichtspunkten wichtigen Sanierungsmaßnahmen, ist für uns eine enorme Unterstützung.“ Noch ein Umfrageergebnis: Nur 53 Prozent der Befragten befürworten, dass Mieter sich an den Kosten einer energetischen Modernisierung beteiligen sollten – über eine Umlage oder eine höhere Miete. 40 Prozent lehnen das ab. Ein Ergebnis, dass sich laut Bielka nicht mit den Erfahrungen der degewo deckt.

Wohnungsgesellschaft Schwerin (WGS)

Lehrlinge erstellen WG-Ratgeber

Drei Azubis der WGS wurden für ihr Konzept für Wohngemeinschaften und die anschließende Umsetzung vom IVD Nord ausgezeichnet. Das Projekt lag komplett in der Hand der Auszubildenden.

Neben der Ideenfindung und Planung gestalteten die Azubis die Zimmer, kümmerten sich um die Öffentlichkeitsarbeit und stellten das Projekt in Berufsschulen und auf Messen vor.

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

Neues Info-Portal für grünes und energiesparendes Bauen

Die dena hat unter www.zukunftshaus.info bundesweit Projekte und Experten aus dem Bereich energieeffizientes Bauen gesammelt. Fachleute für Bauen und Sanieren zeigen und erläutern hier Gebäude und Projekte, an denen sie beim Bau oder bei der Sanierung beteiligt waren. Das Ziel des neuen Onlineservice: Bauherren sollen auf einen Blick Leistungen und Qualifikati-

onen der Experten erkennen und so die richtige Auswahl für das eigene Projekt treffen. Außerdem bietet die dena ein Qualitätssiegel an: das „Gütesiegel Effizienzhaus“. Es bescheinigt den neuen Energiebedarf eines Gebäudes nach der Sanierung. Die verschiedenen Effizienzklassen des Gütesiegels sind identisch mit den Abstufungen der KfW-Förderprogramme.

IDEAL eG, Berlin

Pellet-Heizung geht in Berlin-Lichtenrade ans Netz

Im Rahmen der energetischen Sanierung mehrerer Wohnblöcke an der Nahariyastraße in Berlin-Lichtenrade hat die Baugenossenschaft IDEAL eG nach eigenen Angaben jetzt die größte Pellet-Heizungsanlage ihrer Art in Berlin in Betrieb genommen. Insgesamt 612 Wohneinheiten werden damit versorgt. Dazu wurde einer von zwei bestehenden Öl-Heizkesseln demontiert und durch eine Pellet-Anlage mit einer Heizleistung von 500 Kilowatt sowie einem 40 Tonnen Pellets fassenden Silo ersetzt. Diese Anlage schafft es aufgrund ihres Wirkungsgrades, insgesamt rund 36.000 Quadratmeter Wohnraum bis zu einer Außentemperatur von null

bis fünf Grad Celsius ausreichend zu beheizen. „Erst wenn es kälter wird, schaltet sich der Öl-Heizkessel ergänzend ein“, erklärt IDEAL-Vorstand Michael Abraham. Und so viel wird gespart: Von einem Energieaufwand von bislang 190 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr sinkt nach Abschluss aller Sanierungsarbeiten dieser Wert auf bis zu 76 Kilowattstunden. Damit wird eine deutliche Kostenreduktion erreicht. Ökologisch orientiert ist die Baugenossenschaft IDEAL eG mit einem Bestand von 4.250 Wohneinheiten auch beim Strom. Seit Jahren beliefert sie ihre Häuser ausschließlich aus atomstromfreien Quellen.



ÜBERZEUGT IM KOMFORT. BEGEISTERT IN DER EFFIZIENZ.

Gradgenaue Einstellung, hohe Effizienz und exzellenter Warmwasserkomfort – der elektronisch geregelte DDLE ÖKO ThermoDrive überzeugt in jeder Dimension.

- Vollelektronischer Durchlauferhitzer für höchsten Duschkomfort
- Mit Energiespar-Funktion
- Gradgenaue Temperaturwahl
- 2-farbig hinterleuchtetes Display

ÖKO+ Spart bis zu **140€** pro Jahr gegenüber Hybridboiler System

Made in Germany

AEG
HAUSTECHNIK

AUS ERFAHRUNG GUT

Tel. 018 03-91 13 23* | www.aeg-haustechnik.de
* Festnetzpreis 9 ct/min, Mobilfunkpreis maximal 42 ct/min.

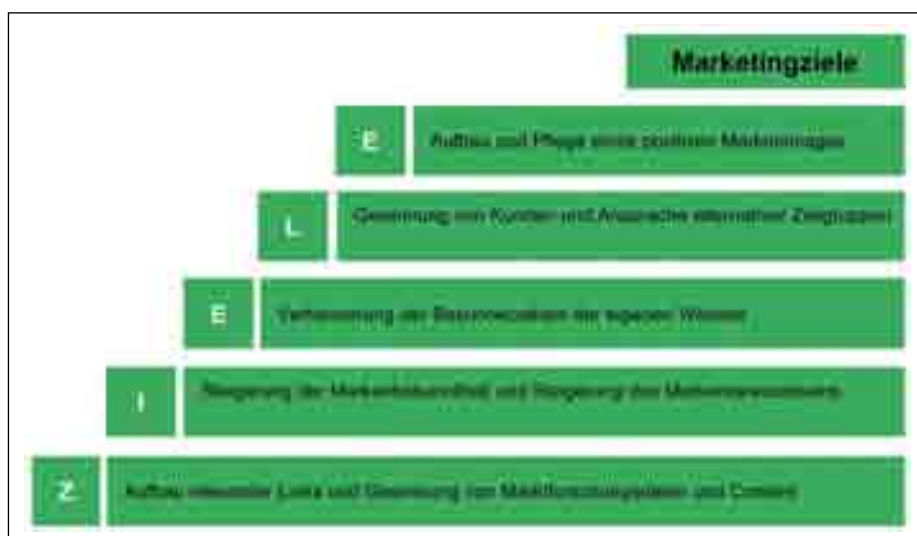
Social Media Marketing in der Wohnungswirtschaft

Soziale Netzwerke bieten viele neue Möglichkeiten für effizientes Marketing

Social Media dominiert die zeitgemäße Diskussion über das Internet. Das Wachstum der sozialen Netzwerke ist beeindruckend und ihnen gehört die Zukunft, sagen die Befürworter: Es sei mittlerweile ein wesentlicher Bestandteil des täglichen Lebens und Arbeitens und könne Unternehmen klare Wettbewerbsvorteile verschaffen. Die Skeptiker befürchten Datenmissbrauch, Verlust von Intimsphäre und Kriminalität. Auch die Wohnungswirtschaft diskutiert das Thema auf Kongressen und in Seminaren, Social-Media-Aktivitäten im Marketing werden zwar diskutiert, sind hier aber eher noch Ausnahmen.

Unter dem Begriff Social Media (SM) können zunächst einmal soziale Netzwerke verstanden werden, die als Plattformen zum gegenseitigen Austausch von Meinungen, Informationen und Erfahrungen dienen. Soziale Medien sind damit ein Set an Internetanwendungen, die den Austausch von benutzergenerierten Inhalten (User Generated Content) ermöglichen. Beispiele sind Kommentarfunktionen in Blogs oder Foren, Videoportale wie YouTube, Social Bookmarking Services wie Technorati oder das Fotoportal Flickr. Mit Wikis können Ad-hoc-Autorenteams gegründet werden, beispielsweise die Enzyklopädie Wikipedia, mit Podcasting werden Audio- oder Videodateien angeboten. Hinter jedem dieser Begriffe stehen unterschiedliche Technologien und Ansätze – und vor allem Menschen und Beziehungen. Diese Sozialisierung der Medien bedeutet, dass nicht mehr nur konsumiert, sondern auch kreiert wird. Die Nutzer nehmen durch Kommentare, Bewertungen und Empfehlungen aktiv auf Inhalte Bezug und bauen soziale Beziehungen untereinander auf. Aufbauend auf dieser Abgrenzung wird Social Media Marketing (SMM) als eine Form des Online-marketings bezeichnet, bei der die Unternehmens- und Marketingziele durch die Beteiligung in verschiedenen Social-Media-Angeboten erreicht werden sollen. SMM ist demnach ein Prozess, der es Unternehmen ermöglicht, mit einer Vielzahl von Nutzern zu kommunizieren und somit hohe Reichweiten zu erzielen.

Die Abbildung verdeutlicht, dass SMM nicht allein Vertriebsziele verfolgt, sondern vielfältige Aspekte berücksichtigt. Wissen zu teilen, ist der zentrale Grundgedanke der sozialen Medien, wobei ein Mehrwert für den Empfänger geschaffen werden soll. Das wird allerdings nur mit guten, relevanten Inhalten möglich. Social Media kann dabei helfen, Brücken zu bisherigen und neuen



Marketingziele im Rahmen der SMM-Aktivitäten

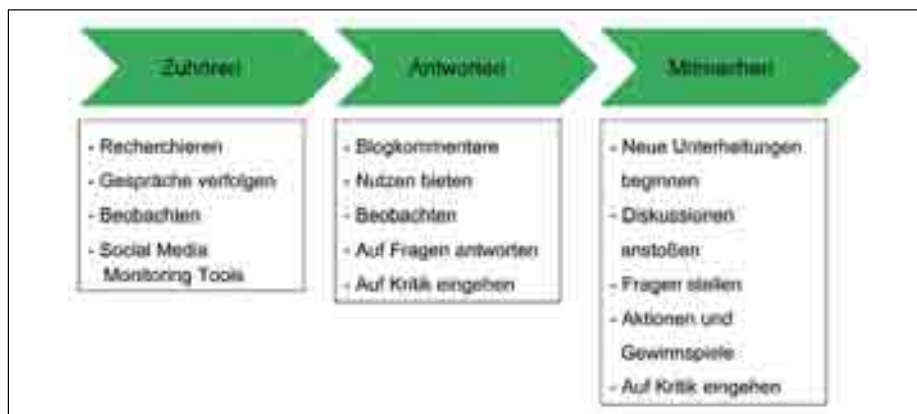
Quelle: Die Hausagentur

Zielgruppen zu bauen. Brücken werden aber nicht von heute auf morgen gebaut, sondern benötigen Zeit.

Social Media Marketing in der Wohnungswirtschaft

Auch in der Wohnungswirtschaft gewinnt die internetbasierte Kommunikation zunehmend an Bedeutung. Dieser Wandel wurde aber weniger von den Wohnungsunternehmen, sondern vielmehr von den

Nachfragern ausgelöst. Dies bestätigen auch die Ergebnisse der jährlich durchgeführten „Immostudien“ des Instituts für Wirtschaftsinformatik und Neue Medien an der LMU München. Detaillierte Objektinformationen werden auf Unternehmenswebsites sowie in Immobilienportalen im Netz gesucht und gefunden. Eine erste Orientierung suchen Interessenten immer öfter auch in Suchmaschinen, insbesondere auf Google oder auf sozialen Netzwerken (Anfrage an Freunde auf Facebook:



Drei Phasen der Social-Media-Strategie

DIM Deutsches Institut für Marketing

Ziehe nach Hamburg. Wer kann mir eine Wohnung vermitteln?). Informationen über Unternehmen werden immer häufiger im Dialog in den sozialen Netzwerken, in Blogs oder Foren ausgetauscht (Bloganfrage: Besichtige eine Wohnung des Unternehmens... Wer kennt diesen Vermieter?). Kunden suchen aber nicht nur nach Bestätigung im Internet, sie selektieren dort auch und empfehlen Unternehmen weiter. Damit einher geht eine Verschiebung der Kanäle der Mund-zu-Mund-Kommunikation in soziale Netzwerke. SMM ist für Wohnungsunternehmen eine neue, noch in der Entwicklung stehende Disziplin, deren Potenziale sich abzeichnen, vielen jedoch noch vage erscheinen. Es sind heute zwar kontinuierlich steigende Nutzerzahlen von Social Media zu beobachten, insbesondere bei Facebook. Entscheiden fällt es jedoch oftmals schwer, dieses Phänomen für ihre Arbeit einzusetzen. Zum einen ist der Zugang zu dieser Materie für viele schwierig, da wenig persönliche Erfahrung im Umgang damit besteht. Zum anderen ist es nicht einfach, in der permanent wachsenden Zahl der Entscheidungsformen von Social Media den Überblick zu bewahren. Weiterhin kann man Gefahr laufen, sich in diversen Anwendungsdetails zu verlieren und dabei den roten Faden und Zweck der Beschäftigung mit diesem Medium zu vernachlässigen. Angesichts dessen ist es erforderlich, ein zielorientiertes und konzeptionelles Vorgehen zu wählen. Unternehmen, die das dynamische Social-Media-Umfeld ohne Strategie nutzen, können leicht scheitern. Empfehlenswert ist ein Vorgehen in drei Phasen:

Wer sich in sozialen Netzwerken engagieren will, tut gut daran, zunächst einmal genau zuzuhören, wie die Kommunikation dort abläuft und welche Grundregeln zu beachten sind. In der ersten Phase gilt es zu beobachten, wo wer mit welchen Inhalten über das Unternehmen kommuniziert. Man nennt dieses Verhalten „Lurking“. Hierbei können vielfältige, zumeist kostenlose Social-Media-Monitoring-Instrumente genutzt werden (Google Alert oder socialmention.com). Es gibt Anwendungen, so genannte „Social Media Dashboards“, in die mehrere Kanäle integriert werden können, um den Überblick zu behalten. Hierzu zählen Seismic (<http://seismic.com/>) oder Brizzly (<http://brizzly.com/>). In der zweiten Phase wird erlernt, Fragen in Blogs oder sozialen Netzwerken zu beantworten und möglicher Kritik von Nutzern zu begegnen. Zudem sollte den Dialogpartnern ein erster Nutzen geboten werden. Aus der eher reagierenden Haltung der ersten Phase wird in der dritten Phase ein agierendes Vorgehen. Diskussionen werden angestoßen, Fragen gestellt und Aktionen wie Gewinnspiele initiiert.

Erscheinungsformen und Bezug zur Wohnungswirtschaft

Obwohl Facebook und Twitter von den Mitgliederzahlen her die beiden größten Plattformen sind, ist es ein Fehler, Social Media mit diesen beiden gleichzusetzen. Entscheidend für den Erfolg im SMM ist vielmehr, ergänzend zum strategischen Vorgehen, bei der Entscheidung für eine aktive Nutzung die Auswahl der Social-Media-Plattformen.

Ein Überblick über die Vielzahl sozialer Netzwerke und deren jeweilige Ausprägungen findet sich unter www.socialmediaplanner.de. Einige Instrumente werden nun unter Bezugnahme auf die Wohnungswirtschaft beschrieben.

Ein **Blog** ist eine Art von Content Management System (CMS), mit dem von Unternehmen kurze Artikel veröffentlicht werden können. Blogsoftware bietet eine Vielfalt sozialer Funktionen, zum Beispiel Kommentare, Blogrolls (Linkliste), Benachrichtigungen eines Blogs an einen anderen Blog und Abonnements. Blogs sind eine ausgezeichnete Drehscheibe für das SMM, da sie mit fast allen anderen Instrumenten kombiniert werden können. Ein Beispiel für einen Corporate Blog eines Wohnungsunternehmens findet sich auf www.leg-nrw.de. Blogs können von Wohnungsunternehmen für unterschiedliche Aufgabengebiete genutzt werden. Hierzu zählen Imagepflege und Kundenbindung sowie die Information über aktuelle Themen. Es können aber auch Umfragen initiiert werden (Wahl des freundlichsten Hausmeisters) oder Diskussionen zu Stadtteilen ausgelöst werden (Was macht den Bezirk so lebenswert?). Bedeutsam ist, dass in Blogs das Zuhören an erster Stelle steht. Natürlich bieten Blogs – wie auch andere Dienste und Instrumente – eine Plattform für Kritik am Unternehmen. Damit muss ein Unternehmen als Akteur in sozialen Medien rechnen und es muss lernen, auf die geäußerte Kritik zu reagieren. Kritik bietet aber auch die Chance, Fehler zu beseitigen und zu vermeiden. ▶



Hans-Georg Strangemann, Verkehrssicherung

WIR WERDEN ES ZUSAMMEN SCHAUKELN

Alles, was erfolgreiche Grünflächen brauchen,
ist ein leidenschaftliches Team.



www.guter-plan.com



Vorteile einer Facebook-Fanpage für Wohnungsbaunternehmen

Quelle: Die Hausagentur

Microblogging ist eine Form des Blogging. Im Unterschied zum regulären Bloggen ist hier jedoch die Länge einer Nachricht begrenzt. Twitter-Nachrichten dürfen nur 140 Zeichen umfassen. Diese Begrenzung hat einige Besonderheiten hervorgebracht, die für dieses Medium spezifisch sind. In Deutschland ist die Verbreitung mit etwa zwei Millionen Nutzern noch deutlich geringer, das gilt auch für die Durchdringung im Hinblick auf die Gesamtheit der Internetnutzer. Mit Twitter können Angebote oder Events bekannt gemacht, neue Blogbeiträge kommuniziert oder Leser mit Links auf wichtige Nachrichten (Wohnungsbesichtigungen, Mieterfest) auf dem Laufenden gehalten werden. Als Beispiel für eine Genossenschaft, die Twitter nutzt, sei auf die Braunschweiger Baugenossenschaft verwiesen (http://twitter.com/bbg_bs).

Soziale Netzwerke sind Websites, auf denen Nutzer mit Freunden in Verbindung treten können. Dies können sowohl Freunde aus dem echten Leben (Offline) als auch reine Onlinebekannte sein.

Facebook ist mit 17,6 Millionen aktiven Nutzern (Stand 24. April 2011) das größte soziale Netzwerk, bestehend aus individuell geschaffenen Profilen, auf die Texte und Fotos hochgeladen werden können. Angemeldete Nutzer können andere Profile besuchen, dort offen oder verdeckt Nachrichten hinterlassen und über einen Chat in Echtzeit kommunizieren. Facebook ist eine kommerzielle Website. Die Nutzer sind jugendlich und überdurchschnittlich medienaffin. Es werden auf Facebook zwar primär private Kontakte gepflegt, die Seite ist aber ebenso ein Netzwerk für Unternehmen und Marken. Hierfür hat die Plattform eigene Facebook-Seiten geschaffen, auf denen sich Unternehmen und Marken vorstellen und mit

Nutzern dieser Seite kommunizieren können (zum Beispiel Spar- und Bauverein eG). Facebook-Nutzer können „Fan“ dieser Seite und damit des entsprechenden Unternehmens werden. Für Unternehmen bieten sich vielfältige Möglichkeiten durch die Nutzung von Facebook:

Ergänzend zur Facebook-Seite bietet die Plattform auch noch die Möglichkeit, Anzeigen zu schalten. Facebook-Werbeanzeigen bestehen in der Regel aus einem 25-Zeichen-Titel, einem Text von bis zu 135 Zeichen und einem Bild in der Sondergröße von 110 mal 80 Pixel (maximal fünf Megabyte). Sie ermöglichen eine zielgruppenspezifische und zielgenaue, aber auch regionale Ansprache, die Generierung von zusätzlichem Traffic zu den eigenen Internetseiten und erzielen Markeneffekte.

Xing richtet sich an Zielgruppen aus dem Business-Bereich und stellt Kontakte zwischen Unternehmen, Mitarbeitern und Dienstleistern her. Xing bietet soziale Funktionen wie ein persönliches Profil, eine Kontaktseite, Foren und mehr als 26.000 unterschiedliche Fachgruppen. Für Wohnungsunternehmen besteht auf Xing die Möglichkeit, sowohl eine kostenlose wie auch eine kostenpflichtige Firmenbeschreibung anzulegen, die für die Mitarbeitergewinnung hilfreich sein kann, aber auch der Steigerung des Bekanntheitsgrades dient. (zum Beispiel Schultheiss Wohnbau AG)

Content Sharing Plattformen (zum Beispiel YouTube und Flickr) sind Plattformen, auf denen multimediale Inhalte wie Videos und Fotos verbreitet werden. Das Videoportal YouTube ist das populärste Internetportal weltweit und bietet zahlreiche Möglichkeiten für intelligentes und effizientes Marketing für Unternehmen. Im Kontext der

Wohnungswirtschaft sei auf das Video vom Mieterfest der degewo aus dem Juni 2009 verwiesen, auf dem die Gruppe „Die Prinzen“ aufgetreten ist, sowie auf das Imagevideo der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte „Umziehen leicht gemacht“. Denkbar sind ebenfalls Beiträge über Quartiere oder zur Mitarbeitergewinnung, beispielsweise das Ausbildungsvideo der Deutschen Annington auf JobTV24. Flickr hingegen ist ein Portal zum Hochladen von Fotos und Videos. Durch die Möglichkeit, dass jeder Nutzer die verfügbaren Fotos kommentieren und mit eigenen Untertiteln versehen kann, spielt der Aspekt einer Onlinegemeinschaft eine wesentliche Rolle. Damit ist Flickr eine ideale Plattform für Fotos von Mieterfesten, Wettbewerben oder Events. Auf Verbraucherportalen und Bewertungsplattformen geht es weniger um Freundschaften und soziale Kontakte als vielmehr darum, Unternehmen und Leistungen zu bewerten und die Bewertung Gleichgesinnter zu lesen (www.qype.de).

Fazit

Ergänzend zum Produkt- und Servicewettbewerb ist in der Immobilienwirtschaft ein verstärkter Kommunikationswettbewerb zu verzeichnen. Eine zielgruppengerechte und integrierte Kommunikation über neue und innovative Instrumente verschafft Wohnungsunternehmen bei der Kundenbindung und im Markenaufbau sowie bei der Neukundenansprache Wettbewerbsvorsprünge. In diesem Kontext spielt vor allem das Onlinemarketing eine zentrale Rolle. Onlinemarktplätze (Portale), Suchmaschinen, deren Optimierung (SEO) und Marketing (SEM), Empfehlungsmarketing und der Dialog mit den Zielgruppen sowie die Verknüpfung mit Mobile Marketing sind nur einige wenige Aspekte, die es für Wohnungsunternehmen zukünftig zu berücksichtigen gilt. Die Unternehmen, die sich frühzeitig auf die neuen Anforderungen einstellen, indem sie zuhören und antworten, Onlinekonzepte entwickeln und sich in den geeigneten Kanälen und Netzwerken präsentieren, mit ihren Zielgruppen in einen Dialog auf Augenhöhe eintreten und vor allem ihre eigenen Onlineangebote aussagekräftig, transparent und gehaltvoll präsentieren, werden die neuen Herausforderungen meistern.

Prof. Jörg Erpenbach
BITS Iserlohn (Business and Information
Technology School gGmbH)
Joerg.erpenbach@web.de

OfficeWare Easy

OfficeWare OfficeWare Easy ist ein Produkt der OfficeWare Inform
Information Systems GmbH

Es geht nicht
mehr ohne.

OfficeWare Easy, das Managementsystem für Immobilienverwalter

Damit die Daten nicht doppelt gepflegt werden müssen, gibt es Schnittstellen zu den Immobilien-Buchhaltungen:
DOMUS 1000, DOMUS 4000 - DOMUS Software AG, immotion®, X-pect® - GAPmbH, HVW 3 - GIESSE + Partner
Software GmbH, VerwalterService3 VS3 der Hausbank München eG, WohnungsManager - IMS ImmoManagement
Software GmbH, Crem iX-Haus, Crem Casa - NEMETSCHKE Crem Solutions, Villa Hausverwaltung - Villa Software
GmbH, GiT Gesellschaft für innovative DV-Technik mbH, Aareon AG und weitere

Fordern Sie Informationen an bei: www.OfficeWare.de

Länderübergreifende Plattform: Mitteldeutscher Arbeitskreis

Erfahrungsaustausch in Finanzfragen: „Rating und neue Finanzierungsmodelle“

Der Mitteldeutsche Arbeitskreis „Rating und neue Finanzierungsmodelle“ hat seit dem Jahr 2005 einen festen Platz in der Verbandsarbeit. Alternierend treffen sich die Mitglieder in den einzelnen Bundesländern, um sich zu aktuellen Fragen rund um das Thema „Finanzierung“ zu verständigen. Gastredner von Banken, Sparkassen, Institutionen der Länder, aber auch aus der Wirtschaft referieren über aktuelle Themen. Dieses Wissen wird in Publikationen und Veranstaltungen an die Kollegen weitergegeben. So geht auch die Mitteldeutsche Tagung „Wenn Banken Forderungen verkaufen – Was Wohnungsunternehmen tun können/müssen“ im März 2009 auf eine Initiative des Arbeitskreises zurück.

Im Anschluss an die Tagung „Rating und neue Finanzierungsinstrumente“ am 6. Juni 2005 in Leipzig fanden sich Vertreter der wohnungswirtschaftlichen Verbände Mitteldeutschlands zusammen und gründeten einen gemeinsamen Arbeitskreis als Plattform für den Erfahrungsaustausch, für die Wissensvermittlung und die Entwicklung gemeinsamer Strategien rund um Fragen des Ratings und der Finanzierung – den Mitteldeutschen Arbeitskreis „Rating und neue Finanzierungsmodelle“.

Erste Schwerpunkte, die der Arbeitskreis auf seine Agenda nahm, waren das Thema „Forderungsverkäufe“, das heißt der Verkauf ausgewählter Darlehensportfolios verschiedener Banken in Deutschland an internationale Investmentgesellschaften, das Thema „Rating – Basel II“ sowie „Alternative Finanzierungsinstrumente“.

Erstes Treffen in Erfurt

Die Mitglieder des Arbeitskreises treffen sich ein bis zweimal jährlich alternierend in den einzelnen Bundesländern. Im Januar 2006 fand das erste Treffen nach der Gründung in Erfurt statt. Zum damaligen Zeitpunkt – lange vor der Finanz- und Wirtschaftskrise,

Organisationsstruktur

Zum Vorsitzenden des Arbeitskreises wurde der Geschäftsführer der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Friedrich Hermann, gewählt. Sein Stellvertreter ist der Prüfungsdirektor des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V., Dr. Klaus-Peter Hillebrand. Die einzelnen Regionen respektive Bundesländer sind paritätisch im Arbeitskreis vertreten.

die im Jahr 2008 mit dem Immobiliencrash in den USA ihren Anfang nahm – sahen sich immer mehr Wohnungsunternehmen mit Non-performing-Loans-Geschäften der Banken konfrontiert. De facto von einem Tag zum anderen verkauften kreditgebende Banken Forderungen an andere Banken oder auch Investmentgesellschaften, häufig ohne den Darlehensnehmer, das heißt das Wohnungsunternehmen, zu informieren. Der Mitteldeutsche Arbeitskreis „Rating und neue Finanzierungsmodelle“ nahm dies zum Anlass, sich intensiv mit diesem Thema auseinanderzusetzen.

Der Verkauf von Forderungen durch eine Bank heißt aber nicht automatisch, dass die Kredite „schlecht“ sind, sondern lediglich, dass sie sich in einem Portfolio mit Non-performing Loans befinden, das heißt Kredite, die für die Bank wirtschaftlich nicht interessant sind. Aus Sicht der Banken stellten diese Verkäufe normale Geschäftsvorfälle dar. Sie verkauften Forderungen, um zum Beispiel ihr Klumpenrisiko [die kumulative Häufung von Ausfallrisiken mit ähnlichen oder identischen Korrelationswerten, die die Risikotragfähigkeit der Kreditinstitute erreichen oder übersteigen] zu senken.

Ausführlich wurde in der Beratung des Arbeitskreises über die Chancen und Risiken des Non-performing-Loans-Geschäfts diskutiert. Für die betroffenen Unternehmen wurden durchaus auch Chancen gesehen. Zu Beginn des Jahres 2008 hatte das Thema „Non-performing Loans“ nichts von seiner Brisanz verloren, so dass sich der Arbeitskreis erneut damit auseinandersetzte. Dieses Mal allerdings unter einem anderen Blickwinkel, dem des Ablaufs und der Abwicklung von Forderungsverkäufen. Vertreter einer Servicing-Gesellschaft für notleidende Kredite, an der mehrere Banken beteiligt sind, erläuterten sowohl

den Verlauf der Forderungsverkäufe, die Bündelung der entsprechenden Darlehen in Portfolios als auch deren Abwicklung, das heißt deren sinnvolle Verwertung. Unterstrichen wurde, dass die Servicing-Gesellschaft ein Interesse an der Kooperation mit dem Kunden, das heißt dem Kreditnehmer, hat, denn dies bedeutet, dass man schneller das Ziel erreicht. Der Investor hat ein Interesse daran, das erworbene Portfolio möglichst zügig abzuwickeln. Er ist an einem kurzfristigen Erfolg interessiert. Bei besonders schneller Abwicklung nimmt er auch Abschläge in Kauf, da Kosten für ein langjähriges Verfahren gespart werden.

Kreditverkauf ist in den USA üblich

Für Wohnungsunternehmen mit einer guten Bonität ergibt sich daraus, dass der Verkauf von Krediten für sie kein Problem darstellen dürfte. Bei entsprechender Bonität können die Forderungen sogar zu einem geringeren Betrag als dem Darlehensbetrag vom Unternehmen selbst aufgekauft werden. Beispiele hierzu gibt es in Thüringen. In anderen Ländern, zum Beispiel den USA, ist der Kreditverkauf durchaus üblich. Im Zusammenhang mit Non-performing Loans und dem Verkauf von Forderungen ist für die Wohnungsunternehmen deshalb die Verbesserung der Bonität sowie die Möglichkeit einfacher Beleihungsstrukturen von herausragender Bedeutung. Dies stellt den besten Schutz vor dem Verkauf und der Verwertung von Krediten dar.

Initiiert und fachlich vom Arbeitskreis begleitet, fand am 5. März 2009 in Leipzig die mitteldeutsche Tagung „Wenn Banken Forderungen verkaufen – Was Wohnungsunternehmen tun können/müssen“ statt. Die Resonanz war mit 200 Teilnehmern ausgesprochen groß. Das Besondere dieser mitteldeutschen Tagung war die Tatsache,



Beratung des Mitteldeutschen Arbeitskreises im Intershoptower in Jena.

Quelle: vtv

dass es gelungen war, alle an einem Forderungsverkauf Beteiligten – die Vertreter der Forderungsverkäufer, Servicing-Gesellschaft, Banken und betroffene Unternehmen – in einer Veranstaltung zusammenzuführen. Als Resümee wurde festgestellt, dass, wenn Forderungen verkauft werden, aktiv mit dieser Tatsache umgegangen werden muss. Jedes Wohnungsunternehmen – GmbH oder Genossenschaft, mit einem kleinen oder großen Wohnungsbestand, finanziell stabil oder in Schieflage – kann von Forderungsverkäufen betroffen sein. Immer ist eine professionelle Vorbereitung erforderlich. Bestmögliche wirtschaftliche Verhältnisse sowie ein gutes Rating schaffen die Voraussetzungen dafür, dass eine Kreditablösung möglich wird.

Auch wenn dieses Thema im Moment nicht an vorderster Stelle auf der Agenda der Wohnungsunternehmen steht, es wird in wenigen Jahren wieder an Aktualität gewinnen. Durch die Einführung der Regularien nach Basel III werden die Banken gezwungen sein, ein deutlich höheres Eigenkapital zu hinterlegen.

Die Verabschiedung einer neuen Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) im Jahr 2006 hatte und hat gravierende Auswirkungen auf die Ermittlung der Beleihungswerte und damit auch auf die Gestaltungsspielräume der Wohnungsunternehmen. An alle Beteiligten

werden nunmehr wesentlich höhere Anforderungen gestellt. Die BelWertV muss man im Kontext mit Basel II und Rating sehen. Erstmals wurde den Gutachtern ein genau definierter Rahmen für die Erstellung von Immobilienwertgutachten vorgegeben. Innerhalb dieses Rahmens haben sie aber erhebliche Gestaltungsspielräume. Vor Inkrafttreten der BelWertV waren Gutachter meist in speziellen Abteilungen oder Tochterfirmen der Banken angestellt und hatten nach internen Wertermittlungsanweisungen, die zwischen den einzelnen Banken durchaus variieren konnten, zu handeln. Nunmehr sollen sie unabhängig tätig werden.

Ermittlung des Beleihungswertes

Zum Treffen des Arbeitskreises im Januar 2007 in Halle/Saale widmete sich der Arbeitskreis deshalb ausführlich den Fragen rund um die BelWertV. Ausgehend von der Unterscheidung zwischen Marktwert/Verkehrswert und Beleihungswert wurde durch einen erfahrenen Gutachter anhand von Beispielen die Ermittlung des Beleihungswertes laut Beleihungswertermittlungsverordnung durchgespielt. Für die Ermittlung dieses Wertes sind insbesondere folgende Prämissen von Bedeutung:

- lange in die Zukunft gerichtete Beständigkeit,
- bestätigte, nachhaltige Wertkomponenten,

- dauerhafte Marktfähigkeit und Drittverwendungsfähigkeit,
- ungesicherte Zukunftserwartungen müssen ausgeschaltet werden.

Maßgeblichen Einfluss auf die Höhe des Beleihungswertes haben die nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes – diese ist nicht mit der technischen Restnutzungsdauer zu verwechseln – und der Kapitalisierungszinssatz, der fünf bis acht Prozent, in Ausnahmefällen auch mehr, betragen kann. Neu ist auch die Einbeziehung eines Modernisierungsrisikos. Hierbei werden Kosten für notwendige Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Marktgängigkeit und zur dauerhaften Sicherung der Mieten eingeschätzt.

Die Praxis der vergangenen Jahre zeigt, dass es durch Neueinwertungen nach der BelWertV durch die Banken zu teils erheblichen Verringerungen der Beleihungswerte kam, so dass diese von den Wohnungsunternehmen Nachbesicherungen fordern. Diese Gefahr wurde auch zur Beratung des Mitteldeutschen Arbeitskreises im Jahr 2007 gesehen. Intensiv wurde ein möglicher Abwertungsbedarf diskutiert und festgestellt, dass die neue BelWertV eine große Herausforderung für die Wohnungswirtschaft darstellt und die Gefahr einer weiteren Zunahme der Non-performing Loans mit allen damit verbundenen Problemen besteht. ▶

Auch die zweite Beratung des Mitteldeutschen Arbeitskreises „Rating und neue Finanzierungsmodelle“ im Jahr 2008, die im Dezember in Magdeburg stattfand, griff wieder die Themen „Beleihungsrisiken“ und „Beleihungsportfolio“, allerdings vor dem Hintergrund der beginnenden Finanz- und Wirtschaftskrise, auf. Zins und Tilgung sind – und werden dies auch in absehbarer Zeit bleiben – die größten Ausgabenpositionen der Wohnungsunternehmen. Ziel muss es deshalb sein, die langfristige Unternehmensfinanzierung zu sichern.

Nachdem sich im Jahr 2009 die Finanz- und Wirtschaftskrise zugespitzt hatte, griff der Arbeitskreis im September 2009 dieses Thema in seiner Beratung in Dresden erneut auf. Festgestellt wurde, dass die Wohnungswirtschaft in Deutschland ein stabiler Wirtschaftszweig ist und die Auswirkungen der



Besichtigung des Projektes „Haus zur Sonne“/„Sonnenhof“ der Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG Jena. Quelle: vtw

Finanzkrise eher gering sein werden. Wohnungsunternehmen wirtschaften nachhaltig und verfügen aufgrund der vereinnahmten Mieten über einen kontinuierlichen Liquiditätszufluss. Anders als international hat sich in Deutschland keine spekulative Blase gebildet. Vor dem Hintergrund der Finanz- und Wirtschaftskrise sollten die Unternehmen auf bewährte Partnerschaften mit Banken setzen, die die Wohnungsunternehmen als strategisches Kernsegment definiert haben. Wichtig ist, die gesamte Kundenbeziehung, die Kredit- und Einlagen-seite sowie die Abwicklung des Zahlungsverkehrs zu betrachten. Unabdingbar ist ein professionelles Forderungsmanagement.

Erstmals setzte sich der Mitteldeutsche Arbeitskreis in seiner Beratung in Dresden auch mit betrieblichen Kennzahlenvergleichen auseinander. Vorgestellt wurden der Betriebsvergleich der Verbände, federführend von vdw Verband der Wohnungs- und

Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. und VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. entwickelt, sowie der betriebliche Kennzahlenvergleich des Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. (vswg). Inzwischen beteiligen sich neun Regionalverbände sowie die Arbeitsgemeinschaft „Große Wohnungsunternehmen“ am gemeinsamen Betriebsvergleich der Verbände.

Das folgende Treffen fand im April 2010 in Jena statt. Im Mittelpunkt dieser Beratung standen die Themen „Genossenschaft mit Spareinrichtung“, „Funktionswesen einer Pfandbriefbank/Pfandbrief“ sowie „Aspekte des Darlehensvertrags“. Neben den allgemeinen Regelungen des Vertrages wurde auch auf die Details eingegangen. Ausführlich wurden Rangrücktritts- und

dass eine nachhaltige Geschäftsstrategie und eine konsistente Risikostrategie verfolgt werden. Von besonderem Interesse für die Teilnehmer waren die Ausführungen zur Streuung der Kredite über die Branchen, aber auch zur Limitierung nach Ratingklassen beziehungsweise Größenklassen. Dieser Blick über den Tellerrand machte deutlich, dass auch Banken und Sparkassen äußeren Zwängen unterliegen und wie sie damit umgehen. Bestimmte Entscheidungen der Banken gegenüber den Wohnungsunternehmen lassen sich vor diesem Hintergrund besser verstehen.

Auch wenn keiner der Teilnehmer im Entferntesten mit einer drohenden Insolvenz konfrontiert ist, wurde das Thema „Insolvenzplanverfahren“ aufgegriffen. Das besondere am Insolvenzplan ist, dass er die Möglichkeit zur Steuerung bietet. Ziel ist der Erhalt der Gesellschaft beziehungsweise der Genossenschaft. Allerdings setzt ein Insolvenzplan voraus, dass sehr frühzeitig die Probleme in Angriff genommen werden. Insbesondere in der Phase der Aufstellung eines Sanierungsplanes könnte es interessant sein, auch einen Insolvenzspezialisten hinzuzuziehen und die Möglichkeit eines Insolvenzplanes zu prüfen. Dies dient einmal zur Chancen-/Risikoabwägung und könnte eine Option bei den Verhandlungen mit Banken und anderen Beteiligten sein.

Auch das Thema „Basel III“ spielte eine Rolle. Noch sind die möglichen Konsequenzen für die Wohnungswirtschaft nicht in vollem Umfang absehbar. Auch wird nur sehr zurückhaltend darüber informiert. Es ist aber damit zu rechnen, dass die Margen deutlich steigen und dass sich selbst bei Beleihungsausläufen zwischen 50 und 60 Prozent Aufschläge ergeben werden. Daraus kann sich nur eine Schlussfolgerung ergeben, dass die Beleihungsausläufe optimiert werden sollen.

Über die Treffen des Mitteldeutschen Arbeitskreises „Rating und neue Finanzierungsmodelle“ wird zeitnah in den Publikationen der einzelnen Verbände informiert. Des Weiteren werden Schlussfolgerungen, die sich für die Tätigkeit ergeben, aufgegriffen.

*Friedrich Hermann
Vorsitzender des Arbeitskreises
„Rating und neue Finanzierungsmodelle“
Geschäftsführer
Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
hermann@kowo.de*

Sie haben nie rechtzeitig die aktuelle Ausgabe der „DW Die Wohnungswirtschaft“ auf Ihrem Tisch?



12 Ausgaben nur
€ 105,-



**Ihre
Prämie**

Dann bestellen Sie jetzt ein weiteres Abo plus Prämie für Ihre Abteilung.

Jetzt gleich anfordern!

☎ Per Fax: 0180/50 50 441*

✉ Per Post: Haufe Service Center GmbH
Postfach, 79091 Freiburg

*0,14 m/Min. aus dem dt. Festnetz, abw. Mobilfunkpreise, ab 1.3.2010 0,42 €/Min. mobil. Ein Service von dtms.

Ja, ich abonniere „DW Die Wohnungswirtschaft“ für mind. 1 Jahr zum Preis von € 105,- inkl. MwSt. und Versand. Das Abonnement verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn ich den Bezug nicht spätestens 4 Wochen vor Ende eines Bezugsjahres schriftlich kündige.

Name, Vorname

Ich zahle per Rechnung bequem per Bankeinzug

Straße, Nr

Kontonummer

BLZ

PLZ

Ort

Name der Bank

Telefon

Datum

Unterschrift

E-Mail

Das Prämienangebot gilt nicht bei Geschenk-, Gutschein-, Studenten- oder Ausbildungsabonnements. Ihre Prämie erhalten Sie innerhalb von 4 Wochen nach Bezahlung des Abonnements.

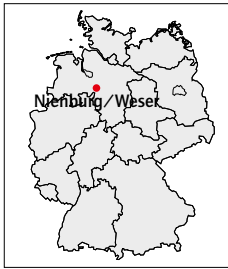
Bestellnummer: A06504V
Werbenummer: 02687665
Prämienbestellnummer: 4727363

HAUFE.

GBN Wohnungsunternehmen GmbH

Abriss und Neubau statt Sanierung im Bestand

Sanieren oder abreißen? Vor dieser Frage stand die GBN Wohnungsunternehmen GmbH, Nienburg/Weser, für einen Teil ihres Mietwohnungsbestands im Bereich des Stadtteiles Nordertor. Die Gebäude mit insgesamt 100 Einheiten aus den 1920er und 1930er Jahren waren aus energetischer Sicht und aufgrund ihrer Ausstattung nicht mehr zeitgemäß. Deshalb entschloss sich die GBN, den Bestand abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen.



„Viele unserer Wohnungen sind Altbauten, die in der Nachkriegszeit gebaut worden sind. Aufgrund der damaligen Wohnungsnot sind sie schnell hochgezogen worden, was sich heute an einer mangelhaften Bausubstanz bemerkbar macht. Deshalb haben wir bereits in den vergangenen Jahren damit begonnen, Wohnungsbestände vom Markt zu nehmen“, sagt GBN-Geschäftsführer Claus Vollmer.

Das jüngste Projekt waren 100 Wohnungen aus den Jahren 1920 bis 1930 im Bereich des Nienburger Stadtteils Nordertor. „Wir haben uns entschlossen, sie abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen“, so Vollmer. Zunächst war eine Sanierung ins Auge gefasst worden. Doch die Rahmenbedingungen stellten die GNB und die Planer vor Probleme: Die Wohnungen waren mit einer Größe von zirka 60 Quadratmetern relativ

klein und die Grundrisse sehr ungünstig. So war etwa der Zugang zum Schlafzimmer zum Teil nur durch die Küche möglich. Eine notwendige Grundrissveränderung konnte aus statischen Gründen nicht umgesetzt werden. Die einfach konstruierten Gebäude bestanden aus Mauerwerk und Holzbalkendecken. Dies wirkte sich zwangsläufig auch negativ auf das Schallschutzniveau aus. Die Keller waren nicht nur schlecht abgedichtet und somit oft feucht, sondern sie verhinderten auch einen barrierefreien Zugang zu den nicht ebenerdigen Erdgeschosswohnungen.

GBN Wohnungsunternehmen GmbH

Die GBN ist ein kommunales Wohnungsunternehmen mit derzeit rund 2.300 Mietwohnungen. 1936 wurde die GBN von der Stadt Nienburg und einem ortsansässigen Kaufmann gegründet. In den über 65 Jahren ihres Bestehens hat die GBN rund 2.200 Mietwohnungen, 70 Eigenheime sowie 500 Garagen und gewerbliche Objekte errichtet. Zusätzlich hat sie in über 250 Fällen eine Baubetreuung geleistet. Die GBN hat 24 Mitarbeiter. Seit dem Wegfall der Gemeinnützigkeit zu Beginn der 90er Jahre tritt die Gesellschaft als freies Wohnungsunternehmen am Markt auf. www.gbn-nienburg.de

Moderner Standard kaum erreichbar

Der Leerstand war trotz normaler Wohnlage deutlich höher als im sonstigen, 2.300 Einheiten umfassenden Bestand des Unternehmens in Nienburg. Eine Komplettsanierung hätte bis zu 1.300 Euro pro Quadratmeter gekostet, so die Kalkulation. Ein guter Schallschutz und Barrierefreiheit, also heutiger Standard, wären dabei jedoch kaum zu realisieren gewesen. Somit entschied sich die GBN, den Bestand Zug um Zug abzureißen, durch Neubauten zu ersetzen und damit auch den Wohnwert des Viertels zu erhöhen. Die Abrissarbeiten für die ersten Gebäude wurden 2007 in Angriff genommen.

Wie die neuen Wohnungen optisch und technisch zu gestalten waren, wurde in einem Architekturwettbewerb geklärt. Der beste Vorschlag kam vom Planerbüro Vowinkel aus Nienburg für 13 vollunterkellerte viergeschossige Stadtvillen mit je sieben Einheiten, davon jeweils eine Penthouse-Wohnung mit großer Dachterrasse – und dies alles nicht als Eigentums-, sondern als Mietwohnungen.

Die Wände wurden mit 17,5 Zentimeter starken Planelementen aus Kalksandstein, die nach Maß im Werk vorgefertigt werden (KS-Plus-System), verkleidet. Kombiniert mit einem 30 Zentimeter dicken Wärmedämmverbundsystem unterschreiten die neuen Bauten das Niveau KfW-40. Die



Die aus den 1930er Jahren stammenden Gebäude waren nicht mehr zeitgemäß. Geringer Schallschutz, keine Barrierefreiheit sowie ungünstige Grundrisse prägten das Bild der Anlage in Nienburg/Weser.

Quelle: KS Plus

Wohnungstrennwände mit einer Stärke von 24 Zentimetern und einer Rohdichte von 2,0 erreichen den erhöhten Schallschutz nach DIN 4109. Die Stahlbetondecken mit entsprechender Trittschalldämmung sorgen in Verbindung mit dem Wandbaustoff für ein zeitgemäßes Schallschutzniveau. „Unser Ziel ist es, bezahlbare Wohnungen auf hohem Qualitätsstandard zu schaffen“, so Vollmer. Jede Wohnung hat eine separate Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, die deutlich kostengünstiger ist als eine zentrale Anlage. Die notwendige Heizenergie wird über ein Gas-Brennwert-Gerät erzeugt.

Ökologisch und barrierearm

Die GBN legte in Zusammenarbeit mit dem Architekten großen Wert auf barrierearme Ausstattung. So ist ein Aufzug ebenso Standard wie in jedem Bad zusätzlich zur Badewanne eine bodengleiche Dusche. Als Bodenbeläge in den Wohnungen gibt es Fliesen und Echtholzparkett. Die Kosten für die Neubauten lagen bei rund 1.990 Euro pro Quadratmeter, wovon 20 Prozent auf die Anlagentechnik entfallen. Die Erhö-

hung des energetischen Niveaus von „KfW-60“ auf „KfW-40“ kostet zirka 70 Euro pro Quadratmeter. Die berechneten Heizkosten sind für die Mieter mit vier Euro pro Quadratmeter und Jahr sehr gering.

Durch den Neubau stieg die zu vermietende Fläche um zehn Prozent an. Für Vollmer rechnen sich Abriss der Altbauten und der Neubau allemal: „Mehr Wohnfläche, bessere Qualitätsstandards, geringerer Energiebedarf, ansprechende Architektur, zeitgemäße Grundrisse und beste bauphysikalische Werte sind für mich Argumente, die für den Neubau sprechen. Darüber hinaus tragen wir mit den barrierearmen Wohnungen der demografischen Entwicklung Rechnung und können insbesondere älteren Menschen und Interessenten mit Behinderungen ein interessantes Woh-



Neubau rechnet sich: Eine Komplettsanierung hätte bis zu 1.300 Euro pro Quadratmeter gekostet. Ein guter Schallschutz und Barrierefreiheit wären dabei kaum zu realisieren gewesen. Der Aufwand für die Neubauten lag bei rund 1.990 Euro pro Quadratmeter – inklusive neuester Heiztechnik. Quelle: KS Plus

nungsangebot bieten. Außerdem haben wir durch die Neubauten in Nienburg große Aufmerksamkeit erfahren und konnten damit unser Image steigern“, erklärt er.

*Christian Schlamann
Geschäftsführer Schlamann Kalksandsteinwerk KG
info@schlamann-kg.de*



SOLARLUX - INDIVIDUELLE LÖSUNGEN AUS GLAS.

Schaffen Sie attraktive, begehrte Wohnobjekte von hoher Wertbeständigkeit - mit innovativen Verglasungen von Solarlux, die sich durch maximale Öffnungsweiten auszeichnen. Unsere Kaltverglasungen als auch wärmegeprägten Module nach neuester EnEV realisieren sowohl Nutz- und Wohnraumerweiterung als auch Wetter- und Schallschutz. Für Neubau- und Sanierungsobjekte jeglicher Größenordnung erhalten Sie eine maßgeschneiderte Lösung bis ins Detail.

Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB)

Innovatives Sanierungskonzept schont den Geldbeutel der Mieter

Kostengünstige Sanierung und Stabilisierung der Nebenkosten – mit diesem Anspruch begann die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) im Mai mit der energetischen Aufwertung des Kreuzstraßenviertels – einer innenstadtnahen Siedlung aus den 1980er Jahren. Leipzigs kommunaler Vermieter verlässt dabei klassische Sanierungswege und setzt ganz auf Nachhaltigkeit.

Das Plattenbaugebiet in Citynähe mit 1.058 Wohnungen ist aufgrund einer sehr guten Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr bei den Mietern begehrt. Eine kostenintensive Rundumsanierung des Viertels stand jedoch nicht zur Debatte, denn das Kreuzstraßenviertel ist durch einige Besonderheiten gekennzeichnet: Zwei Drittel seiner Bewohner verfügen über ein geringes Einkommen. Zudem hat eine Umfrage unter den Mietern ergeben, dass der Anteil älterer Menschen ab 55 Jahren mit 39 Prozent im Quartier vergleichsweise hoch ist. Schließlich äußerten fast zwei Drittel in der Befragung, dass sie keine Umzugsabsichten hätten. Fakten, die im Sanierungskonzept berücksichtigt wurden. „Von Anfang an war klar, dass wir vor allem die finanziellen Möglichkeiten unserer Mieter im Konzept berücksichtigen mussten, weil uns sehr daran gelegen ist, die Mieter zu halten“, erklärt die für den Baubereich zuständige Prokuristin Ines Gillner.

Mit der Sanierung der ersten 180 von 1.058 Wohnungen, die bis Herbst 2011 andauern soll, setzt das Unternehmen ein preisgekröntes Konzept um. Denn Mitte 2009 hatte die LWB beim Wettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung eine Silbermedaille und 75.000 Euro Preisgeld gewonnen. Das Geld wurde in die weitere Planung der Sanierung investiert.

Viele kleine Maßnahmen statt umfassende Wärmedämmung

Die energetische Aufwertung des Kreuzstraßenviertels soll sich für die Mieter, die LWB und nicht zuletzt für die Umwelt lohnen: In den seit 1984 entstandenen Plattenbauten in WBS-70-Bauweise (Fünfgeschosser) lässt sich durch verschiedene Maßnahmen der Heizbedarf um rund 4.500



Auf solchen Wohnungsterminals können 30 Mieter künftig ihre Verbräuche in Echtzeit prüfen.
Quelle: Archos

Megawattstunden pro Jahr verringern, was einem Kohlendioxidausstoß von 1.330 Tonnen entspricht. Der innovative Ansatz des Konzepts besteht aus vielen kleinen Maßnahmen – ohne die umfassende klassische Wärmedämmung wie zum Beispiel durch ein Wärmedämmverbundsystem. „Die Platte im Kreuzstraßenviertel erreicht diese günstigen Werte, weil die Häuser über Gasbetonplatten an den Außenwänden verfügen“, erklärt Ines Gillner und betont, dass die Fugen instandgesetzt werden und die Giebel, die Keller- und die obersten Geschossdecken gedämmt werden. „Die Gebäude erfüllen bereits jetzt die Vorgaben des Energieausweises, zumal die Wohnungen im Kreuzstraßenviertel mit Fernwärme aus der Kraft-Wärme-Kopplung versorgt werden“, so Gillner.

Im ersten Bauabschnitt, der bis Herbst 2011 andauern soll, werden 490 neue Fenster, 20 Hauseingangstüren und 90 Wohnungseingangstüren installiert und die Häuser bekommen neben der Fugeninstandsetzung einen neuen, farbenfrohen Außenanstrich. So weit die klassischen Elemente einer Sanierung. Das Hauptau-

genmerk liegt aber auf den technischen Anlagen. Die fernwärmebelieferten Heizungen werden umfassend modernisiert: Eingebaut werden unter anderem wärmegeämmte Steigleitungen, neue Heizkörper, energiesparende Umwälzpumpen und eine moderne Heizungssteuerung. Hinzu kommt eine Photovoltaikanlage, deren Energie die LWB-eigene Hausheizungsanlage versorgt. Bei Überproduktion erfolgt die Einspeisung der Energie in das öffentliche Netz. Auf diese Weise versorgt die LWB bereits in anderen Stadtteilen einige ihrer Heizungsanlagen mit Solarstrom. Im Jahr 2009 gehörte Leipzigs kommunale Wohnungsgesellschaft zu den ersten Wohnungsunternehmen, die Solarenergie in größerem Umfang nutzten. Bis heute betreibt die LWB über ein Tochterunternehmen zwölf Photovoltaikanlagen mit jeweils 30 Kilowatt-Peak, zehn weitere Anlagen werden gerade errichtet.

Infos per Knopfdruck

Ein weiteres zentrales Element der energetischen Sanierung soll das Mieterinformationssystem „ECA-Wohnungsterminal“ werden. Für die LWB ist das Anfang 2011 auf der Leipziger Fachmesse für Energie (enertec) vorgestellte multifunktionale System auch deshalb attraktiv, weil es erweiterbar ist und für den Mieter interessante Nutzungsperspektiven eröffnet. Dazu erklärt Dr. Uwe Domschke, Geschäftsführer der ECA Software GmbH, dass solche Innovationen nicht nur dem gehobenen Ausstattungsniveau vorbehalten bleiben dürfen. „Bei unserem Terminal kommen Standardkomponenten zum Einsatz. Die damit verbundene Typ- und Herstellerunabhängigkeit der Hardware bringt eine hohe Investitionssicherheit für die Betreiber mit sich.“ Das Chemnitzer System besteht aus einem Inhouse-Server, WLAN-Router und den Terminals als Anzeige- und Bedieneinheiten.

Bundesweiter Wettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen“ (2010) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Ziel: Integrierte Sanierungs- und Modernisierungskonzepte für Großwohnsiedlungen anzuregen, um diese unter energetischen, wohnungswirtschaftlichen, städtebaulichen und demografischen Gesichtspunkten aufzuwerten. Eingereicht werden sollten energetische Sanierungs- und Entwicklungskonzepte, die sich nicht auf das einzelne Gebäude, sondern auf eine ganze Siedlung beziehen. An der Erarbeitung für das Kreuzstraßenviertel waren neben der LWB viele Projektpartner beteiligt:

- DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
- Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung ASW
- Stadtplanungsamt
- Planungsbüro BAC Leipzig
- Universität Leipzig (Institut für Stadtentwicklung und Bauwirtschaft)
- Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur Leipzig HTWK (Fachbereich Maschinen- und Energietechnik)
- Stadtwerke Leipzig

Der Charme dieser Lösung liegt für die LWB auch in einer möglichen Visualisierung weiterer Informationen wie der Außen- und Innentemperaturmessung, aktuellen Wetterdaten, News der Wohnungsgesellschaft oder etwa den aktuellen Abfahrtszeiten des Nahverkehrs im Wohngebiet. Optionale Anwendungen sind weiterhin bei der Licht- und Raumtemperatur oder dem Monitoring der Heizungs- oder Solaranlage denkbar. Die Software ist eine Eigenentwicklung der ECA Software GmbH Chemnitz.

Pilotprojekt zeigt Mietern den Energieverbrauch an

In einem Pilotprojekt werden in 30 der 180 Haushalte die Verbräuche für Wasser und Heizenergie (eventuell auch für Strom) in Echtzeit an zentraler Stelle mittels eines Bildschirms in der Wohnung visualisiert.

Die Mieter können ihren Verbrauch zeitnah mit dem anonymisierten Durchschnitt im gesamten Haus vergleichen. So werden wichtige Impulse für eine Änderung des Verbrauchsverhaltens gesetzt. Der Datenschutz ist dabei gewährleistet, denn die Verarbeitung der Daten erfolgt im Haus. Sollen kumulierte Messwerte zu Abrechnungszwecken übertragen werden, ist dies durch die Gateway-Funktion (Netzwerk-Gerät, das zwei Subnetze in einem Netzwerk überbrückt) des Servers möglich.

Flexible Sanierung gibt Raum für weitere innovative Technologien

Die Besonderheit des LWB-Konzeptes für das Kreuzstraßenviertel ist die Verknüpfung verschiedener Aspekte: die Modernisierung der Wohnungen, die Senkung des Energieverbrauchs mit dem Ziel, die höhere

Kaltmiete durch geringere Nebenkosten zu kompensieren und schließlich die frühe und intensive Einbindung der Mieter ins Konzept. Prokuristin Ines Gillner: „Wir haben die Mieter umfangreich befragt, welche Verbesserungen sie sich in ihrer Wohnung, am Gebäude und im Umfeld wünschen. So haben wir unter anderem herausgefunden, dass es kaum Bedarf an neuen Pkw-Stellplätzen gibt, aber die Mieter sich mehr Grün und mehr Radwege wünschen.“

In den Prozess der Planung wurden unter anderem der Bürgerverein Ostvorstadt, die Initiative Nachbarn für Nachbarn und Jugend- beziehungsweise Seniorenzentren sowie für die Mobilitätsuntersuchung das Leipziger Institut für Energie GmbH einbezogen.

Für die folgenden Bauabschnitte wird die LWB weitere innovative Ansätze entwickeln. Das flexible Sanierungskonzept lässt es zu, dass neue Technologien zum Einsatz kommen können, zum Beispiel photokatalytische Fassadenbeschichtungen als Beitrag zur Luftreinhaltung oder intelligente Wohnungsbelüftungssysteme. Der Erfolg des Projektes steht für Ines Gillner jedoch schon heute außer Frage: „Der Bundeswettbewerb Energetische Sanierung war für uns der Impuls, ein Sanierungskonzept zu entwickeln, das den Gebäudebestand nachhaltig aufwertet und sich für den Mieter kostenneutral umsetzen lässt. Ich bin überzeugt, dass dieses Modell für Sanierungen weiterer Siedlungen geeignet ist.“

Steffen Reichert

DOMUS Kunden legen Wert auf Beständigkeit.

„Durch unsere Firmenphilosophie, basierend auf Vertrauen, Fachkompetenz und Innovation bieten wir unseren Kunden die Möglichkeit zu einer stabilen und zukunftsorientierten Partnerschaft.“

Ihr Software-Partner für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft • Tel.: 089 66086-0 • www.domus-software.de



Tanja Baretzky & Stephanie Wenzlik

DOMUS - Gemeinsam Zukunft gestalten

BBU-Wettbewerb 2011 „Wir machen Unternehmen“

Das Projekt „Azubis voran – neue Ideen für ein Quartier in Spandau“

Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG („1892“) initiierte im Februar 2006 ein Projekt, bei dem drei Auszubildende und zwei Werkstudentinnen mit der Betreuung eines durch hohen Leerstand gekennzeichneten Quartiers in Berlin-Spandau betraut wurden. Die Gruppe ging mit innovativen, zielgruppenorientierten Maßnahmen an den Start: dem „FamilienPlusProgramm“ mit einer Mietreduktion von bis zu 100 Euro im Monat oder dem „WohnStarterProgramm“ mit einer Verringerung der Genossenschaftsanteile für junge Neugenossen. Dieses Projekt wurde beim Wettbewerb „Wir machen Unternehmen“ des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) ausgezeichnet (siehe DW 5/2011 S. 62/63).

Die Ausbildung in der Wohnungswirtschaft so praxisnah wie möglich gestalten, um die Azubis durch Eigenverantwortung und Selbstständigkeit optimal zu fördern: Das war das Ziel der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG. Gleichzeitig suchte die Genossenschaft für die schwierige Vermietungssituation in einer Siedlung in Berlin-Spandau neue Denksätze und Ideen, um Verwaltung und Vermietung zu beleben. Und wer wäre dafür besser geeignet als junge, kreative Auszubildende?

Ausbildung – das A und O für die Zukunft

In der konventionellen Ausbildungspraxis ist es oft schwierig, komplexe Arbeitsabläufe darzustellen. Oft werden nur Teilbereiche vermittelt, bei denen der Auszubildende mehr Zuschauer als Akteur ist. Um das eigenverantwortliche Handeln ihrer Azubis zu fördern, hob die „1892“ deshalb ein Azubi-Projekt aus der Taufe, in dessen Zentrum praxisnahes Wissen und Handeln stehen: Seit April 2006 verwalten und vermieten die Azubis völlig eigenständig 200 Wohn- und Gewerbeeinheiten der Genossenschaft: Sie treffen Entscheidungen,



„1892“-Azubis und Werkstudentinnen am Fußballtisch: Stefanie Gorgs, Juliane Spernau, Susan Straßburg, Katharina Hinz, Chatly Weßler (v.l.).

Foto: Katrin Wolf

setzen sie eigenverantwortlich um und tragen die sich ergebenden Konsequenzen. Ihre Ausbildung ist dadurch sehr praxisnah und spiegelt die Arbeitswelt bereits in der Ausbildungszeit eins zu eins wider.

Und so funktioniert

Der Grundstein für das Azubi-Projekt wurde auf einem Wochenendseminar im genossenschaftlichen Gästehaus in Warnemünde gelegt. Dort galt es, organisatorische Abläufe und Ideen zur besseren Vermietung zu erarbeiten. Nach nur drei Monaten Vorbereitungszeit konnte das Projekt im April 2006 starten. Seither vermieten, betreuen und verwalten die „1892“-Azubis aller Jahrgänge „ihre“ Wohneinheiten in Spandau.

Anfangs recherchierten sie die Vor- und Nachteile der Siedlung und analysierten die Faktoren, die die Vermietung behindern. Auf dieser Basis erarbeiteten sie in einer Ideenwerkstatt neue Denksätze – Spandau durch Azubi-Augen. So entwickelten sie das FamilienPlusProgramm, bei dem die „1892“ Familien mit einem „Kindergeld“ unterstützt: Für zwei Kinder bis zu 16 Jahren gibt es jeweils 50 Euro Mietreduktion. Das Programm wurde ebenso erfolgreich in die Praxis umgesetzt wie das von den Azubis erdachte „WohnStarterProgramm“ für junge Berufsstarter. Hier werden durch echten Mietverzicht die erforderlichen Genossenschaftsanteile aufgefüllt. Die Ideenwerkstatt der Azubis ist nahezu unbegrenzt:

Votum der Jury

Bei dem Projekt „Azubis voran – neue Ideen für ein Quartier in Spandau“ überzeugten die Jury gleich mehrere Besonderheiten: Den jungen Leuten wurden Gestaltungsmöglichkeiten gelassen und in vorbildlichem Maße Verantwortung übertragen, ohne sie dabei allein zu lassen. Die professionelle und persönliche Entwicklung der Azubis wurde auf diese Weise hervorragend unterstützt.

- „Zwei zum Preis von einem“: Bei größeren Wohnungen ist das kleinste Zimmer kostenlos
- Männer-WG mit Putzfrau
- Frauen-WG mit Fitnesspartner
- „Meine erste Wohnung mit Starterset“: Ausstattung der Küche mit Kühlschrank und Mikrowelle

Vermietung und Verwaltung von A bis Z

Im Rahmen des Projekts bearbeiten die Auszubildenden für „ihre“ Wohnungen alle Vermietungsaufgaben von der Vorbereitung der Mitgliedschaft über Vor- und Endabnahmen bis zur Kündigung. Auch alle Verwaltungsaufgaben von der Erstellung der Betriebskostenabrechnung über die Mängelbearbeitung bis zur Koordination von Handwerkern liegen in ihrer Verantwortung. Für Bewohner und Interessenten richteten die Azubis vor Ort eine wöchentliche Sprechstunde ein, in deren Rahmen sie beraten, Vertragsinhalte besprechen, Mängelmeldungen entgegennehmen und sie weiterbearbeiten.

Nach vier Jahren erfolgreicher Arbeit in Spandau wurde es Zeit, sich neuen Herausforderungen zu stellen. Im April 2010 wechselte das Projekt in die denkmalgeschützte Siedlung Alt-Tempelhof. Auch hier übernahmen die Azubis die Vermietung, Verwaltung und Betreuung der Wohnanlage. Als neue Herausforderung kam die Verwaltung von Gewerbeobjekten und der Umgang mit

der Denkmalschutzproblematik hinzu.

Win-win-Situation

Das „1892“-Azubi-Projekt bietet jungen Leuten die einmalige Möglichkeit, Ideen und Entscheidungen eigenständig umzusetzen. Das bringt nicht nur die Azubis in ihrer Entwicklung voran, sondern bietet auch für die Genossenschaft viele Vorteile:

- Eigenverantwortliches Handeln stärkt das Vertrauen in die eigenen Fähigkeiten, erhöht die Arbeitsmotivation und die Bindung an die Genossenschaft.
- Die jahrgangsübergreifende Zusammenarbeit stärkt die Teamfähigkeit und den gegenseitigen Austausch.
- Der Umgang mit Mitgliedern schult die Umgangsformen.
- Die aktive Einbindung führt zu hervorragenden Kenntnissen aller Unternehmensabläufe.
- Neue Azubis bringen frischen Wind, so dass sich das Projekt ständig weiterentwickelt.

In der Wohnungswirtschaft gibt es für kreative Ideen und Handlungsansätze ausreichend Bedarf – ob in Quartieren mit Vermietungsproblemen oder Siedlungen mit besonderen baulichen oder denkmal-



Die „1892“-Azubis haben Mentoren, die sie begleiten. Die Mentoren Claudius Hamann und Ronny Gärtner (v.l.).

Foto: Monika Neugebauer

pflegerischen Herausforderungen. Das Azubi-Projekt der „1892“ beweist, dass die Wohnungswirtschaft auch genügend Raum für Kreativität und Innovation bietet. Es müssen nicht immer „große“ Konzepte sein.

Monika Neugebauer
und die Azubis der „1892“
www.1892.de

WISCORE

COMLINEAG



RunEasy INITIATIVE 2011

SAP Projekte für die Immobilienwirtschaft

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

www.wiscore.de

www.comlineag.de

Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG

90 Jahre und noch lange kein Ende in Sicht

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBGW) feiert in diesem Jahr ihr 90-jähriges Bestehen. Sie ist mit über 5.400 Wohnungen an 55 Standorten von Ulm bis nach Villingen-Schwenningen und von Friedrichshafen am Bodensee bis nach Bad Mergentheim in Baden-Württemberg vertreten.



Wohnungsstandorte der LBGW

Quelle: LBG

LBG-Gebäude in Stuttgart-Möhringen

Quelle: LBG

Am 13. Januar 1921 abends um 19.00 Uhr trugen sich im Friedrichsbau in Stuttgart 70 Beamte und Arbeiter von Bahn und Post in die Mitgliederliste ein. Noch im gleichen Jahr begann die Bautätigkeit. Die meisten Wohnungen liegen sehr zentral in Bahnhofsnähe. In der LBG schlossen sich zunächst vor allem Bahn- und Postbedienstete zusammen, um für ihre Familien Wohnraum zu schaffen.

Wie damals üblich, hatten die ersten Wohnungen noch kein Badezimmer und nur einen Kohleofen – und waren für die einziehenden Familien dennoch eine deutliche Verbesserung ihrer Wohnsituation. „Kohle zum Einheizen brachten die Bahnbeamten

von der Arbeit mit nach Hause, ihnen stand ein Kontingent zum persönlichen Verbrauch zu. Zum Baden suchte man die Waschküchen in den Höfen auf“, erläutert der technische LBG-Vorstand Mathias Friko das erste Kapitel der LBG-Wohngeschichte.



Neubau in Neckarsulm

Quelle: LBG

Der 90. Geburtstag der LBG wurde mit einem Empfang sowie mit einer Festschrift gefeiert. „Am Horizont ist auch schon das große Jubiläum 2021 zu sehen“, so Josef Vogel, der als kaufmännischer Vorstand gemeinsam mit Mathias Friko die LBG leitet.

Wiederaufbau und Neubau sollen Wohnungsnot lindern

Am Ende des Gründungsjahres war die Landes-Bau-Genossenschaft bereits die größte Wohnungsbaugenossenschaft Württembergs. Ende 1923 hatte sie 2.708 Mitglieder, davon zwei Drittel Bahn- und ein Drittel Postangehörige. Nach Ende des

Zweiten Weltkrieges waren von den damals knapp 2.000 Wohnungen rund 40 Prozent mehr oder weniger stark beschädigt. Neben Wiederherstellung und Wiederaufbau setzte vor allem nach dem Ersten Wohnungsbau-gesetz von 1950 starke Neubautätigkeit ein, um die Wohnungsnot schnell zu lindern. Zwischenbilanz 1960: Die Genossenschaft zählte 4.964 Mitglieder, hatte 4.039 eigene Wohnungen errichtet und erreichte eine Bilanzsumme von rund 46,5 Millionen DM. Heute ist die LBG mit über 6.000 Mitgliedern eine der großen Wohnungsbaugenossenschaften im Südwesten Deutschlands. Ihre Wohnungen verteilen sich auf 55 Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg. Die Genossenschaft beschäftigt 56 Mitarbeiter, bildet aus und unterhält neben ihrer Zentrale in Stuttgart mehrere Außenstellen unter anderem in Ulm, Heilbronn, Kornwestheim und Ludwigsburg.

Nachdem die Erbbaugrundstücke von Bahn und Post vollständig erworben wurden, stand die Modernisierung der Bestände ganz oben auf der Agenda. Seit 2004 wurden über 117 Millionen Euro für Modernisierung und Instandhaltung investiert. Dabei werden besonders die Wünsche der Mitglieder berücksichtigt, für die Barrieren im Alltag ein großes Hindernis sind. Die Genossenschaft plant, jährlich rund 300 Badezimmer zu modernisieren. Sie sollen dabei barrierearm umgestaltet werden. Dazu gehört auch, dass die Zugänglichkeit zur Wohnung verbessert wird. In Stuttgart baute die LBG – nicht zuletzt auf Wunsch der eigenen Mitglieder – ein Haus aus den 1960er Jahren zu einem barrierearmen Mehrgenerationenhaus mit Gemeinschaftsräumen um. Es wurde 2008 eröffnet. Für 2012 ist die Schaffung von größeren Wohneinheiten für Familien durch die Zusammenlegung kleinerer Wohnungen in ausgesuchten Objekten geplant.

Bei der Modernisierung geht es auch ums Ressourcensparen: Bis Ende des laufenden Jahres

sollen alle Fenster ausgetauscht sein. Jedes Jahr erhalten mehrere Wohnanlagen Vollwärmeschutz, knapp ein Fünftel hat ihn bereits. Mathias Friko hat dabei schon das nächste Jubiläum im Blick: „Bis zum Hundertjährigen möchten wir dies für alle Häuser realisiert haben.“ Die LBG unterhält eine Pellets-Heizanlage, mehrere Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke.



Attraktiven Wohnraum deutlich günstiger als auf dem freien Wohnungsmarkt anzubieten, darin sieht Josef Vogel ein wichtiges Kontinuum der Unternehmenspolitik über

die ganzen 90 Jahre: „In Stuttgart liegt die Durchschnittskaltmiete aktuell bei neun Euro. Im Schnitt zahlen unsere Stuttgarter Mitglieder dagegen knapp über sechs Euro Kaltmiete. Im gesamten Unternehmen liegt der Durchschnitt bei 5,51 Euro.“ Bei der LBG ist Leerstand nach wie vor kein Thema, er liegt bei rund einem Prozent. Nach beinahe zwei Jahrzehnten Neubau-Abstinenz ersetzt die LBG aktuell in Neckarsulm ein älteres Bestandshaus durch einen Neubau, im Mai war Richtfest.

Zum Selbstverständnis gehört das soziale Engagement, das in den vergangenen Jahren weiter ausgebaut wurde. Mieterfeste haben Tradition, bis zu 300 Nachbarn feiern miteinander. Bereits 2006 errichtete die LBG am Stuttgarter Nordbahnhof einen Mietertreff mit wöchentlichem, kostenlosem Programm. Im Jahr 2009 schuf die Genossenschaft eine Gästewohnung

in zentraler Lage, die gut nachgefragt ist. Durch die Kooperation mit dem Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) erhalten Mitglieder und Mieter an allen Standorten seit 2006 Unterstützung und Pflege in der eigenen Wohnung. Das Dienstleistungsangebot kann individuell und völlig flexibel je nach Bedarf und Wunsch abgerufen werden. Dadurch wird insbesondere das „Wohnen im Alter“ in vertrauter Umgebung zu Hause ermöglicht.

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG ist Mitglied in der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland. „Gemeinsinn und die Idee der Genossenschaft sind in den letzten Jahren wieder mehr ins allgemeine Interesse gerückt“, stellt Josef Vogel fest.

Anke Pieper

Corporate Social Responsibility

Helfen ist Ehrensache: Engagement der LEG NRW

Unternehmen richten ihre Verantwortung gegenüber der Gesellschaft neu aus. Corporate Social Responsibility (CSR, unternehmerische Sozialverantwortung) zählt zunehmend zum Kerngeschäft. Soziales Engagement für das Gemeinwohl schafft die Basis für Vertrauen, das Unternehmen entgegengebracht wird. Auch die LEG ist sich als privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen ihrer sozialen Verantwortung bewusst.

Für das Unternehmen und die Gemeinschaft Werte schaffen, nach innen und nach außen und so Nachhaltigkeit und Rendite miteinander zu verbinden, das ist das Ziel der LEG, besonders vor dem Hintergrund, dass immer mehr Verbraucher unternehmerisches Verantwortungsbewusstsein honorieren. Die Balance zwischen dieser werte- und wertorientierten Unternehmensführung hat positive Auswirkung auf die langfristige Ertragskraft. Experten stellen fest, dass Unternehmen, die ihren ökonomischen und sozialen Verantwortungen sowohl im Unternehmen als auch in der Gesellschaft gerecht werden, erfolgreicher sind und besser mit Marktanforderungen zurechtkommen. In seinem Buch „Good Business. Das Denken der Gewinner von morgen“* schreibt der Managementberater und Markenspezialist Achim Feige: „Wir sind mitten in einem Paradigmenwechsel. Die Alles-um-jeden-Preis-Wirtschaft dankt gerade ab. An ihre Stelle tritt zunehmend die Good-Business-Wirtschaft, die Ökonomie, Ökologie, Ethik und persönliche Integrität zusammenbringt.“ Immer mehr Menschen entscheiden sich für ethisch und ökologisch einwandfreie Produkte; nur Marken mit echtem Wert überleben. Dazu würden immer mehr Wirtschaftsentscheider erkennen, dass es sich lohnt, gut zu sein, und dass sie also ihren ökonomischen Gewinn langfristig erhöhen, wenn sie bei



Seit 25 Jahren ist das Hallenfußballturnier des SC Nienberge fester Bestandteil im westfälischen Turnierkalender. Im Jubiläumsjahr wurde der Münsteraner Budenzauber offiziell von der LEG unterstützt.

Quelle: LEG

ihrer Arbeit auch gesellschaftliche Probleme lösen würden, so Achim Feige.

Doch das Verhältnis zwischen Wirtschaft und Bürgern ist bisweilen gespalten. Die teilweise reservierte Stimmung in der Bevölkerung wird durch Krisen und Skandale der jüngsten Zeit verstärkt, beispielsweise die Finanzkrise, Schmiergeldzahlungen bei Traditionsunternehmen oder Abhöraffaires. Damit wird in vielen Jahren aufgebautes Vertrauen binnen kürzester Zeit zerstört.

Umso wichtiger ist es für Unternehmen, sich der sozialen Verantwortung bewusst zu sein und Vertrauen zu schaffen. Das tut die LEG bereits seit Jahren mit ihrem Quartiersmanagement und ihrem Engagement vor Ort. Die persönliche Betreuung der Kunden durch Hauswarte und Vermieter, durch örtliche Kundencenter und Niederlassungen ist wichtig. Damit und mit unserem umfangreichen Ferien- und Freizeitprogramm für große und kleine Mieter sind wir Vorbild für die Branche. Zahlreiche soziale Projekte vor Ort tragen dazu bei, dass die LEG in der Öffentlichkeit positiv wahrgenommen wird.

Corporate Social Responsibility (CRS)

Unternehmerische Sozialverantwortung beziehungsweise Unternehmenssozialverantwortung umschreibt den freiwilligen Beitrag der Wirtschaft zur nachhaltigen Entwicklung über gesetzliche Forderungen hinaus. CRS steht für verantwortliches unternehmerisches Handeln. Dazu gehören beispielsweise Engagement für die Gesellschaft und Wissenschaft in Form von Stiftungen, Investitionen in die Bildung und in gesellschaftlichen Zusammenhalt sowie Engagement für Umwelt- und Klimaschutz. Darüber hinaus beinhaltet CRS auch die Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten in Unternehmen, die Vereinbarkeit von Beruf und Familie, Chancengleichheit, Arbeitssicherheit und Gesundheit. „Gute Bürger der Gesellschaft“ sind „Corporate Citizen“. Sie engagieren sich ehrenamtlich in den Bereichen Kultur, Bildung, Umweltschutz oder Seelsorge.

Engagement vor Ort

Dabei spielt die LEG NRW Mieter-Stiftung eine große Rolle. Sie unterstützte bereits im ersten Jahr nach ihrer Gründung hilfsbedürftige LEG-Mieter und interkulturelle sowie integrationsfördernde Projekte und Veranstaltungen. Dies wurde durch eine Spende der LEG NRW in Höhe von 100.000 Euro möglich. Die Stiftung ist mildtätig und gemeinnützig ausgerichtet. Zum einen



Mit einem umfangreichen Ferien- und Freizeitprogramm engagiert sich die LEG für große und kleine Mieter; hier bei der ZeltZeit in Ratingen-West. Die einmal jährlich stattfindende Veranstaltung wird von der LEG gesponsert.

Quelle: LEG

hilft sie Mietern der LEG, die aufgrund einer akuten wirtschaftlichen Notlage oder wegen ihres seelischen, körperlichen oder geistigen Zustands auf Hilfe Dritter angewiesen sind. Zum anderen unterstützt sie kulturelle Toleranz sowie Völkerverständigung durch integrationsfördernde und interkulturelle Veranstaltungen. Anträge auf Unterstützung von LEG-Mietern gehen bei der LEG NRW Mieter-Stiftung bald täglich ein. Zahlreichen Mietern konnte die Stiftung bereits helfen. Auch die Allgemeinheit profitierte: So unterstützte die Stiftung beispielsweise ein interkulturelles Stadtteilst in Duisburg-Meiderich in der Nähe eines LEG-Wohnquartiers und die integrationsfördernde Arbeit des Nachbarschaftsbüros im Clarenberg (NiC) in Dortmund-Hörde.

Gemeinsamer Einsatz lohnt sich

Vor Ort setzen sich die Kundencenter und Niederlassungen gemeinsam mit Vereinen und Initiativen für die gute Sache ein. In Düsseldorf überreichte Kundencenterleiterin Brigitte Unverferth im vergangenen Jahr einen Scheck in Höhe von 2.500 Euro an Dr. Michael Kiefer vom Verein „Aktion Gemeinwesen und Beratung e.V.“. Der Betrag fließt in erster Linie in die Sprachförderung von Mitbürgern mit Migrationshintergrund im Stadtteil Bilk, wo die LEG den Salzmannbau (das denkmalgeschützte Hauptgebäude der ehemaligen Jagenberg-Fabrik im Düsseldorfer Stadtteil Bilk – ein Industriedenkmal aus der Zeit um die Jahrhundertwende) und weitere Wohnungen im Umfeld betreut.

Die integrative Laufgruppe des SV Blau-Weiß Aasee beim Münster-Marathon 2010.

Quelle: LEG



In Witten unterstützte die LEG den Verein „Waisenheimat“ bereits mehrmals mit einer Spende. Zuletzt überreichte sie einen Scheck an Dorothea Kaltenhäuser, Geschäftsführerin der Waisenheimat stationäre und teilstationäre Kinder und Jugendhilfe GmbH. Die „Waisenheimat“ ist eine der ältesten Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe in Witten und Teil einer Kooperation zwischen dem Landesjugendamt Westfalen-Lippe in Münster und verschiedenen Jugendhilfeeinrichtungen. Dieser Kooperationsverbund sucht in den jeweiligen Regionen unter anderem geeignete Eltern für besonders entwicklungsbeeinträchtigte Kinder und Jugendliche. Darüber hinaus bietet die Einrichtung heil- und spielpädagogische Tagesgruppenarbeit als ambulante Form der Erziehungshilfe und ist Anlaufstelle für schutzbedürftige Kinder und Jugend-

liche. Die Spende wird in diese Gruppenarbeit investiert und kommt so direkt den Kindern und Jugendlichen zugute.

Eine schöne Tradition ist auch der Kids WM Cup, den die LEG seit Jahren in Münster fördert. Das Fußballturnier für Jugendliche fand im vergangenen Jahr wieder im Geistviertel statt, in dem die LEG zahlreiche Mieter betreut. Auch das Hallenfußballturnier LEG-Münsterland-Cup zeigt, wie sich das Unternehmen vorbildlich vor Ort engagiert. Zudem setzen wir uns für die integrative Sportgemeinschaft beim SV Blau-Weiß Aasee ein, in der sowohl behinderte als auch nichtbehinderte Kinder und Jugendliche gemeinsam Sport treiben.

Einen Scheck in Höhe von 5.900 Euro überreichte die LEG an Norbert D. Hüsson, Vorstandsvorsitzender des Fördervereins ▶

Kinderhospiz Düsseldorf e.V. Der Erlös stammte aus einer Ebay-Versteigerung hochwertiger Möbel, die zuvor in einer Musterwohnung im vollständig veräußerten Wohnquartier „Lux Derendorf“ gestanden hatten. Nun kommt er Kindern und Jugendlichen mit unheilbaren und degenerativen Erkrankungen im Hospiz Regenbogenland und ihren Angehörigen zugute.

Für den guten Zweck

Das LEG-Dorf in Indien steht für ein besonderes Engagement der LEG. Gemeinsam mit der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. und ihrer indischen Partnerorganisation REAL leistet die LEG Hilfe zur Selbsthilfe beim Hausbau in Südindien. Das „LEG-Dorf“ verhilft 120 Familien der Dalits,

der so genannten Unberührbaren des indischen Kastensystems, zu einem Haus. Der Hausbau, den die Familien unter Anleitung selbst übernehmen, trägt zu einer Statusverbesserung der Dalits in der indischen Gesellschaft bei, insbesondere der Frauen, die als Hausbesitzerinnen im Grundbuch eingetragen werden. Ein Haus kostet umgerechnet etwa 1.200 Euro. Mit relativ geringem finanziellen Aufwand wird größtmögliche Unterstützung geboten.

Engagement hat viele Gesichter

Neben den zahlreichen Aktionen vor Ort stellt die LEG gemeinnützigen Vereinen und Initiativen Räume zur Verfügung, beispielsweise für interkulturelle Treffpunkte, Cafés, Weiterbildungskurse sowie Jugendarbeit. Darüber hinaus begeistert das Unter-

nehmen zahlreiche Menschen als Sponsor, beispielsweise bei der Ratinger ZeltZeit sowie dem Mondschein-Kino und dem Septemberfest in Monheim. Für bessere Lebensbedingungen für Mensch und Tier sorgt das Tauben-Paten-Projekt in Dorsten, Wulfen-Barkenberg. Dort legte die LEG gemeinsam mit einem Spezialisten Plätze für Taubenschläge fest, um die dort gelegten Eier gegen Gipseier auszutauschen und so die Population in den Griff zu bekommen. Dies sind nur einige von zahlreichen weiteren Projekten, Veranstaltungen und Aktionen, mit denen sich die LEG Vertrauen in der Öffentlichkeit erarbeitet. Ziel ist es, einen Mehrwert für die Mieter und die Öffentlichkeit zu schaffen. Dieser Mehrwert kann beispielsweise auch eine Auszeit- oder Gästewohnung sein sowie eine barrierefreie Wohnung für Senioren, kurz: ein zielgruppenspezifisches Angebot.

Interview mit Thomas Hegel, Sprecher der Geschäftsführung LEG NRW GmbH

Herr Hegel, warum engagiert sich ein privatwirtschaftliches Unternehmen sozial? Will es von Mieterhöhungen oder Ähnlichem ablenken?



Quelle: LEG

Hegel: Das freiwillige Engagement der LEG ist eine Investition in die Gegenwart und in die Zukunft, die dazu beiträgt, den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens zu sichern und die Ertragskraft des Unternehmens zu steigern. Mit Corporate Social Responsibility (CSR) leistet die LEG ihren Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Gesellschaft. Mit CSR-Maßnahmen bindet die LEG ihre Mieter und gewinnt Neukunden. Wir bauen Netzwerke zur (lokalen) Politik auf und pflegen sie – im Dienste unserer Kunden, denn eine gute Zusammenarbeit mit den Entscheidungsträgern ist wichtig für die positive Entwicklung vor Ort.

Sie zielen nur auf die Politik und die Mieter?

Hegel: Auch mit Vereinen und sozialen Institutionen befinden sich die LEG-Mitarbeiter im Dialog. Die Zusammenarbeit mit ihnen ist wichtig und beispielsweise eine optimale Ergänzung unseres nachhaltigen Quartiersmanagements. Wir zeigen unseren Stakeholdern – also gegenüber Mietern, Gesellschaftern, Mitarbeitern, Politik, Verbänden, Medien und der interessierten Öffentlichkeit –, dass wir uns für sie überdurchschnittlich engagieren; und natürlich kommunizieren wir unsere gesellschaftliche Verantwortung, die wir übernehmen.

Gibt es spezielle Schwerpunkte oder Zielgruppen?

Hegel: Die LEG berücksichtigt dabei alle Zielgruppen in ihren unterschiedlichen Lebensphasen. Oft wird die Zielgruppe Kinder und Jugendliche vernachlässigt. Mit unseren passgenau zugeschnittenen Maßnahmen – vom Bastelnachmittag für Kinder bis zum Ferienprogramm für daheimgebliebene Teens – sprechen wir unsere jungen Mieter an. Sind sie zufrieden, wirkt sich das auf die gesamte Familie aus. Auch seniorengerechte Angebote und die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund stehen im Vordergrund. Das oberste Ziel des Unternehmens ist die Kundenzufriedenheit. In den Niederlassungen, Kundencentern sowie in fast 100 Mieterbüros in NRW widmen sich die LEG-Mitarbeiter den Kundensorgen rund ums Thema Wohnen. Auch in Zukunft wird gesellschaftliche Verantwortung ein wichtiges Thema im Unternehmen sein. Deshalb wird CSR im LEG-Jahresbericht 2010, den wir im dritten Quartal veröffentlichen, im Mittelpunkt stehen.

Die Fragen stellte Olaf Berger.

Engagement beim Umweltschutz zeigt die LEG beispielsweise mit ihren Quartieren, die zu den „50 Solarsiedlungen in NRW“ gehören: die „Fordsiedlung der LEG“ in Köln-Niehl, die „Weiße Siedlung“ in Köln-Bocklemünd und der „Lindenhof“ in Gelsenkirchen-Erle – hinzu kommt das größte Niedrigenergiehaus in Nordrhein-Westfalen: das „Himmelshaus“ in Ratingen-West mit familiengerechten und weitgehend barrierefreien Wohnungen.

Vorteile durch Sozialmanagement

Soziales Management bietet auch betriebswirtschaftliche Vorteile. Ob Mieterreise, Mal-, Namens- und Logowettbewerbe, Mieterbeteiligung im Quartiersmanagement, Schuldnerberatung vor Ort oder Blitzblank-Tage – soziales Engagement fördert und stärkt die Nachbarschaft sowie die Vermietung von Wohnungen. Funktionierende Nachbarschaften und geringere Fluktuation bedeuten weniger Betreuungsaufwand für das Unternehmen. Wenn sich die Mieter aufgrund eines intakten Umfelds mit ihrer Wohnung und ihrem Viertel identifizieren, kommunizieren sie dies in der Regel auch nach außen. Das hat wiederum positive Auswirkungen auf eine Mietentscheidung und auf die Mieterbindung.

Thomas Hegel
Sprecher der Geschäftsführung LEG NRW GmbH
www.leg-nrw.de

*Achim Feige: „Good Business. Das Denken der Gewinner von morgen“. Murmann Verlag GmbH, Hamburg 2010.

10. Hammonia / DOMUS-CUP-Benefiz-Golfturnier zugunsten der DESWOS

Auf das Wetter in Bad Saarow war wieder einmal Verlass!

Die Hammonia-Golfturniere zugunsten der DESWOS haben eine lange Tradition, die auch unter dem neuen Eigentümer Haufe-Lexware selbstverständlich weitergeführt wird. Die erspielten Summen werden der DESWOS für ihre Entwicklungshilfsarbeit zur Verfügung gestellt.



Das Siegerteam mit den Veranstaltern, DOMUS AG und Haufe Hammonia (v.l.): Dr. Klaus-Peter Hillebrand, Thorsten Jacobsen, Grit Benn-Ott, Udo Domke, Dr. Carsten Thies

Foto: Astrid Meinicke

Auch in diesem Jahr startete die Hammonia-Golfturnierreihe zugunsten der DESWOS mit dem DOMUS-CUP in die Saison 2011. Gespielt wurde auf der wunderschönen Anlage des Sporting Club Berlin. Dabei startete der Freitag zunächst mit einem kräftigen Regenschauer; innerhalb einer halben Stunde floss so viel Wasser vom Himmel, dass einige Teilnehmer schnell bis auf die Knochen durchnässt waren. Der Rest des

Wochenendes blieb dann aber trocken. Am Abend, pünktlich zum Get-together in der Villa am See, begann das traumhafte Wetter, das uns für den Rest des Wochenendes begeisterte. So konnte dieses Mal der Abend komplett im Freien verbracht und das leckere Barbecue auf der Terrasse genossen werden. Bedanken möchten wir uns bei den Firmen Netzpool und Viessmann, die den ganzen Abend gesponsert und damit für einen tollen Start gesorgt haben.

Den Turniertag kann man getrost als perfekt bezeichnen; Sonnenschein den gesamten Tag, gepaart mit leichtem Wind, besser geht es nicht. Als wirklich hervorragend stellte sich die Idee von Klaus-Peter Hillebrand heraus, dieses Mal eine geselligere Spielform – Texas Scramble – zu wählen. Die Flights nahmen sofort den Teamgedanken auf und anstatt gegeneinander wurde miteinander gespielt. Ein dickes Lob geht auch an die Greenkeeper des Golfclubs. Der Arnold-Palmer-Platz war in einem ausgezeichneten Zustand und mit seinem herrlichen Baumbestand eine Augenweide. So ist es nicht verwunderlich, dass Astrid Meinicke, die als Fotografin fungierte, ebenfalls von einer tollen Stimmung in den Flights berichten konnte. Dass der Kanonenstart die beste Wahl für ein solches Turnier ist – alle Flights

sind fast zeitgleich fertig – zeigte sich dann in großer Runde auf der schönen Terrasse des Clubhauses beim gemeinsamen Durstlöschen. Um 19.00 Uhr begann die Abendveranstaltung im Clubhaus des Sporting Club Berlin. Haufe-Lexware-Geschäftsführer Dr. Carsten Thies bedankte sich bei unserem Hauptsponsor, der DOMUS AG, und bei Dr. Klaus-Peter Hillebrand. Für dessen intensives Engagement für das Zustandekommen des Turniers und den Turniertag, der von der DOMUS AG gesponsert wurde, vielen Dank auch an dieser Stelle. Der Siegerehrung, die diesmal etwas kürzer ausfiel, da die ersten drei Netto-Teams und das Brutto-Siegerteam geehrt wurden, folgte der eigentliche Höhepunkt des Abends: die Übergabe der gesammelten Spenden an Georg Potschka, Generalbevollmächtigter der DESWOS. Der stolze Betrag von 3.200 Euro konnte übergeben werden, überreicht durch Dr. Carsten Thies von Haufe-Lexware. Mit der Spende kann das von Astrid Meinicke vorgestellte Projekt, „Mädchenhaus in Uganda“, wieder ein Stück weiterentwickelt werden. Dafür bedanken wir uns im Namen der DESWOS bei allen Teilnehmern sehr herzlich.

Nun herrscht eine große Vorfreude auf ein tolles Event am 16. Juli 2011 auf Schloss Monrepos in Ludwigsburg, denn der Süden Deutschlands freut sich ebenfalls, einen Teil zum Gelingen dieser Benefiz-Turniere beizutragen.

Thomas Chiandone

Sieger Netto

1. Netto Grit Benn-Ott, Udo Domke, Thorsten Jacobsen
2. Netto Dr. Wolfgang vom Hove, Dr. Michael Kayser
3. Netto Karin de Fontaine, Doris Potschka und Silvia Viehweger

Sieger Brutto

1. Brutto Grazyna Kleindienst, Florian Holle, Falko Rügler



Dr. Carsten Thies, Geschäftsführer Haufe-Lexware, überreicht den Scheck an Georg Potschka, Generalbevollmächtigter der DESWOS.

Foto: Astrid Meinicke

Wiesbaden Wohnungsgesellschaft mbH (GWW) gibt Startschuss für Modellversuch

Direkter Vergleich zwischen Passivhausstandard und EnEV-Bauweise

Klimaschutz geht uns alle an – auch die Immobilienwirtschaft. Während Eigentümer von Bestandsgebäuden die Aufgabe lösen müssen, den Energieverbrauch der Immobilien mit effizienten Maßnahmen zu senken, sehen sich Bauherren im Wohnungsneubau mit ganz eigenen Anforderungen konfrontiert: Nicht selten wird für ihre Projekte der Passivhausstandard gefordert. Ein Modellversuch der Wiesbaden Wohnungsgesellschaft mbH (GWW) soll nun Klarheit schaffen: Ziel ist, herauszufinden, ob und in welchem Umfang Energieeinsparungen bei einem Passivhaus höher ausfallen und ob der finanzielle Mehraufwand, ein solches Gebäude zu bauen, gerechtfertigt ist.

Die Stadtverordneten von Frankfurt am Main haben einen wagemutigen Schritt unternommen: Öffentliche Bauten sollen nur noch im Passivhausstandard errichtet werden. In Hamburg ging der schwarz-grüne Senat im vergangenen Jahr sogar noch einen Schritt weiter: So sollen ab 2012 nur noch solche Wohnungsbauprojekte öffentlich gefördert werden, die den Passivhausstandard erfüllen. Die beiden Metropolen stehen mit diesen Regelungen nicht alleine da. Auch Freiburg und Leipzig haben vergleichbare (Selbst-)Verpflichtungen beschlossen. Die Begeisterung für Passivhäuser ist aus Sicht der Immobilienbeziehungswirtschaft allerdings nur bedingt nachvollziehbar. Das betrifft allem voran die Fälle, in denen kommunale Wohnungsgesellschaften Beschränkungen bei der Mietpreisbildung unterworfen sind. Mithin die Mehrkosten, die beim Bau eines Passivhauses anfallen, durch die Mieten nicht wieder erwirtschaftet werden können.

Dazu ein einfaches Rechenbeispiel: Während für ein Mehrfamilienhaus im Standard der Energieeinsparverordnung EnEV 2009 im Schnitt eine Miete von 8,50 Euro pro Quadratmeter die Investitionskosten deckt, müsste für ein Passivhaus mindestens 11,50 Euro pro Quadratmeter angesetzt werden. Für eine Wohnung mit 65 Quadratmetern wären von einer Mietpartei also entweder jeden Monat 552,50 Euro oder 747,50 Euro netto aufzubringen, das heißt zuzüglich der Betriebskosten. Die Fragen, die sich vor diesem Hintergrund stellen, lauten: Ist das, was ökologisch möglicherweise sinnvoll ist, auch ökonomisch darstellbar und sozial? Wie viele Kunden eines kommunalen Wohnungsunternehmens können sich einen so hohen Quadratmetermietpreis für einen Passivhausstandard überhaupt leisten? Und rechnet sich dieser höhere Mietpreis für die Mieter, weil bei einem Passivhaus keine Ausgaben für das Heizen mit Erdöl oder Erdgas anfallen? Die Antworten auf diese Fragen werden von Experten kontro-

vers diskutiert. Die jeweils vorgetragenen Argumente sind hinreichend bekannt.

Modellversuch soll belastbare Ergebnisse liefern

Bislang fehlte es allerdings an konkreten belastbaren Beweisen, sowohl für den einen als auch für den anderen Standpunkt. Der Modellversuch in Wiesbaden soll diese Lücke nun schließen. Das vorrangige Ziel dieses bis dato außergewöhnlichen Vorhabens ist es, belastbare Ergebnisse darüber zu erhalten, wie hoch der tatsächliche Energieverbrauch bei einem Passivhaus und einem Wohnhaus ist, das nach dem aktuellen Standard der Energie-Einsparverordnung gebaut wurde. Die Versuchsanordnung in dem konkreten Fall ist neu. Denn bislang gab es in Deutschland noch keinen Vergleich über die Energieeffizienz zweier Gebäude, die zwar hinsichtlich ihrer Lage, den Abmessungen sowie Anzahl und Verteilung der Wohnungen identisch geplant sind, aber nach unterschiedlichen Bauweisen errichtet wurden.

Die verschiedentlich gemachten Erfahrungen aus der Praxis bestätigen immer wieder, dass das Bauen im Passivhausstandard einen Mehraufwand gegenüber dem derzeit gültigen EnEV-2009-Standard mit sich bringt. Doch über die Differenz besteht Uneinigkeit. Während im Allgemeinen die Mehrkosten bislang mit 15 Prozent beziffert wurden, kommt die Kieler Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen zu einem deutlich höheren Ergebnis. Die Auswertung von Daten zu 16 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 372 Wohnungen im Passivhausstandard ergab: Ein Haus mit diesem Energiestandard zu errichten, kostet im Schnitt ein Drittel mehr als ein Haus, das den EnEV-Standard 2009 erfüllt. Die Mehrkosten werden unter anderem durch

Der Modellversuch

Grundstücksbezeichnung:

Hauberrisserstraße/Welschstraße/Rüthstraße, Wiesbaden-Südst

Grundstücksgröße: zirka 5.620 Quadratmeter

Anzahl Gebäude: acht Wohnhäuser, wovon zwei Gebäude als Passivhaus und zwei Wohnhäuser nach EnEV-Standard errichtet werden, für weitere vier Häuser wird der Energie-Effizienzhaus-Standard 70 nach den aktuellen KfW-Kriterien angestrebt.

Wohnfläche: 74 Wohnungen mit insgesamt zirka 5.900 Quadratmeter Wohnfläche

Wohnungsgrößen: Mix aus Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit einer Größe von knapp 60 Quadratmeter bis rund 116 Quadratmeter

Pkw-Stellplätze:

zirka 70 Tiefgaragen-Stellplätze und zirka zehn oberirdische Stellplätze

Investitionsvolumen: zirka 10,5 Millionen Euro

Einreichung Bauantrag: Anfang April 2011

Voraussichtl. Baubeginn: Ende 2011

Kalkulierte Bauzeit: zirka 15 bis 18 Monate



Zwei Häuser – einmal im Passivhausstandard, einmal mit der EnEV-Bauweise errichtet: Die Gebäudearchitektur der zu vergleichenden Objekte ist so optimiert, dass für die Passivhäuser nur die reinen, unvermeidlichen Mehrkosten für geänderte Konstruktionsdetails anfallen. Quelle: Bitsch + Bienstein

Materialkosten für den Dämmstoff, die Lüftungstechnik für die Wärmerückgewinnung, Fenster mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung und aufwendige Detaillösungen für Abdichtungen hervorgerufen.

Evaluierung ist auf drei Jahre angelegt

In Wiesbaden wird man mit dem Modellversuch Klarheit und eine Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Verfahrensweise bei Neubauprojekten schaffen. Auf dem rund 5.600 Quadratmeter großen Grundstück entlang der Hauberisserstraße/Welschstraße/Rüthstraße im Stadtteil Wiesbaden-Südost entstehen nach den Plänen des Wiesbadner Architekturbüros Bitsch + Bienstein bis zum Frühsommer 2013 insgesamt 74 Wohnungen. Von den geplanten acht Mehrfamilienhäusern werden zwei Gebäude nach dem EnEV-Standard 2009 und zwei weitere als Passivhaus errichtet. Das Besondere an diesem Versuch ist, dass nur die Gebäude miteinander verglichen werden, die hinsichtlich ihrer Lage, den Abmessungen sowie Anzahl und Verteilung der Wohnungen identisch geplant sind. Für diese vier Häuser werden über eine Laufzeit

von drei Jahren alle tatsächlich anfallenden Kosten detailliert ausgewertet und miteinander verglichen. Dazu zählen die jeweiligen Baukosten, der tatsächliche Heizenergieverbrauch der Gebäude sowie die benötigte Gesamtenergie der Wohnhäuser, die aus Komfortgründen mit Abluft-Lüftungsanlagen ausgestattet werden. Zudem wird der finanzielle Aufwand für den Betrieb, die Wartungsarbeiten und Instandhaltungsmaßnahmen erfasst. Zu den Projektbeteiligten an diesem Modellversuch gehören auch das Umwelt- und Stadtplanungsamt der hessischen Landeshauptstadt. Der Vergleichsversuch soll im Ergebnis eine transparente Gegenüberstellung der effektiven Kostenunterschiede zwischen Passivhaus-Bauweise und EnEV-2009-Standard ermöglichen.

Hoher Ausstattungsstandard

Für die übrigen vier Wohnhäuser in dem geplanten Quartier wird der Energieeffizienzhaus-Standard 70 angestrebt. Abgesehen von den Energiekonzepten zeichnen sich sämtliche Wohnhäuser auch durch einen hohen Ausstattungsstandard aus. Nahezu jede Wohnung ist barrierefrei

erreichbar und wird mit einem großzügigen Balkon ausgestattet. Es gibt fast überall Tageslichtbäder und weil die Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen sind, können die Außenanlagen im Sinne einer offenen Parklandschaft gestaltet werden. Das heißt: Der hohe Grünflächenanteil des Wohngebietes bleibt weitgehend erhalten. Die Investitionskosten für dieses Bauvorhaben belaufen sich auf etwa 10,5 Millionen Euro. Der Bauantrag wurde im Frühjahr 2011 eingereicht, die Grundsteinlegung ist für das dritte Quartal 2011 vorgesehen. Die Bauzeit ist auf etwa 18 Monate angelegt.

*Xaver Braun
Geschäftsführer
GWW Wiesbaden*

Probleme und Lösungswege

Abschaltung der analogen Satellitenprogramme zum 30. April 2012

Bisher werden die deutschsprachigen analogen Satellitenprogramme gleichzeitig auch in digitaler Form über Satellit verbreitet. Aus wirtschaftlichen und betrieblichen Gründen haben sich die öffentlich-rechtlichen und die privaten Programmveranstalter einvernehmlich darauf geeinigt, die Verbreitung der deutschsprachigen analogen Satellitenprogramme am 30. April 2012 zu beenden. Ab 1. Mai 2012 sind deshalb nur noch deutschsprachige Satellitenprogramme in digitaler Form verfügbar, was Auswirkungen auf die unmittelbare Versorgung über Satellit und die über den Kabelanschluss haben wird.

Am 30. April 2012 wird beim Übertragungsweg Satellit der Wechsel von analog zu digital abgeschlossen. Die Auswirkungen dieser Abschaltung auf den Satellitenempfang sowie die Kabelnetze sind für Endnutzer und Wohnungsunternehmen immens. Jedoch bestehen Lösungsansätze. Im Gegensatz zu terrestrischen Sendern sind Satelliten autarke Relaisstationen, positioniert in etwa 36.000 Kilometer Höhe über der Äquatorlinie. Sie strahlen die von der Erde empfangenen Programme so zurück, dass als Ausleuchtzonen bezeichnete große Gebiete versorgt werden (siehe Karte nächste Seite). Jedes analoge Programm benötigt eine als Transponder bezeichnete Empfangs- und Sendeinheit. Schon seit längerer Zeit werden über Satelliten auch digitale Fernsehprogramme verbreitet. Dabei lassen sich über einen Transponder gleichzeitig und ohne gegenseitige Beeinflussung mehrere Programme mit normaler Bildauflösung (Standard Definition Television [SDTV]) oder hoher Bildauflösung (High Definition Television [HDTV]) übertragen.

Handlungsbedarf bei der Sat-ZF-Nutzung

Für den analogen Satellitenempfang nutzt ein Fernsehhaushalt entweder eine eigene Satelliten-Empfangsantenne oder er wird über ein Verteilnetz mit dem Satellitensignal versorgt. Dieses muss für die Satelliten-Zwischenfrequenz (Sat-ZF) ausgelegt sein, also für den Frequenzbereich 950 MHz bis 2.150 MHz. Die analogen Satellitenempfänger werden am 30. April 2012 quasi zu Elektronikschrott, weil sie für die digitalen Programme nicht verwendbar sind. Jeder betroffene Fernsehhaushalt benötigt deshalb ab 1. Mai 2012 mindestens einen DVB-S-Empfänger, mit dem allerdings nur SDTV empfangen werden kann. Wird auch HDTV gewünscht, dann ist ein DVB-S2-Empfänger erforderlich.



Satelliten-Empfangsantenne

Foto: Ulrich Freyer

Auf Seiten des Hausverteilnetzes muss auch die als LNB (Low Noise Blockconverter) bezeichnete elektronische Speiseeinheit der Satelliten-Empfangsantenne für den gesamten Satelliten-Frequenzbereich 10,7 GHz bis 12,75 GHz ausgelegt sein. Für solche Komponenten gilt die Bezeichnung Universal-LNB. Da für die Verbreitung der analogen Satellitenprogramme nur der Frequenzbereich 10,7 GHz bis 11,7 GHz verwendet wurde, waren auch die LNBs lediglich für diesen Frequenzbereich ausgelegt. Solche Versionen müssen für den



Elektronische Speiseeinheit der Satelliten-Empfangsantenne – Low Noise Block-converter (LNB).

Quelle: Sharp

Empfang digitaler Satellitenprogramme gegen einen Universal-LNB ausgetauscht werden, weil diese Programme den Frequenzbereich 11,7 GHz bis 12,75 GHz nutzen. Den Bedarf einer solchen Maßnahme sollte man durch einen Fachmann feststellen lassen.

Im Falle von Sat-ZF-Verteilnetzen ist außerdem sicherzustellen, dass die eingesetzten Multischalter für den gesamten Satelliten-Frequenzbereich ausgelegt sind. Sind diese Baugruppen nämlich nur für die analogen Satellitenprogramme, also den



Bei Sat-ZF-Verteilnetzen ist sicherzustellen, dass die eingesetzten Multischalter für den gesamten Satelliten-Frequenzbereich ausgelegt sind.

Quelle: TechniSat

Frequenzbereich 10,7 GHz bis 11,7 GHz, dimensioniert und lediglich über zwei Kabel (für horizontale und vertikale Polarisation) mit den Multischaltern verbunden, dann ist ein Zugriff auf digitale Satellitenprogramme nicht möglich. Im Bedarfsfall ist deshalb ein Austausch und die Installation zusätzlicher Kabel zwischen Antenne und Multischalter erforderlich.

Solche Nachrüstungen sind zwar aus technischer Sicht unproblematisch, sie erfordern jedoch entsprechende Investitionen vom

Betreiber des Sat-ZF-Verteilnetzes. Deren Umfang kann durch Kostenvoranschläge ermittelt werden. Es empfiehlt sich, diese von mehreren Fachbetrieben einzuholen, um Vergleiche und Alternativen zu ermöglichen. Bezogen auf den digitalen Satellitenempfang muss also folgende Ausstattung vorhanden sein oder beschafft beziehungsweise nachgerüstet werden:

- DVB-S-Empfänger (für SDTV) oder DVB-S2-Empfänger (für HDTV und SDTV),
- Universal-LNB (10,7 GHz bis 12,75 GHz),
- Multischalter und deren Kabelverbindungen zur Antenne für den gesamten Satelliten-Frequenzbereich.

Zu empfehlen ist, DVB-S2-Empfänger mit der Schnittstelle CI+ (CI Plus) zu bevorzugen, um die Option für den Empfang verschlüsselter HDTV-Programme offen zu halten.

Herausforderung für den Kabelempfang

Auch der Kabelempfang kann von der Abschaltung der analogen Satellitenprogramme betroffen sein. Für die Kabelnetzbetreiber gibt es zwei grundsätzliche Lösungsansätze, nämlich Reanalogisierung oder Umstellung auf das digitale Kabelfernsehen DVB-C.

Bei Reanalogisierung werden die nur noch digital empfangbaren Programme wieder in analoge Programme gewandelt. Dadurch sind bei den Kabelkunden keine Änderungen erforderlich, sie können die vorhandenen Empfänger weiter verwenden, außerdem bleibt das bisherige analoge Programmangebot unverändert. Die Kabelnetzbetreiber müssen allerdings in den Kopfstellen einen entsprechenden technischen Aufwand treiben. Es hängt vom Kabelnetzbetreiber ab, ob er Reanalogisierung durchführt. Der wohnungswirtschaftliche Kabelkunde sollte deshalb entsprechend nachfragen. Bei der Reanalogisierung stehen allerdings folgende Vorteile des digitalen Fernsehens nicht zur Verfügung:

- größeres Programmangebot (einschließlich Landes- und Regionalprogrammen),
- bessere Bild- und Tonqualität,
- hochauflösendes Fernsehen (HDTV),
- Abruffernsehen (Video on Demand [VoD]),
- Bezahlfernsehen (Pay-TV),
- elektronischer Programmführer (Electronic Programme Guide [EPG]),

- hybrides Fernsehen (Smart-TV),
- dreidimensionales Fernsehen (3-D-TV),
- Zeitversetztes Fernsehen (Time Shift),
- Netzwerkfähigkeit.

Aus vorstehenden Gründen bietet es sich deshalb an, in den Kabelnetzen nach dem 30. April 2012 nur noch digitale Programme zu übertragen, also vollständig auf DVB-C umzustellen. Dafür wären allerdings die Kopfstellen der Kabelnetze entsprechend umzurüsten. Außerdem benötigt dann jeder Kabelkunde einen digitalen Kabelempfänger für DVB-C. Solche Geräte werden als Set-Top-Boxen im Handel angeboten. Es kann sich aber auch um integrierte digitale Fernsehgeräte (iDTV) mit DVB-C-Tuner handeln. Soll auch HDTV über das Kabel empfangbar sein, dann muss der DVB-C-Empfänger für die höhere Bildauflösung geeignet sein, was üblicherweise an der Bezeichnung HD erkennbar ist.

Der Übergang vom Analog-TV zu DVB-C erfordert beim Kabelnetz, bis hin zum Empfänger-Anschluss keine technischen Änderungen. Der Kabelkunde muss lediglich bei seinem DVB-C-Empfänger einen Programmsuchlauf durchführen und dann das Angebot nach seinen individuellen Wünschen für den Abruf über die Fernbedienung sortieren.

Lösung für die Wohnungswirtschaft

Bei vielen Kabelkunden besteht aus folgenden Gründen eine gewisse Abneigung gegen die Digitalisierung im Kabel:

- Umfang und Qualität des analogen Programmangebots erscheint ausreichend, ein Mehrwert durch die Digitalisierung wird nicht gesehen.
- Die durch den DVB-C-Empfänger erforderlichen Bedienvorgänge widersprechen den bisherigen Gewohnheiten.
- Bei verschiedenen Kabelnetzbetreibern wird das Angebot der privaten digitalen Fernsehprogramme gegen Entgelt vermarktet. Diese werden dann verschlüsselt übertragen und machen bei den Kabelkunden CA (Conditional Access)-Module und SmartCards für die Entschlüsselung erforderlich.

Über die Vorteile von DVB-C kann sich jeder Kabelkunde durch Vorführungen im Fachhandel oder bei seinem Kabelnetzbetreiber

ein Bild machen. Auch ist die Bedienung eines DVB-C-Empfängers bei entsprechender Einweisung oder Bedienungsanleitung kein grundsätzliches Problem. Bei den Wohnungsunternehmen sowie den Kabelnutzern besteht allerdings großes Unverständnis über die Entgeltspflicht für private digitale Programme. Es lässt sich keinem Betroffenen erklären, warum diese bisher frei empfangbaren Programme auf einmal mit zusätzlichen Kosten belegt werden, nur weil eine andere Übertragungstechnik zum Einsatz kommt. Es sollte deshalb das bishe-



Ausleuchtzone von Satelliten

Quelle: ASTRA

rige Angebot frei empfangbarer analoger privater Programme auch in digitaler Form ohne zusätzliche Kosten verfügbar sein, was durchaus den Digitalisierungsgrad der Kabelnetze steigern könnte. Das schließt die kostenpflichtige Vermarktung anderer Leistungsmerkmale des digitalen Fernsehens im Rahmen entsprechender Geschäftsmodelle durch die Kabelnetzbetreiber nicht aus.

Da bei den meisten Kabelnetzen neben Fernsehen auch Internet und Telefon angeboten wird, stellt der vollständige Übergang auf DVB-C eine frequenzökonomische Lösung dar. Es lassen sich auf diese Weise schnellere Internetanschlüsse realisieren, also eine Verbesserung der Wohnungsqualität erreichen.

Ulrich Freyer

Novellierte Trinkwasserverordnung

Neue Prüfpflicht für Warmwasseraufbereitung in Mehrfamilienhäusern

Nach langem Tauziehen wurde am 26. November 2010 die Novelle der Trinkwasserverordnung im Bundesrat beschlossen. Dieser Beschluss beinhaltete überraschend die Verpflichtung zu einer jährlichen Überprüfung der zentralen Warmwasseraufbereitung in Mehrfamilienhäusern auf Legionellen. Diese war zwar im Vorfeld diskutiert, aber auch aufgrund der Einsprüche und Argumentation der wohnungswirtschaftlichen Verbände in der Fassung der TrinkwasserVO für den Bundesrat im Ergebnis gestrichen worden.

Am 11. Mai 2011 hat das Gesundheitsministerium nun die Trinkwasserverordnung in der Bundesratsfassung im Bundesgesetzblatt verkündet. Damit tritt die Verordnung am 1. November 2011 in Kraft. Unter anderem sind nach der novellierten Verordnung Großanlagen zur Trinkwassererwärmung mit Duschen jährlich an repräsentativen Probenahmestellen auf Legionellen zu untersuchen. Damit verbunden wird die Pflicht zur Anzeige des Bestandes von Großanlagen zur Trinkwassererwärmung an das Gesundheitsamt eingeführt. Als Großanlagen gelten Warmwasserinstallationen mit mehr als 400 Liter Speichervolumen und/oder Warmwasserleitungen mit mehr als drei Liter Inhalt zwischen dem Trinkwassererwärmer und der Entnahmestelle, das heißt praktisch alle zen-

tralen Warmwasserversorgungsanlagen in Mehrfamilienhäusern. Anlagen in Ein- und Zweifamilienhäusern gelten unabhängig vom Inhalt des Speichers und der Rohrleitungen als Kleinanlagen.

Pläne zur Einführung einer jährlichen Prüfung auf Legionellen wurden mit dem Referentenentwurf der „Verordnung zur Novellierung der Trinkwasserverordnung vom 24.7.2009“ erstmals bekannt und von der BSI begründet abgelehnt. In der Endfassung der novellierten Trinkwasserverordnung (Bundesrats-Drucksache 530/10 vom 2.9.2010) wurde diese Forderung dann, auch dank der Unterstützung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), wieder fallengelassen.

ministerium mit dem BMVBS aktuell als Kompromiss ein dreijähriges Prüfungsintervall vorgeschlagen. Dies müsste jedoch erst durch einen Änderungsbeschluss umgesetzt werden.

Zwei Millionen Anlagen betroffen

Es ist davon auszugehen, dass zwei Millionen Trinkwassererwärmungsanlagen betroffen sein werden. In den Bundesländern sind derzeit rund 400 Labore nach § 15 TrinkwasserVO zur Legionellenprüfung akkreditiert. Bei einer jährlichen Überprüfung von zwei Millionen Gebäuden würde das pro Prüflabor zirka 5.000 Prüfungen pro Jahr bedeuten.

Durch die Gesundheitsbehörden wird derzeit an der Umsetzung der Gesetzesvorgaben, insbesondere der Umsetzung der Meldepflicht, gearbeitet. Es ist davon auszugehen, dass die Nachweise der Legionellenüberprüfung durch die betroffenen Betreiber der Anlage in Eigenregie zu erbringen sind. Wie die konkrete Verfahrensweise zur „unverzöglichen Anzeige des Bestandes“ ab 1. November 2011 bei der Ersterfassung der Anlagen ausgestaltet sein wird, bleibt noch abzuwarten. Auf Verlangen des Gesundheitsamtes sind technische Pläne zur Warmwasseranlage vorzulegen.

Ordnungswidrig im Sinne des Gesetzes handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Anzeige-, Untersuchungs-, Aufzeichnungs- oder Unterrichtungspflichten verstößt oder seine Trinkwasserversorgungsanlage nicht ordnungsgemäß instandhält oder betreibt. Dies kann mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 Euro geahndet werden.

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

Prüfpflicht auf Legionellen gilt für ...

- Großanlagen zur Trinkwassererwärmung nach der Definition der allgemein anerkannten Regeln der Technik
 - Definiert im DVGW-Arbeitsblatt W 551
 - Warmwasser-Installationen mit mehr als 400 Liter Speichervolumen und/oder Warmwasserleitungen mit mehr als drei Liter Inhalt zwischen dem Trinkwassererwärmer und der Entnahmestelle
 - 1/2 Zoll Rohrleitung: Inhalt 0,2 l/m
 - 3/4 Zoll Rohrleitung: Inhalt 0,37 l/m
 - 1 Zoll Rohrleitung: Inhalt 0,58 l/m
- nur für Anlagen mit Duschen oder andere Anlagen, in denen es zur Vernebelung von Trinkwasser kommt
- Anlagen in Ein- oder Zweifamilienhäusern sind per Definition Kleinanlagen und damit nicht betroffen

Regelmäßige Prüfung auf Legionellen

Der Gesundheitsausschuss des Bundesrates hatte dann völlig überraschend die Legionellenprüfung wieder eingebracht mit der Begründung, die Untersuchung sei nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlich und geboten und im Vordergrund müsse der Gesundheitsschutz der Verbraucher stehen. Das Plenum folgte schließlich den Empfehlungen des Gesundheitsausschusses und beschloss die Novelle.

In der Folge gab es zu den Änderungen des Bundesrates, insbesondere zur Legionellenprüfung, sehr lange keine Einigung zwischen dem Bundesgesundheitsministerium und dem BMVBS. Dies verzögerte die Verkündung bis zuletzt. Am 11.5.2011 ist die neue Trinkwasserverordnung in der Bundesratsfassung (Bundesrats-Drucksache 530/10(B) vom 26.11.2010) im Bundesgesetzblatt erschienen und wurde somit verkündet und tritt am 1.11.2011 in Kraft. In Anbetracht des erwarteten Prüfungsumfanges hat das Bundesgesundheits-

Der Mieter- taschenkalender 2012

Hat Platz in jeder Tasche

Der **Mieteraschenkalender 2012** ist ein kompakter Kalender im Taschenformat und bietet Ihren Mietern alles aus einer Hand – von der Adressverwaltung bis zur Zeitplanung.

Ihr Unternehmen stets präsent

Mit einem **individuell gestalteten Vorsatzblatt** sind Sie täglich präsent bei Ihren Mietern – 365 Tage im Jahr. Ab einer Bestellmenge von 100 Stück können Sie einen bleibenden Eindruck hinterlassen. Schicken Sie uns Ihr Firmenlogo und Ihre Texte gleich zusammen mit der Bestellkarte und wir gestalten Ihnen ein Vorsatzblatt, das Eindruck schafft.

Täglich informativ

Der **Mieteraschenkalender 2012** dient nicht nur als Kalender, sondern enthält zusätzlich **hilfreiche Fachbeiträge und Tipps** rund um das Thema Wohnen.



Beispielhaft:
das individuelle
Vorsatzblatt

Günstig!

Preise Mieteraschenkalender 2012

Bestellung bitte bis spätestens zum **05.09.2011**

Bei einer Abnahme	Einzelpreis	Mehrpri Vorsatzblatt
bis 100 Stück	1,65 €	–
bis 300 Stück	1,60 €	0,35 €
bis 500 Stück	1,55 €	0,33 €
bis 1.000 Stück	1,52 €	0,30 €
bis 5.000 Stück	1,50 €	0,28 €
über 5.000 Stück	1,45 €	0,26 €

Preis pro zusätzliche Farbe (Vorsatzblatt): pauschal 28,10 €. Alle Preise zzgl. MwSt. Der Versand erfolgt frei Haus.

Auslieferung im November.

Bestellen Sie jetzt den neuen Kalender, damit Ihre Mieter auch 2012 keine für sie wichtigen Termine verpassen. Per Fax: **040 520103-12**

Ja, ich bestelle den Mieteraschenkalender 2012

ohne Vorsatzblatt Expl. mit Vorsatzblatt Expl. Anzahl der Zusatzfarben

Bitte senden Sie die Bestellung an Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Standort Hamburg, oder noch einfacher per Fax an 040 520103-12

Lieferanschrift:

Firma _____ Kundennummer _____
Straße _____ PLZ/Ort _____
Name des Bestellers _____ Telefon/Telefax _____
E-Mail _____ Datum/Unterschrift _____

HAUFE. Hammonia

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG · Standort Hamburg
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe
Tangstedter Landstraße 83 · 22415 Hamburg
Tel. +49 40 520103-22 · Fax +49 40 520103-12
www.haufe-lexware.com · www.mtk@hammonia.de

Jetzt wissenschaftlich bestätigt: Wankendorfer spart Energie

Sechs Prozent einsparen oder Geld zurück! Mit diesem Versprechen an seine Kunden bewirbt der Energiemanager Techem das Energiesparsystem adapterm. Dabei handelt es sich um eine selbstlernende Technologie, die auf der funkbasierten Heizkostenerfassung aufbaut. Jetzt hat das IFEU-Institut für Energie- und Umweltforschung den Praxistest gemacht und dabei die Energie- und CO₂-Einsparungen wissenschaftlich bestätigt.

Im Auftrag der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG (wankendorfer) wurde der Heizenergiebedarf in 25 mit adap-

term ausgerüsteten Gebäuden über mehrere Jahre analysiert und mit baugleichen Gebäuden verglichen, die noch nicht mit dem Energiesparsystem ausgestattet sind. Das Ergebnis: Für die Jahre 2008 und 2009 ergibt sich eine durchschnittliche Einsparung von 8,7 Prozent im Vergleich zum Mittel der Jahre 2005 bis 2007 – bevor das System installiert wurde. 2009 ging der Verbrauch sogar um 10,9 Prozent zurück. Zum Vergleich wurde eine Kontrollgruppe aus 41 Gebäuden derselben Baugenossenschaft ausgewertet, die noch nicht mit adapterm ausgerüstet sind. „Ziel der Untersuchung war es, zu überprüfen, ob die mit adapterm

ausgerüsteten Gebäude tatsächlich die versprochene Einsparung von sechs Prozent erzielen“, erklärt Projektleiter Lothar Eisenmann vom IFEU-Institut in Heidelberg. „Im Untersuchungszeitraum wurde diese Einsparung nicht nur bestätigt, sondern mit einem um fast neun Prozent geringeren Energieverbrauch noch deutlich übertroffen.“

Bernd Hentschel, Vorstand wankendorfer: „Wir investieren kontinuierlich hohe Beträge in die energetische Modernisierung unserer Wohnanlagen in Schleswig-Holstein. Dabei sind für uns die so genannten geringinvestiven Maßnahmen beson-

Peter Kay · Aufgespießt:

Kosten des Energiemanagements



Peter Kay

Beim Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser können erhebliche Effizienzsteigerungspotenziale auch ohne große Investitionen erschlossen werden. Das Verbraucherverhalten kann durch unmittelbare Verbrauchsinformationen oder spezielle Schulungen optimiert werden. Insbesondere bei den Kosten der Warmwasserbereitung bestehen noch große Einsparmöglichkeiten. Zu den geringinvestiven Maßnahmen zählt daneben das Energiemanagement, das bei der Optimierung der Heizungsanlagen ansetzt. Dabei werden die Energieverbräuche durch ein permanentes Controlling der Verbrauchswerte und der Anlagensteuerung über gezielte Eingriffe in die Regelkreisläufe, z. B.

auch über Fernwartungssysteme, der Heizanlagen nennenswert verringert. Der in regelmäßigen Abständen durchzuführende hydraulische Abgleich der Heizungsanlagen bewirkt ebenfalls eine Erhöhung der Energieeffizienz. Insgesamt lassen sich durch verschiedene Maßnahmen des Energiemanagements Heizungsverhalten und Heizungsanlagen optimieren und die Energieverbräuche in nennenswertem Umfang senken. Vielfach ist dafür der Einkauf externen Know-hows notwendig (z. B. Versorgungsingenieur). Die Kosten halten viele Vermieter jedoch von der Beauftragung entsprechender Ingenieurbüros und Dienstleister ab. Dieses Energiemanagement würde sich bei Umlage der Kosten für die Mieter aber bezahlt machen. Mit relativ wenig Aufwand könnten große Effekte sowohl für den Geldbeutel der Mieter als auch für die Umwelt erzielt werden. Grundsätzlich dürfte

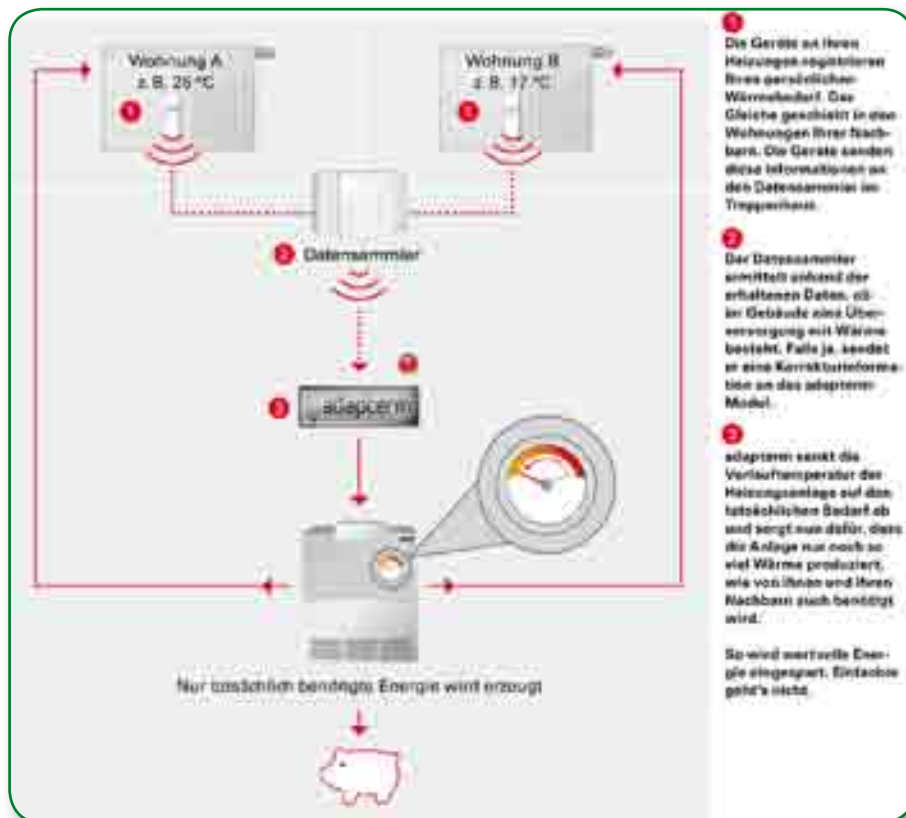
die Umlage vieler der durch das Energiemanagement verursachten Kosten bereits durch die wortgleichen Formulierungen in § 2 Nr. 4a BetrKV und § 7 Abs. 2 HeizkostenV möglich sein. Gleichwohl gibt es Unsicherheit bzw. seitens des Deutschen Mieterbundes eine ablehnende Haltung bezüglich der Umlagefähigkeit auf die Mieter. Die Rechtsprechung hat sich zwar zur Umlage der Kosten des Abfallmanagements ziemlich klar positioniert, für die Kosten des Energiemanagements fehlt eine solche klare Position. Zur Beseitigung dieser Unsicherheit und zur stärkeren Inanspruchnahme von Energiemanagement-Dienstleistungen durch Vermieter sollte deshalb eine Klarstellung bzw. Ergänzung in den entsprechenden Paragraphen der Betriebs- und Heizkostenverordnung (§ 2 Nr. 4a BetrKV und § 7 Abs. 2 HeizkostenV) erfolgen. Mieter, Vermieter und Umwelt würden es dem Gesetzgeber danken.

ders interessant, weil hier mit relativ geringem Aufwand viel Energie eingespart und der CO₂-Ausstoß verringert wird. Die IFEU-Studie bestätigt unsere Unternehmensstrategie.“



Bernd Hentschel, Vorstand Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Ebenfalls rückläufig sind die CO₂-Emissionen: Im Jahr 2009 wurden durch den Einsatz von adapterm 63,4 Tonnen CO₂ vermieden. Dies entspricht dem Jahres-Ausstoß von über sechs Einfamilienhäusern. Zusätzlich liegt für die Gebäude eine Zertifizierung vor, die ihre Attraktivität steigert. „Mit diesen Ergebnissen leistet die wankendorfer einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz und zur



Reduzierung der Nebenkosten ihrer Mieter“, so Hans-Lothar Schäfer, Vorsitzender der Geschäftsführung von Techem. Das IFEU-Institut für Energie- und Umweltforschung Hei-

delberg GmbH ist ein unabhängiges ökologisches Forschungsinstitut, das 1978 von Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern der Universität Heidelberg gegründet wurde.

Witterungsbedingte Heizkostensteigerung oft überschätzt

Das Jahr 2010 war heizungstechnisch gesehen ein besonders kaltes Jahr. Im Durchschnitt war es acht Prozent kälter als ein „deutsches Durchschnittsjahr“, im Vergleich zu 2009 sogar um 15 Prozent kälter. Dabei weicht das regionale Klima je nach Standort vom Durchschnitt ab. Insgesamt hat das – unabhängig von der Preisentwicklung bei den unterschiedlichen Energieträgern – zu höheren Heizkosten in den Wohnungen geführt. Allerdings werden die rein witterungsbedingten Kostensteigerungen oft überschätzt.

Erfahrungsgemäß steigt in einem kälteren Jahr der Energieverbrauch nicht linear mit dem Klimafaktor. Möglicherweise liegt dies daran, dass mit zunehmender Kälte der Luftwechsel weiter eingeschränkt wird und dass

bei sehr niedrigen Außentemperaturen – und damit einer extremen Temperaturdifferenz zwischen innen und außen von bis zu 40 Grad – auch ein, zwei Grad weniger Raumtemperatur akzeptiert werden.

So berichtet die Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen e.V. – ein Zusammenschluss von sieben Verbänden der deutschen Energiewirtschaft und drei energiewirtschaftlichen Forschungsinstituten –, die regelmäßig Energiebilanzen der Bundesrepublik Deutschland erstellt, dass der Primärenergieverbrauch in Deutschland in 2010 um rund 4,6 Prozent gestiegen ist. Danach und unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten kann von einem gegenüber 2009 um durchschnittlich 10 Prozent höheren Hei-

zenergieverbrauch ausgegangen werden. Da in die Energiekosten vermieteter Wohnungen neben den Heizkosten auch die Kosten für den (in der Regel nicht temperaturabhängigen) Warmwasserverbrauch und die Nebenkosten für Schornsteinfeger, Mess-, Wartungsdienste usw. einfließen, können Heizkostensteigerungen nicht in einen linearen Bezug zur Kälte des Jahres 2010 gesetzt werden. So zeigen die ersten Heizkostenabrechnungen, dass die um Preissteigerungen bereinigten Heizkosten für das Abrechnungsjahr 2010 witterungsbedingt um fünf bis acht Prozent gestiegen sind. Im Einzelfall können diese Kostensteigerungen – abhängig vom Nutzerverhalten oder lokal starkem Windanfall – auch deutlich darüber liegen.

Durchschnittlich 441 Euro Wasser- und Abwasserkosten im Jahr 2010

Für seine Wasser- und Abwasserrechnung zahlte ein deutscher Modellhaushalt mit einem jährlichen Wasserverbrauch von 80 Kubikmetern im Jahr 2010 durchschnittlich 440,99 Euro. Das hat das Statistische Bundesamt (Destatis) mitgeteilt. Dies entspricht einem Betrag von 1,21 Euro pro Tag. Damit sind die jährlichen Kosten gegenüber 2009 um 8,78 Euro oder zwei Prozent gestiegen. 197,60 Euro der kombinierten Wasserkosten entfielen im Jahr 2010 auf die Trinkwasserrechnung, die Abwasserkosten lagen bei 243,39 Euro. Grundlage der Modellrechnung ist ein Wasserverbrauch von 80 Kubikmetern und

eine versiegelte Fläche von 80 Quadratmetern, was in etwa der Situation eines Zwei-Personen-Haushalts entspricht. Für die Lieferung eines Kubikmeters Trinkwasser zahlten die Haushalte in Deutschland durchschnittlich 1,65 Euro. Zusätzlich zu diesem mengenbezogenen Entgelt stellten die Wasserversorger in fast allen Gemeinden für die Lieferung von Trinkwasser eine Grundgebühr von durchschnittlich 65,60 Euro pro Jahr in Rechnung. Die Abwasserrechnung enthält neben dem Abwasserentgelt von 2,36 Euro pro Kubikmeter eine durchschnittliche jährliche Grundgebühr von 15,39 Euro. Häufig kommt auch ein flächenbezogenes Entgelt

für Niederschlagswasser hinzu, das sich in der Regel nach der versiegelten Fläche bemisst, für die im Mittel 0,49 Euro pro Quadratmeter berechnet werden. Die Wasser- und Abwasserentgelte weichen in den einzelnen Bundesländern teilweise erheblich voneinander ab. So fallen für einen Modellhaushalt in Berlin und Brandenburg Trinkwasser- und Abwasserkosten von mehr als 550 Euro pro Jahr an, während er im günstigsten Bundesland Bayern im Durchschnitt 324,26 Euro zahlen muss. Die Statistik über Trinkwasser- und Abwasserpreise in Deutschland beruht auf Angaben aus allen Gemeinden in Deutschland.

Jeder zweite Deutsche überprüft seine Nebenkostenabrechnung

Nur jeder zweite Deutsche überprüft, ob die Nebenkostenabrechnung für seine Wohnung korrekt durchgeführt wurde. Das ergab eine repräsentative Umfrage des Immobilienportals Immowelt. 13 Prozent der Deutschen hingegen vertrauen grundsätzlich oder aufgrund der bisherigen Erfahrung auf die Richtigkeit. 17 Prozent überfliegen nur die einzelnen Posten,

und 16 Prozent genügt ein Blick auf den Endbetrag, um abzuschätzen, ob dieser realistisch ist. Am genauesten achten Besserverdiener mit einem Haushaltsnettoeinkommen von über 4.000 Euro darauf, ob ihnen zuviel angelastet wurde. Im Vergleich zur Gesamtbevölkerung mit 52 Prozent rechnen in dieser Gruppe sogar 69 Prozent die Aufstellung genau nach.

Und auch diejenigen, die selbst Eigentümer der Wohnung sind, sehen sich die Nebenkostenabrechnung zu 64 Prozent mit Adleraugen an, um sich von deren Richtigkeit zu überzeugen. Für die repräsentative Studie „Wohnen und Leben Winter 2011“ wurden im Auftrag von immowelt.de 1.014 Personen durch das Marktforschungsinstitut Innofact befragt.

Dichtheitsprüfung nicht nach § 35a EStG begünstigt

Grundeigentümer sind nach den jeweiligen landesgesetzlichen Regelungen verpflichtet, ihre privaten Abwasserleitungen auf Dichtigkeit zu überprüfen. Das bundeseinheitliche Wasserhaushaltsgesetz enthält keinen Zeitpunkt, bis zu dem eine solche Überprüfung stattgefunden haben muss. In landesgesetzlichen Regelungen wird teilweise auf die DIN 1986-30 Bezug genommen, wonach die Überprüfung bis spätestens 31. Dezember 2015 zu erfolgen

hat. Soweit die Kosten dieser Dichtheitsprüfungen als Betriebskosten umgelegt werden dürfen (dieses ist aufgrund der langen Prüfungsintervalle noch unsicher), stellt sich die Frage, ob diese als haushaltsnahe Handwerkerleistung gemäß § 35a Abs. 2 Satz 2 EStG steuerlich begünstigt sind. Das OFD Münster weist in einer Information vom 6. September 2010 darauf hin, dass nur die infolge der Prüfung erforderlichen Reparaturmaßnahmen (die jedoch keine

Betriebskosten darstellen), nicht jedoch die Kosten der Dichtheitsprüfung steuerlich nach § 35a EStG begünstigt sind. Eine Dichtheitsprüfung sei wie die vom TÜV oder anderen autorisierten Fachkräften durchzuführenden Sicherheitsprüfungen mit einer Gutachtertätigkeit vergleichbar. Derartige Gutachtertätigkeiten fallen aber nach dem BMF-Schreiben vom 15. Februar 2010 generell aus dem Anwendungsbereich des § 35a EStG heraus.

Betriebskostenabrechnung nach Wirtschaftseinheit zulässig

In zwei Urteilen hat der BGH seine Tendenz bestätigt, die Betriebskostenabrechnung für nicht preisgebundene Wohnungen auf Basis von Wirtschaftseinheiten zuzulassen. So hat er mit Urteil vom 20. Oktober 2010 – VIII ZR 93/11 – entschieden, dass der Vermieter preisfreien Wohnraums bei der Abrechnung der umlagefähigen Betriebskosten regelmäßig berechtigt ist, mehrere von ihm verwaltete und der Wohnnutzung dienende zusammenhängende Gebäude vergleichbarer Bauweise, Ausstattung und Größe zu einer Abrechnungseinheit zusammenzufassen, sofern vertragliche Abreden dem nicht entgegen stehen. Dies gilt auch dann, wenn nur hinsichtlich einzelner Betriebskosten (hier: Heizkosten) ein unabweisbares technisches Bedürfnis für eine gebäudeübergreifende

Abrechnung besteht. An der Zulässigkeit, bei preisfreiem Wohnraum nach billigem Ermessen mehrere Gebäude zu einer Wirtschafts- und Abrechnungseinheit zusammenzufassen, hat sich auch nach Inkrafttreten der Betriebskostenverordnung nichts geändert. Der Gesetzgeber hatte keine Änderung der Rechtslage beabsichtigt, sondern im Gegenteil sogar klargestellt, dass keine Verpflichtung des Vermieters zur Abrechnung in möglichst kleinen Einheiten geschaffen werden sollte. Für die Zulässigkeit der Zusammenfassung mehrerer Objekte spricht nach Auffassung des BGH auch der in § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB verankerte Grundsatz der Wirtschaftlichkeit. Denn die Bildung einer Wirtschaftseinheit führe in der Regel zu einer einfacheren und verbesserten Bewirtschaftung. Diese Auffassung

hat der BGH mit Urteil vom 2. Februar 2011 – VIII ZR 151/10 – noch einmal bestätigt. Danach ist es nicht zu beanstanden, wenn der Vermieter mehrere Häuser bezüglich der Heizungs- und Warmwasserkosten als Wirtschaftseinheit zusammenfasst und einheitlich abrechnet, auch wenn der Mietvertrag hierüber keine Regelung enthält. Werden – wie im vorliegenden Fall – mehrere Wohngebäude von Beginn des Mietverhältnisses an durch eine Gemeinschaftsheizung versorgt, können diese Gebäude für die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst werden, auch wenn als Mietsache im Mietvertrag nur eines der Gebäude bezeichnet wird. Einer dahin gehenden mietvertraglichen Abrechnungsvereinbarung bedarf es nicht.

§ Kein Fristbeginn bei formell unwirksamer Abrechnung

Der Zugang einer den formellen Anforderungen nicht genügenden Betriebskostenabrechnung setzt die Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB nicht in Gang. Dies hat zur Folge, dass der Einwendungsausschluss des § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB hinsichtlich der Kostenpositionen nicht greift, bei denen es an einer in formeller Hinsicht ordnungsgemäßen Abrechnung fehlt. Das hat der BGH mit Urteil vom 8. Dezember 2010 – VIII ZR 27/10 – entschieden. In dem entschiedenen Fall wies die Abrechnung formelle Mängel auf, weil in ihr ein Umlageschlüssel für die Gesamtkosten weder angegeben noch erläutert worden war. Dabei wurden bei zehn Positionen sieben verschiedene Flächenmaßstäbe für die Umlage zugrunde gelegt, bei den Kostenpositionen „Aufzug“ und „Hauswart“ sollte nur ein bestimmter Vohundertersatz der angegebenen Fläche Berücksichtigung finden. Ohne nähere Erläuterung waren diese Verteilungsmaßstäbe

für den Mieter nicht verständlich. Schon wegen dieser Mängel hielt der BGH die erteilte Abrechnung hinsichtlich der genannten zehn Positionen wegen fehlender Nachvollziehbarkeit für unwirksam. Mit seiner Feststellung, dass der Zugang einer wegen formeller Mängel unwirksamen Abrechnung die Einwendungsfrist des Mieters gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB nicht in Lauf setzt, hat der BGH eine bisher höchstrichterlich nicht geklärte Frage entschieden. Würde die Einwendungsfrist des Mieters auch mit dem Zugang einer formell unwirksamen Abrechnung in Gang gesetzt, würde die Ausgewogenheit der beiderseitigen fristgebundenen Pflichten in Frage gestellt und die den Vermieter treffenden Pflichten unangemessen auf den Mieter verlagert werden. Formelle Mängel, die nur einzelne Kostenpositionen betreffen und unschwer aus der Abrechnung herausgerechnet werden können, führen allerdings nicht zur Unwirksamkeit

der gesamten Abrechnung. In solchen Fällen ist der Mieter gehalten, seine Einwände innerhalb von zwölf Monaten nach Erhalt der Abrechnung geltend zu machen. Das gilt z. B., wenn entgegen der vertraglichen Vereinbarung einer Pauschale dennoch über einzelne Betriebskosten abgerechnet wurde (BGH, Urteil vom 12. Januar 2011 – VIII ZR 148/10).

Impressum

Ein Sonderteil der
DW Die Wohnungswirtschaft

Verantwortlich:
Michael Pistorius
VNW Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.

Tel.: 040 52011-229
Fax.: 040 52011-201
E-Mail: info@vnw.de

Herstellung:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Standort Hamburg

BGH, Urteil vom 13.4.2011 (Az. VIII ZR 223/10)

Zur Berücksichtigung einer Minderung der Miete bei der jährlichen Betriebskostenabrechnung

Eine etwaige Betriebskostennachforderung des Vermieters ist am einfachsten dadurch zu berechnen, dass die vom Mieter im Abrechnungsjahr insgesamt geleisteten Zahlungen der von ihm geschuldeten Gesamtjahresmiete gegenübergestellt werden. Die geschuldete Gesamtjahresmiete ergibt sich aus dem Jahresbetrag der Nettomiete zuzüglich der abgerechneten Betriebskosten abzüglich des in dem betreffenden Jahr insgesamt gerechtfertigten Minderungsbetrages.

Sachverhalt

Aufgrund von Mängeln ihrer Mietwohnung minderte die verklagte Mieterin (Beklagte) – unbeanstandet – die monatliche Miete von 304 Euro in den Monaten August 2005 bis Februar 2006 jeweils um 64 Euro und von März bis Juni 2006 um monatlich 104 Euro. Die Miete setzte sich in dieser Zeit aus einer Nettokaltmiete in Höhe von 250,53 Euro und einer Betriebskostenvorauszahlung von 53,47 Euro zusammen.

Die Klägerin (Vermieterin) machte – erfolglos – weitere Nachforderungen aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2006 (183,81 Euro) und 2007 (112,57 Euro) sowie restliche Miete für Januar 2008 (77,84 Euro) geltend. Die Berechnung der Nachforderungen der Klägerin aus den Betriebskostenabrechnungen beruht darauf, dass sie die Mietminderung der Beklagten (Mieterin) anteilig auf die Nettomiete und die Betriebskostenvorauszahlung anrechnet. Anschließend brachte sie in der jährlichen Betriebskostenabrechnung nur die entsprechend der Minderung reduzierten Vorauszahlungsbeträge gegenüber dem (ungeminderten) Jahresbetrag der auf die Beklagte entfallenden Betriebskosten in Ansatz.

Begründung

Der Klägerin (Vermieterin) stehen aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2006 und 2007 keine (weiteren) Nachforderungen zu. Aufgrund der von der Beklagten (Mieterin) erklärten Aufrechnung mit einem Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung 2004 auch kein Anspruch auf Zahlung restlicher Miete für den Monat Januar 2008.

Weitergehende Nachforderungen aus den Betriebskostenabrechnungen 2006 und 2007 bestehen nicht, wenn die von der Beklagten (Mieterin) monatlich einbehaltenen Minderungsbeträge voll auf

die monatliche Nettomiete angerechnet werden und dementsprechend bei der Jahresabrechnung der Umlagen ungeminderte Betriebskostenvorauszahlungen der Beklagten in Ansatz gebracht werden. Sie meint aber, die monatlichen Minderungsbeträge müssten anteilig sowohl auf die Nettomiete als auch auf die Betriebskostenvorauszahlungen angerechnet werden und bei einer solchen Aufteilung des Minderungsbetrages errechneten sich die von der Klägerin (Vermieterin) geltend gemachten Nachforderungen. Beides trifft nicht zu.

In seinem Urteil vom 20. Juli 2005 (VIII ZR 347/04, NJW 2005, 2773) hat der Senat nicht entschieden, dass ein Betrag, den der Mieter wegen einer von ihm beanspruchten Minderung von der monatlichen Miete einbehält, anteilig sowohl auf die Nettomiete als auch auf die geschuldete Betriebskostenvorauszahlung angerechnet werden müsste. Er hat sich in diesem Urteil (a. a. O. unter II 1 a) für die Wohnraummiete der Rechtsprechung des XII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs angeschlossen, nach der die Bruttomiete (Miete einschließlich aller Nebenkosten) Bemessungsgrundlage der Minderung nach § 536 BGB ist und dies unabhängig davon gilt, ob die Nebenkosten als Pauschale oder als Vorauszahlung geschuldet werden (BGH, Urteil vom 6. April 2005 – XII ZR 225/03, BGHZ 163, 1, 6 ff.). Aus dieser Rechtsprechung ist nichts herzuleiten für die Frage, ob ein monatlicher Minderungsbetrag anteilig auf die Nettomiete und die monatliche Betriebskostenvorauszahlung anzurechnen ist.

Es bedarf einer solchen Aufteilung des Minderungsbetrages auch nicht, um im Falle vereinbarter Betriebskostenvorauszahlungen etwaige Nachforderungen des Vermieters oder Guthaben des Mieters in der Jahresabrechnung der Betriebskosten unter Berücksichtigung der Minderung korrekt berechnen zu können. Da sich die

Minderung, soweit sie gerechtfertigt ist, auf die Gesamtmiete einschließlich aller Nebenkosten bezieht, kann erst aufgrund der Jahresabrechnung der Betriebskosten abschließend ermittelt werden, ob hinsichtlich der Gesamtmiete unter Berücksichtigung der gerechtfertigten Minderung noch eine Nachforderung des Vermieters oder ein Guthaben des Mieters besteht. Dafür ist es unerheblich, ob und gegebenenfalls wie die monatlich einbehaltenen Beträge auf die Nettomiete einerseits und die Betriebskostenvorauszahlung andererseits angerechnet werden. Für das rechnerische Gesamtergebnis spielt es keine Rolle, ob der monatliche Minderungsbetrag ausschließlich auf die Nettomiete angerechnet wird, oder ob eine anteilige Anrechnung der Minderung sowohl auf die Nettomiete als auch auf die Betriebskostenvorauszahlung stattfindet.

In der mietrechtlichen Kommentarliteratur wird allerdings die Frage für erheblich gehalten, wie die Anrechnung einer Mietminderung bei vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen zu erfolgen hat, und die Auffassung vertreten, der auch das Berufungsgericht gefolgt ist, dass ein monatlicher Minderungsbetrag in entsprechender Anwendung des § 366 Abs. 2 BGB nur auf die Nettomiete anzurechnen sei und nicht auf die geschuldete Betriebskostenvorauszahlung angerechnet werden dürfe (Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 10. Aufl., § 536 BGB Rn. 350 ff., 360; wohl auch Langenberg, Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberaummiets, 5. Aufl., G Rn. 162). Ob dies zutrifft, bedarf keiner Entscheidung. Denn es handelt sich hierbei um ein Scheinproblem.

Bereits das Amtsgericht hat im erstinstanzlichen Urteil zutreffend ausgeführt, dass unterschiedliche Anrechnungsweisen zum gleichen Ergebnis führen (so auch Schmidt-Futterer/Eisenschmid, a. a. O. Rn. 358). Lediglich Gesichtspunkte der Prakti-

kabilität und der Übersichtlichkeit können dafür sprechen, dass der Vermieter den Minderungsbetrag ausschließlich bei der Nettomiete verbucht. Dies führt insofern zu einer gewissen Vereinfachung, weil dann die Betriebskosten ohne Berücksichtigung der Minderung abgerechnet werden können (vgl. Schmidt-Futterer/Eisenschmid, a. a. O.). Rechtlich zwingend ist dies aber nicht. Möglich ist eine Anrechnung des Minderungsbetrages ausschließlich auf die Nettomiete ohnehin nur, wenn der Minderungsbetrag die Nettomiete nicht übersteigt. Andernfalls erfasst er zwangsläufig auch die Betriebskostenvorauszahlung. Das steht einer korrekten Jahresabrechnung der Betriebskosten unter Berücksichtigung der gerechtfertigten Minderung aber nicht entgegen. An der allein maßgeblichen Gesamtabrechnung ändert sich – nach BGH – nichts durch unterschiedliche Anrechnungen der monatlichen Minderungsbeträge auf die monatliche Nettomiete einerseits und/oder die monatliche Betriebskostenvorauszahlung andererseits.

Auch im vorliegenden Fall spielt es keine Rolle, ob und gegebenenfalls wie die monatlichen Minderungsbeträge auf die monatliche Nettomiete und/oder die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen angerechnet werden. Denn eine Nachforderung der Klägerin (Vermieterin) aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2006 und 2007 besteht auch dann nicht, wenn die Minderung anteilig auf die geschuldeten Betriebskostenvorauszahlungen angerechnet würde.

Die Berechnung der geltend gemachten Nachforderungen ist im Ansatz fehlerhaft, weil die Klägerin (Vermieterin) den anteilig geminderten Betriebskostenvorauszahlungen einen ungeminderten Jahresbetrag der auf die Beklagte (Mieterin) entfallenden Betriebskosten gegenübergestellt hat. Dabei hat die Klägerin verkannt, dass bei einer anteiligen Anrechnung der Minderung auf die Betriebskostenvorauszahlungen auch der Jahresbetrag der geschuldeten Betriebskosten entsprechend zu reduzieren wäre. Dessen bedarf es aber nicht. Denn eine etwaige Nachforderung der Klägerin ist am einfachsten dadurch zu berechnen, dass die von der Beklagten im Abrechnungsjahr insgesamt geleisteten Zahlungen der von ihr geschuldeten Gesamtjahresmiete (= Jahresbetrag der Nettomiete zuzüglich der abgerechneten Betriebskosten abzüglich des in

dem betreffenden Jahr insgesamt gerechtfertigten Minderungsbetrages) gegenübergestellt werden.

Ein Anspruch auf Zahlung von 77,84 Euro restlicher Miete für den Monat Januar 2008 besteht ebenfalls nicht. Die Jahresabrechnung der Klägerin für das Jahr 2004 ist aus den gleichen Gründen fehlerhaft wie die Abrechnungen für die Jahre 2006 und 2007, so dass der Beklagten aus den Abrechnungen für die Jahre 2004, 2006 und 2007 das vom Berufungsgericht festgestellte Guthaben von zusammengerechnet 77,84 Euro zusteht und die Beklagte mit diesem Guthaben gegen den streitigen Teilbetrag der Miete für Januar 2008 wirksam aufgerechnet hat.

Anmerkung

Der BGH macht es sich hier wohl selbst zu „einfach“. Seine Lösung passt nur dann, wenn der Mieter keine Minderungsquote (21 Prozent der Bruttomiete im BGH-Fall), sondern einen unstreitigen Minderungsbetrag (von monatlich 64 Euro in fünf Monaten des Jahres 2005) geltend macht. Bei der Verrechnung der Minderung anteilig auf Nettomiete und Vorauszahlungen droht dem Mieter sogar ein Kick-back-Geschäft.

Üblicherweise ist – anders als im BGH-Fall – allerdings auch die Höhe der Minderungsquote im Streit. Da beim Abstellen auf die Bruttomiete als Bezugsgröße die Minderungssumme zum Beispiel für Januar 2009 erst bis zu knapp zwei Jahren später mit der bis Ende 2010 vorzulegenden Betriebskostenabrechnung 2009 überhaupt feststehen muss, ist es mit der einfachen Berechnung des BGH in der Praxis nicht weit her. Bei einem Abrechnungsguthaben sinkt die Minderungssumme des Mieters, bei einem Nachzahlungsbetrag steigt die Minderungssumme bei jeweils identischer Minderungsquote. Die nachfolgende Berechnung nach den Vorgaben des BGH-Falls (siehe Kasten) verdeutlicht dies. Selbst der Justiziar des DMB hat schon 2005 (Eisenschmid, WuM 2005, 491) angeregt, auf Minderungsbeträge umstellen und den kompliziert zu berechnenden Minderungsquoten bezogen auf die echte Bruttomiete (nach Abrechnung aller Kosten) eine Absage zu erteilen.

*Dr. Olaf Riecke
Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
www.riecke-hamburg.de*

Beispielhafte Berechnung analog zum BGH-Fall

Die Betriebskostenabrechnung 2005 möge mit 761,64 Euro für den Mieter enden. Bei ungekürzten Vorauszahlungen wären 641,64 Euro (12 Monate mal 53,47 Euro) abzuziehen. Restforderung dann **120,00 Euro**.

Nach BGH

Gesamtmiete 3.448 Euro (12 mal 250,53 = 3.006,36 Euro plus Betriebskosten gemäß Abrechnung 761,64 = 3.768 Euro abzüglich Minderung für 5 Monate à 64 Euro) minus Zahlungen des Mieters in Höhe von 3.328 Euro (7 Monate à 304 Euro = 2.128 Euro plus 5 Monate à 240 Euro = 1.200) ergibt (ebenfalls) **120,00 Euro**.

Bei Verrechnung der Minderung nur auf die Nettomiete

Abrechnungsgesamtobetrag 761,64 Euro minus ungekürzte Vorauszahlungen 641,64 = 120,00 Euro.

Bei Verrechnung nach § 366 BGB anteilig auf Nettomiete und Betriebskostenvorauszahlung

64 Euro Minderung entspricht 21 % der Summe von monatlicher Nettomiete plus Vorauszahlung. Für die fünf Minderungsmonate gilt dann:

Zahlung von 240 Euro bedeutet 197,76 Euro auf die Nettomiete und 42,24 Euro auf die Vorauszahlung für Betriebskosten. Von der Abrechnungssumme 761,64 Euro sind abzuziehen 5 mal 42,24 = 211,20 Euro sowie 7 mal 53,47 Euro = 374,29, insgesamt 585,49 Euro. Es verbleibt eine Nachforderung von 176,15 Euro. Der Vermieter bekommt so 56,15 Euro (176,15 Euro minus 120 Euro) der Minderung über die Abrechnung zurück. Diese 56,15 Euro entsprechen fünf Monate mal 21 % Minderung aus 53,47 Euro.

Richtig mit Minderungsquote von 21 Prozent

5 Monate mal 21 % Minderung auf 314 Euro (1/12 der Gesamtjahresmiete nach Abrechnung 3.768 Euro; das heißt Nettomietemiete 250,53 Euro mal 12 plus Betriebskostengesamtobetrag 761,64 Euro) = 5 mal 65,94 Euro = 329,70 Euro. Statt des Minderungsbetrags von 64 Euro erhält der Mieter hier 65,94 Euro je Minderungsmonat in 2005! Differenzbetrag 5 mal 1,94 Euro = **9,70 Euro**.

Weiter nach der „einfachen“ BGH-Methode

Gesamtmiete 3.438,30 Euro (12 mal 250,53 = 3.006,36 Euro plus Betriebskosten gemäß Abrechnung 761,64 = 3.768 Euro abzüglich Minderung für fünf Monate à 65,94 Euro = 329,70 Euro) minus Zahlungen des Mieters in Höhe von 3.328 Euro (7 Monate à 304 Euro = 2.128 Euro plus 5 Monate à 240 Euro = 1.200) ergibt (ebenfalls) **110,30 Euro**.

InsO § 109 Abs. 1 Satz 2, BGH-Urteil vom 13. April 2011 (Az.VIII ZR 295/10)

Betriebskostennachforderung des Vermieters bei Insolvenz des Mieters

In der Insolvenz des Mieters ist die einen Abrechnungszeitraum vor Insolvenzeröffnung betreffende Betriebskostennachforderung des Vermieters auch dann (einfache) Insolvenzforderung, wenn der Vermieter erst nach der Insolvenzeröffnung oder nach dem Wirksamwerden der Enthaltungserklärung des Insolvenzverwalters gemäß § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO abgerechnet hat.

Sachverhalt

Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung der Klägerin. Am 29. April 2008 wurde über das Vermögen der Beklagten das Insolvenzverfahren eröffnet. Der vom Insolvenzgericht bestellte Treuhänder erklärte gegenüber der Klägerin mit Schreiben vom 28. Mai 2008 unter Verweis auf § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO, dass Ansprüche aus dem Mietverhältnis nicht mehr im Insolvenzverfahren bedient werden könnten. Die Klägerin erteilte der Beklagten mit Schreiben vom 2. November 2008 die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2007, die eine Nachforderung in Höhe von 182,37 Euro ausweist. Nur wegen Aufhebung des Insolvenzverfahrens konnte die Klägerin die Forderung gegen die Mieterin weiterverfolgen.

Begründung

Es handelt es sich bei dem Anspruch auf Zahlung der Nebenkostennachforderung für das Jahr 2007 um eine Insolvenzforderung (§§ 38, 108 Abs.3 InsO), die sie während der Dauer des Insolvenzverfahrens gemäß § 87 InsO nur nach den Vorschriften über das Insolvenzverfahren verfolgen kann, nämlich durch Anmeldung dieser – zwischen den Parteien materiell unstreitigen – Forderung zur Tabelle gemäß § 174 Abs. 1 InsO. Weil das Insolvenzverfahren am 19. März 2009 auf-

gehoben worden ist, kann die Klägerin nach § 201 Abs. 2 InsO ihre Forderung (wieder) gegen die Beklagte persönlich geltend machen. Das Zwangsvollstreckungsverbot des § 294 Abs. 1 InsO steht einer Klageerhebung nicht entgegen. Die Nachforderung von Betriebskosten für 2007 ist Teil der von der Beklagten für die Zeit vor der Insolvenzeröffnung (29. April 2008) geschuldeten Miete. Auch nicht fällige oder auflösend oder aufschiebend bedingte Ansprüche können zur Tabelle angemeldet werden (zu aufschiebend bedingten Ansprüchen Uhlenbruck/Sinz, Insolvenzordnung, 13. Aufl., § 38 Rn. 33; FK-InsO/Schumacher, 6. Aufl., § 38 Rn. 25).

Für den umgekehrten Fall – dass sich in der Insolvenz des Vermieters bei der Abrechnung einer vor Insolvenzeröffnung abgeschlossenen Abrechnungsperiode ein Guthaben des Mieters ergibt – ist bereits geklärt, dass es sich bei dem Anspruch auf Auskehrung eines Betriebskostenguthabens auch dann um eine vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens entstandene Forderung handelt, wenn die Abrechnung erst nach diesem Zeitpunkt erfolgt (BGH vom 21.12.2006, IX ZR 7/06). Für die Entstehung beziehungsweise „Begründung“ einer Forderung im Sinne des § 38 InsO kann nichts anderes gelten (Schläger,

ZMR 1999, 522, 524, Flatow in Festschrift für Blank, 2006, S. 513, 516; Horst, ZMR 2007, 167, 174). Die Erklärung des Insolvenzverwalters nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO kann nicht dazu führen, einer Nachforderung für vor der Insolvenzeröffnung abgeschlossene Abrechnungszeiträume ihren Charakter als (einfache) Insolvenzforderung zu nehmen. Der Gesetzgeber hat die Besonderheiten der Betriebskostenabrechnung offenbar nicht in den Blick genommen.

Bedeutung für die Praxis

Der Vermieter muss sich bei drohender Insolvenz des Mieters nicht mit der Abrechnung der Betriebskosten unter Zeitdruck setzen lassen. Für die Behandlung in der Insolvenz kommt es nicht auf die Fälligkeit der „mietrechtlichen Abrechnungsspitze“ (Abrechnungsgesamtbetrag minus Soll-Vorauszahlungen) oder des Abrechnungsfehlbetrages (Abrechnungsgesamtbetrag minus geleistete Ist-Vorauszahlungen) an, sondern allein, auf welchen Zeitraum die bei Wohnraummiete binnen Jahresfrist zu erstellende Abrechnung sich bezieht.

*Dr. Olaf Riecke,
Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
www.riecke-hamburg.de*

BGB § 554, AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 16. Februar 2011 (AZ 531 C 341/10)

Rauchwarnmelder – Duldungspflicht des Mieters trotz Eigeneinbaus

Das AG Hamburg-Blankenese hat mit Urteil vom 16. Februar 2011 entschieden, dass ein Mieter den Einbau von Rauchwarnmeldern gemäß § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB grundsätzlich dulden muss.

Sachverhalt

Der Vermieter beabsichtigte in der Wohnung des Mieters Rauchwarnmelder zu installieren. Der Mieter verweigerte die Durchführung der Arbeiten und verwies darauf, dass er bereits Flure, Wohn-, Ess- und Schlafzimmer sowie den Keller der gemieteten Doppelhaushälfte mit hochwertigen Rauchwarnmeldern versehen habe. Der Vermieter wies seinen Mieter darauf hin, dass er einen günstigen Anbieter für Rauchwarnmelder gefunden

habe, der DIN-gerecht die Rauchwarnmelder in der Wohnung montieren werde. Der Vermieter beabsichtigte, die von ihm einheitlich installierten Melder gegebenenfalls durch die Mieter selbst der Sicht- und Funktionsprüfung unterziehen zu lassen, um den Mietern Betriebskosten zu ersparen.

Urteil

Das AG Hamburg-Blankenese entschied, dass der Mieter den Einbau von Rauchwarnmeldern

gemäß § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB grundsätzlich dulden muss, das heißt nach vorheriger Ankündigung den Zutritt zur Wohnung und den vorgeschriebenen Einbauorten zu gestatten und die Montage hinzunehmen hat. Gleiches gilt für die jährlich durchzuführende optische Funktionskontrolle. Auch wenn es sich beim Einbau von Rauchwarnmeldern um eine zur Mieterhöhung berechtigende Modernisierungsmaßnahme i. S. d. § 559 BGB handelt, gilt für den Einbau selbst die dreimonatige Ankün-

digungsfrist des § 554 Abs. 3 Satz 1 nicht. Denn bauliche Maßnahmen, die der Vermieter aufgrund einer behördlichen Anordnung oder gesetzlichen Verpflichtung durchzuführen hat, fallen von vornherein nicht unter § 554 Abs. 2 BGB, sondern sind vom Mieter nach § 242 BGB (Treu und Glauben) zu dulden.

Bedeutung für die Praxis

Auch Mieter, die bereits eigene Rauchwarnmelder installiert haben, müssen die einheit-

liche Ausstattung ihrer Mietwohnung durch das vom Vermieter beauftragte Unternehmen dulden. Zudem sind sie verpflichtet, den Einbau von Rauchwarnmeldern zu dulden, die nach den Vorgaben der jeweiligen Landesbauordnungen nicht der Ausstattungspflicht unterliegen. Das Gericht führte, aus, dass Mieter die Dispositionsbefugnis des Vermieters zu akzeptieren haben und nicht durch „voraussetzenden Gehorsam und Einbau eigener Geräte“ letztlich in die Verwaltungspraxis des Vermie-

ters eingreifen dürfen. Zuvor hatte schon das AG Hamburg-Bergedorf mit Urteil vom 16. November 2009 (Az. 410D C 181/09) entschieden, dass der Einbau von Rauchwarnmeldern in Räumen, für die der Einbau nach den Landesbauordnungen nicht gesetzlich vorgeschrieben ist, eine Modernisierungsmaßnahme darstellt, die der Mieter dulden muss.

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

BGH-Urteil vom 6.4.2011 (Az. VIII ZR 273/09)

Preisanpassungsklauseln in AGB der Lieferanten von Fernwärme

Eine von einem Versorgungsunternehmen, das zur Erzeugung von Fernwärme ausschließlich Erdgas einsetzt, in Fernwärmelieferungsverträgen verwendete Preisanpassungsklausel ist mit den Vorgaben des § 24 Abs. 4 Satz 1 AVBFernwärmeV (Abs. 3 Satz 1 aF) nicht zu vereinbaren und daher unwirksam, wenn die Veränderung des verbrauchsabhängigen Arbeitspreises allein an die Preisentwicklung für leichtes Heizöl gekoppelt ist.

Ein Fernwärmekunde ist mit seinen Einwendungen gegen die Wirksamkeit einer vom Versorgungsunternehmen verwendeten Preisanpassungsklausel im Zahlungsprozess nicht gemäß § 30 Nr. 1 AVBFernwärmeV ausgeschlossen.

Sachverhalt

Die Klägerin ist ein Energieversorgungsunternehmen, das Kunden mit Fernwärme beliefert. Bei der Beklagten handelt es sich um eine Wohnungsbaugenossenschaft, die für ihre Wohnblöcke aufgrund eines am 18. Oktober/6. November 2003 von den Parteien unterzeichneten Energielieferungsvertrages Fernwärme von der Klägerin bezieht. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum 30. September 2013. In § 5 des Vertrages ist unter anderem bestimmt: „S. ist berechtigt, die Preise nach der in Anlage 1 angegebenen Preisänderungsklausel anzupassen. Preisänderungen werden nach Übersendung eines neuen Preisblattes an die Kunden und Angabe des Zeitpunktes der Preisänderung wirksam.“ Zur Anpassung des Wärmearbeitspreises heißt es unter Nr. 3 der Anlage 1 zum Fernwärmeliefervertrag: „3. Der Arbeitspreis für die zu verrechnenden Mengen ändert sich entsprechend nachstehender Formel: $WAP = WAPo + 1,26 \times (HEL - 31,24)$ Euro/MWh.“ ... Die Klage wurde abgewiesen.

Begründung

Der Klägerin steht kein weiterer Anspruch auf Kaufpreiszahlung (§ 433 Abs. 2 BGB) für die im Jahr 2006 an die Beklagte gelieferte Fern-

wärme zu. Die Klägerin hat kein Recht zur einseitigen Preiserhöhung, weil die von ihr verwendete Preisänderungsklausel unwirksam ist. Die Unwirksamkeit dieser Klausel ergibt sich aus § 24 Abs. 3 AVBFernwärmeV. Da die von der Klägerin verwendete Klausel den dort genannten Vorgaben widerspricht, ist sie nach § 134 BGB nichtig. Um einen Normsonderkundenvertrag handelt es sich nicht. Es besteht bei der Bereitstellung von Fernwärme im Rahmen der Wohnraumnutzung regelmäßig nicht die Möglichkeit, die Lieferbedingungen weitgehend auf der Grundlage der allgemeinen Vertragsfreiheit auszugestalten. Eine Differenzierung zwischen Tarifabnehmer- und Sonderkundenverträgen soll dabei nach dem Willen des Ordnungsgebers – abgesehen von den Fällen des § 1 Abs. 2, 3 AVBFernwärmeV – nicht erfolgen, weil es im Gegensatz zum Strom- und Gassektor bei der Fernwärme keine gesetzlichen Regelungen über unterschiedliche Tarifgestaltungen gibt. Den Anforderungen des § 24 Abs. 3 Satz 1 AVBFernwärmeV wird die in Nummer 3 der Anlage 1 des Wärmelieferungsvertrages enthaltene Preisänderungsklausel nicht gerecht. Denn sie bildet die in § 24 Abs. 3 Satz 1 AVBFernwärmeV aufgestellten Kriterien, die bei Preisänderungsklauseln zu beachten sind, nicht hinreichend ab. Nach § 24 Abs. 3 Satz 1 AVBFernwärmeV müssen Preisanpassungsklauseln so ausgestaltet sein, dass sie sowohl die Kostenentwicklung bei der Erzeugung und Bereitstellung der Fernwärme durch das Unternehmen als auch die jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt

angemessen berücksichtigen. Hierdurch soll zum einen eine kostenorientierte Preisbemessung gewährleistet werden, zum anderen soll aber auch dem Umstand Rechnung getragen werden, dass sich die Gestaltung der Fernwärmepreise „nicht losgelöst von den Preisverhältnissen am Wärmemarkt vollziehen kann“.

Ob und in welchem Umfang die Vorlieferanten der Klägerin Preisänderungen an diese weitergeben, ist offen. Durch die verwendete Bezugsgröße „HEL“ ist nicht gesichert, dass sich der den Endkunden berechnete Wärmearbeitspreis an den tatsächlichen Gasbezugskosten der Klägerin orientiert, wird die von der Klägerin verwendete Preisanpassungsklausel den Vorgaben in § 24 Abs. 3 Satz 1 AVBFernwärmeV aF nicht gerecht, wonach bei Preisänderungen die Kostenentwicklung bei der Erzeugung und Bereitstellung von Fernwärme angemessen zu berücksichtigen ist.

Bedeutung für die Praxis

Nachdem bisher die meisten Preisanpassungsklauseln bei Gasversorgern an der Klauselkontrolle nach § 307 BGB gescheitert sind, wendet der BGH bei Fernwärme zwar einen anderen Prüfungsmaßstab an, gelangt jedoch auch hier zur Klauselnichtigkeit, weil der Versorger die Vorgaben der AVBFernwärmeVO nicht einhielt, sondern sich günstigere/einfachere Erhöhungsmöglichkeiten verschaffen wollte.

*RA Heiko Ormanschick
Hamburg*

§ 10 Abs. 1, ZVG: BGH, Beschluss vom 22.7.2010 (Az V ZB 178/09)

Ermittlung des maßgeblichen Jahres der Beschlagnahme für die Bestimmung der Rangklasse für Hausgeldansprüche

Welches das für die Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG maßgebliche Jahr der Beschlagnahme ist, bestimmt sich nach der Vorschrift des § 22 Abs. 1 ZVG. Auf diese ist § 167 ZPO nicht entsprechend anwendbar.

Sachverhalt

Die Schuldnerin ist Mitglied der Beteiligten zu 1, einer Wohnungseigentümergeinschaft. Diese beantragte am 18. Dezember 2008 beim Amtsgericht die Zwangsversteigerung von Teileigentum der Schuldnerin wegen titulierter Hausgeldansprüche aus dem Jahr 2006 in der Rangklasse 2 nach § 10 Abs. 1 ZVG anzuordnen. Mit Beschluss vom 5. Januar 2009 ordnete das Vollstreckungsgericht die Zwangsversteigerung in der Rangklasse 5 an. Das Ersuchen um die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks ging am 7. Januar 2009 bei dem Grundbuchamt ein; die Eintragung des Vermerks erfolgte am 8. Januar 2009. An diesem Tag wurde der Anordnungsbeschluss der Schuldnerin zugestellt. Der BGH stellte für die maßgebliche Beschlagnahme nicht auf den Antragseingang ab.

Begründung

1. Die Voraussetzungen, unter denen die Beteiligte zu 1 dem von ihr betriebenen Verfahren in der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG beitreten könnte (vgl. zu dieser Möglichkeit Senat, Beschl. vom 7. Mai 2009, V ZB 142/08, NJW 2009, 2066, 2067), sind nicht erfüllt, weil die der Zwangsvollstreckung zugrunde liegenden Hausgeldansprüche aus dem Jahr 2006 stammen. Der Rangklasse 2 zuzuordnen sind die fälligen Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums, die nach den §§ 16 Abs. 2, 28 Abs. 2 und 5 WEG geschuldet werden, soweit es sich um laufende und rückständige Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Kalenderjahren handelt (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG). Das Jahr der Beschlagnahme bestimmt sich nach § 22 Abs. 1 ZVG (vgl. Stöber, ZVG, 19. Aufl., § 10 Anm. 4.5). Danach wird die Beschlagnahme mit dem Zeitpunkt wirksam, in welchem der Beschluss über die Anordnung der Zwangsversteigerung dem Schuldner zugestellt wird oder in welchem das Ersuchen um die Eintragung des Versteigerungsvermerks dem Grundbuchamt zugeht, sofern auf das

Ersuchen die Eintragung demnächst erfolgt. Da beide Zeitpunkte hier im Januar 2009 liegen, fallen nur rückständige Beiträge der Schuldnerin aus den Jahren 2008 und 2007 in die Rangklasse 2.

2. Es sind die Wirkungen der Beschlagnahme nicht gemäß § 167 ZPO auf den Zeitpunkt zurückzubeziehen, in dem der Antrag der Beteiligten zu 1 auf Anordnung der Zwangsversteigerung bei dem Vollstreckungsgericht eingegangen ist.

a) Die in § 167 ZPO angeordnete Rückwirkung beschränkt sich – verfassungsrechtlich unbedenklich – auf Fälle, in denen durch die Zustellung eine laufende Frist gewahrt oder die Verjährung neu beginnen oder gehemmt werden soll. Für sonstige Wirkungen der Zustellung gilt sie hingegen nicht (allg. M., vgl. Senat, Urte. v. 6. Dezember 1974, V ZR 86/73, WM 1975, 97, 98; BGH, Urte. v. 21. April 1982, IVb ZR 696/80, NJW 1982, 1812, 1813; OLG Koblenz WM 1989, 1425; OLG Frankfurt GRUR 1987, 650, 651; Stein/Jonas/Roth, ZPO, 22. Aufl., § 167 Rdn. 7; MünchKomm-ZPO/Häublein, 3. Aufl., § 167 Rdn. 6; Wiecorek/Schütze/Rohe, ZPO, 3. Aufl., § 167 Rdn. 8; Zöller/Greger, ZPO, 28. Aufl., § 167 Rdn. 4; Prütting/Gehrlein/Kessen, ZPO, 2. Aufl., § 167 Rdn. 4). Zu diesen sonstigen Wirkungen zählen insbesondere rechtsbegründende oder rechtsverstärkende Folgen, die Vorschriften des materiellen Rechts (z. B. § 286 Abs. 1 Satz 2, § 291 Satz 1, § 407 Abs. 2, § 818 Abs. 4, § 1002 Abs. 1 BGB) oder des Verfahrensrechts (z. B. § 323 Abs. 3 ZPO) an die Rechtshängigkeit beziehungsweise an die gerichtliche Geltendmachung und damit an die Zustellung einer Antrags- oder Klageschrift knüpfen. Um eine solche sonstige Wirkung handelt es sich auch, soweit § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG die Festlegung, welche Ansprüche in die bevorrechtigte Rangklasse 2 fallen, nach dem Zeitpunkt der Beschlagnahme bestimmt. Denn die Beschlagnahme hemmt nicht den Lauf einer Frist, sondern dient als zeit-

liche Zäsur für die Zuordnung einer bevorrechtigten Rangklasse.

b) Eine entsprechende Anwendung von § 167 ZPO kommt schon deshalb nicht in Betracht, weil es an der dafür notwendigen planwidrigen Regelungslücke im Gesetz fehlt (vgl. Senat, BGHZ 171, 350, 353 m. w. N.). Die Möglichkeit, die Wirkungen der Zustellung des Anordnungsbeschlusses vorzuerlagern, ist von dem Gesetzgeber bedacht worden. Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 ZVG wird die Beschlagnahme nämlich auch mit dem Zeitpunkt wirksam, in welchem das Ersuchen um Eintragung des Versteigerungsvermerks dem Grundbuchamt zugeht, sofern auf das Ersuchen die Eintragung demnächst erfolgt. Der Umstand, dass von einer entsprechenden Vorverlagerung der mit der Zustellung des Anordnungsbeschlusses an den Schuldner verbundenen, ein Satz zuvor (§ 22 Abs. 1 Satz 1 ZVG) geregelten Wirkungen auf den Zeitpunkt der Antragstellung abgesehen worden ist, lässt den Schluss zu, dass eine solche gerade nicht gewollt war.

Es gibt auch keine Anhaltspunkte dafür, dass der Gesetzgeber, der bei der Neubelebung der Rangklasse des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26. März 2007 (BGBl I 2007, S. 370) ausdrücklich die Beschlagnahme als maßgeblichen zeitlichen Anknüpfungspunkt für die Einbeziehung rückständiger Ansprüche gewählt hat, den Zeitpunkt, zu dem die Beschlagnahme wirksam wird, abweichend von § 22 Abs. 1 ZVG verstanden wissen wollte. Der Gesetzesbegründung lässt sich vielmehr das Gegenteil entnehmen. Der Zeitraum für die Bevorrechtigung rückständiger Wohngelder sollte weithin demjenigen für wiederkehrende Leistungen der Rangklassen 3 und 4 (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 und 4 ZVG) entsprechen (BT/Drucks. 16/887 S. 45). Für die Bevorrechtigung rückständiger wiederkehrender Leistungen, die sich gemäß § 13 Abs. 1 ZVG ebenfalls nach dem Zeitpunkt der Beschlagnahme

nahme richtet (vgl. Böttcher, ZVG, 4. Aufl., § 10 Rdn. 45), steht aber außer Frage, dass es insoweit auf den Beschlagnahmewirkungszeitpunkt ankommt (vgl. Stöber, ZVG, 19. Aufl., § 13 Rdn. 2; Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeier, ZVG, 13. Aufl., § 13 Rdn. 10).

Bedeutung für die Praxis

Die vorstehende Entscheidung bedeutet, dass Altforderungen im Bereich der Hausgelder zur Vermeidung von Forderungsausfällen durch Rangverlust in der Zwangsversteigerung und damit Verwalter- und Beraterhaftung zeitnah – jedenfalls nicht erst im Dezember

vor Ablauf des Zwei-Jahreszeitraums gemäß § 10 Abs.1 Nr.2 ZVG – im ZVG-Verfahren geltend gemacht werden müssen.

Dr. Olaf Riecke
Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
www.riecke-hamburg.de

§ 134 BGB, BGH-Urteil vom 10. Dezember 2010 (Az. V ZR 60/10)

Einem Eigentümer kann das Stimmrecht nicht wegen Zahlungsverzugs entzogen werden

Eigentümer können wegen Zahlungsverzugs nicht von der Versammlung ausgeschlossen werden, das Stimmrecht darf nicht entzogen werden. Ein Wohnungseigentümer, der mit der Zahlung von Beiträgen in Verzug ist, kann deswegen nicht von der Wohnungseigentümersammlung ausgeschlossen werden; ihm kann auch nicht das Stimmrecht entzogen werden. Die Ungültigerklärung von Beschlüssen scheidet in der Regel aus, wenn feststeht, dass sich ein Beschlussmangel auf das Abstimmungsergebnis nicht ausgewirkt hat. Anders verhält es sich jedoch bei schwerwiegenden Eingriffen in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte, die dazu führen, dass das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht eines Wohnungseigentümers in gravierender Weise ausgehebelt wird.

Sachverhalt

In einer Versammlung der Wohnungseigentümer wurde beschlossen, Eigentümer, die mit ihren Wohngeldzahlungen mehr als einen Monat in Verzug waren, von der Versammlung auszuschließen und ihnen das Stimmrecht zu entziehen. Die Gemeinschaft stützte sich hierzu auf die Teilungserklärung, in der es hieß:

„Die Versammlung kann einen Wohnungseigentümer, der mit Zahlungen von Beiträgen länger als einen Monat in Verzug ist, von der Teilnahme an der Eigentümersammlung und der Abstimmung ausschließen. Der Betroffene hat hierbei kein Stimmrecht. Mit vollständiger Zahlung der Rückstände entfällt die Wirkung obigen Beschlusses.“

Der ausgeschlossene Eigentümer focht diesen Ausschluss und zugleich alle auf der Versammlung gefassten Beschlüsse an. Der Bundesgerichtshof gab ihm Recht.

Begründung

Der Bundesgerichtshof unterschied hier zwischen dem Verbot der Teilnahme und dem Stimmrechtsausschluss. Aus dem Wohnungseigentumsgesetz ergibt sich weder die Befugnis, einem Eigentümer das Stimmrecht wegen Zahlungsverzugs zu entziehen, noch ihn von der Teilnahme an der Eigentümersammlung auszuschließen. Nichts anderes gilt dann, wenn die Teilungserklärung das vorsieht. Eine entsprechende

Bestimmung in der Teilungserklärung ist nach § 134 BGB nichtig. Die sich aus der Privatautonomie ergebende Gestaltungsfreiheit bei Gemeinschaftsordnungen endet dort, wo die personenrechtliche Gemeinschaftsstellung der Wohnungseigentümer unterminiert wird. Hier verbietet das mitgliederschaftsrechtliche Element des Wohnungseigentums schon einen generellen Ausschluss eines Wohnungseigentümers vom Stimmrecht. Das Stimmrecht dürfe nur bei versammlungsspezifischen Bezügen ausgeschlossen werden, also zum Beispiel bei Eigentümern, die den Ablauf der Versammlung stören. Selbst erhebliche Wohngeldrückstände zählten dazu aber nicht. Umso mehr müsse das gelten, wenn nicht nur das Stimmrecht, sondern sogar die Teilnahme an der Versammlung ausgeschlossen wird. Der Bundesgerichtshof vertritt seine Auffassung auch für einen nur vorübergehenden Ausschluss.

Aus § 25 Abs. 5 Alt. 3 WEG in Verbindung mit § 18 WEG ergibt sich, dass das Stimmrecht (nicht das Teilnahmerecht) erst dann ruht, wenn ein Eigentümer wegen erheblichen Zahlungsrückständen rechtskräftig zur Entziehung seines Wohnungseigentums verurteilt wurde.

Bedeutung für die Praxis

Mit diesem Urteil müssen sich Eigentümer und Verwalter weiterhin von der vermeintlichen Sicherheit lösen, dass die Teilungserklärung unantastbar ist. Auch in ihr

können nichtige Formulierungen sein. Die Aussage des Bundesgerichtshofs dürfte nicht nur für Fälle wie diesen hier gelten, in dem die Teilungserklärung bei Beitragsrückständen ein Teilnahmeverbot oder die Möglichkeit des Stimmrechtsausschlusses per Beschluss schafft, sondern auch für die Konstellationen, in denen die Teilungserklärung schon selbst das Stimmrecht bei Zahlungsverzug ausschließt. Sehr wichtig ist aber auch die weitere Begründung des Bundesgerichtshofs. Er sah unter Heranziehung seiner bisherigen Rechtsprechung zum Vereins- und Gesellschaftsrecht die auf den Versammlungen gefassten Beschlüsse als unwirksam an, und das, obwohl nur ein einzelner Eigentümer ausgeschlossen war, dessen einzelne Stimme eigentlich nicht viel gezählt hätte. Das Gericht teilte zwar die herrschende Rechtsmeinung, dass ein Beschluss nicht für ungültig erklärt wird, wenn sich der Mangel des Beschlusses nicht auf das Ergebnis ausgewirkt hat oder haben kann. Da aber der Ausschluss von Versammlung und Stimmrecht vom Bundesgerichtshof als Eingriff in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte gewertet wurde, sah das Gericht es in diesem Fall anders. Leider äußerte sich der Bundesgerichtshof hier bewusst nicht zu der Frage, ob die Beschlüsse nur anfechtbar oder sogar nichtig sind.

RA Ralf Anneser
Kanzlei Anneser, Tiefenbach/Landshut
www.kanzlei-anneser.de

Grundfos GmbH

„Pump Audit“ identifiziert Energieverschwender

Die Umsetzung der Ökodesign-Richtlinie (EuP/ErP) gewährleistet ab Juni 2011, dass neue Motoren und Pumpen eine angemessene Mindest-Energieeffizienz aufweisen. Nicht akzeptable Energieverschwender werden vom Markt verbannt. Im Rahmen eines erweiterten „Service Plus“-Konzepts offeriert Grundfos spezielle Dienst-

leistungen zum Identifizieren solcher Pumpensysteme mit hohem Energieeinsparpotenzial. Wichtigstes Hilfsmittel dabei ist ein „Pump Audit“: Lebenszykluskosten-Analysen a) mit Hilfe des computer-gestützten Produktauswahl- und Auslegungsprogramms WebCAPS: Berechnungsbasis ist ein theoretischer Ansatz ohne individuelle Messungen; b) über das Energy-Saving-Tool: Berechnungsbasis ist die Messung des Differenzdrucks und der Stromaufnahme; dokumentiert wird damit eine Momentaufnahme des Pumpenbetriebs; c) mit einer umfassenden LCC-Analyse: Berechnungsbasis ist die Messung des Differenzdrucks, der Stromaufnahme und des Volumenstroms. Die Service-Mitarbeiter dokumentieren die Betriebsdaten der Pumpe über einen bestimmten Zeitraum und erstellen ein aussagekräftiges Belastungsprofil.



Die Investition in ein „Pump Audit“ rechnet sich in jedem Fall. Quelle: Grundfos

profine Group

Fensterlüftungs-System mit Wärmerückgewinnung

Mit dem neuen Fensterlüftungssystem „PremiVent“ bietet die profine Group erstmals die Möglichkeit einer hochleistungsfähigen Wärmerückgewinnung, die optimal auf die Profilsysteme der Marken KBE, Kömmerling und Trocal abgestimmt ist. Die Neuheit ist insbesondere für die Modernisierung im Bestand eine effiziente und wirtschaftliche Alternative, denn dort ist die nachträgliche Installation einer zentralen Lüftungsanlage häufig zu aufwendig, und „PremiVent“ – als System in mehreren Räumen eingesetzt – liefert eine zu diesen Anlagen vergleich-

bare Leistung. Das dezentral am Fenster integrierte System steuert das Raumklima, verhindert Schimmelbildung und reduziert den Energieverbrauch, indem es bis zu 80 Prozent der Wärme zurück gewinnt – im Vergleich zu herkömmlichen Fensterlüftungs-Systemen eine bis zu 100 Prozent höhere Leistung. Herzstück ist ein innovativer Enthalpietauscher, der die Raumwärme regenerativ nutzt und das anfallende Kondensat teilweise auf die Zuluft überträgt. Damit gewährleistet das System eine angenehme Luftfeuchte.

www.profine-group.de

eQ-3

Boost-Funktion: „Wohlfühlwärme“ auf Knopfdruck

Der Home-Control-Spezialist eQ-3 hat seine energiesparenden Elektronik-Heizkörperthermostate mit neuen Funktionen ausgestattet: Ein Novum in der Classic-Produktlinie ist die Boost-Funktion, mit deren Hilfe der Nutzer zu kühle Räume per Knopfdruck und innerhalb kürzester Zeit aufheizen kann. Durch die vom Heizkörper sofort abgegebene Wärme, welche die Boost-

Funktion auslöst, entsteht sofort ein angenehmes Raumklima, ohne auf Dauer Energie zu verschwenden. Die Geräte der Professional-Serie gibt es auch in einer Version mit über fünf Jahren Batterielebensdauer. Des Weiteren verhindert der neue Diebstahl- und Sabotageschutz, dass Unbefugte die Regler abschrauben oder die Batterien entnehmen können.

www.eQ-3.de

Koralle Sanitärprodukte GmbH

Barrierefreiheit auch für kleine Bäder

Mit der neuen Eckfaltdusche Koralle S500 der Koralle Sanitärprodukte GmbH sind elegante und normgerecht barrierefreie Bäder selbst auf kleinsten Grundrissen realisierbar. Durch ihre Falttürtechnik lässt sich die hochtransparente rahmenlose Abtrennung für bodenebene Duschen vollständig an die Wand klappen. So sind komfortable Duschplätze möglich, die in der größten Ausführung sogar von Rollstuhlfahrern genutzt werden können. Die Falttüren bieten einen großzügigen ebenerdigen Zugang. Sie sind mit einem Hebe-Senk-

Mechanismus in den Scharnieren ausgestattet, der die Tür beim Öffnen automatisch anhebt und beim Schließen in die Bodendichtungen absenkt. Die großen Glasflächen lassen sich sehr leicht und schnell reinigen. Zusätzlich bietet der Hersteller eine GlasPlus-Veredelung an, die das Wasser an den Oberflächen abperlen lässt, so dass keine Kalkrückstände auf dem Glas verbleiben. Kleine Badezimmer gewinnen so erheblich an Größe und lassen sich später ohne viel Aufwand in normgerechte barrierefreie Bäder umrüsten.

www.koralle.de



Die innovative Eckfaltdusche Koralle S500 bietet völlig neue Möglichkeiten bei der Gestaltung von eleganten barrierefreien Bädern auch auf kleinsten Grundrissen.

Quelle: Koralle Sanitärprodukte GmbH

Air-On AG

Innovation zur Raumklimatisierung



Eine Wohnung im Referenzobjekt Ankengasse 2: 80 Prototypen fanden Einzug in das Objekt der Schweizer Wohnbaugenossenschaft. Quelle: Air-On

Das Schweizer Unternehmen Air-On AG hat auf der ISH eine Innovation im Bereich der Raumklimatisierung für energetisch sanierte Gebäuden vorgestellt. Das von dem Unternehmen entwickelte Gerät stellt eine echte Alternative zu konventionellen

Belüftungssystemen für Wohnungen, Hotels, Senioren- und Pflegeheime und andere Bauten dar. An Stelle der alten Heizkörper eingebaut, übernimmt das Gerät sämtliche Schlüsselfunktionen für die Gestaltung eines gesunden Raumklimas. Erstmals werden fünf Funktionen in einem kompakten Gerät integriert: Heizen, Lüften, Luftreinigung, Be- und Entfeuchtung der Raumluft. Die Ausrüstung eines Gebäudes mit Air-On Geräten soll zu annähernd gleichen Kosten wie mit Standard-Lüftungssystemen möglich sein. Die Attraktivität des neuen Lösungsansatzes hat bereits dazu geführt, dass eine Schweizer Wohnbaugenossenschaft ein erstes Referenzobjekt mit 80 Prototypen des Gerätes ausgestattet hat.

www.air-on.ch

Wilo SE

Geniax, die kleine Pumpe mit großem Sparpotenzial

Mit dem dezentralen Pumpensystem „Wilo-Geniax“ hat der Dortmunder Pumpenspezialist WILO SE eine Innovation auf den Markt gebracht. Der Trick, der zu einer deutlichen Heizenergieeinsparung führt: Statt einer zentralen Heizungspumpe kommen mehrere kleine Pumpen zum Einsatz, die anstelle der Thermostatventile direkt an den Heizkörpern platziert werden. Zusammen mit Temperatursensoren, einer Temperatursteuerung für jeden Raum

und einer zentralen Regelungselektronik, die auch den Wärmeerzeuger beeinflusst, wird jeder Raum individuell mit Wärme versorgt. In der Summe spart diese intelligente Technik rund 20 Prozent der Heizenergie, die ein herkömmliches Heizungssystem verbrauchen würde. Dies bestätigt ein Zertifikat des TÜV Rheinland auf Basis einer Langzeit-Vergleichsmessung, die das Fraunhofer Institut für Bauphysik durchgeführt hat.

www.wilo.com



Überzeugt auch im Design: Wilo-Geniax-Heizkörper.

Quelle: Wilo SE

DOMUS Software AG Mess-Profis AG

Integrierter Ausdruck der Heizkostenabrechnung

Die Firmen DOMUS Software AG und Mess-Profis AG arbeiten zukünftig bei der Integration der Heizkostenabrechnung in die bundesweit etablierten Softwarelösungen DOMUS 1000 und 4000 für die Immobilienwirtschaft eng zusammen. Durch die Kooperation erhalten die Kunden der beiden Firmen zusätzliche Möglichkeiten Ihre Arbeitsabläufe weiter zu optimieren. Einerseits können die Ergebnisse der Heizkosten- und Kaltwasserabrechnung der Mess-Profis elekt-

ronisch in DOMUS übernommen werden. Darüber hinaus kann auch der Ausdruck der Heizkostenabrechnung für jeden Nutzer in DOMUS elektronisch abgelegt und automatisch mit der Betriebskostenabrechnung ausgedruckt werden. Dadurch entfallen das manuelle Einspielen der Heizkosten in DOMUS und das manuelle Zuordnen beim Ausdruck der Dokumente. Weitere Informationen erhalten Sie unter info@domus-software.de oder VSasse@mess-profis.de.

AEG

Wasserkomfort auf engstem Raum

Der neue elektronische Klein-Durchlauferhitzer MTE von AEG Haustechnik überzeugt durch ständige Leistungsbereitschaft, höchste Energie- und Wassereinsparung sowie durch seine kompakte Bauform (190 x 165 x 82 Millimeter). Er eignet sich für alle entfernt liegenden und selten genutzten Zapfstellen, beispielsweise im Gäste-WC, und gilt überdies als perfekte Austauschlösung für alle veralteten Speichersysteme. Benötigtes Wasser wird unmittelbar während des Durchströmens erwärmt, wodurch eine

Bevorratung von Warmwasser grundsätzlich entfällt. Somit verbrauchen Klein-Durchlauferhitzer nur dann Strom, wenn wirklich warmes Wasser entnommen wird. MTE-Durchlauferhitzer können mit allen am Markt erhältlichen Waschtisch-Armaturen kombiniert werden. Alle weiteren Informationen gibt es direkt bei der AEG Haustechnik unter www.aeg-haustechnik.de.

Für diese Texte sind die Anbieter selbst verantwortlich.

Konflikte lösen, Führungsverhalten ändern



Herausforderungen der Praxis: Sie stellen plötzlich fest, dass die Bauarbeiten weit über den Feierabend der Mitarbeiter hinaus andauern werden; Sie müssen einen Workshop zur Risikoanalyse auf einer Baustelle vorbereiten; einer Ihrer Mitarbeiter explodiert auf einer Besprechung und kritisiert lautstark das Vorgehen der Leitung... Überzeugend in der Praxisorientierung und kurz und knapp in den Informationen, ist dieses schmale

Buch Einführung und Nachschlagewerk zugleich, erläutert unterschiedliche Führungsstile, die für die Baustelle geeignet sind, stellt Typen erfolgreicher Teamarbeit vor sowie grundlegende Kommunikationsmethoden und Ansätze des Konfliktmanagements. Besonders spannend: das Kapitel über „Fair Management“. Ethisches- und Wertemanagement und Partnering bei Bauprojekten sind innovative Vorgehensweisen, die auf Initiative der deutschen Bauwirtschaft entwickelt wurden. Checklisten und Literaturhinweise runden das zu empfehlende Werk ab.

Brigitte Polzin. Herre Weigl. Führung, Kommunikation und Teamentwicklung im Bauwesen. 2009. Vieweg und Teubner. 29,95 Euro.

Gärten und Parks



Die deutsche Gesellschaft für Gartenkultur und Landschaftskultur e.V. setzt sich bundesweit mit ihren heute 2.000 Mitgliedern unter anderem mit Exkursionen, Seminaren und Publikationen für öffentliche und private Gärten ein. Dazu zählen Kurparks, Klostergärten, Stadtparks und japanische Gärten, Bauern-, Skulpturen- und Landhausgärten. Dieser fast 800 Seiten starke frisch aktualisierte Führer, 1998 erstmals erschienen, enthält nicht nur viele Fotos, sondern bringt auch Informationen über Festivals und Websites,

genaue Adressen, Telefonnummern und Verkehrsverbindungen. Gärten und Parks sind beliebt und wertvoll, befinden sie sich in unmittelbarer Nähe, Wohnanlagen deutlich auf. Sind keine in der Nähe, legt man einfach diesen Band in der Vermietungsabteilung aus und weckt die Reiselust der Interessenten. Die „Tage der offenen Pforte“ beispielsweise sind bundesweit Kult bei Gartenfreunden.

Ronald Clark. Garten-Reise-Führer. 1.500 Gärten und Parks in Deutschland. 2011. Callwey. 19,95 Euro.

Wie Jugendliche die Welt verbessern



Ein Tierheim unterstützen, anderen Kindern helfen, Obdachlosenzeitungen kaufen. Mehr singen, mehr lachen, mehr positiv denken... Ein T-Shirt weniger pro Sommer, eine Tinte sparende Schrift einstellen, passende Töpfe nutzen, nicht den Backofen unnötig öffnen. Ein Sammelsurium zwischen Omas Haushaltstipps und moderner

Karmalehre, aber erfrischend undogmatisch dargeboten, einladend zu Aktionen und mit dem Lebensgefühl: „Wir sind diejenige Generation, für die schon vieles auf dem Spiel steht – die es aber wie keine zuvor in der Hand hat, das Blatt zu wenden.“ Die Moderatorin und Mitautorin Shary Reeves meint, sie trüge längst das Etikett „Weltverbesserin“ und trüge es mit Stolz. Eine fröhliche Lektüre für jugendliche Mieter oder Vertreter und ein gutes Geschenk für die ganze Familie.

Shary Reeves. Jan Hofer. Dieter Kronzucker. 500 junge Ideen, täglich die Welt zu verbessern. 2011. Rowohlt Rotfuchs. 7,99 Euro.

Kinderbeteiligung der Zukunft



Die demografische Entwicklung bringt auch einen neuen Blick auf Kinder und deren Beteiligungsmöglichkeiten mit sich. Kinder würden viel zu häufig mit den Attributen „süß“ und „frech“ versehen, wenn sie sich zu Wort melden, meinen die Autoren und erläutern grundlegend Möglichkeiten der Mitbestimmung von Kindern im Alter zwischen acht und zwölf Jahren. Sie stellen die „Gretchen-Frage“, wie ernst es uns mit dem Thema ist, stellen dar, wo und in welchem Umfang Kinderbeteiligung in Deutschland stattfindet, und bringen Beispiele und Untersuchungen aus den Bereichen Sport, Stadtplanung, Umweltbildung und Schule. Alle Autoren waren bei einer Fachtagung des ZDF-Magazins „logo!“ aktiv. Etwa 600 Mails von Kindern gehen monatlich dort ein, alle werden beantwortet, viele Kinder wirken am Programm mit. In diesem sehr fachlich gehaltenen, aber äußerst anregenden Band wird auch ausführlich die jüngste repräsentative Studie zum Thema vorgestellt, durchgeführt von der ZDF-Medienforschung.

Markus Schächter (Hrsg.) Ich kann. Ich darf. Ich will. Chancen und Grenzen sinnvoller Kinderbeteiligung. 2011. Nomos. 29,00 Euro.

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Fachforum Rechnungswesen / Unternehmenssteuerung

Das dritte Fachforum Rechnungswesen/Unternehmensführung des VNW findet am **27. und 28. Juni** in Boltenhagen an der Ostsee statt. Die Veranstaltung wendet sich an alle, die in Wohnungsunternehmen Verantwortung für Rechnungswesen und Unternehmenssteuerung tragen. Auf dem Programm stehen neben aktuellen Informationen der Erfahrungs- und Praxisaustausch von Kollegen, der Blick über den Tellerrand und der Austausch mit den Referenten und Kollegen. Kosten: 440 Euro pro Teilnehmer. Anmeldungen direkt beim Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (schwoch@vnw.de).

GdW-Forum am 29. und 30. Juni in Berlin

Motto: typisch kommunale Wohnungsunternehmen

Der GdW-Kongress der kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen findet dieses Jahr am **29. und 30. Juni 2011** in Berlin mit Unterstützung des Deutschen Städtetages statt. Das Motto lautet: „Typisch kommunale Wohnungsunternehmen – wirtschaftlich kompetent, sozial unverzichtbar, ökologisch vorbildlich“. Dabei sind: Der Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Dr. Peter Ramsauer, der Bürgermeister von Berlin, Klaus Wowereit, die Vorsitzende der SPD-Bundestagsfraktion, Frank-Walter Steinmeier und Frau Prof. Dr. Margot Käßmann. Das Programm gibt es unter: www.gdw.de.

BBA

Personalkomm am 30. August in Berlin

In den kommenden Jahren wird die Aus- und Weiterbildung zum zentralen Thema in der Immobilienwirtschaft. Nicht nur die Rekrutierung von talentierten Nachwuchskräften, sondern auch die gezielte Weiterbildung von älteren Arbeitnehmer/-innen sollte in den Fokus rücken. Um Wohnungsunternehmen dabei zu unterstützen, hat die BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft die Personalkomm ins Leben gerufen. Sie findet am **30. August 2011** erstmalig statt und stellt Instrumente zur Personalentwicklung vor. Kooperationspartner der Tagung ist der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU). Die Tagung findet am 30. August im NH-Hotel in der Berliner Friedrichstraße statt. Die Teilnahmegebühr beträgt 504 Euro beziehungsweise 420 Euro für BBA-Mitglieder. Weitere Informationen zur Tagung bei Anja Richter, BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft, Telefon: 030 230855-15, E-Mail: anja.richter@bba-campus.de sowie unter www.bba-campus.de.

AGV

Christoph Beck neuer Verbandsausschussvorsitzender

Am 12. Mai 2011 wurde **Christoph Beck**, Vorstandsmitglied der Berliner degewo AG, zum neuen Verbandsausschussvorsitzenden des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (AGV) gewählt. BBU-Vorstandsmitglied **Maren Kern**, die ebenfalls Mitglied des AGV-Verbandsausschusses ist, gratulierte **Christoph Beck** am Rande der Sitzung in Potsdam im Namen des BBU und seiner Mitglieder zur Wahl.

Wolfenbütteler Baugesellschaft

Personalwechsel im Aufsichtsrat bei

Andreas Memmert ist mit Wirkung zum 28. Februar 2011 aus dem Auf-

sichtsrat der Wolfenbütteler Baugesellschaft mbH ausgeschieden. Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 21. August 2009 wurde **Regina Bollmeier** neu in den Aufsichtsrat des Unternehmens bestellt.

Frankfurter

Wohnungs-Genossenschaft

Zwei Aufsichtsratsmitglieder bestätigt

Auf der Mitgliederversammlung der Frankfurter Wohnungs-Genossenschaft waren für den Aufsichtsrat zwei Posten zu besetzen. Es standen **Jan Reißmann** und **Martin Roth** zur Wiederwahl bereit, weitere Vorschläge gab es nicht. **Jan Reißmann** und **Martin Roth** wurden jeweils einstimmig wiedergewählt.

AWG Lychen

Eberhard Ullrich verstorben

Am 7. Mai 2011 ist der Vorstandsvorsitzende der Arbeiter-Wohnungsbau-Genossenschaft Lychen e.G. plötzlich verstorben. „Mit ihm verlieren die Genossenschaft und wir einen zuverlässigen Vorstand, geachteten Kollegen und langjährigen Gesprächspartner“, sagte BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern. „Unser tiefes Mitgefühl gilt seiner Familie sowie den Genossenschaftsmitgliedern.“

Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG

Trauer um Klaus Merkle

Am 12. Mai 2011 verstarb im Alter von 57 Jahren das langjährige geschäftsführende Vorstandsmitglied Klaus Merkle. Über mehr als 21 Jahre hinweg prägte Klaus Merkle die Geschicke der Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG in ganz herausragender Weise. Sein Menschenbild war von der christlichen Soziallehre geprägt. Er war ein sehr verlässlicher Mensch, der gegenüber jedermann aufmerksam war. Klaus Merkle stand zu seinen Überzeugungen, suchte aber auch stets den Ausgleich. Er hat sich aufrichtigen Respekt und hohe Wertschätzung bei den Mitgliedern und Mietern, den Kollegen, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern erworben. Als Unternehmenslenker hat er die positive wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft ganz maßgeblich geprägt. Seine menschlichen Vorzüge und sein hoher Sachverstand machten ihn auch über seine Geschäftsführertätigkeit in der Genossenschaft hinaus zu einem gesuchten und geschätzten Gesprächspartner und Ratgeber. Klaus Merkle war in mehreren regionalen und überregionalen Gremien der Immobilienwirtschaft aktiv und hat in vielem Pionierarbeit für eine ganze Branche geleistet. Aufsichtsrat, Vorstand, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG trauern um einen beliebten Vorgesetzten und Kollegen.



Anzeigenschluss Stellenanzeigen

für Juli 2011: **30.06.2011**

DICK Immobilienmanagement e. K. Rostock

Wir sind ein Unternehmen, das sich mit der Betreuung von Immobilien und Beratung der Immobilienbranche beschäftigt. Unsere Dienstleistungen sind zertifiziert nach ISO 9001:2008. Hierfür suchen wir Sie kurzfristig als:

Mitarbeiter/in Immobilienverwaltung

mit Ausbildung zum Kaufmann/frau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Immobilienfachwirt/in oder Rechtsanwalts-/Notargehilfe/in mit Erfahrung in der Immobilienverwaltung. Sie möchten Ihr Wissen in einen interessanten Bestand einbringen und im Team weiterentwickeln. Ihr bisheriger Werdegang lässt erkennen, dass Sie schwierige und anspruchsvolle Immobilien managen können. Wir erwarten eine kundenorientierte und loyale Arbeitsweise sowie Kenntnis der in einer modernen Immobilienverwaltung üblichen EDV-Programme.

Wir bieten Ihnen einen modernen Arbeitsplatz in Rostock, flexible Arbeitszeit sowie ein adäquates Einkommen. Schicken Sie uns Ihre Unterlagen bitte schriftlich an:

DICK Immobilienmanagement e. K., Paulstraße 47, 18055 Rostock

Erfolg gestalten

Unser Auftraggeber ist eines der führenden Immobilienunternehmen in Deutschland und bietet ein umfangreiches Serviceprogramm und breites Dienstleistungsspektrum an. Ziel ist es, die Lebensqualität der Menschen in Nordrhein-Westfalen zu verbessern und nachhaltig zu erhöhen. Im Zuge einer Nachfolgeregelung wird eine führungsstarke und unternehmerisch geprägte Persönlichkeit gesucht.

Leiter operatives Management Immobilienbestand (m/w)

In dieser Schlüsselposition tragen Sie die operative Ergebnisverantwortung für einen Immobilienbestand von rund 10.000 Wohneinheiten. Unterstützt werden Sie dabei von einem qualifizierten Team, das sich aus 40 kaufmännischen und technischen Mitarbeitern zusammensetzt. Ihre strategischen und nachhaltigen Impulse sind im Bereich der Bestandsentwicklung gefordert. Darüber hinaus sorgen Sie mit einem Team für eine effiziente Ablauforganisation. Die motivierende und ergebnisorientierte Führung Ihrer Mitarbeiter rundet dabei das Aufgabenprofil ab.

Für diese interessante Herausforderung verfügen Sie über ein betriebswirtschaftliches Studium, eine Weiterbildung zum Immobilienökonom oder Fachwirt bzw. eine vergleichbare Qualifikation. Des Weiteren bringen Sie mehrjährige Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft mit. Mit Engagement und Kreativität setzen Sie unternehmerische Impulse und entwickeln gemeinsam mit Ihren Mitarbeitern gute Lösungen.

Wenn Sie sich in dieser Aufgabe wiedererkennen, dann senden Sie uns bitte Ihre Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsangaben) unter Angabe der Kennziffer MA 14.917/01 zu. Gerne stehen Ihnen Herr Daniel Corbic (Tel.: 0221/20506-141; E-Mail: daniel.corbic@ifp-online.de) und Frau Sonja Walther (Tel.: 0221/20506-164) für weitere Fragen zur Verfügung. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Unterlagen ist ebenso selbstverständlich wie die sorgfältige Berücksichtigung von Sperrvermerken.

International
Search Group

ifp | Personalberatung
Managementdiagnostik

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

Mieterzeitschriften – das ideale Dialoginstrument

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

Ihre Ansprechpartner in Sachen Mieterzeitschrift:

Heike Labsch

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

Thomas Chiandone

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



HAUFE. Hammonia

Chance für Nachwuchsführungskräfte

Unser Kunde ist seit über 50 Jahren als Wohnungsunternehmen und Immobilienmanager tätig und legt seinen Schwerpunkt vom Standort Frankfurt am Main aus auf den Vertrieb sowie das aktive Bestandsmanagement von Wohnimmobilien.

Seit wenigen Jahren betätigt man sich zudem als Initiator von Immobilienspezialfonds. Wir suchen für dieses erfolgreiche Unternehmen die/den

Leiter/in Rechnungswesen

Zusammen mit zwei Mitarbeitern verantworten Sie alle Aufgaben in den Bereichen Rechnungswesen und Steuern.

Hierzu gehören neben der Erstellung der Monats- und Jahresabschlüsse nach HGB die Koordination der Jahresabschlussprüfungen sowie eine inhaltlich korrekte interne Berichterstattung. Als eigenverantwortlicher und zugänglicher Abteilungsleiter pflegen Sie die Kontakte zu Banken, Steuerberatungs- bzw. Wirtschaftsprüfungsgesellschaften und fungieren als interner Ansprechpartner rund um Bilanzierungsthemen. Darüber hinaus verantworten Sie die ergebnisorientierte Führung und Förderung der Ihnen zugeordneten Mitarbeiter.

Um dieser verantwortungsvollen Aufgabe gerecht zu werden, haben Sie ein betriebswirtschaftliches Studium oder eine entsprechende Ausbildung erfolgreich abgeschlossen und bereits einige Jahre Erfahrung im Rechnungswesen eines Immobilienunternehmens gesammelt. Die modernen IT-Instrumente im Rechnungswesen (idealerweise das Programm GES) beherrschen Sie sicher. Persönlich zeichnen Sie sich durch Zuverlässigkeit, Integrität sowie Ihre sehr guten kommunikativen Fähigkeiten aus. Als Führungskraft bringen Sie sich in die bestehende Unternehmensstruktur als teamorientierter Partner ein und fördern die Potenziale Ihrer Mitarbeiter.

Wenn Sie sich dieser interessanten Herausforderung in einem soliden Umfeld mit verlässlichen Gesellschaftern stellen möchten, senden Sie uns Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsangaben) unter der Kennziffer MA 14.915/01 zu. Für Vorabinformationen stehen Ihnen Frau Martina Pechtl (Tel.: 0221/20506-137, Martina.Pechtl@ifp-online.de) und Herr Frank Niessen (Tel.: 0221/20506-39) gerne zur Verfügung.

Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich.

International
Search Group

ifp | Personalberatung
Managementdiagnostik

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

Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Ulm mit einem Bestand von über 7.000 Wohnungen. Unsere vorrangige Aufgabe ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Bevölkerung der Stadt Ulm.

Mit 62 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern erwirtschaftet die UWS bei einer Bilanzsumme von 270 Mio. € einen Jahresumsatz von 40 Mio. €. Schwerpunkte der Unternehmensausrichtung sind umfangreiche Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen unter besonderer Beachtung des Klimaschutzes und der demografischen Entwicklung.

Wir haben zum nächstmöglichen Zeitpunkt folgende Stellen zu besetzen:



Leiter/-in Rechnungswesen u. Finanzen

Ihr Aufgabengebiet als Abteilungsleiter umfasst die Führung und Leitung folgender Bereiche:

- Finanz- und Mietbuchhaltung,
- Objekt- und Unternehmensfinanzierung,
- Betriebskostenabrechnung,
- WEG- und Fremdverwaltung,
- Organisation und Controlling.

Darüber hinaus gehört das Aufstellen der Jahresabschlüsse und Wirtschaftspläne zu Ihren Aufgaben. Bei der Erstellung der Steuerbilanzen und -erklärungen erfolgt eine enge Abstimmung mit unseren externen Partnern.

Sie haben Ihr betriebswirtschaftliches Studium oder die Ausbildung als Bilanzbuchhalter erfolgreich abgeschlossen. Idealerweise verfügen Sie über eine mehrjährige Berufserfahrung in der Wohnungs- oder Immobilienwirtschaft. Sie sollten neben fundierten Fachkenntnissen im Finanz- und Rechnungswesen gute IT-Kenntnisse besitzen.

Sie haben eine strukturierte und ergebnisorientierte Arbeitsweise, hohe Einsatzbereitschaft und verfügen darüber hinaus über die Fähigkeit zur zielorientierten, verantwortungsbewussten Führung und Motivation eines Teams von 20 Mitarbeitern. Die Position ist der Geschäftsführung direkt unterstellt, die spätere Erteilung einer Prokura wird in Aussicht gestellt.

Es erwartet Sie ein attraktiver und sicherer Arbeitsplatz in einem modernen kommunalen Wohnungsunternehmen. Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung.

Bilanzbuchhalter/-in

Ihr Aufgabengebiet als Sachbearbeiter umfasst folgende Bereiche:

- Finanzbuchhaltung und Anlagenbuchhaltung,
- Kreditoren- und Debitorenbuchhaltung,
- Mitarbeit bei der Erstellung der Handels- und Steuerbilanzen der Gesellschaften und Beteiligungen nach HGB,
- unterjähriges Berichtswesen.

Bei der Erstellung der Steuerbilanzen und -erklärungen erfolgt eine enge Abstimmung mit unseren externen Partnern. Die Betreuung von Projektarbeiten rundet Ihr Aufgabengebiet ab.

Nach Abschluss Ihrer kaufmännischen/buchhalterischen Ausbildung und/oder einer Weiterbildung zum/zur Bilanzbuchhalter/-in haben Sie bereits Berufserfahrung, möglichst in einem Wohnungs- oder Immobilienunternehmen, gesammelt. Zudem verfügen Sie neben fundierten Buchhaltungskennntnissen Kenntnisse in branchenüblicher ERP-Software, möglichst GES. Sie zeichnen sich durch einen sicheren Umgang mit der IT-Umgebung moderner Unternehmen aus.

In Ihrer Arbeitsweise sind Sie systematisch, selbstständig und ergebnisorientiert, eine gute Teamfähigkeit zeichnet Sie aus.

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH
Neue Straße 100
89073 Ulm

Tel. 0731 161-7502
www.uws-ulm.de
info@uws-ulm.de



Die VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH ist eine Tochterunternehmung der Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG sowie der Bauvereinigung Vaihingen/F. u. U. eG mit Sitz in Stuttgart. Zur Betreuung der von uns verwalteten Fremdbestände (Verwaltung nach WEG sowie im Wege der Geschäftsbesorgung) suchen wir **per sofort** eine/n einschlägig berufserfahrene (n)

WEG-Verwalter / -in

Ihre Aufgaben:

- Vertragsverwaltung für ca. 470 WE
- Bearbeitung des gesamten kaufmänn. Bereichs der Wohnungseigentumsverwaltung
- Erstellung von Nebenkostenabrechnungen
- Abwicklung von Mieterwechseln
- Beauftragung von Instandhaltungsarbeiten
- Planung von Modernisierungsleistungen
- Durchführung von Objektbegehungen
- Erstellung der Finanz- und Wirtschaftspläne sowie Überwachung der Budgets für sämtliche Objekte

Ihre Fähigkeiten:

- Fundierte Kenntnisse in der Erstellung von Betriebs- und Heizkostenabrechnungen
- Gute EDV-Kenntnisse der GES-Eigentumsverwaltung
- Sicherer Umgang mit den gängigen MS-Office Programmen
- Überdurchschnittliches Engagement und ausgeprägtes rhetorisches Geschick
- Selbständige und umsichtige Arbeitsweise
- Souveränes Auftreten sowie freundliche und verbindliche Umgangsformen im Kundenkontakt

Wir bieten Ihnen:

- eine leistungsgerechte Vergütung nach dem Tarif der Wohnungswirtschaft
- gute Weiterbildungsmöglichkeiten
- ein interessantes und abwechslungsreiches Aufgabenfeld

Ihre aussagekräftige Bewerbung unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung richten Sie bitte kurzfristig an:

VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH
Herrn Axel Schaeffenacker | Rottweiler Straße 3 | 70563 Stuttgart
Telefon: +49 (0) 711/737343-15



KAUFFRAU / -MANN IN DER GRUNDSTÜCKS- UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT bzw. IMMOBILIENKAUFFRAU / -MANN

Ihre Aufgaben:

- Verantwortung für die gesamte Mietverwaltung eines Bestandsbezirkes mit bis zu 300 WE (Mietverträge, Abwicklung von Mieterwechseln)
- Ansprechpartner/-in für sämtliche Fragen der Mieter und Mitglieder
- Berechnungen von Neumieten
- Erstellung der Nebenkostenabrechnungen
- Beauftragung von Instandhaltungsarbeiten
- Abwicklung von Modernisierungsmaßnahmen
- Laufende Objektbetreuung
- Schadenabwicklung (Versicherungsfälle)
- Rückstandsbearbeitung und Mahnwesen

Ihre Fähigkeiten:

- Fachlich fundierte Kenntnisse in der Rechnungslegung von Wohnungsunternehmen und in der Erstellung von Betriebs- und Heizkostenabrechnungen
- Sicherer Umgang mit den gängigen MS-Office Programmen
- Idealerweise Erfahrungen mit dem GES-System
- Ausgeprägte Fähigkeit zum selbständigen Arbeiten
- Gute Organisations- und Teamfähigkeit
- ausgeprägte bautechnische Kenntnisse

Wir bieten Ihnen:

- eine leistungsgerechte Vergütung nach dem Tarif der Wohnungswirtschaft
- gute Weiterbildungsmöglichkeiten
- ein interessantes und abwechslungsreiches Aufgabenfeld

Ihre aussagekräftige Bewerbung unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung senden Sie bitte kurzfristig an:

Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG
Herrn Axel Schaeffenacker | Rottweiler Straße 3 | 70563 Stuttgart
Telefon: +49 (0) 711-737343-15 | www.filderbau-eg.de



Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) wurde 1990 gegründet und befindet sich im Alleinbesitz der Stadt Leipzig. Sie gehört zu den großen Unternehmen der deutschen Wohnungswirtschaft und ist Leipzigs kommunaler Vermieter, der neben der sozialen Wohnraumversorgung auch Stadtentwicklung und Stadtbau betreibt.

Die LWB ist ein innovatives Unternehmen mit ca. 480 engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Mit einem Eigenbestand von rund 36.000 Wohnungen und einem Marktanteil von ca. 10 % ist die LWB Marktführer in Leipzig. Im Zuge einer Nachfolgeregelung bietet sich nun einer unternehmerisch denkenden Persönlichkeit die Chance, den Erfolg des Unternehmens weiter auszubauen.

Geschäftsführer/in

In dieser Position übernehmen Sie mit einer Kollegin die Gesamtverantwortung für die Steuerung und Zukunftsgestaltung der Gesellschaft. Dabei obliegt Ihnen insbesondere die Leitung der wertorientierten Wohnungsbewirtschaftung und Bestandsentwicklung unter Berücksichtigung einer zukunftsweisenden Stadtentwicklung sowie eines modernen Baumanagements. In Ihrer Funktion setzen Sie die Eigentümerziele der Stadt Leipzig um und tragen die Verantwortung für die erfolgreiche Entwicklung des Unternehmens. Des Weiteren setzen Sie strategische Impulse zur Ausgestaltung und Weiterentwicklung des Geschäftsmodells der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften. Darüber hinaus positionieren Sie sich gemeinsam mit Ihrer Kollegin zudem als akzeptierter Ansprechpartner für Kunden, Gremien, Politik und Wirtschaft.

Wir sprechen in der Wohnungswirtschaft erfahrene Führungskräfte an, die vorzugsweise nach einem Hochschulstudium eine breite generalistische Berufspraxis durchlaufen konnten. Zudem zeichnet Sie ein hohes unternehmerisches Potenzial sowie eine überdurchschnittlich ausgeprägte Managementkompetenz aus. Im Verlauf Ihrer bisherigen beruflichen Tätigkeit haben Sie einen umfangreichen Erfahrungsschatz in einer verantwortlichen Führungsposition eines Immobilien- oder Dienstleistungsunternehmens oder des öffentlichen Sektors erworben. Darüber hinaus bringen Sie Kenntnisse des Wohnungsmarktes in den neuen Bundesländern mit. Persönlich weisen Sie ausgeprägte analytische und strategische Fähigkeiten vor. Soziale Kompetenz, diplomatisches Geschick und Entscheidungsstärke runden dabei Ihr Persönlichkeitsprofil ab.

Wenn Sie diese Top-Position anspricht, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellungen) senden Sie bitte unter Angabe der Kennziffer MA 14.919/01 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für telefonische Vorabinformationen stehen Ihnen dort Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) und Frau Sonja Walther (Tel.: 0221/20506-164; E-Mail: sonja.walther@ifp-online.de) gerne zur Verfügung. Absolute Diskretion ist für uns selbstverständlich.



Kreisbaugesellschaft
mbH



Wir – die **Kreisbaugesellschaft mbH Alb-Donau** – ein Unternehmen der ADK GmbH für Gesundheit und Soziales sind ein innovatives, kommunales Wohnungsunternehmen, mit über 1.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Wir betreuen zudem Immobilien wie Krankenhäuser, Gesundheits- und Seniorenzentren mit hohem Entwicklungspotential.

Für unseren Standort in Ehingen suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n

LeiterIn des Rechnungswesens

Ihre Aufgaben

- Verantwortung für den gesamten Bereich der Bilanzbuchhaltung, des Rechnungswesens und der Mietbuchhaltung
- Selbstständige Erstellung des Jahresabschlusses
- Abwicklung von Steuerangelegenheiten
- Aufbereitung von betriebswirtschaftlichen Daten
- Enge Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung

Ihr Profil

- Hochschulabschluss der Betriebswirtschaftslehre bzw. eine adäquate Ausbildung
- Abgeschlossene Ausbildung zum geprüften Bilanzbuchhalter
- Mehrjährige Berufserfahrung in einem Immobilienunternehmen
- Unternehmerisches, ergebnisorientiertes Denken und Handeln
- Aktive Begleitung von Veränderungsprozessen
- Kommunikations- und Teamfähigkeit
- Soziale Kompetenz, hohe Einsatzbereitschaft, Belastbarkeit, selbständiges Arbeiten
- Fundierte Kenntnisse im EDV-Verfahren GES
- Kenntnisse in den gängigen Office-Anwendungen

Ihre Chance

- Interessante und zukunftssichere Tätigkeit in einem innovativen Unternehmen
- Leistungsgerechte Vergütung sowie weitere Konditionen eines modernen Dienstleistungsunternehmens

Für eine erste Kontaktaufnahme steht Ihnen Herr Marc Stephan Brugger, Geschäftsführer, unter der Tel.-Nr. 07391 586-5971 gerne zur Verfügung.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, senden Sie bitte Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen an die Kreisbaugesellschaft mbH Alb-Donau, Herrn Wolfgang Wellein, Personalleiter, Hopfenhausstr. 2, 89584 Ehingen oder per E-Mail an personalabteilung@adk-gmbh.de

Weitere Informationen über unsere Unternehmensgruppe finden Sie im Internet unter www.adk-gmbh.de

BEKANNTMACHUNG

Wohnungsbaugenossenschaft
Magdeburg-Stadtfeld eG
Peter-Paul-Straße 32
39106 Magdeburg

Tagesordnung zur Vertreterversammlung am 16.06.2011

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden
2. Bestätigung der Geschäfts- und Tagesordnung
3. Jahresabschluss 2010
 - 3.1. Erläuterungen des Vorstandes zum Jahresabschluss 2010
 - 3.2. Darlegungen des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2010
 - 3.3. Diskussion zum Jahresabschluss 2010 und zum Geschäftsjahr 2010
 - 3.4. Beschlussfassung zu den Beschlussvorlagen Nr. 1 und Nr. 2
4. Entlastung des Vorstandes (Beschlussvorlage Nr. 3) und des Aufsichtsrates (Beschlussvorlage Nr. 4) für das Geschäftsjahr 2010
 - 4.1. Diskussion zu den Beschlussvorlagen Nr. 3 und Nr. 4
 - 4.2. Beschlussfassung zu den Beschlussvorlagen Nr. 3 und Nr. 4
5. Information über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2009 (Prüfbericht 2009)
6. Schlusswort

Fortuna Wohnungsunternehmen eG Rhinstr. 42, 12681 Berlin

Gemäß § 43 der Satzung der Genossenschaft geben wir hiermit bekannt, dass die Wahlen der Genossenschaftsvertreter 2011 zum Abschluss gebracht worden ist.

Der Wahlvorstand hat alle Vertreter und Ersatzvertreter durch Beschluss festgestellt.

Die namentliche, vollständige Aufstellung der gewählten Genossenschaftsmitglieder liegt in der Geschäftsstelle in der Rhinstr. 42, 12681 Berlin zur Einsichtnahme für alle Mitglieder der Genossenschaft aus.

gez.
Peter Schumann
Vorstand

gez.
Frank Miller
Vorstand

Diese Ausgabe enthält Beilagen der Firmen
Metrona Wärmemesser Union mbH, München
T. A. Cook & Partner Consultants GmbH, Berlin
EBZ – Europäisches Bildungszentrum der
Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bochum

und

Jahresabschlussberichte

die wir Ihrer Aufmerksamkeit empfehlen.

Adressen für die Wohnungswirtschaft

Gesucht ...

- Unternehmen, die sich auf die Wohnungswirtschaft spezialisiert haben
- Geschäftskontakte in Ihrer Nähe
- Überblick über eine Branche mit Bezug zur Wohnungswirtschaft

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Standort Hamburg
Tel.: 040 520103-39
www.dw-web.info

Gefunden ...

unter

www.dw-web.info/adressen

Klicken Sie rein und geben Sie Branche, Unternehmen oder Standort ein.

Hier finden Sie wichtige Kontaktdaten, Firmenporträts und Websites für Ihr Projekt!

HAUFE. Harmonia

Leistungsstarkes Unternehmen

Unser Auftraggeber gehört zu den führenden Immobilienunternehmen in Deutschland und bietet neben einem vielfältigen Wohnungsangebot ein breites Dienstleistungsspektrum an. Im Mittelpunkt aller Aktivitäten stehen dabei die Bedürfnisse und Wünsche der Menschen in Nordrhein-Westfalen. Im Zuge einer Nachfolgeregelung wird eine führungsstarke und unternehmerisch geprägte Persönlichkeit gesucht.

Leiter Interne Serviceeinheit (m/w)

In dieser verantwortungsvollen Aufgabe berichten Sie direkt an die Geschäftsleitung und übernehmen die fachliche und disziplinarische Führung von rund 70 Mitarbeitern. Ihnen obliegt die Planung, Steuerung und Kontrolle der internen Serviceeinheiten. Damit tragen Sie die Verantwortung für die Gestaltung zentraler Unterstützungsprozesse für die Immobilienbewirtschaftung. Zu dieser gehören u.a. die Betriebskostenabrechnung, das Mietenmanagement und die übergreifende Vermietungskoordination sowie das Quartiersmanagement.

Um dieser herausfordernden Position gerecht zu werden, weisen Sie ein wirtschaftswissenschaftliches Studium oder eine kaufmännische, immobilienbezogene Ausbildung vor. Darüber hinaus konnten Sie bereits einschlägige Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft sammeln und bringen idealerweise Fach-Know-how in den Themen Betriebskostenabrechnung/ Mietenmanagement und Vermietungsgeschäft mit. Zudem zeichnen Sie sich als erfahrene Führungskraft durch Kontaktstärke, Durchsetzungs- und Motivationsfähigkeit aus.

Wenn Sie sich in dieser Aufgabe wiedererkennen, dann senden Sie uns bitte Ihre Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsangaben) unter Angabe der Kennziffer MA 14.916/01 zu. Gerne stehen Ihnen Herr Daniel Corbic (Tel.: 0221/20506-141; E-Mail: daniel.corbic@ifp-online.de) und Frau Sonja Walther (Tel.: 0221/20506-164) für weitere Fragen zur Verfügung. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Unterlagen ist ebenso selbstverständlich wie die sorgfältige Berücksichtigung von Sperrvermerken.

International
Search Group

ifp | Personalberatung
Managementdiagnostik

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

Aareon Kongress und die Verleihung des DW-Zukunftspreises 2011

Der diesjährige Aareon Kongress mit dem Motto „Status.Trends.Visionen“ war mit rund 1.000 Teilnehmern gut besucht. Ausgewiesene Experten aus der Branche sorgten für einen besonderen inhaltlichen Mehrwert und gaben neue Impulse. Im Rahmen des Galaabends wurde auch der DW-Zukunftspreis verliehen, der in diesem Jahr unter der Schirmherrschaft des neuen GdW-Präsidenten Axel Gedaschko stand. Die Gewinner zeigen herausragende Beispiele erfolgreicher Unternehmensstrategien und Handlungskonzepte für effektives und effizientes Wirtschaften. Der ausführliche Kongressbericht und die detaillierte Vorstellung der Preisträger erscheinen in der Juli-Ausgabe der DW.



Schirmherr, Preisträger und Jurymitglieder des DW-Zukunftspreises 2011.

Quelle: Aareon AG, Mainz

Outsourcing in der Wohnungswirtschaft

Die Wohnungswirtschaft befindet sich in einem umfassenden Professionalisierungsprozess. Makroökonomische, technische sowie wirtschaftliche Prozesse verändern die Rahmenbedingungen der Branche fortlaufend. Im Spannungsfeld von Kosten- und Wettbewerbsdruck bei gleichzeitig wachsenden Ansprüchen an Ausstattung und Wohnumfeld konzentrieren sich Wohnungsunternehmen auf ihr Kerngeschäft. Um die Produktpalette nicht reduzieren zu müssen, lagern Unternehmen Teile ihrer Wertschöpfungskette im Rahmen von Outsourcing-Ansätzen aus. Praxisbeispiele zeigen, was für erfolgreiches Outsourcing zu berücksichtigen ist und wie Projekte aussehen können.

Mehrgenerationen-Wohnpark – ein Wohnprojekt der Zukunft

Der gesellschaftliche Wandel wird nicht nur durch Demografie und ein verändertes Generationenverhalten bestimmt, sondern auch durch den Strukturwandel der Familie. Die zunehmende Individualisierung der Bevölkerung und die Auflösung traditioneller Familienformen stellt die Versorgung des Einzelnen immer mehr in Frage. Daher sind flexible und veränderbare Wohnformen gefragt. Die Wohnungsgenossenschaft Quedlinburg eG hat sich dieser Herausforderung gestellt und mit der Errichtung des Mehrgenerationen-Wohnparks ein zukunftsgerichtetes Wohnprojekt entstehen lassen – generationenübergreifend und energieeffizient.

Themen können sich aus Aktualitätsgründen ändern – die DW-Redaktion bittet um Ihr Verständnis.

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

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

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

Komplementäre:
Haufe-Lexware Verwaltungen GmbH, Sitz Freiburg,
UST-IdNr. DE81239835

REDAKTION

Chefredakteur (ab 1.6.2011):

Ulrike Silberberg
ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-20

Kommissarischer Chefredakteur
(bis 31.5.2011): Olaf Berger,
olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-23

Redakteurin:

Stefanie Kühn, zurzeit in Elternzeit

Redaktion:

Svenja PoBecker,
svenja.possecker@diewohnungswirtschaft.de

Kolumnisten:

Wolfgang Jäger, Dr. Bernd Leutner, Sven Rudolph,
Kay Schorsch

Korrespondent:

Autoren: RA Ralf Anneser; Juliane Banse; Xaver Braun; Thomas Chianzone; Dieter Cordes; Karl-Heinz Effenberg; Prof. Jörg Erpenbach; Cornelia Freiheit; Ulrich Freyer; Axel Gedaschko; Thomas Hegel; Friedrich Hermann; Prof. Dr. Michael Krautzberger; RA Rainer Maaß; Monika Neugebauer; RA Heiko Ormanskick; Anke Pieper; Stefan Reichert; Dr. Olaf Riecke; Sabine Richter; Christian Schlamann; Anja Steinbuch; Fabian Viehrig; Ingrid Vogler; Bärbel Wegner; Lisa Winter

Produktion:

Wolfgang Boge

Redaktionsanschrift:

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

© Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingesandte Manuskripte übernehmen wir keine Haftung. Nachdruck oder elektronische Weiterverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher Genehmigung durch den Verlag gestattet.

Partner in Österreich:

Robert Koch, Wohnen Plus
A-1010 Wien, Singerstraße 8/10

Partner in der Schweiz:

Verlag wohnen, Daniel Krucker
Bucheggstraße 109, Postfach,
CH-8042 Zürich

ANZEIGEN

Es gilt die Anzeigenpreisliste Nr. 37

Gesamtanzeigenleitung:

Heike Tiedemann
Telefon: 040 520103-39
Telefax: 040 520103-14
heike.tiedemann@haufe-lexware.com

Anzeigenverwaltung:

Monika Thüncher
Telefon: 0931 2791-464
Telefax: 0931 2791-477
monika.thuencher@haufe-lexware.com

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

Aboverwaltung:

Telefon: 0180 5050169*
Telefax: 0180 5050441*
E-Mail: Zeitschriften@haufe.de
*0,14 €/Min. aus dem deutschen Festnetz,
max. 0,42 €/Min. mobil. Ein Service von dtms.

Bezugspreise:

Jahresabonnement 105,00 Euro, einschließlich 7 Prozent Mehrwertsteuer, Ausland inklusive Versandkosten 145,00 Euro jährlich. Abonnementskündigungen sind nur mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise seit Januar 2011).

Erscheinungsweise:

monatlich
Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.



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

DW-Online-Archiv:

Das aktuelle Passwort ab Mitte Juni lautet:
Energie



„Aufteen“ für die DESWOS



-CUP, Ludwigsburg 16. Juli 2011



-CUP, Hamburg 27. August 2011



-CUP, Köln 10. September 2011

Hammonia Benefiz-Golfturniere zu Gunsten der DESWOS

Nutzen Sie die Gelegenheit und spielen Sie gemeinsam mit Kollegen und Kolleginnen rund um die Wohnungswirtschaft für einen wohltätigen Zweck.

Helpen Sie mit!

Weitere Informationen zur Teilnahme erhalten Sie unter:

www.hammonia.de/golf

oder bei Thomas Chiandone:

chiandone@hammonia.de, Tel.: 040 520103-62



HAUFE. Hammonia

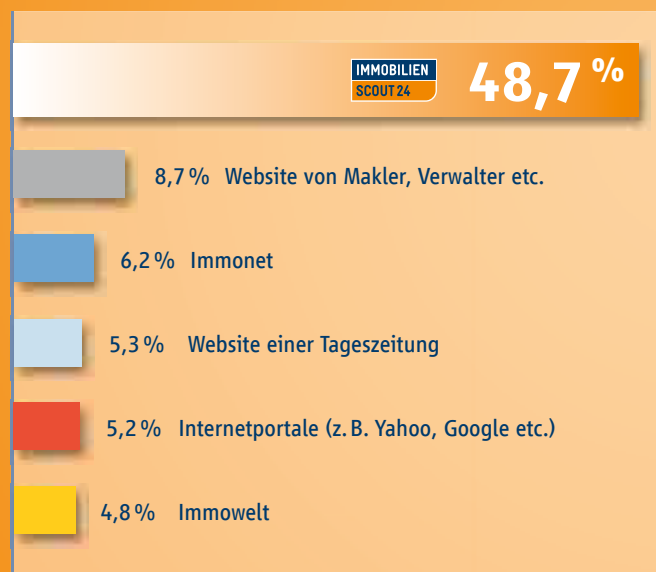
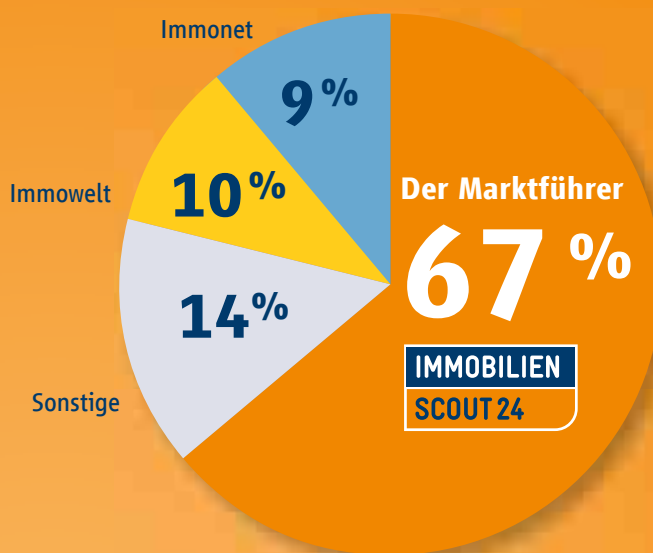


Der Marktführer wird am intensivsten genutzt.

Die intensivste Nutzung:

Im zweiten Halbjahr 2010 haben im Durchschnitt 6,3 Mio. Besucher pro Monat die Kategorie Immobilien (Real Estate / Apartments) für die Suche nach ihrer Traumimmobilie genutzt. 67 % der Nutzungszeit pro Monat verbrachten die Suchenden bei ImmobilienScout24. Damit liegt ImmobilienScout24 mit großem Abstand vor vergleichbaren Marktplätzen.

Quelle: Nielsen//NetRatings, NetView, Deutschland Home&Work-Panel, Hochrechnung monatliche Durchschnittswerte von Juli-Dez. 2010



Mehrfachnennungen möglich.

Die meisten Abschlüsse:

Neben der größten Nutzung nimmt ImmobilienScout24 auch bei den Vertragsabschlüssen eine herausragende Stellung ein. So haben 48,7 % aller umgezogenen Personen, die ihre neue Immobilie im Internet gefunden haben, beim Marktführer ihr neues Domizil gefunden.

Quelle: Fittkau & Maaß Consulting GmbH im Auftrag der Immobilien Scout GmbH, 31. W3B Studie, Okt./Nov. 2010, Internetuser, **Mehrfachnennungen möglich**, **Summe aller Nennungen sind 109,8%** (nicht aufgef. Daten: WG-gesucht.de 9,0%, Immobilien.de 5,8%, Website Bank 2,5%, Immobilo 1,1%, Immopool 0,9%, andere 11,6%). **Für weitere Infos wenden Sie sich bitte an die Immobilien Scout GmbH.**

**Nutzen Sie den Marktführer:
Monatlich schon ab 159,- Euro
zzgl. MwSt. für 5 Objekte!**

www.immobilienscout24.de/vario

www.immobilienscout24.de

**IMMOBILIEN
SCOUT 24**

**Der Marktführer:
Die Nr. 1 rund um Immobilien**