Mat.-Nr. D6504-5128 12.003
9 783548 019967

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT

06 2012

65. Jahrgang C 3188

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Quartiersgestaltung in Köln

▸ 10

NEUBAU UND SANIERUNG

Ergebnisorientierte Instandhaltung

▸ 30

ENERGIE UND TECHNIK

Ein Sonnenhaus mit 18 Wohneinheiten

▸ 40

MARKT UND MANAGEMENT

Wohnungswirtschaftliche Software 2012

▸ 62

Vertrauen Sie dem Marktführer

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

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin

EDITORIAL

Evolution statt Revolution

Nach vielen Jahren war es an der Zeit, wieder einen Schritt in die Zukunft zu gehen. Wir haben in den letzten Monaten das gesamte Heft komplett überarbeitet, aufgeräumt, entstaubt, neu sortiert, die Rubriken gebündelt und neu strukturiert. Das Ergebnis: Die neue DW bietet Ihnen…

…mehr Orientierung: Unterstützt durch das neue Layout wird der Zugang zu den Inhalten verbessert. Dazu gehören eine ansprechende Titelgestaltung, ein aufgeräumtes Inhaltsverzeichnis, eine dezente Farbdramaturgie und eine übersichtliche Seitengestaltung.

…mehr Strukturierung: Die bislang über 15 Rubriken haben wir auf vier Kernrubriken reduziert, in denen wir die relevanten Inhalte präsentieren. Die Rubrik „Recht" bleibt bestehen, wie sie bereits im Herbst 2011 neu konzipiert wurde.

…mehr Nutzwert: Bildsprache, online-Verweise, Checklisten und Infoboxen sichern Ihnen darüber hinaus einen schnellen Überblick und Zusatzservice. Unser Newsletter Wohnungswirtschaft wird diese Informationsangebote jede Woche am Donnerstagmittag unterstützen.

…mehr Lesevergnügen: Vor jeder Rubrik starten wir mit kurzen Meldungen. Passend zu den Rubriken bieten wir Ihnen einen bunten Themenmix aus Literaturtipps, Terminankündigungen, Daten und Zahlen, Kolumnen und vielem mehr an. Auf unserer „letzten Seite" finden Sie in jedem Heft eine Überraschung. In dieser Ausgabe lohnt es sich besonders, nachzuschauen: Sie können ein iPad gewinnen!

…mehr digitale Möglichkeiten: Anfang Juni wird die Website der DW in die Haufe-online-Welt umziehen. Dort stehen Ihnen u. a. die DW-Ausgaben aus den letzten zwei Jahren als so genannte eMagazine zum digitalen Durchblättern und Lesen zur Verfügung. Darüber hinaus haben Sie dann Zugriff auf das geballte Wissen aus der Welt eines digitalen Medienhauses.

…mehr Transparenz: Die Qualität eines solchen Fachmagazins kann nur ein starkes Team gemeinsam ermöglichen. Dieses Team stellt sich Ihnen im Impressum mit Foto vor. Auch unsere Autoren werden das in Zukunft tun.

…mehr als nur Kontinuität: Die gewohnt hohe Qualität der Fachbeiträge und Meldungen bleibt ebenso bestehen wie unser Anspruch, aus der Wohnungswirtschaft für die Wohnungswirtschaft zu berichten.

Wir hoffen, dass Ihnen die neue DW gefällt, und dass sie Ihnen hilft, Ihren Beruf noch erfolgreicher auszuüben. Das ist das Grundversprechen unserer Redaktionsarbeit, das wir mit dem Relaunch erneuern wollen.

Viel Spaß bei der Lektüre wünscht Ihnen

Ulrike Silberberg

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin DW Die Wohnungswirtschaft

PS: Wir freuen uns auf Ihre Meinung (redaktion@diewohnungswirtschaft.de)

objectflor®
Your Flooring Partner

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

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

www.objectflor.de

TITELBILD

Quartiersgestaltung in Köln

Die Freiraumgestaltung dieser Wohnsiedlung enthält Lösungsansätze, die auch für andere Siedlungsräume dieser Epoche gelten können.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

Foto: büro urbane gestalt

Freiraumgestaltung mit Mieterbeteiligung

Was passieren kann, wenn Mieter sich an der Gartengestaltung und Gartenpflege beteiligen, lesen Sie in diesem Bericht eines Bewohners.

NEUBAU UND SANIERUNG

Fotos: Archiv Autor

Quelle: Wienerberger GmbH/Frank Sommariva

Neubau im historischen Zentrum Erfurts

Ein schwieriges Baugrundstück und der Wunsch, den alten Stadtgrundriss wiederherzustellen, galt es hier zu kombinieren.

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT
06|2012

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 **Meldungen**

8 **Landschaft als urbane Strategie für den Wohnungsbau**
Stadtentwicklungsperspektiven neu justieren

10 **Zwischen den Zeilen – Leben**
Freiraumgestaltung mit Individualisierung

14 **Auf vielen nachbarschaftlichen Schultern**
Neues Gartenkonzept – demokratisch beschlossen

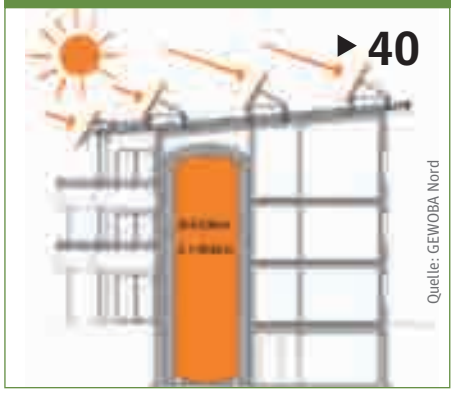
18 **Grüne Wohnzimmer – mitten in der Stadt**
Mietergärten und Gestaltungsspielräume

THEMA DES MONATS: FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Gute Freiflächengestaltung berücksichtigt sowohl die Gebäudearchitektur als auch die Erfordernisse an die Funktion. Sie wird immer mehr zur Visitenkarte eines Quartiers. Lesen Sie in unserem Thema des Monats über Erfahrungen mit Mieterbeteiligung, Mietergärten und Landschaft als urbane Strategie für den Wohnungsbau.

Quelle: Meier Müller GmbH

ENERGIE UND TECHNIK



Warmmiete im Sonnenhaus

Das innovative Projekt soll beweisen, dass die Sonneneinstrahlung den Jahreswärmebedarf eines Mehrfamilienhauses zu 75 % deckt.

MARKT UND MANAGEMENT

Neugründung von Genossenschaften

Die Zahl der Neugründung von Genossenschaften steigt. Teil 5 der Serie zum Internationalen Jahr der Genossenschaften 2012.

22 **Schweiz: autofreie Siedlung vor dem Baustart**
Herausforderung fließender und ruhender Verkehr

24 **Die Müllentsorgung geht in den Untergrund**
Barrierefrei, weniger Lärm, Schmutz und Geruch

NEUBAU UND SANIERUNG

26 **Meldungen**

28 **Tortenstückbebauung im historischen Zentrum Erfurts**
Architekturpreis für Bildungs- und Wohnhaus

30 **Über den Tellerrand geschaut**
Ergebnisorientierte Instandhaltung

ENERGIE UND TECHNIK

34 **Meldungen**

36 **Betriebskosten aktuell**

40 **Mit der Kraft der Sonne**
Warmmiete im Sonnenhaus

42 **Balkonabdichtung eines Wohnblocks in München**
Undichtigkeiten und Wärmeverluste vermeiden

44 **Produkte und Dienstleistungen**

MARKT UND MANAGEMENT

46 **Aareon Kongress**

48 **Meldungen**

52 **EU-Beihilfen im Rahmen der Jahresabschlussprüfung**
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungs- und Beratungsorganisationen des GdW

56 **EU-Fördermittelberatung für Mitgliedsunternehmen gestartet**
Neues Beratungsangebot des GdW

58 **Neugründung von (Wohnungs-) Genossenschaften – Sicherheit durch genossenschaftliche Prüfung**
Serie zum internationalen Jahr der Genossenschaften 2012

62 **Wohnungswirtschaftliche Software 2012**
Aktueller Überblick über den Software-Markt der Wohnungswirtschaft

64 **Achtung: SEPA-Umstellung!**
Abschaltung der nationalen Zahlungsverkehrsformate

66 **Studiengruppe „Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung" erfolgreich**
Werkstudentenprogramm der Prüfungsorganisationen des GdW

68 **Mehr Erfolg im Team**
Effektive Teams in der Wohnungswirtschaft

71 **Personalmeldungen/Stellenmarkt**

RECHT

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

80 **Letzte Seite/Impressum**

Fordern Sie unseren Newsletter an:
www.haufe.de/immobilien/newsletter

iwb INGENIEURE

Ihr kompetenter Partner in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

» Gebäude und Wohnumfeld – das Gesamtkonzept muss stimmen! «

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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

Berlin . Braunschweig . Düsseldorf . Hamburg . Magdeburg . Pinneberg

Zusammenarbeit der bauverein AG und BUND

Nistkästen

Kooperation für Umwelt zeigt erste Ergebnisse

Die im vergangenen Herbst beschlossene Kooperation von der Darmstädter bauverein AG und dem Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) zeigt erste Ergebnisse. Anfang März spendete und übergab die bauverein AG 100 Nistkästen, die von BUND-Mitarbeitern im Stadtgebiet von Darmstadt aufgehängt wurden. Die Hälfte der Nistkästen ist aus Holzbeton und für verschiedene Vogelarten und Fledermäuse konzipiert, die andere Hälfte aus Vollholz wurde in einer Behindertenwerkstätte gefertigt. Die Kästen sollen den Tieren als Ausweichquartiere dienen, da die Gebäudesanierung immer mehr Hohlräume in Dachstühlen und Fassaden schließt und damit die Anzahl von Brutplätzen reduziert. Ein Projekt zur Fassadenbegrünung ist derzeit noch im Gespräch.

Weitere Informationen: **www.bauvereinag.de**

Pflastersteine

Neue Wege in den Garten

Gepflasterte Wege und Flächen eines Gartens verleihen Struktur und geben der Anlage einen Rahmen. Wie man die Wege in seinen Garten nicht nur funktionell, sondern auch ansprechend gestaltet, ist Gegenstand des Buches „Das Pflasterbuch für den Garten" von Heidi Howcroft.
Im ersten Teil des Buches klärt die Autorin Grundlegendes. Welche Funktionen hat das Pflaster im Garten? Wo ist Pflastern sinnvoll oder sogar notwendig? Welche Komponenten und Voraussetzungen gilt es zu beachten? Materialien und Verlegearten, Fugetechniken und Einfassungen, Gefälle und Oberflächenentwässerung werden vorgestellt. Eine ausführliche Materialkunde macht den zweiten Teil des Buches aus. Hier werden die Vorzüge und Besonderheiten von Naturstein, Ziegel- und Klinkerpflaster, Beton, Holz und Deckschichten wie etwa Kies besprochen. Im dritten Teil schließlich zeigt Howcroft die Möglichkeiten des Gestaltens mit Pflaster. Wunderschöne Fotos illustrieren, welch unterschiedliche Wirkungen erzielt werden können.

Heidi Howcroft; Das Pflasterbuch für den Garten;
Ideen für schöne Wege; Treppen und Terrassen; 152 Seiten;
39,95 €; ISBN 978-3-7667-1671-2
Buchbestellungen in unserem Onlineshop unter
www.immo-medienwelt.de

IBA-GELÄNDE

Richtfest im Weltquartier

Hamburger Weltquartier wächst weiter

Die SAGA GWG baut derzeit 265 öffentlich geförderte Wohnungen im Weltquartier in Wilhelmsburg. Bei einem Richtfest wurde Ende März 2012 die Fertigstellung der ersten 24 Wohneinheiten gefeiert. Die Wohnungen sind zwischen 39 und 84 m² groß und teilen sich in elf 4-Zimmer-Wohnungen, elf 3-Zimmer-Wohnungen und zwei Wohnungen mit zwei Zimmern auf. Die Einstiegsmiete beträgt 5,70 € pro m² netto kalt. Der Neubau von Knerer und Lang, Architekten aus Dresden, wird im Passivhausstandard errichtet. Als Projekt der Internationalen Bauausstellung IBA Hamburg soll diese Siedlung zum Modell für interkulturelles Wohnen umgestaltet werden. Zusätzlich zum Neubau modernisiert die SAGA GWG ihren Bestand im Reiherstiegviertel. An den Bestandsgebäuden durchgeführt werden unter anderem energetische Verbesserungen und Erneuerungen an Fassaden, Fenstern, Dächern, Heizungsanlagen. Durch den Anbau von Balkonen und Wintergärten erfolgt eine Erweiterung der Wohnflächen. Veränderungen der Grundrisse und Zusammenlegungen der Wohnungen schaffen größere und familiengerechte Einheiten. Einzelne Gebäude werden abgebrochen, neue Häuser werden gebaut. Außerdem ist eine komplette Umgestaltung der Außenbereiche geplant. Die gesamten Baumaßnahmen im Weltquartier sollen bis zum IBA-Jahr 2013 abgeschlossen sein. Bisher leben in den 750 SAGA-GWG-Wohnungen im südlichen Reiherstiegviertel mehr als 1.700 Menschen mit über 40 verschiedenen Nationalitäten.

Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de

Lebenswerte Stadt gesucht

Die Stiftung Lebendige Stadt hat in Zusammenarbeit mit der Deutschen Umwelthilfe (DUH) den Bundeswettbewerb „Lebenswerte Stadt – Natur und städtisches Leben ohne Widerspruch“ ausgeschrieben. Städte und Gemeinden sind aufgefordert, eigene Projekte einzureichen, die die innerstädtische Natur fördern und die Bevölkerung aktiv einbeziehen. Der Preis ist mit insgesamt 30.000 € dotiert, der Einsendeschluss ist der **2. Juli 2012.** Der Wettbewerb steht unter der Schirmherrschaft des Bundesbauministers Dr. Peter Ramsauer. Insgesamt sollen sechs Kommunen ausgezeichnet werden.

Weitere Informationen:
www.lebendige-stadt.de

Planungstheorie und Stadtentwicklung

Koproduktion von Stadträumen

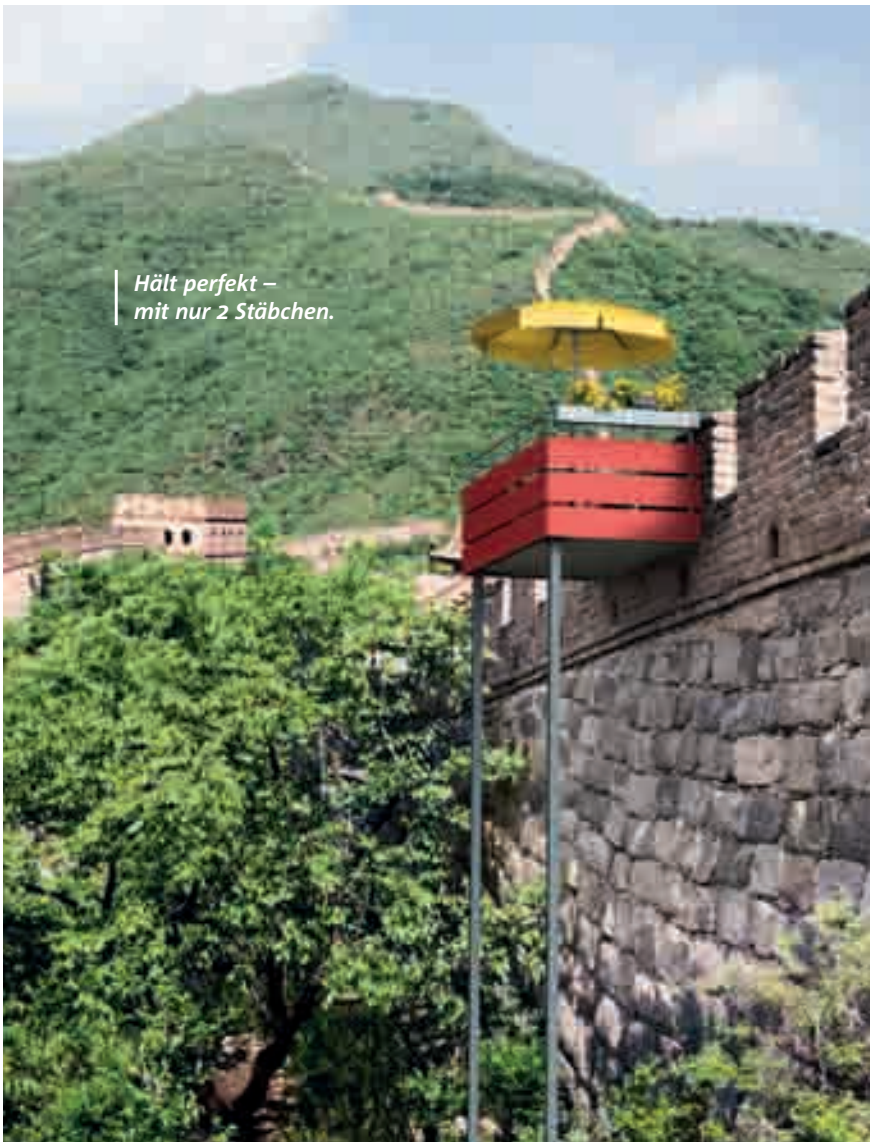
Viele Plätze, Parks und Promenaden der Städte sind längst nicht mehr nur „in einer Hand“. Die Zuständigkeiten verteilen sich auf verschiedene Akteure, oftmals mit sich überschneidenden Verantwortungsbereichen. Zur Koordination und optimalen Planung des Zusammenspiels veranstaltet der Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung der RWTH Aachen am **21. Juni 2012** die internationale Tagung „Public Space and Urban Governance. Herausforderung in der Koproduktion von Stadträumen in nationalen und internationalen Kontexten“. Folgende Fragen sollen u. a. dabei diskutiert werden: Was sind Aufgaben und Handlungsmöglichkeiten der Kommunen? Welche Interessen verfolgen private Akteure in Stadträumen?

Mehr Informationen:
www.rwth-aachen.de

Städtebau

Jugendliche und Stadtentwicklung

Am 23. April 2012 fand das dritte Jugendforum Stadtentwicklung in Berlin statt. Dabei diskutierten Jugendliche aus bundesweit zwölf Städten und Gemeinden u. a. mit dem Staatssekretär im Bundesbauministerium (BMVBS), Rainer Bomba. Ziel des Jugendforums ist es, das Ministerium zu Stadtentwicklungsthemen zu beraten und engagierten Jugendlichen die Möglichkeit zu geben, Pläne und Projekte für jugendgerechte Städte mitzugestalten. Mit Mitteln aus dem Experimentellen Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) fördert das BMVBS seit 2009 „Jugendliche im Stadtquartier“.



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

Darüber hinaus machen der hohe Standardisierungsgrad und die geringen Montagezeiten unsere Produkte extrem effizient.
www.schoeck-balkonsysteme.de

Perfekt aufgestellt!

Schöck | Balkonsysteme

Quelle: Jeanette Schweikert

Klimawandel
Zukunftsstrategien für die kommunale Grünflächenplanung

Für Politik und Verwaltung in den Kommunen ist der weltweite Klimawandel bereits eine unausweichliche Herausforderung. Welche Handlungsmöglichkeiten im kommunalen Raum bestehen, zeigte die Fachtagung „Zukunftsstrategien für die kommunale Grünflächenplanung“ Ende März 2012 in Biberach auf. Große Bedeutung hat der Umgang mit den eigenen grünen Ressourcen, wie Grünflächen, Vorgärten oder Straßenbegleitgrün. Die Weichen für ein zukünftiges bewohnerfreundliches Stadtklima können durch die Synergie von Klimaanpassung und der Dynamik in der Stadtentwicklung gestellt werden.
Viele Bäume und Stauden sind jedoch hinsichtlich des Klimawandels, der Emissionen und weiterer Stressfaktoren für den Freiraum in den Kommunen nicht mehr geeignet. Das Forschungsprojekt „Stadtgrün 21“ der Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau (LWG) testet dazu 20 Baumarten an drei kommunalen Standorten mit unterschiedlichem Klima. Tendenzen für die Eignung lassen sich bereits erkennen. So gilt beispielsweise der aus dem Mittelmeerraum stammende „Französische Ahorn“ als besonders hitzeverträglich. Unempfindlich gegen starken Wind, salzverträglich und ohne große Ansprüche ist die „Purpurerle“. Auch die dornenlose Gleditien-Sorte „Skyline“ ist zu empfehlen. Die Veranstaltung fand in Kooperation mit der Gartenbauakademie Biberach statt.

Bürgerbeteiligung im Quartier
Kunstwerke im Passivhochhaus

Seit dem 16. April 2012 prägen 16 Kunstwerke den Eingangsbereich der Außenfassade eines Hochhauses in der Bugginger Straße in Freiburg. In Zusammenarbeit mit den Künstlern Elisabeth Bereznicki und Matthias Dämpfle haben die Bewohner des weltweit ersten Passivhochhauses eigene Stockwerkswappen gestaltet. Das Gemeinschaftsprojekt der Quartiersarbeit Weingarten-West und der Freiburger Stadtbau (FSB) soll die Identifikation der Bewohner mit ihrem Zuhause stärken.
Neben der innovativen Technik ist die Modernisierung der Bugginger Straße 50 ein gutes Beispiel für soziale Nachhaltigkeit. Freiburgs Kultur- und Sozialbürgermeister Ulrich von Kirchbach zu diesem Projekt: „Die Kunstwerke machen das Zuhause einzigartig. Wohnen im Hochhaus bekommt so eine neue Individualität.“

Quelle: Freiburger Stadtbau

Vernissage der selbstentworfenen Stockwerkswappen

BETRIEBSKOSTENMANAGEMENT

Einsparung bei Abfallkosten geplant

Das Berliner Wohnungsunternehmen GSW Immobilien AG ist eine Partnerschaft mit den Entsorgungsunternehmen Berlin Recycling und Alba eingegangen. „Kern und Ziel sind Mülltrennung und Reduzierung der Betriebskosten um rund eine Million Euro für unsere rund 53.000 Mieterhaushalte”, sagt Jörg Schwagenscheidt, Vorstand der GSW Immobilien AG. Im Rahmen einer bestandsweit angelegten Aufklärungskampagne zum Umgang und zur Trennung von Hausabfällen sollen die Mieter über Ziele und Folgen der Abfalltrennung informiert werden. Im Wesentlichen geht es darum, Hausabfälle künftig in die Bestandteile Pappe/Papier, Glas, Verpackung, Biogut, Wertstoffe und Restmüll zu trennen. Durch die getrennte Entsorgung können die Materialien wiederverwertet und somit natürliche Rohstoffe eingespart werden. Die Abfuhr von Glas, Verpackungen, Wertstoffen, Papier und Pappe ist bei der GSW kostenfrei, Biomüll, Restmüll und falsch befüllte Müllbehälter werden hingegen kostenpflichtig abgeholt.

„Weiterhin sollen Mieter in mehrgeschossigen Wohnhäusern mit Müllschluckern künftig für die Mülltrennung sensibilisiert werden. Durch Änderungen der Berliner Bauordnung ab 2014 werden wir die Müllabwurfanlagen aus hygienischen und Brandschutzgründen durch Müllstandplätze vor den Hochhäusern ersetzen”, so Schwagenscheidt weiter. So genannte Abfallmanager werden künftig zusätzlich den Füllgrad der Müllbehälter in den Beständen kontrollieren, um falsch befüllte Tonnen zu identifizieren und auch die Anzahl der Müllbehälter für die einzelnen Wohnanlagen zu optimieren und auch letztlich dadurch Betriebskosten einzusparen.
Die GSW unterstützt ebenfalls die Kampagne „Trenntwende” des Landes Berlin, die sich zum Ziel gesetzt hat, den Abfall der Hauptstadt und die Wiederverwertungsmöglichkeiten daraus stärker in das Bewusstsein der Berliner zu rücken.

Weitere Informationen zur Aktion „Trenntwende” unter:
www.trenntwende.de

60 Jahre Techem
WIR LIEBEN ENERGIESPAREN

sicher, zuverlässig, zertifiziert

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

Umfassende Selbsttests und Umfeldüberwachung

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

Intelligente Mikroprozessor-Technologie

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

Höchster Sicherheitsstandard

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

❶ Elektronische Sensoren zur Umfeldüberwachung
❷ Raucheintrittsöffnung
❸ Benutzertaste
❹ Rote Leuchtdiode

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

www.techem.de/rauchwarnmelder

techem

* VdS ist die unabhängige und akkreditierte Prüf- und Zertifizierungsstelle für Brandschutz und Einbruchdiebstahlschutz.
** Richtlinie der Vereinigung zur Förderung des Deutschen Brandschutzes.

Foto: Archiv Autor

Der Autor Andreas O. Kipar ist Mitglied des Präsidiums BDLA und der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL), sowie Mitglied der Jury des Deutschen Bauherrenpreises

Freiraumgestaltung

Landschaft als urbane Strategie für den Wohnungsbau

Vor dem Hintergrund aktueller und sich für die Zukunft immer stärker abzeichnender demografischer, gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Veränderungen sehen sich besonders europäische Städte vermehrt dazu aufgefordert, ihre Stadtentwicklungsperspektiven mittel- und langfristig neu zu justieren.

Andreas O. Kipar
Landschaftsarchitekt BDLA/AIAPP
Duisburg/Mailand

In vielen deutschen Städten steht das Suchen nach neuen Modellen einer nachhaltigen zukünftigen Stadtentwicklung oben auf der Tagesordnung. Fehlender Wachstumsdruck, anstehender Energiewandel, gesellschaftlicher Wertewandel und oftmals leere Kassen der öffentlichen Haushalte begleiten dieses Suchen und bilden die Rahmenbedingungen der Debatte.

Dabei kommt dem Wohnungsbau und der Wohnungswirtschaft als erneuter Partner der Städte eine besondere Rolle zu. Tatsächlich sind Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik nicht voneinander zu trennende Themenfelder, sie bilden die Grundlage einer sozialen, sicheren und gerechten Stadt, die das friedliche und integrierende Miteinander ihrer Bewohner aktiv fördert. Will man nun Antworten auf die demografischen, sozialen, ökonomischen und ökologischen Herausforderungen für die Entwicklung unserer Städte geben, dann wird in Zukunft noch stärker der Dialog mit den Bewohnern, Nutzern, Wohnungsunternehmern, Eigentümern und allen zuständigen Planungsinstitutionen in den Vordergrund rücken müssen.

Die Vorzeichen für ein gemeinsames Handeln stehen gut

Die Renaissance der europäischen Stadt gepaart mit dem anhaltenden Trend „Zurück in die City“ bieten einen unerwarteten Handlungsspielraum für alle Beteiligten. Dabei kommt dem Freiraum im Sinne seiner Wiederentdeckung und Neuinwertsetzung des urbanen Wohnens eine wichtige Bedeutung zu. Er prägt im Zusammenspiel mit der Architektur und dem Städtebau immer stärker den Alltag und die Lebensqualität in den Wohnquartieren. Über ihn definiert sich das Wohnumfeld als Ort und Teil einer „Heimat“, aus der heraus man sich entwickeln kann. Identitätsstiftend sollte er sein, offen für aktives Einbringen der Bewohner, privat und öffentlich zugleich.

Dementsprechend ist eine nachhaltige Stadtentwicklung, sowohl in ökologischer und stadtklimatischer wie auch in ökonomischer Hinsicht, ohne hochwertige und voll integrierte Grün -und Freianlagenplanung heute undenkbar. Freiraumplanung als integraler Bestandteil der Bauplanung, dem landschaftlichen Kontext angepasst und mit der Gebäudeplanung voll integriert, ist daher kein Wunschtraum mehr, sondern wird vielerorts bereits investitionsfördernd und wertsichernd angewandt.

Der diesjährige Deutsche Bauherrenpreis unter erstmaliger Beteiligung des Bundes Deutscher Landschaftsarchitekten BDLA als Mitauslober und dotiert mit einem Sonderpreis „Freiraumgestaltung im Wohnungsbau“ unterstreicht eindeutig die Bedeutung des Wohnumfeldes für einen qualitätsvollen Wohnungsbau und ein kooperatives und integriertes Miteinander aller Akteure.

Dass die Städte hierbei notwendigerweise „über ihren eigenen Tellerrand hinaussehen“ und benachbarte Kommunen in diese Planungen aktiv einbinden müssen, versteht sich von selbst. Isolierte städtebauliche Einzelplanungen mögen kurzfristig und räumlich begrenzt Wirkung zeigen, können aber im Gesamtbild der Stadt ohne ein übergreifendes Konzept als verbindende Klammer kaum eine nachhaltige Wirkung zeigen. Auch wenn wir alle wissen, dass Architektur, Städtebau und Landschaftsarchitektur das Feld des Möglichen zum Gegenstand haben, wissen wir auch, dass Veränderung und Innovation oft auf kühnen Visionen beruhen. Daniel Hudson Burnham, einer der brillantesten Vertreter der CITY-BEAUTIFUL Bewegung, der nach 1900 in den Vereinigten Staaten zahlreiche Großtädte (darunter auch Washington) von Grund auf neu konzeptionierte, war verständlicherweise ein Gegner kleiner Pläne.

> **„The value of open space within the urban fabric is increasingly being rediscovered… It is essential, that all open space is viewed as a part of the natural framework, within which all built development is set, rather than simply the ‘space left over after planning’.“**
>
> Zitat aus dem Bericht der Europäischen Kommissionn„European Sustainable Cities“

„Ihnen fehle es am Zauber, um das Blut der Menschen in Wallung zu bringen.“

Einen großen Plan im Sinne Burnhams aufzustellen, heißt heute eine Gesamtstrategie für die Gestaltung des menschlichen Umfeldes zu entwickeln. Es heißt, eine Linie vorzugeben, nach der sich die vielen kleinen Entwurfs- und Verwirklichungsschritte richten können, um aufeinander aufzubauen anstatt nebeneinander oder gar gegeneinander zu wirken. Die Landschaft lehrt es uns, sie verbindet, moderiert und kennt keine Grenzen. ■

Luftaufnahme der Siedlung am Buchheimer Weg während der Baumaßnahmen.

Freiraumgestaltung mit Individualisierung

Zwischen den Zeilen – Leben

Im April 2012 wurde die Siedlung am Buchheimer Weg in Köln-Ostheim fertig gestellt. In den letzten fünf Jahren sind hier Wohnbauzeilen aus den 1950er Jahren abgerissen worden und durch ein charakteristisches Neubauquartier im geförderten Wohnungsbau ersetzt worden. Die preisgekrönte Freiraumgestaltung bietet Lösungsansätze, die auch für andere Siedlungsräume dieser Epoche Anwendung finden sollten.

Johannes Böttger
Landschaftsarchitekt
Büro Urbane Gestalt, Köln

Die Gebäude waren in vielerlei Sicht veraltet und nicht mehr auf aktuellen technischen und energetischen Stand zu bringen. Daneben waren neu zugeschnittene Wohnungsgrößen und ein neuer Wohnungsmix sowie eine Nachverdichtung des Gebietes um 25 % wesentliche Ziele der Neubebauung. Die städtebauliche und die freiräumliche Neukonzeption setzen bei den spezifischen Qualitäten der Nachkriegsmoderne an und leiten eine zeitgenössische Lösung ab.

Gute Eigenschaften nutzen

Die Siedlung ist ein Teil des größeren zusammenhängend entwickelten Nachkriegsquartiers Ostheim und so kam während der Bearbeitung des Wettbewerbs 2004 auch die Frage auf, ob es nicht auch gute Eigenschaften des Gebietes gäbe, von denen man lernen könne. Der so genannte fließende Raum stach hervor. Der fließende Raum ist die räumliche Umsetzung des Gedankens, den Bewohnern dichter städtischer Siedlungen möglichst viel Licht und Luft zu bieten. Die Zeilenbauten standen daher mit weitem Abstand, darin Wege, ein wenig Ausstattung, Rasen, Bäume. Eine Parklandschaft war dadurch allerdings nicht entstanden.

Dieser große verfügbare Raum zwischen den Zeilenbauten ist aus Sicht der Freiraumplanung dennoch ein reizvolles Erbe, allerdings waren im Bestand weder die Zeilenbauten als stadträumliches Ensemble attraktiv gelungen, noch waren die Freiräume belebt und ausreichend integriert. Das Planungsteam ASTOC architects and planners mit Johannes Böttger Landschaftsarchitekten entwickelte ein Konzept, das zwischen den Gebäuden wiederum weite Abstände belässt. Die Ausrichtung der Neubauten untereinander und ein Knick im Grundriss der Gebäude erzeugen nun städtebaulich vielfältige Räume. Die Landschaftsarchitektur entwirft hierin neue Bedeutung und Nutzungen für die großen Freiflächen zwischen und um die Bauten und erschafft einen markanten Ort.

Abgestufte Gestaltung

Ein wesentliches Ziel ist es, durch eine abgestufte Gestaltung der Freianlagen Bereiche mit öffentlichem Charakter und siedlungsbezogene Räume zu unterscheiden. Die Übergänge sind fließend, die Siedlung ist bis in die Tiefe zugänglich. Nahe den Straßen prägen befestigte Flächen und Großbäume den Charakter, grüne Räume mit Parkcharakter und zusammenhängende Aufenthaltsräume mit Spielplätzen liegen weiter innen, im Wohnbereich. Umschlossen von der ringförmig verlaufenden Grevenstraße ergibt sich ein baulich definiertes Zentrum mit sechs großen zentralen Bauten. Im Inneren liegen die wichtigsten gemeinschaftlichen Räume, Mietergärten schaffen Distanz zu den privat genutzten Räumen.

Mietergärten

Die Anordnung von vielen Mietergärten ist eine der wesentlichen Setzungen im Freiraumkonzept.

Die Spielplätze liegen bei dieser Freiflächengestaltung weiter innen, umschlosssen vom Wohnbereich.

Fotos: büro urbane gestalt landschaftsarchitekten johannes böttger

Blick in die Wohnanlage

Als Garteninseln bezeichnete, zusammenhängende Flächen parzellierter Mietergärten bilden räumliche Figuren, auf denen die Gebäude stehen. Die Gärten erreichen Privatheit für die auf der Nullebene liegenden Erdgeschosswohnungen und, dass viel Leben in den Siedlungsraum ausstrahlt. Die Gärten haben jeweils Türchen, die den Gartenbetrieb und eine sekundäre Erschließung ermöglichen. Sie befördern auch den formlosen sozialen Austausch, die gemeinschaftlich genutzten Höfe erhalten dadurch Anlieger, eine erhöhte soziale Kontrolle ist die Folge.
Die Ligusterhecken, die sämtliche Gärten einfrieden, sind in der Höhe unterschiedlich. Bis zu 1,90 m, wenn Abschirmung gewünscht ist, wie zum Beispiel zu Müllplätzen, oder nur 1,20 m, wenn Kontakt sein soll, so wie zu den grünen Bereichen der Höfe. Die Heckenhöhen werden mit diagonalen Oberkanten vermittelt, der Verlauf wird durch Eckpfosten vorgegeben. Der große Anteil an Mietergärten an der Gesamtfläche sorgt zudem für relativ geringe Kosten, sowohl in Erstellung, als auch in der Pflege der Anlage. Der sehr hohe Anteil an unversiegelten Flächen hat einen ökologischen Wert. Das Niederschlagswasser der Wegeflächen kann direkt versickern, ein Rigolensystem entsorgt das Dachwasser. Einige der schönen Bäume konnten erhalten werden, die zusammen mit den angrenzenden Grünstrukturen der Siedlung von Beginn an zu einem fertigen Bild verhelfen.

Wege durch die Siedlung

Die dicht bebaute Wohnsiedlung ist mit einem entsprechend engmaschigen Wegenetz ausgestattet. Die Gebäude haben durchgesteckte Treppenhäuser, die im Erdgeschoss beidseitig Eingänge haben, es ergeben sich viele Anschlusspunkte und eine gute Erreichbarkeit der Spielflächen und Aufenthaltsbereiche. Zudem werden ein großer Jugendspielplatz und eine Kleingartenanlage in der Nähe zum Anlass genommen, eine Wegeverbindung durch das Gebiet hindurch zu erzeugen. Diese Wegstrecke hat einen öffentlichen Charakter und ist besonders gestaltet. Die Wegebreite verändert sich von platzartiger Aufweitung bis hin zu einem 150 cm schmalen Hauptweg, dem Minimum unter dem Gesichtspunkt des barrierefreien Bauens. Das wasserdurchlässige Gussmaterial erlaubt die sich ergebende vieleckige Form und ermöglicht gefällelose Flächen und den Verzicht auf kostenintensive Abläufe. Zudem ist das Material grün und korrespondiert mit den Fassaden.
Die Nebenwege sind gepflastert, auch hier kommt ein grünes, sickerfähiges Material zum Einsatz, wenig wichtige Wege und Pfade, die entlang bestehender Bäume verlaufen, sind wassergebunden hergestellt. Im Bereich der Verkehrsflächen sind ebenfalls abgestufte Materialien eingesetzt. Die öffentlichen Straßen haben asphaltierte Fahrbahnen, Höfe mit dem Schwerpunkt Erschließung, Adressbildung voll versiegelte Parkplätze, Stellplätze, die weniger im Fokus stehen, sind mit Rasenfugenpflaster belegt. Weiter im Inneren gelegene notwendige Verkehrsflächen, auch für die Rettungswege, sind auf Wegen integriert oder über Schotterrasen hergestellt, so dass sie im Alltag nicht als Verkehrswege wahrgenommen werden.

Funktion: Individualisierung

Die Freianlagen nehmen sich in diesem Projekt nicht zurück, sie fallen auf und erschaffen über die Flächen ein Gerüst der Siedlung. Die Freiraumplanung formuliert durch den pointierten Einsatz von farbigen Materialien und Sonderbauteilen einen starken Ausdruck und schafft ein Pendant zur städtebaulichen Setzung durch Baukörper. Die Wegebaumaterialien greifen die Farbigkeit der Fassaden auf, die spielerischen Flächenbegrenzungen mit vielen Knicken in langen Linien ergänzen die Architektursprache. In der Abfolge von identischen Haustypen erzeugen diese Setzungen erkennbare Unterschiede und helfen bei der Individualisierung der Wohnsituation. Der Ort bekommt eine eindeutige Adresse und darüber hinaus eine gewisse Sonderstellung im Stadtteil.

Fazit: Beispielcharakter

2012 gewann das Projekt in der Kategorie Neubau einen Bauherrenpreis, außerdem den neu gestifteten Preis für Freiraumgestaltung im Siedlungsbau des Bundes deutscher Landschaftsarchitekten. Neben einer erreichten hohen Gestaltqualität bescheinigten die Juroren dem Projekt einen Beispielcharakter, wonach die hier angelegten Lösungsansätze auch für andere Siedlungsräume dieser Epoche Anwendung finden sollten (s. DW 4/2012, S. 56). ■

SIEDLUNG AM BUCHHEIMER WEG / GREVENSTRASSE

Bauherr: GAG Immobilien AG
Landschaftsarchitektur: Urbane Gestalt, Johannes Böttger, Landschaftsarchitekten
Architektur: ASTOC, architects and planners
Ausschreibung und Bauleitung: Meuter Architekten

Landschafts- und Gartenbau:
1. und 2. Bauabschnitt: Firma Hoemann & Lengeling/Ringbeck
3. Bauabschnitt: Firma Pilot

NORD/LB
Die norddeutsche Art.

Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

www.q-gmbh.com

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

Interessiert? Ich bin für Sie da:
Jens Zillmann
Leiter Firmenkunden Wohnungswirtschaft
Telefon: 0391 589-1539
jens.zillmann@nordlb.de

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

Finanzgruppe

www.nordlb.de

Fotos: Archiv Autor

In dem Objekt (Baujahr 2001) mit insgesamt 28 Wohnungen leben 70 Bewohner, davon 25 Kinder und Jugendliche. Alle Maßnahmen wurden von der Hausgemeinschaft intensiv diskutiert und letztlich einstimmig beschlossen.

THEMA DES MONATS

Neues Gartenkonzept – demokratisch beschlossen

Auf vielen nachbarschaftlichen Schultern

Was passieren kann, wenn Mieter an der Gartengestaltung und Gartenpflege mitwirken, zeigt unser Beispiel aus Sicht eines Genossenschafts-Mieters: Am Anfang stand die Erkenntnis, dass der Rasen zu oft gemäht wurde. Kaum bedeckte ein Blütenteppich die Grünflächen rund ums Haus, schon fand sich ein wohlmeinender Nachbar, der den Rasenmäher aus dem Schuppen holte und die ganze Pracht abrasierte.

Helmut Netz
freier Journalist und Mieter
in der Wohnanlage, München

Einigen Hausbewohnern gefiel das ständige Mähen eigentlich nicht mehr, doch da es sich über die Jahre fest etabliert hatte, kam zunächst niemand auf die Idee, diese Praxis in Frage zu stellen – man hatte sich daran gewöhnt. Doch je schneller sich die Zeitabstände der Mähzyklen verkürzten, je öfter die Grünflächen mit Kunstdünger gepäppelt wurden, desto mehr wuchs auch die Unzufriedenheit vieler Hausbewohner: „In der Hausgemeinschaft herrschten damals unterschiedliche Ansichten darüber, wie ein Garten auszusehen hat“, erinnert sich Birgit Wolff, die mit Mann und zwei kleinen Kindern seit 2004 im Hause lebt. „Die einen wollten die Grünflächen eher nach dem Golfrasen-Prinzip gestaltet haben, die anderen wollten lieber eine Blumenwiese.“ Aus dieser Situation heraus entstand die Idee zum Gartenkonzept.

Vorschläge zur Verbesserung

Das Konzept enthielt zehn Vorschläge für eine naturnahe Bewirtschaftung der gemeinschaftlichen Gartenflächen. Unter anderem sollten Wildblumenwiesen angelegt, Nistkästen in Bäume und Hecken gehängt, Reisighaufen als Winterquartier für Igel und Amphibien aufgeschichtet und Insektenhotels für Marienkäfer, Wildbienen und andere Nützlinge aufgestellt werden. Darüber hinaus wurde vorgeschlagen, zum Gießen ausschließlich Regenwasser zu nutzen und das Rasenmähen stark einzuschränken. Für Gesprächsstoff im Haus sorg-

Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe

„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
WE MANAGE IT FOR YOU

www.aareon.com

te jedoch vor allem die Tatsache, dass ein gewisses Maß an Unordnung zum Prinzip erhoben wurde: Totholz, Laubhaufen, Brennnesselfelder und wucherndes Gestrüpp bezeichneten die Verfasser des Gartenkonzepts ausdrücklich als „erwünscht" – zum Nutzen der Wildtiere und damit letztendlich auch zum Nutzen des Gartens.

Der Weg zur Einigung

In zwei außerordentlichen Hausversammlungen diskutierten die Bewohner das Für und Wider des Gartenkonzepts. „Es ging um die Grundsatzfrage, wie wir unseren Garten haben wollen", sagt Birgit Wolff. „Dazu sollte jeder Stellung beziehen." Den Befürwortern des Konzepts gelang es, die meisten Einwände zu entkräften. Eine besonders kontroverse Diskussion entzündete sich an dem Vorschlag, Igel und Vögel durch ganzjährige Futterangebote zu locken. Dieser Punkt wurde ersatzlos gestrichen. In Sachen Rasenmähen einigte sich die Hausgemeinschaft auf einen Kompromiss: Rasenflächen, die regelmäßig begangen wurden, sollten ab sofort nur noch im Drei-Wochen-Turnus gemäht werden, alle übrigen einmalig im Herbst. „Veränderungen werden zunächst immer mit Mißtrauen betrachtet", sagt Birgit Wolff. „Aber die Diskussion hat jedem klar gemacht, was er will." Im Juni 2010 wurde das Gartenkonzept beschlossen – einstimmig. Das war möglich, weil die Bewohner ihr Anwesen in Eigenregie bewirtschaften: Aufgaben, die im Normalfall ein Hausmeister erledigt, sind auf viele nachbarschaftliche Schultern verteilt.

Die in regelmäßigem Turnus einberufenen Hausversammlungen erfüllen dabei eine wichtige Funktion: Im Plenum werden Probleme diskutiert und Lösungen beschlossen. Darüber, dass alles seinen demokratischen Gang geht, wacht ein Bewohnerbeirat aus drei Personen, der jedes

DAS GARTENKONZEPT

Im Hausgarten, der einen Gemüseacker, Wiesen, Buschbestand, Obstbäume und Zierbeete umfasst, wird laut Beschluss der Hausgemeinschaft vom Juni 2010 ausschließlich ökologisch gewirtschaftet; das heißt, auf Kunstdünger und Pestizide wird verzichtet. Das vermeidet Klimagase, die sowohl bei der Herstellung als auch beim Ausbringen (Kunstdünger) entstehen. Stattdessen verwendet die Hausgemeinschaft selbst hergestellten Kompost. Das fördert die Humusbildung und bindet CO_2. Das Gießwasser für den Garten stammt aus Regentonnen, mit denen zu erwartende Dürreperioden überbrückt werden können. Es hat sich allerdings herausgestellt, dass die Tonnenkapazität aufgestockt werden muss, um auch längere Trockenzeiten ohne Trinkwasserentnahme zu überstehen. Das Gartenkonzept ist der Abschied vom Leitbild des aufgeräumten Gartens. Totholz, Laubhaufen, Brennnesselfelder und wucherndes Gestrüpp sind ausdrücklich erwünscht. Darüber freuen sich Igel, Käfer und Schmetterlinge und der Boden trocknet in Hitzesommern weniger stark aus. Die Gefahr, dass ein Platzregen die fruchtbare Oberschicht wegspült, wird dadurch minimiert.

Das Energiekonzept

Im Herbst 2007 wurde auf Beschluss der Hausgemeinschaft ein Teil der Außenbeleuchtung stillgelegt. Alle energierelevanten Einrichtungen (Aufzug, Technikraum, Waschkeller, Werkstatt) erhielten Zwischenzähler, die Heizungsanlage wurde hydraulisch abgeglichen und mit stromsparenden Hocheffizienzpumpen ausgestattet. Die Hausgemeinschaft hat Treppenhäuser, Haustüren und Fahrradschuppen in Eigenregie mit Energiesparlampen nachgerüstet und erstellt jedes Jahr einen Energiebericht, auf dessen Basis weitere Maßnahmen beschlossen werden. Neben einem effizienteren Umgang mit Strom und Wärme verfolgt das von der Hausgemeinschaft beschlossene Energiekonzept das Ziel, der CO_2-Neutralität möglichst nahezukommen. Das ist nun fast erreicht: Der Hausstrom stammt aus erneuerbaren Quellen, eine Photovoltaikanlage auf dem Dach speist Sonnenstrom ins Netz, ein Geothermie-Brunnen versorgt das Haus mit Wärme und die Mehrheit der Bewohner bezieht Ökostrom. Das Anwesen ist autoreduziert; eine Carsharing-Station wird von den Bewohnern intensiv genutzt.

Gesellschaft

Die Aktivitäten der Bewohner des Anwesens Caroline-Herschel-Straße strahlen in den Stadtteil ab. Insbesondere die Teilabschaltung der Außenbeleuchtung und die Idee der Bienenhaltung stoßen auf reges Interesse – aber auch auf Vorbehalte, die sich im persönlichen Gespräch jedoch meist aus der Welt räumen lassen. Auf diese Weise stößt die Hausgemeinschaft gesellschaftliche Diskussionen an – auch über den Stadtteil hinaus: In regelmäßigen Abständen veranstaltet die Münchner Volkshochschule Hausführungen, bei denen sich interessierte Bürger über die sozialen und ökologischen Aspekte des nachbarschaftlichen Wohnens informieren können. Auch die Jugend nimmt regen Anteil: So haben die Kinder aus dem Haus (und der Nachbarschaft) begeistert die Nistkästen zusammengeschraubt und damit die Hecken und Bäume im Garten bestückt. Weitere Events für Kinder und Jugendliche sind geplant, unter anderem ab Mai mit den Bienen. Dazu sind auch Kooperationen mit der benachbarten Grundschule und dem Jugendzentrum um die Ecke in Vorbereitung.

Ziel der Maßnahme

Am Beispiel eines der Häuser soll eine Bewirtschaftungsstrategie entwickelt werden, die dem Klimawandel Rechnung trägt und sich auf den gesamten Immobilienbestand der Wogeno übertragen lässt. Bisherige Erfolge: Der Hausstromverbrauch wurde innerhalb von dreieinhalb Jahren von 21.300 auf 10.400 kWh mehr als halbiert. Die dafür nötigen Investitonen werden sich im ersten Halbjahr 2011 amortisiert haben.

Kosten: knapp 10.000 €

Finanzierung: Eigenmittel der Wogeno, Hauskasse, Bienenpatenschaften (à 25 €), Spenden aus dem Haus. Einige Maßnahmen haben die Bewohner des Anwesens selbst in die Hand genommen, beispielsweise die Nachrüstung mit Energiesparlampen in den Treppenhäusern. Um weitere Mittel zu akquirieren, ist unter anderem an eine Tombola gedacht.

Auf den Hausversammlungen wurden alle Probleme intensiv diskutiert. Vorbehalten wurde mit Argumenten begegnet. Beispiel: Sinkender Energieverbrauch entlastet die Haushaltskasse. Letztlich haben die Bewohner alle Maßnahmen einstimmig beschlossen.

Jahr neu gewählt wird. Meist sind die Hausversammlungen gut besucht, denn allen Bewohnern ist klar, dass sie hier die Möglichkeit haben, ihr direktes Lebensumfeld zu gestalten.

Funktion der Genossenschaft

Die Wohnanlage gehört zur Wogeno e.G. in München, einer noch jungen Genossenschaft mit einem Bestand von derzeit 15 Häusern mit 280 Wohnungen. Die Wogeno versteht sich als genossenschaftliche Dachorganisaton selbstverwalteter Hausgemeinschaften, denen sie Know-how und materielle Ressourcen zur Verfügung stellt. In der Satzung sind neben sozialen und ökonomischen auch ökologische Prinzipien verankert, die einen schonenden Umgang mit Energie, Material und Fläche vorschreiben. Die Genossenschaft ließ das Gebäude in den Jahren 2000/2001 im neuen Münchner Stadtteil Messestadt Riem errichten; es besteht aus zwei zusammenhängenden Häusern mit insgesamt 28 Wohnungen. Gegenwärtig leben hier 70 Personen, darunter 25 Kinder und Jugendliche. Ein Großteil der Bewohner war schon bei der Planung dabei und hat dafür gesorgt, den Bau an eigenen Bedürfnissen und ökologischen Grundsätzen auszurichten.

Auch die Außenanlagen waren damals nach ökologischen Gesichtspunkten gestaltet worden. Man hatte standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt, „Petersilienbeete" für Mieter ohne eigenen Gartenanteil angelegt und ausreichend Freiraum für Kinder geschaffen. „Aber in den letzten Jahren war der ökologische Geist nicht mehr recht zu fassen", sagt Birigt Wolff. „Wir mussten ihn wiederbeleben." Die Diskussion um das Gartenkonzept hat da wie eine Mund-zu-Mund-Beatmung gewirkt: Sobald eine der beschlossenen Maßnahmen zur Umsetzung anstand, fanden sich auch Hausbewohner, die selbst Hand anlegen wollten.

Planung und Realität

Los ging es im Frühjahr 2011 mit einer Wildblumenwiese: Vier Hausbewohner trugen in stundenlanger, schweißtreibender Schaufelarbeit den Oberboden ab, mischten schubkarrenweise Sand unter das Erdreich und brachten das Saatgut aus. Die Vogelnistkästen wurden als Bausatz bestellt; Zusammengebaut und angemalt haben sie Kinder und Jugendliche aus dem Haus. Besonders rege ist das Interesse an den Bienen: Als ein Imker das erste von zwei Völkern im Garten einquartierte, tat er das vor einer Schar von Schaulustigen. Inzwischen hat sich ein harter Kern von drei Hausbewohnern herauskristallisiert, die sich die Betreuung der Bienen teilen - immer mal wieder unterstützt von dem einen oder anderen Nachbarn. „Das Schöne ist, dass man Dinge tun kann, die Spaß machen, und dafür immer jemanden findet, der Lust hat, mitzumachen", sagt Birgit Wolff. Aktuell haben sich ein paar Gleichgesinnte gefunden, die den Bau einer Kräuterspirale planen.

Die Wogeno, der das Gartenkonzept zuvor unterbreitet worden war, stand der Hausgemeinschaft bei der Umsetzung mit Rat und Tat zur Seite - auch finanziell. So übernahm sie die Montage der Regenrohrklappen, bezahlte Blechabdeckungen für die vorhandenen Regenwasser-Zisternen und schoss die Hälfte der Kosten für neue Regentonnen zu. Ansonsten tat die Genossenschaft das Klügste, was sie tun konnte: Sie ließ der Hausgemeinschaft freie Hand. Da die Hausbewohner die Umsetzung ihres Konzepts fast zur Gänze aus eigener Kraft bewältigten, hielten sich weitergehende Investitionen allerdings auch in Grenzen: Bislang wurden rund 1.500 € ausgegeben. Davon entfielen etwa 1.000 € auf die beiden Bienenkisten mit Zubehör. Diese Investition hat sich jedoch durch den Verkauf von Patenschaften bereits refinanziert: Für 25 € konnten Interessenten das Anrecht auf einen Teil der Honigernte erwerben - ein Angebot, dass sich reger Nachfrage von Nachbarn, Freunden und Bekannten erfreute.

Fazit

Die Wogeno will die Wohnanlage nun zu einem Modellprojekt für nachhaltige Immobilienbewirtschaftung entwickeln, dessen Erfahrungen sich auf den übrigen Immobilienbestand der Genossenschaft übertragen lassen. Dafür wurde ihr vom Umweltbundesamt der „Blaue Kompass" verliehen. Unter knapp 60 Bewerbungen wurde die Wogeno mit dem Haus in der Messestadt Riem als Referenzobjekt im bundesweiten Wettbewerb „Sich zukunftsweisend wandeln - jetzt handeln: Anpassungspioniere gesucht" zum Sieger gekürt. Der Jury gefielen insbesondere das Gartenkonzept des Anwesens, das sich an den künftigen Herausforderungen des Klimawandels orientiert, und die Tatsache, dass die Hausgemeinschaft alle Maßnahmen diskutiert und beschlossen hat.

Mit dem „Blauen Kompass" zeichnet das Umweltbundesamt Projekte aus, die geeignet sind, die Zivilgesellschaft an die Folgen des Klimawandels anzupassen. „Der Preis hat unser Zusammengehörigkeitsgefühl als Hausgemeinschaft gestärkt", sagt Birgit Wolff. „Ich kann mir nicht vorstellen, woanders zu wohnen." ■

WETTBEWERB / PREISTRÄGER

Sich zukunftsweisend wandeln – jetzt handeln: Anpassungspioniere gesucht!

Foto: Ute Grabowsky/Umweltbundesamt

Preisträger Wogeno München e.G., v. r.: Dr. Thomas Holzmann, Vizepräsident des Umweltbundesamtes, Peter Schmidt, Vorstandsmitglied der Wogeno München e.G., Hartmut Netz, Projektleiter Nachhaltige Immobilienbewirtschaftung.

Mitte Dezember 2011 wurden die Gewinner des Tatenbank-Wettbewerbs „Sich zukunftsweisend wandeln - jetzt handeln: Anpassungspioniere gesucht!" öffentlich ausgezeichnet. Die Preisverleihung fand im Rahmen der DIFU-Fachtagung „Kommunale Anpassungsstrategien an den Klimawandel" im Bundesumweltministerium in Bonn statt. Die Wogeno München wurde für die nachhaltige Immobilienbewirtschaftung ausgezeichnet.

Wogeno – die Idee

In München entwickelt die Wogeno seit 1993 neue nachbarschaftliche Wohnformen auf der Basis solidarischer Netzwerke. Bis heute sind es 15 Häuser mit 271 Wohnungen im Bestand und weitere Projekte in Planung. Für Menschen in Wogeno-Häusern beginnt das Zuhause nicht erst an der Wohnungstür, sondern bereits am Hoftor, in der Straße, im Viertel. Die gemeinsame Verantwortung für das Haus und die Nachbarschaft, die ökologische und soziale Hausbewirtschaftung sind dabei tragende Säulen des Daches der Wogeno: ein Dach über selbstverwalteten, über die Wogeno-Struktur vernetzten Hausgemeinschaften.

Weitere Informationen unter:
www.wogeno.de

Selber gärtnern und Gemüse pflanzen stehen hoch im Kurs. Kinder präsentieren stolz ihre erste eigene Ernte.

THEMA DES MONATS

Mietergärten

Grüne Wohnzimmer – mitten in der Stadt

Mietergärten haben sich als sozialer Stabilisator für Quartiere bewährt – das zeigen Beispiele aus der ganzen Bundesrepublik. Deshalb erfüllen viele Gesellschaften den Bewohnern die Sehnsucht nach einem Stück Grün vor der Haustür. Die Maxime „Betreten des Rasens verboten“ gilt nicht mehr.

Sabine Richter
Freie Wirtschafts- und Immobilienjournalistin
Hamburg

Viele Städter träumen vom eigenen Stückchen Erde. Das brachte die beiden Betriebswirtinnen Wanda Ganders und Natalie Kirchbaumer auf eine clevere Geschäftsidee: „Meine Ernte“ heißt ihr 2009 gegründetes Unternehmen, das Gemüsegärten zum Mieten anbietet und inzwischen in über 20 Großstädten erfolgreich ist. 2010 bekamen die Unternehmerinnen dafür den Förderpreis der Agrarwirtschaft. In Kooperation mit heimischen Bauern pachten die beiden Gründerinnen Felder, unterteilen sie in unterschiedlich große Parzellen und vermieten diese saisonweise an Singles, Familien, Freunde. Vor der Übergabe Anfang Mai werden die Gärten vom Landwirt professionell mit über 20 Sorten Gemüse, Kräutern und Blumen besät. Wasser und Gartengeräte sind vor Ort vorhanden und für Fragen gibt es eine wöchentliche Gärtnersprechstunde mit dem Bauern und einen Newsletter mit Tipps und Infos.

Garten mitten in der Stadt

Auch Wohnungsunternehmen haben die Bedeutung von Mietergärten erkannt, private Fleckchen

Erde, die die Bewohner selbst nutzen und gestalten können. So werden bei der NUWOG Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH Mieter mittels Pflanzenbudgets zur Mitarbeit gewonnen. „Das schafft eine persönliche Bindung zu ihrem Garten, die emotionale Aneignung des Quartiers wird unterstützt, die wahrgenommene Wohnqualität steigt und als Nebenprodukt wächst die soziale Kontrolle im Quartier“, erklärt Helmut Mildner, Geschäftsführer der NUWOG.
Rund 400 solcher grüner Wohnzimmer hat die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) auf Hinter- und Garagenhöfen, auf so genannten Abstandsgrünflächen und unter Erdgeschossbalkonen geschaffen. Dazu kommen rund 1.600 Terrassenwohnungen mit angrenzenden Grünstreifen, auf denen die Mieter ebenfalls gärtnern dürfen. Die Mietkosten für das kleine Stück Grün vor der Wohnung belaufen sich auf wenige Euro im Monat. Die Regeln beschränken sich auf das Wesentliche, kein Lärm, kein unmäßiger Wildwuchs, keine hohen Zäune oder Hecken und keine Gartenlaube. Insgesamt gingen die Mieter sehr sorgsam mit ihrer Grünfläche um, sagt Klaus Robl, seit 1982 zuständig für Planung und Realisierung von Mietergärten bei der GBH.

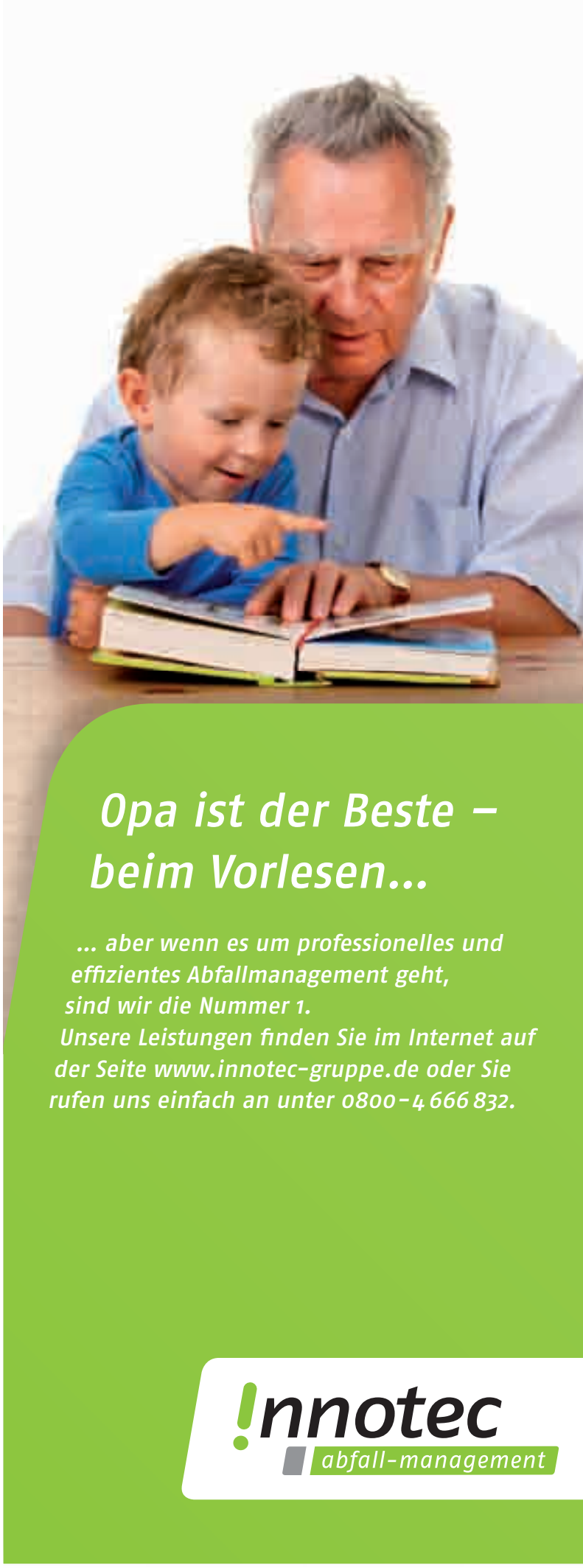
Erfolgreiches Konzept
für problematische Quartiere

Mietergärten tragen zur Aufwertung des Wohnumfeldes bei, sie geben den Bewohnern Gestaltungsspielräume, stiften Gemeinschaft und fördern so die Bindung ans Quartier. Das waren die zentralen Erkenntnisse eines von der Europäischen Union 2001 initiierten Forschungsprojekts zur Verbesserung von Wohnverhältnissen in sozial spannungsreichen Quartieren, dem so genannten Nehom-Projekt (Neighborhood Housing Models). In den Blick nahmen die Wissenschaftler unter anderem das Berliner Viertel in Monheim am Rhein, ein in den 1960er Jahren errichtetes Wohnquartier mit rund 11.000 Einwohnern und den typischen sozialen Problemen einer Großwohnsiedlung. Seit 1995 wurden hier im großen Stil Mietergärten angelegt, die Zufriedenheit der Bewohner und das nachbarschaftliche Miteinander nahmen messbar zu. Wie erfolgreich das Konzept auch in benachteiligten Quartieren ist, zeigen Beispiele in der ganzen Bundesrepublik. Und so stehen Mietergärten auf den Agenden vieler Stadtentwicklungsmaßnahmen, wenn es um die Verbesserung von Wohnumfeld, Aufenthaltsqualität und Nachbarschaften geht.
Die hannoversche Landschaftsarchitektin Johanna Spalink-Sievers hat bereits einige hundert Mietergärten angelegt und stets ähnlich erfreuliche Beobachtungen gemacht wie die Forscher der EU-Studie und weist auf einen anderen Aspekt hin: „Insbesondere in Regionen mit Wohnungsüberhang sind Mieter sind nicht mehr bereit, hässliche Außenanlagen zu akzeptieren. Es nutzt nichts, die Häuser schön zu machen und sich nicht um das Umfeld zu kümmern.”

Wohnen wie im Eigenheim?

Einige Wohnungsbaugesellschaften statten ihre Neubauten im sozialen Wohnungsbau von vornherein mit Gärten an den Erdgeschosswohnungen aus, Beispiele sind die Regenbogensiedlung oder das HABITAT-Quartier in Hannover, die dem Gundlach Wohnungsunternehmen gehören. Auch die Städtische Wohnbau Göttingen plant in neuen Wohnanlagen automatisch Gärten ein, so ersetzt die Gesellschaft im Zuge der energetischen Sanierung auf dem Leineberg in Göttingen zeilenweise die Balkone an den Erdgeschosswohnungen durch ebenerdig angelegte Terrassen mit Gärten, womit gleichzeitig diese Wohnungen rückwärtig barrierefrei erschlossen werden. „Hier wohnt es sich wie im Eigenheim“, sagt Spalink-Sievers. Dennoch müsse sie häufig Überzeugungsarbeit leisten: „Viele Gesellschaften haben Angst vor Verwahrlosung, Konflikten innerhalb ▶

Quelle: www.augenkundig.de, Foto: Tammo Ganders



BEISPIEL KIEZPARK

In Berlin-Marzahn gestalten Anwohner ihren Park

Vor einem Jahr wuchs auf dem Gelände des kiezPARKs in Berlin-Marzahn noch stoppeliger Rasen. Inzwischen ist der ehemalige, rund 11.000 m² große Schulstandort, den die Genossenschaft FORTUNA Wohnungsunternehmen eG vom Land Berlin erwarb, zwar noch eine große Baustelle, aber man sieht schon, was hier entsteht: ein Park für die Anwohner. Und zwar einer, der von ihnen selbst gestaltet wird - mit Beeten, Sommerblumenwiese, Selbstnutzerflächen, Obstgarten, Teich mit Bachlauf, Wasserspielplatz und vielem mehr.

Erste Ideen zum kiezPARK entstanden bereits im Frühjahr 2010. Bis die Zusagen über die Fördermittel der EU und aus dem Programm Stadtumbau-Ost kamen, die die Realisierung erst möglich machten, wurde es September 2010. „Ziel des kiezPARKs ist es, die brachliegende Freifläche zu einem Ort des Alltags und der Begegnung für alle im Quartier lebenden Menschen zu entwickeln, um auch in der Großraumsiedlung den Begriff Nachbarschaft wieder zum Leben zu erwecken“, sagt Silke Redmer, die das Projekt in der Öffentlichkeitsarbeit begleitet. Peter Schümann, Vorstand der FORTUNA ergänzt: „Wir wollen unseren Mietern und Mitgliedern nicht nur Wohnungen überlassen, sondern Ihnen auch Sicherheit und Geborgenheit mit umfassenden Dienstleistungen und einem funktionierenden sozialen Netzwerk geben.“

Eine rege Beteiligung der Anwohner bei Gestaltung und Pflege ist ausdrücklich erwünscht, ob mit einer Selbstnutzerfläche oder im Beirat, der über die Verwendung der durch die FORTUNA jährlich bereitgestellten Mittel entscheidet. Dafür wurde bereits 2010 ein Stammtisch ins Leben gerufen. Hier diskutieren Anwohner, angrenzende Vereine und Einrichtungen über Stauden, Kräuter oder Kleingehölze, überlegen gemeinsam, wie sich Teich und Wasserspielplatz integrieren lassen, wo die Wege auf dem Areal verlaufen sollen und planen Workshops. „Mit einem solchen Projekt erreicht man die Bewohner. Plötzlich ist da etwas, über das man nicht nur reden, sondern was man gemeinsam gestalten und umsetzen kann”, sagt Susanne Schnorbusch. Sie ist Architektin und begleitet gemeinsam mit der Landschaftsplanerin Almuth Krause auch den Stammtisch, damit aus den Ideen auch umsetzbare Konzepte entstehen.

Der kiezPARK Marzahn konnte auf ein aktives Netzwerk vorhandener Initiativen und Einrichtungen bauen; in vielen Workshops wurden Ideen entwickelt. So wurden die bunt bemalten Drei-Bock-Pfähle, die den jungen Obstbäumen Halt geben, von der Jungengruppe des Kiezes gestaltet, die Kiezreporterinnen haben eine eigene kiezPARK-Fahne entworfen, die jetzt weithin leuchtet. Regelmäßig trifft sich auch das GärtnerInnen-Seminar. Hier bereiten sich Anwohner zwischen 8 und 82 Jahren, die Selbstnutzerflächen übernehmen werden, gemeinsam auf das Gartenjahr vor.

Am 25. August 2012 wird der kiezPARK mit einem Fest feierlich eröffnet und an die Anwohner übergeben. Die spezielle Internetseite www.kiezpark.de der FORTUNA informiert über Termine, Workshops und den aktuellen Stand der Arbeiten.

Lageplan: so soll der Park einmal aussehen.

Bewohner diskutieren über die Gestaltung des kiezPARKs.

Für den kiezPARK werden auch Symbole gebastelt.

Quelle: LAYON GmbH; Susanne Schnorbusch

der Mieterschaft und vor einem uneinheitlichen, unrepräsentativen Erscheinungsbild“, weiß die Landschaftsarchitektin.

Grüne Freiräume sind ein viel diskutiertes Thema in der Architekturgeschichte. Mit dem sozialreformerischen Mietwohnungsbau der 1920er Jahre und seinen Forderungen nach Licht, Luft und Sonne entstanden in nennenswertem Umfang Grünflächen für die Bewohner. Mietergärten wurden beispielsweise in der von Fritz Höger entworfenen Siedlung in Wilhelmshaven-Siebethsburg oder in der Berliner Hufeisensiedlung von Bruno Taut und Leberecht Migge integriert. In der Wiederaufbauphase nach dem Zweiten Weltkrieg galt das Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt. Großzügig durchgrünte Wohngebiete sollten ein Wohnen im Park ermöglichen. Richtig nutzen konnten die Mieter die Freiflächen jedoch nicht, dafür sorgten die Wohnungsbaugesellschaften mit ihren zahlreichen Vorschriften. Betreten des Rasens verboten, war die Maxime. Erst in den 1980er und 1990er Jahren wurde wieder wohnungsnaher Freiraum statt Abstandsgrün propagiert. Bei vielen Wohnungsvorhaben wurden Mietergärten mit eingeplant oder Teile der häufig großzügig dimensionierten Freiflächen parzelliert und in Grabeland umgewandelt.

Quelle: gewobau Rüsselsheim

Kleine grüne Paradiese, geschaffen von gewobau-Mietern in Rüsselsheim.

Wohnungsnaher Freiraum statt Abstandsgrün

Seitdem erfüllen viele Gesellschaften den Bewohnern die Sehnsucht nach einem Stück Natur vor der Haustür. Mietergärten gehörten zum Beispiel von Anfang an zum Konzept des Märkischen Viertels, genauso wie zur Neusser Bauverein AG: „Mietergärten sind Bestandteil des gemeinsamen Grüns, mit finanziellen Mitteln der Neusser Bauverein AG und öffentlichen Mitteln gefördert“, heißt es in den „Hinweisen und Richtlinien zur Nutzung von Mietergärten“. Auch bei der Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH bereichern Mietergärten seit 1985 viele der Wohnanlagen. Die Wohnbau Lörrach-Mieter können darin Gemüse und Obst anbauen, alle zwei Jahre werden die Gärtner zu einem Mietergartenwettbewerb eingeladen, als Dankeschön gibt es einen Gutschein für ein Gartencenter.

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Rüsselsheim mbH (gewobau Rüsselsheim) meldete jüngst ihren 500. Mietergarten – rund 60 Quadratmeter groß, mit schon grünem Rasen, Blumenrabatte und Wasserzapfstelle. Seit 2006 richtet sie Mietergärten an modernisierten Wohngebäuden ein, sie erfreuten sich zunehmender Beliebtheit, so Jochen Meißner, zuständiger Mitarbeiter für die Außenanlagen. Mit dem ersten Pilotprojekt startete die gewobau Rüsselsheim bereits 2001, die drei Pionierinnen sind bis heute eine verschworene Gärtnergemeinschaft und wurden kürzlich von gewobau-Geschäftsführer Torsten Regenstein geehrt. „Wir wollen damit ein wohnungsnahes Freizeitangebot für die Mieter machen, wie es im Mietwohnungsbau normalerweise nicht üblich ist”, sagt er. Zugleich werde damit die Identifikation mit dem Wohngebiet und auch die Nachbarschaft gestärkt. Die Gesellschaft hält die Gärtnergemeinschaft unter anderem mit Gartenprämierungen lebendig, das Sozialmanagement organisiert sogar Fahrten zur Bundesgartenschau.

Denn komplette Selbstläufer scheinen Mietergärten nicht überall zu sein. So sagt die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG, die ihren Mietern seit Jahrzehnten kostenlos Mietergärten in Innenhofbereichen zur Verfügung stellt, dass die Nachfrage in den letzten Jahren leicht rückläufig sei und einige Parzellen brach lägen. Die Bereitschaft, Verantwortung für die Pflege eines Mietergartens zu übernehmen, sei tendenziell gesunken, so die Wohnungsbaugenossenschaft. Die geschäftspolitische Ausrichtung bezüglich der Innenhofnutzung sei deshalb auf eine Gemeinschaftsnutzung der Grünanlagen ausgerichtet. Aber hier heißt es dann künftig: Betreten des Rasens erwünscht! ■

Die Wohnbaugenossenschaft Oberfeld erstellt seit April 2012 eine autofreie Siedlung mit 100 Wohnungen, die teils vermietet und teils als Eigentumswohnungen verkauft werden. Parkplätze gibt es nur für Besucher.

THEMA DES MONATS

Herausforderung fließender und ruhender Verkehr

Schweiz: autofreie Siedlung vor dem Baustart

In städtischen Gebieten verzichten immer mehr Menschen auf ein eigenes Auto – nicht nur in Deutschland. In einem Vorort der Hauptstadt Bern entsteht die größte autofreie Siedlung der Schweiz.

Gabriele Kunz
freie Journalistin, Hamburg

Am Waldesrand wohnen und trotzdem auf öffentliche Verkehrsmittel und das Fahrrad setzen. Beides will die Wohnbaugenossenschaft Oberfeld miteinander verbinden. Auf einem ehemaligen Schießplatz in der Gemeinde Ostermundigen, rund 4 km vom Berner Stadtzentrum entfernt, baut die Genossenschaft eine autofreie Siedlung. Initiatoren des Bauprojekts sind eine Interessengemeinschaft und Vertreter des Verkehrs-Clubs der Schweiz (VCS); beide schlossen sich 2007 zur Wohnbaugenossenschaft Oberfeld zusammen. Nach langjährigen Planungen und Verhandlungen mit der Stadt Bern und der Gemeinde Ostermundigen wurde im April 2012 mit dem Bau der Siedlung begonnen. Auf einer Fläche von 10.000 m² entstehen 100 Wohnungen, die teils vermietet und teils als Eigentumswohnungen verkauft werden. Rund 40 % der Wohnungen sind für Familien reserviert. Ein Fünftel der Wohnfläche werden Wohngemeinschaften für Behinderte und Alleinerziehende belegen. Im Sommer 2013 sollen die ersten Bewohner einziehen.

Nachhaltiger Bau – ansprechende Architektur

Die Initiatoren wollen eine umwelt- und ressourcenschonende Siedlung schaffen, in der Junge und Alte, Familien und Singles, Wohngemeinschaften und Behinderte nachbarschaftlich zusammenleben. Innenhöfe, Spielplätze, Gemeinschaftsräume, Waschküchen sowie Grünflächen mit Obstbäumen und Gärten sollen vielfältige Begegnungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder und Erwachsene bieten. Geplant sind drei Gebäude mit bis zu vier Stockwerken. Sie werden vorwiegend in Holzbauweise errichtet und die Fassaden mit Holz- und Holzwerkstoffplatten verschalt. Ein besonderes Gestaltungselement sind die durchlaufenden Balkone. Die Bauausführung erfolgt im Minergie-P-Standard, der dem deutschen Passivhausstandard ähnelt. „Eine Wohnung im Oberfeld verbraucht nur halb so viel Energie wie eine herkömmlich gebaute neue Wohnung“, sagt Peter Schürch vom Architektenbüro Halle 58 Architekten, der das Projekt gemeinsam mit dem Büro Planwerkstatt Architekten verwirklicht.

Geförderter Wohnraum

Angeboten werden rund 60% Mietwohnungen und etwa 40% Eigentumswohnungen, die 40 bis 120 m² groß sind. Hinzu kommen zwei Gemeinschaftsräume sowie Zusatzzimmer, die sich als Büro oder Gästezimmer nutzen lassen. Da die Genossenschaft mit öffentlichen Fördermitteln baut, dürfen die Mieten eine bestimmte Höhe nicht überschreiten. Trotzdem ist der Wohnraum nicht billig. Wer eine Wohnung mietet, zahlt zwischen umgerechnet rund 19 bis 20 €/m². Eigentumswohnungen kosten umgerechnet rund 5.300 bis 6.500 €/m². Damit die Genossenschaft ihr Bauvorhaben finanzieren kann, müssen die künftigen Eigentümer ein Darlehen in Höhe von 30% der Kosten ihrer Wohnung zur Verfügung stellen, bei den Mietern sind es 10%.

Mobil ohne Auto

Dass die autofreie Siedlung in Bern entsteht, ist kein Zufall. Es gibt dort bereits eine kleinere autofreie Siedlung. Außerdem befinden sich auch in der Schweiz autofreie Siedlungen vor allem in Großstädten. Sie sind die Hochburgen der Autofreien. Laut Mikrozensus Verkehr haben in Bern und Zürich rund 45% der Haushalte kein Auto. Zum Vergleich: In Berlin und Hamburg besitzt laut Statistischem Bundesamt fast jeder Zweite kein Auto. „Autofrei Wohnen“ heißt im Oberfeld, dass sich die Bewohner vertraglich verpflichten, auf ein Auto zu verzichten. Stattdessen werden ihnen viele überdachte Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder, öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe, Fahrzeuge des Car-Sharing-Anbieters Mobility am Rand der Siedlung, Fahrradanhänger, eine Fahrradwerkstatt sowie Ladestationen für E-Bikes geboten. Außerdem erarbeitet die Genossenschaft zusammen mit der Gemeinde Ostermundigen ein Konzept für einen Fahrradzulieferdienst. Die Gemeinde Ostermundigen schuf die rechtlichen Voraussetzungen dafür, dass im Oberfeld nur sehr wenige Parkplätze errichtet werden müssen. Es sind 10 bis 15 – aber nur für Besucher. Trotzdem wollte die Gemeinde eine Absicherung haben, falls sich die Autofreiheit nicht mehr durchsetzen lassen sollte. Daher muss die Siedlung Reserven haben, um nachträglich Parkplätze einrichten zu können. ■

Autofrei dank Car-Sharing-Angeboten, E-Bike-Ladestationen, einer guten ÖPNV-Anbindung, überdachter Fahrradstellplätze und eines Fahrradzulieferdienstes.

Die Dusche für den demografischen Wandel

Wannen waren gestern: TECEdrainline-Duschrinnen machen kletter- und stolperfreie Duschzonen möglich. Universaldesign für Alt und Jung. In vielen Dimensionen, in robustem Edelstahl, hygienisch und reinigungsfreundlich.

Breites Ablaufsortiment: z. B. extraflache Abläufe für die Altbausanierung, senkrechte Abläufe mit Brandschutz und hoher Ablaufleistung.

Kontakt:
TECE GmbH
Rainer Herding
Tel. 0 25 72/9 28-178
www.tece.de
bauen@tece.de

TECE
Intelligente Haustechnik

THEMA DES MONATS

Barrierefrei, weniger Lärm, Schmutz und Geruch

Die Müllentsorgung geht in den Untergrund

Architektonische Schönheiten findet man kaum unter ihnen: Müllplätze. Möglichst unsichtbar sollen die Tonnen sein. Die meisten sind in eingezäunten Verschlägen oder Kellern versteckt, produzieren Lärm und Geruch. Dass es auch anders geht, zeigt die Wohnungsbaugenossenschaft Neues Berlin. Unterstützt von der Berliner Stadtreinigung entschied sie sich für ein zukunftsweisendes Müllkonzept. Bei der Einführung so genannter Unterflursysteme zur Müllentsorgung nimmt die Neues Berlin in der Stadt eine Vorreiterrolle ein.

Quelle: André Czajka

Verschmutzte Sammelplätze mit überfüllten Abfallbehältern gehören in Hamburg-Billstedt der Vergangenheit an.

Sabine Richter
freie Wirtschafts- und Immobilienjournalistin
Hamburg

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Neues Berlin" eingetragene Genossenschaft bietet den Bewohnern ihrer Wohnanlage Vierfarbkarree in Hohenschönhausen erstmals Mülltrennung über unterirdische Abfallbehälter. Weitere 14 Standorte sind geplant. Hintergrund ist die Schließung der bisherigen Müllabwurfanlagen nach Änderung der Bauordnung und der gleichzeitig notwendige barrierearme Umbau der Anlage. Der Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft hatte sich gegen eine - nach Bauordnung ebenfalls mögliche - teure brandschutzgerechte Nachrüstung der Müllräume entschlossen, weil die Mittel zukunftsorientiert eingesetzt werden sollen.

Die Berliner Stadtreinigung (BSR) und Berlin Recycling unterstützten das Wohnungsunternehmen mit einem innovativen Konzept zur Mülltrennung. So wird nicht nur Lärm und Geruch in den Häusern reduziert, durch die Unterflurbehälter wird auch der Platzbedarf verringert und die Optik der Müllplätze deutlich verbessert. Die Genossenschaft erwartet auch eine bessere Mülltrennung. Das schont die Umwelt und senkt die Betriebskosten.

Weniger Lärm, Geruch und Platzbedarf

Stefan Krause, Vorstand der Genossenschaft, ist von dem System überzeugt: „Wir wollten unseren Mietern ein barrierearmes Wohnumfeld bieten und mussten gleichzeitig eine Lösung für die zu schließenden Müllabwurfanlagen finden. Beides

passt gut zusammen: Wir können nun die bestehenden Schächte für die Aufzüge bis ins Erdgeschoss nutzen und haben mit den unterirdischen Containern einen platzsparenden, sauberen und gut erreichbaren Müllstandplatz. Statt einer Vielzahl von Mülltonnen sind jetzt nur die Einwurfschächte zu sehen." Ein Unterflur-Sammelbehälter mit einem Fassungsvermögen von 5 m³ entspreche gut 20 oberirdisch aufgestellten Hausmülltonnen zu 240 l. Die 1 m hohen Einwurfsäulen sind abschließbar, so dass Fremde keinen Müll entsorgen können. Zudem sind die Säulen barrierefrei, leicht zu erreichen und können individuell gestaltet werden. „Der so frei einsehbare Platz führt zu dem Nebeneffekt, dass es keine Verschmutzungen durch danebengestellte Mülltüten oder abgelagerten Sperrmüll gibt. Geruchs- und Geräuschbelästigungen sind auf ein Minimum reduziert", betont er. Das Unterflursystem besteht aus drei Elementen: einem wasserundurchlässigen Betonschacht mit Sicherheitsboden, einem unterirdischen Behälter mit einem Fassungsvermögen von 5 m³ inklusive Gehwegplattform und der etwa 1 m hohen Einwurfsäule. Ein Spezialkran hebt am Abholtag die Einheit per Kran über die Ladefläche des Entsorgungsfahrzeugs und entleert den Container. Der Abfall bleibt bis zu diesem Zeitpunkt für alle unsichtbar im Untergrund. Damit beim Herausheben des Behälters niemand in den Schacht stürzen kann, wird er durch einen Sicherheitsboden automatisch gesichert. Voraussetzung für die Installation der Unterflurbehälter ist, dass sich bis zur Einbautiefe von etwa 3 m keine Ver- und Entsorgungsleitungen im Boden befinden, dass das Entsorgungsfahrzeug freie Fahrt zum Standort der Unterflurfahrzeuge hat und die maximale Entfernung vom Behälter zur Abfuhrstraße nicht mehr als 8 m beträgt.

Diese Mieterin schätzt den bequemen Zugang durch niedrige Einwurfschächte.

Einbau auch auf öffentlichem Grund

Wenn der Platz knapp ist, ist nach Genehmigung durch die Behörden, auch der Einbau auf öffentlichem Grund möglich. Die Berliner Stadtreinigung hat auf dem Grundstück ihrer Hauptverwaltung einen Musterplatz eingerichtet, auf dem alle heute vorhandenen Möglichkeiten und Systeme gezeigt werden. Ute Schäfer, Prokuristin und Leiterin der BSR-Kundenbetreuung, ist sich sicher: „Müllentsorgung wird sich in den nächsten Jahren stark verändern. Das hat seine Ursache nicht nur in neuen gesetzlichen Regelungen, sondern auch im demografischen Wandel, in den Fragen des Klima- und Ressourcenschutzes sowie den Anforderungen unserer Kunden."

Auch die Stadtreinigung Hamburg (SRH) geht davon aus, dass unterirdische Abfallbehälter das Sammelsystem der Zukunft sind. 116 Unterflursysteme betreibt. die Hamburger Wohnungswirtschaft bereits, 100 weitere Systeme sind in Planung. „Für viele Architekten sind die unterirdischen Müllsysteme bereits Standard", erklärt Stephan Kubatzki, bei der Stadtreinigung Hamburg zuständig für die Wohnungswirtschaft. Im Hamburger Stadtteil Billstedt hat der kommunale Entsorger eine unterirdische Sammelanlage für eine Wohnanlage mit 140 Wohneinheiten der Hamburger Grundstücksgesellschaft Powalla fertig gestellt. Sie besteht aus drei großen Betonschächten für die Aufnahme von einem 3-m³-System für Hausmüll, einem 4-m³-System für Papier und einem 5-m³-System für Wertstoffe. Hersteller der unterirdischen Müllsammelanlage ist die Firma Paul Wolff aus Mönchengladbach, die auf Müllkonzepte im Siedlungsbereich spezialisiert ist. Das Abfallsammelsystem finanzierte die SRH, der Eigentümer übernahm lediglich die Kosten für die Errichtung der Tiefbauarbeiten und die Betonschächte für die Sammelbehälter. Die Investitionskosten lagen bei etwa 16.000 €.

Fazit

Neben vermindertem Platzbedarf ergeben sich auch aufgrund des geringeren Reinigungs- und Instandsetzungsaufwands Einsparpotenziale für die Wohnungswirtschaft. Standortbezogen entfällt das pünktliche Bereitstellen der Müllcontainer am Straßenrand. In Billstedt war es bis zur Umstellung Aufgabe des Hausmeisters, die 1.100-Liter-Behälter zur Entsorgung an die Straße zu stellen. Auch für den Entsorger birgt das unterirdische System Vorteile: „Während bei konventionellen Abfallbehältern die Leerung durch zwei Personen erfolgen muss und etwa 10 min. in Anspruch nimmt, wird für die Leerung eines unterirdischen Containers nur eine Person benötigt, die zudem ein Drittel weniger Zeit braucht", erklärt Stephan Kubatzki (s. auch Seite 39). ■

WOHNRAUMFÖRDERUNG

Quelle: VdW Bayern

Sozialwohnungen in Rosenheim

Sozialwohnungen unverzichtbar

Laut 98% aller Deutschen sind Sozialwohnungen auch in Zukunft unverzichtbar. Das ergab eine Umfrage der GfK Marktforschung im Auftrag des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern). „Ohne den sozialen Wohnungsbau gäbe es bald noch weniger bezahlbare Wohnungen in den Ballungszentren“, erklärt Verbandsdirektor Xaver Kroner. Die hohe Zustimmung ist unabhängig von Ortsgröße, Wohnverhältnis und Einkommen. Selbst bei den Besserverdienern mit mehr als 3.000 € Netto-Haushaltseinkommen sprachen sich 97% für den sozialen Wohnungsbau aus. Interviewt wurden knapp 1.000 Männer und Frauen ab 14 Jahren aus ganz Deutschland. 2013 stellt der Bund den Ländern noch jährlich 518,2 Mio. € zur Verfügung, über die Finanzierungsmittel für 2014 bis 2019 wird derzeit verhandelt.

Weitere Informationen:
www.vdwbayern.de

Quelle: Allbau AG

Spatenstich in Altendorf

Spatenstich
Uferviertel am Niederfeldsee

Die Allbau AG, Essens größter Wohnungsanbieter, feierte am 12. April 2012 den Spatenstich für das Neubauprojekt in Altendorf. Im letzten Jahr wurden dort 26 Immobilien mit ca. 180 Wohnungen aus den 30er Jahren abgerissen und durch 61 neue Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 16,5 Mio. € ersetzt. Die Stadt Essen wird zeitnah mit dem Aushub beginnen, damit die ersten Mieter bereits im dritten Quartal 2013 ihre Wohnungen beziehen können. Dazu Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski: „Im Rahmen von acht Immobilien werden in den nächsten 12-18 Monaten energieeinsparende Bauweise und individuelle Grundrisse, Barrierefreiheit, Tiefgarage sowie die Einhaltung neuester Standards im Rahmen des nachhaltigen Bauens und effizienten Energiekonzeptes realisiert.“

Weitere Informationen:
www.allbau.de

Baupreisindex
Kostensteigerung durch energetische Anforderungen

Der Baupreisindex zeigt für den Monat Februar einen Anstieg der Kosten für den Neubau konventionell gefertigter Fertighäuser um 2,8% im Vergleich zum Vorjahresmonat. Allein zwischen November vergangenen Jahres und Februar dieses Jahres verteuerte sich der Neubau um 1,1%. Bei Instandhaltungen ohne Schönheitsreparaturen stiegen die Baupreise im selben Zeitraum noch stärker an, um 3,3%. Bei Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es in den vergangenen zwölf Monaten keine Preisrückgänge. Rückwirkend betrachtet sind die Baupreise für Wohngebäude allein seit 2005 bis Ende 2011 um 17% gestiegen. Bei Instandhaltungsarbeiten, **ohne Schönheitsreparaturen**, waren es 18%. „Dadurch nimmt der Druck auf Eigentümer immer mehr zu, Mieten aus Kostengründen entsprechend anzuheben, die Entwicklung der Einkommen ist aber nicht im gleichen Maße den Baupreisen gefolgt“, erklärt Walter Rasch, Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW).

Gesamtlösung
Energieeffizienz und Trinkwasserhygiene

Am **30. Mai 2012 findet in Hamburg** das Planersymposium zum Thema „Wohnungsbau-Gesamtlösung für Energieeffizienz und Trinkwasserhygiene“ statt. Ziel der Veranstaltung ist es, das sinnvolle Zusammenspiel anlagentechnischer Maßnahmen für wirtschaftliche Lösungen im Wohnungsbau zu beleuchten. Das Symposium richtet sich an TGA-Planer, Energieberater, Architekten und Technische Leiter in der Wohnungswirtschaft. Weitere Termine finden am **31. Mai in Berlin**, am **21. Juni in Düsseldorf**, am **28. Juni in Frankfurt/Main** und am **5. Juli in München** statt.

Weitere Informationen: **www.tab.de/planer-symposium2012**

TAGUNG

Quelle: Bauhaus Dessau

Informationen und Anmeldung:
www.innova-eg.de

Wohnen und Arbeit vernetzen

Am **15. und 16. Juni 2012** veranstaltet der Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V. die Tagung „Wohnen und Arbeiten vernetzen – neue Handlungsfelder für Genossenschaften". Ziel ist es, Möglichkeiten und Lösungsansätze für die Schnittstellen von beruflichem und privatem Umfeld vorzustellen. Anlässlich des Internationalen Jahres der Genossenschaften sollen die Potenziale der Gemeinschafts- und Genossenschaftsprojekte verdeutlicht werden. Fachbeiträge, Präsentationen und verschiedene Workshops verdeutlichen die Anforderungen von Projekten an Stadtentwicklung und Stadtumbau, an Kommunikation und Teamverhalten sowie an Kooperation und Organisationsstrukturen. Außerdem sind eine Führung durch den Veranstaltungsort Bauhaus Dessau und diverse Ausstellungen geplant.

WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

Mieten 2011 verbreitet gestiegen

Im vergangenen Jahr sind die Angebotsmieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern deutlich gestiegen. Im Bundesdurchschnitt erhöhten sich die Nettokaltmieten um 2,9 % auf 6,38 Euro/m², in Westdeutschland auf 6,72 Euro/m² (+2,7%), in Ostdeutschland auf 5,51 Euro/m² (+3,5%). Allerdings hat auch die Bautätigkeit zugenommen. Das ergab eine Analyse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Der Anstieg der Mieten war besonders in Großstädten und Universitätsstädten zu erkennen. So verzeichneten die 20 Städte mit den kräftigsten Mietsteigerungen 2011 ein Plus zwischen 5 und 10%, etwa Greifswald, Bremen, Freiburg im Breisgau und Kiel. Neben eher kleineren Großstädten gehören auch Hamburg und Berlin zu den Städten mit stark steigenden Mieten.

Die gleichzeitige Belebung der Bautätigkeit lässt sich an der Zunahme von Genehmigungen ablesen, dort ist ein Anstieg von 21,7% zu erkennen. Im Bereich Geschosswohnungen waren es 26,8%. Das BBSR hat in seiner Wohnungsmarktprognose errechnet, dass in den nächsten Jahren jährlich bundesweit rund 193.000 Wohnungen benötigt werden, davon 71.000 in Mehrfamilienhäusern.

Weitere Informationen:
www.bbr.bund.de

Quelle aller Fotos: Wienerberger GmbH/Frank Sommariva

GSW FRANKFURT / MAIN

Gründung: 25. März 1949
Wohneinheiten: 7.268
Mitarbeiter: 99, davon drei Azubis
Bilanzsumme (31.12.2010):
300.964.000 €
Weitere Geschäftsfelder:
Bauträger- und Baubetreuungsgeschäft
Gesellschafter: Bistümer Limburg, Mainz und Fulda und deren Caritasverbände, seit 1990 Bistum Erfurt und sein Caritasverband.
Internet: www.gsw-ffm.de

Architekturpreis für Bildungs- und Wohnhaus

Tortenstückbebauung im historischen Zentrum Erfurts

Die Aufgabe verlangte den Planern einiges ab: Das 478 m² große Grundstück in der Trommsdorffstraße im historischen Zentrum Erfurts ist vorne nur 3,60 m breit, öffnet sich dann aber über eine Länge von 46 m bis auf 17 m Breite. Nach den Wünschen der Stadt sollte der Neubau – Bauherr ist die GSW Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH, Frankfurt am Main – zudem den alten Stadtgrundriss wiederherstellen.

Die nur 3,50 m breite Spitze ist der Blickfang des Hauses und ist dem historischen Marktplatz zugewandt.

Sabine Richter,
Hamburg
Freie Wirtschafts- und Immobilienjournalistin

„Die komplizierte Aufgabenstellung erklärt auch die neunmonatige Planungsphase bis zum Bauantrag“, sagt Meinolf Föckeler, Leiter der Planungsabteilung der GSW. Dabei sei der Standort im historischen Zentrum Erfurts kein Hindernis für den geplanten Bau in moderner, fortschrittlicher Architektursprache gewesen. „Wir haben eng und produktiv mit den Stadtplanern zusammengearbeitet“, betont er. „Die Stadt wollte trotz der alten Nachbargebäude keinen Historismus, Bedingung war nur, dass der ursprüngliche Grundriss beibehalten wurde.”

Baugrund und Nutzung waren eine Herausforderung

Auch Kubatur und Nutzung stellten die Architekten Lutz und Sabine Hauschild vor besondere Herausforderungen. Der dreigeschossige Bau mit einer Bruttogeschossfläche von 1.796 m² sollte eine Zwitternutzung mit Wohnungen und Weiterbildungsbereichen für die Katholische Heimvolkshochschule St. Ursula bieten. Zum einen sollten für das bestehende Bildungshaus auf dem Gelände des benachbarten Ursulinenklosters ein repräsentatives Foyer zur Trommsdorffstraße sowie ein großzügiger Speiseraum mit moderner Küche geschaffen werden. Zum anderen wollte die GSW im zweiten und dritten Obergeschoss komfortable Wohnungen bauen.

Der ungewöhnliche Grundriss basiert auf dem schwierigen Baugrundstück. Die Klinkerfassade streckt das Gebäude optisch.

Fassadengestaltung

Um an die für Erfurt so prägende Gründerzeit zu erinnern und sich von den in Rot und Weiß gehaltenen Nachbargebäuden abzuheben, haben sich Bauherr und Architekten für lederfarbene Klinker mit Kohlebrand-Nuancierung und glatter Oberfläche der Firma Wienerberger entschieden. Eingezogene Loggien gliedern den 46 m langen Baukörper. Der entstehende Einschnitt ins Flachdach schafft einen Sonnenplatz unter freiem Himmel.

Im Erdgeschoss, das neben Treppenhaus und Technikraum Stellplätze für PKW und Fahrräder bietet, wurden die Fensteröffnungen schmal gehalten. So kann dieser Bereich natürlich belichtet werden, ohne zu viel Einblick zu gewähren. Eine weitere Besonderheit der Fassade ist der auskragende Erker, der auf den Eingangsbereich des Bildungshauses hinweist und diesen teilüberdacht. Die besondere Form des Gebäudes machte den Architekten auch die Anordnung der Flure in den acht Wohnungen im zweiten und dritten Obergeschoss nicht leicht. Ganz bewusst wurde innen wie außen darauf geachtet, dass die Bereiche von Mietern und Nutzern des Bildungshauses weitgehend getrennt sind, dieses insbesondere durch separate Eingänge und Aufzüge.

Getrennte Bereiche für Mieter und Nutzer

Das Foyer des Bildungshauses erschließt über eine geschwungene Treppe den Speiseraum, der sich bis zur Hausspitze erstreckt und dessen bodentiefe Fenster viel Licht einlassen. Die Eckfenster setzen einen Akzent, der die Fronten des öffentlich genutzten Bereiches von denen des Wohnhauses abgrenzt.

Die barrierefreien Mietwohnungen sind zwischen 55 und 90 m² groß und verfügen über einen gehobenen Standard. Vermietet werden sie zu einer monatlichen Kaltmiete von 8,00 €. „Wir haben uns dabei an den durchschnittlichen Neubaumieten in der Stadt orientiert“, sagt Föckeler. Der Bedarf an modernen Wohnungen sei in der prosperierenden, mittlerweile über 200.000 Einwohner zählenden Stadt groß. Auch im 220 Wohnungen umfassenden Bestand der GSW in Thüringen gebe es keinen Leerstand, so Föckeler.

Preiswürdig

Das Bildungs- und Wohnhaus, das in fast zweijähriger Bauzeit entstanden ist, wurde mit dem „architektourpreis 2011“ der Architektenkammer Thüringen ausgezeichnet. Er wird seit 2005 jährlich vergeben. Die Kammer lobte den harmonischen Bezug zum historischen Bestand der umliegenden Bebauung sowie die Akzentuierung der Fassade, unter anderem durch die besondere Gestaltung der Loggien. ■

Ergebnisorientierte Instandhaltung

Über den Tellerrand geschaut

Instandhaltungskosten sind ein großer Teil des Aufwands bei einem Immobilienunternehmen. In der Immobilienwirtschaft existiert bereits seit langer Zeit der Grundsatz, dass mit 10 DM bzw. 5,11 € für die laufende Instandhaltung in der Wohnungswirtschaft die Wohngebäude funktionsfähig instandgehalten werden können sollen. Neben der laufenden Instandhaltung gibt es aber noch die Sanierung und die Modernisierung. Danach ist das Konzept einfach: 5,11 mal Wohnfläche = Instandhaltungsbudget + Sanierungs- und Modernisierungsbudget = das Budget für die Technik für ein Wohnungsunternehmen. War es das? Eine Betrachtung zu Budgetstrategien in der Instandhaltung.

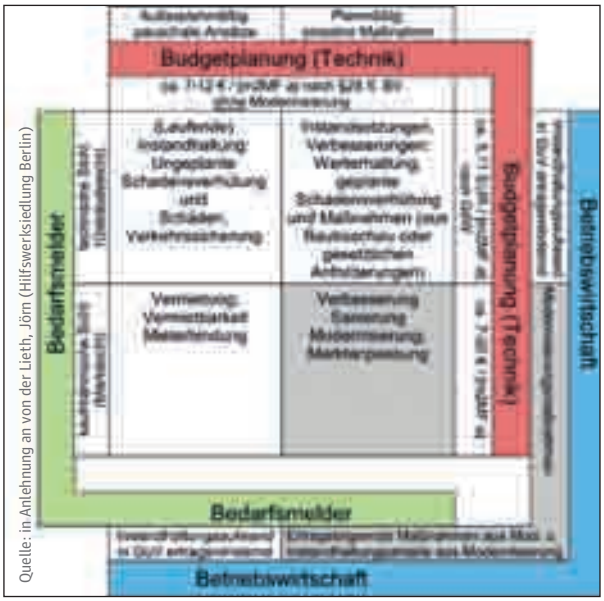
Prof. Dr. Ulrich Bogenstätter
Fachhochschule Mainz
Institute for Building Operations Research

In der Wohnungswirtschaft haben sich zwei Begriffe herausgebildet, die der laufenden Instandhaltung und Maßnahmen – wobei Maßnahmen Projekte zur Modernisierung und Sanierung sein können. Damit geht man dem Problem schon aus dem Weg, dass Techniker anderer Branchen unter Instandhaltung den Begriff nach DIN 31051 (Inspektion, Wartung, Instandsetzung, Verbesserung) verstehen, während in der Wohnungswirtschaft danach unterschieden wird, ob die Kosten umlagefähig (Wartungskosten) sind, zu Lasten des Vermieters (Instandsetzung) gehen oder eine Option zu Mietpreiserhöhung (Modernisierung) besteht. Um die laufende Instandhaltung in den „Griff" zu bekommen, werden meist pauschale Ansätze aus der Vergangenheit (Erfahrungswerte) verwendet. Wer weiß denn schon heute, welches Dach vielleicht in drei Wochen defekt sein wird? Allerdings ist sicher, das defekte Dach wird kommen: Nur der genaue Zeitpunkt und Ort ist (noch) unbekannt. Außer durch generelle Kürzungen sind die Ausgaben der laufenden Instandhaltung für die Geschäftsführung schwer zu steuern.

Budgetstrategien in der Instandhaltung einführen

Dagegen können Instandsetzungs-, Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen geplant werden: Für eine Dachsanierung mit oder ohne Wärmedämmmaßnahme können der Zeitpunkt, Umfang und Ort bestimmt werden. Sie können daher von der Geschäftsführung gesteuert werden. Ob die Dachsanierung in Verbindung mit einer Wärmedämmmaßnahme überhaupt sinnvoll ist, ist durch das Portfoliomanagement im Unternehmen festzulegen und zu kommunizieren. Aus Sicht der Steuerungsmöglichkeiten ist es daher der Geschäftsführung zunächst anzuraten, die Budgets für die laufende Instandhaltung aus technischer Sicht zu Gunsten der Maßnahmen auf das Notwendige einzugrenzen. Daneben ist ein Budget für planmäßige, einzeln steuerbare Maßnahmen aufzustellen.

Aus Sicht der Hausbewirtschaftung („Property Management") ist zu klären, ob durch die laufende Instandhaltung die Vermietbarkeit und Mieterbindung gesteigert wird. Der Griff im Bad kann aus technisches Sicht unnötig sein, ist aber für den Verbleib einer betagten und solventen Mieterin sinnvoll und spart die Kosten zur Neuvermietung. Ebenso kann hier geklärt werden, ob eine Maßnahme zu einer sinnvollen Marktanpassung führt oder am Markt vorbei saniert wird. Der Zusammenhang ist in Abb. 1 dargestellt. Dieses Konzept gilt jedoch nicht für alle Arten von Gebäuden.



Quelle: in Anlehnung an von der Lieth, Jörn (Hilfswerksiedlung Berlin)

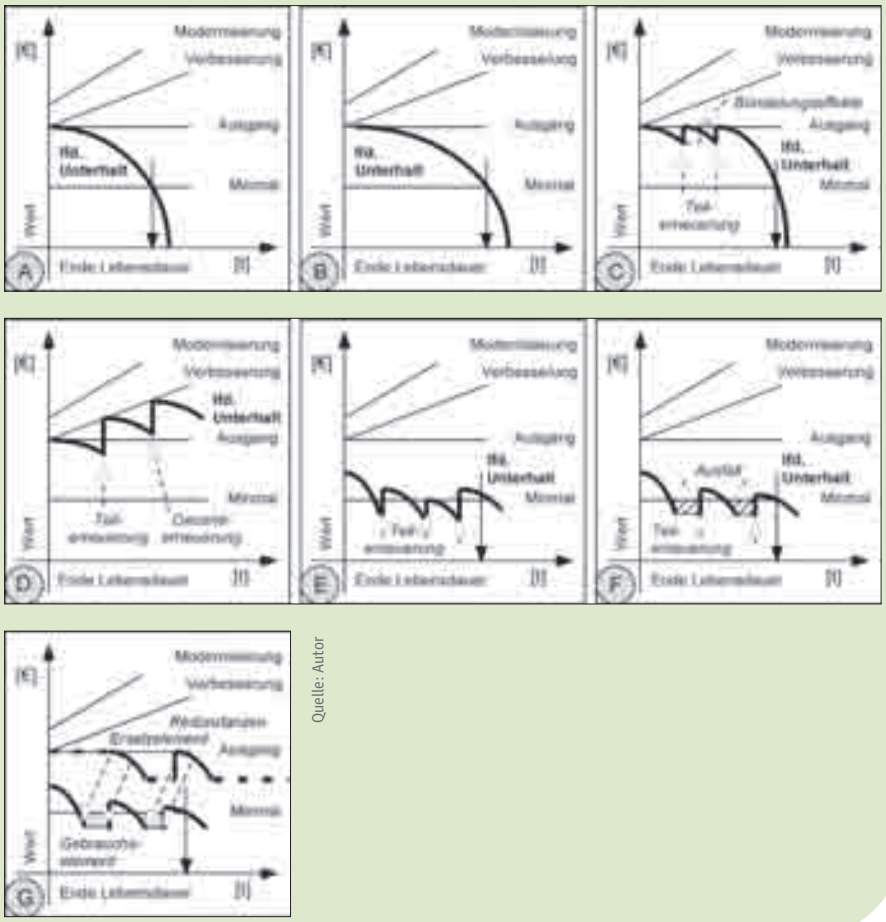
Abb. 1: Kontext Betriebswirtschaft, technisches Budget und Bedarf

Nutzungsstrategien bei Gebäuden oder Teilsystemen festlegen

Die geplante Nutzungsdauer eines Gebäudes kann variieren. Das Eishotel in Jukkasjärvi (Schwe-

den) ist ein „Touristenschlager“ und besitzt die Lebensdauer einer Saison. Hier kann wegen der Kurzlebigkeit von Eis von einer Ausfall- oder „Wegwerfstrategie“ gesprochen werden. Diese Strategie wird auch bei temporären Produktionsstätten, Messebauten oder Ladeneinbauten angewandt. Charakteristisch dabei ist, dass keine Instandhaltung durchgeführt werden muss (siehe Abb. 2, Bild A). Durch regelmäßige Inspektion und Wartung kann die Lebensdauer auch ohne Instandhaltung erhöht werden (Ausfallverzögerungsstrategie, „Rolls-Royce-Prinzip“). Das kann zum Beispiel bei einer einfachen Wohnhöhle oder bei einem „unverwüstlichen“ Bunker der Fall sein. Durch zusätzliche Instandsetzungen (Ausfallvermeidungsstrategie) kann die Lebensdauer und (Rest-)Nutzungsdauer ebenfalls verlängert werden. Das kann für Rinderställe, Einkaufsmärkte, Tiefgaragen, oder Kirchen zutreffen. Die tatsächlichen Nutzungsdauern können in der Realität variieren, je nachdem wie „modisch“ die Nutzung ist, beispielhaft sind hier der Einzelhandel (wie in Abb. 3 dargestellt) oder Freizeitrichtungen (z. B. Tennis- und Squash-Anlagen, Indoor-Skipisten oder Go-Kart-Bahnen) genannt.

Instandsetzungen, aber auch Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen bieten die Chance, die ▶



Quelle: Autor

Abb 2: Nutzungsstrategien

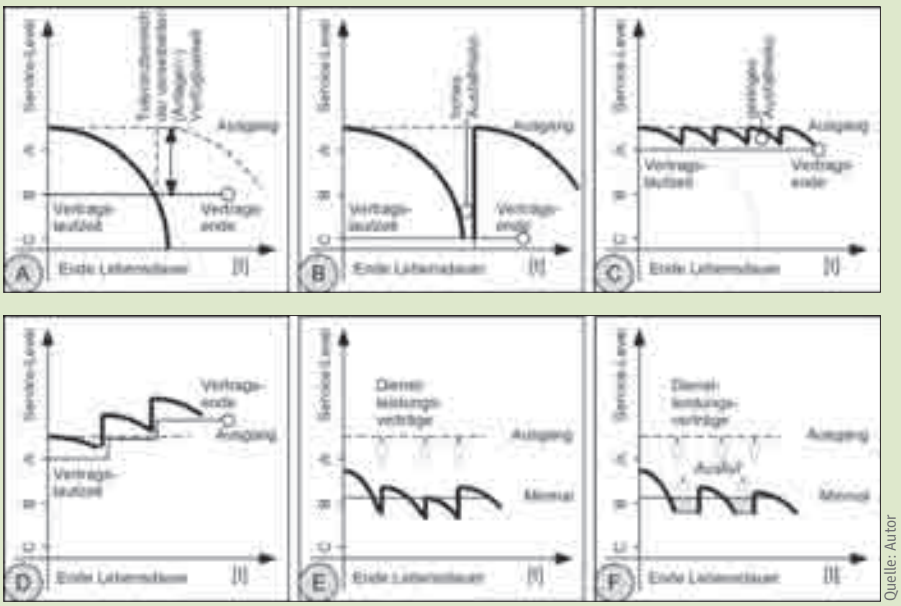
Quelle: Eurostat (Hrsg.): Der Einzelhandel im EG-Binnenmarkt, Brüssel, Luxemburg 1993

Abb. 3: Lebenszyklus von Betriebsformen im Einzelhandel

Immobilie dem Markt anzupassen. Die Verbesserungs- oder Werterhöhungsstrategie (s. Abb. 2 (D)) ist in der Wohnungswirtschaft und gewerblichen Immobilienwirtschaft die verbreiteteste Nutzungsstrategie, die in der langen Lebensdauer von Wohnimmobilien oder Bürogebäuden, Hallenbädern, Sporthallen, Krankenhäusern sowie Industrie- oder Schulgebäuden begründet ist.

Die Mangelverwaltung mit und ohne Ausfallzeiten (siehe Abb. 2, Bild E, F) ist eine Nutzungsstrategie, die es ermöglicht, den Betrieb den finanziellen Möglichkeiten der Betreiber anzupassen. Der Ausfall kann dabei ggf. akzeptiert werden. Diese Nutzungsstrategie ist mehr oder weniger bewusst in der kommunalen Gebäudewirtschaft oder im Straßenbau anzutreffen. Weitere Motive können bei Eigentümern von denkmalgeschützten Gebäuden vorhanden sein („Entmietung" oder „Verfall"). Weit weniger bekannt ist die Ersatzverwaltung (siehe Abb. 2, Bild G), bei der der temporäre Ausfall akzeptiert wird und Ersatzanlagen vorgehalten werden. Diese Form der Nutzungsstrategie findet sich insbesondere in Industriebereichen, z. B. bei Energieversorgungsanlagen als „Ersatz"-Kraftwerke.

Es ist zu beachten: Ist die geplante Nutzungszeit kleiner als die Lebensdauer, entsteht Leerstand. Ist die geplante Nutzungszeit größer als die Lebensdauer, entsteht Ausfall. Die Wahl der Nutzungsstrategie ist von der Portfoliostrategie im Immobilienunternehmen abhängig. Diese Nutzungsstrategien lassen sich auch auf Teilsysteme eines Gebäudes „herunterbrechen". Ein Beispiel: Die Beleuchtung für den Weg zu einer öffentlichen Gaststätte muss aus Sicht der Verkehrssicherung gesichert sein. Hier können folgende Nutzungsstrategien angewendet werden:



Quelle: Autor

Abb. 4: Service-Level-Agreements „A" bis „F". Situation am Anfang und am Ende der Vertragslaufzeit (mit/ohne Ausfallrisiko in der Instandhaltung)

- „Wegwerfstrategie" – es werden Fackeln aufgestellt und im Bedarfsfall gewechselt,
- „Rolls-Royce"-Strategie – es werden wartungsfreie LED-Leuchtmittel mit langer Brenndauer eingesetzt,
- „Ausfallverzögerungs- und Ausfallvermeidungsstrategie" – es wird eine Lampe mit Gasflasche aufgestellt, der Gasstrumpf regelmäßig gewartet und die Gasflasche regelmäßig ausgetauscht,
- „Mangelverwaltung" – die Hecken zur Straße werden gefällt, um eine mangelhafte Beleuchtung durch die Straße herzustellen,
- „Verbesserungs- oder Werterhöhungsstrategie" – es werden mehrere Lampen aufgestellt, um die Beleuchtungsstärke für ältere Gäste zu erhöhen,
- „Ersatzverwaltung" – es werden zwei Gaslampen aufgestellt, davon nur eine in Betrieb genommen. Die Zweite wird nur in Betrieb genommen, wenn die Erste ausfällt.

Zuverlässigkeit steigern, Ausfallrisiken senken

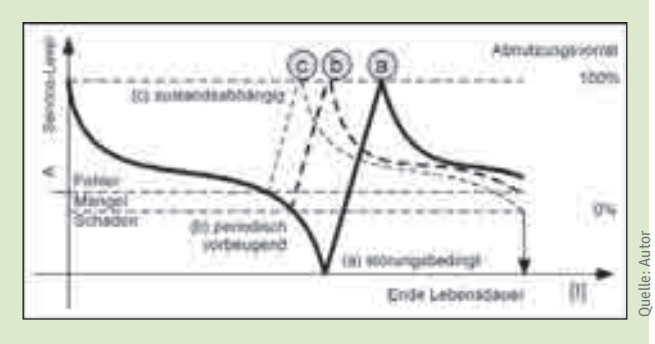
Sofern geklärt ist, welche Nutzungsstrategie angewendet werden soll, ist aus dem Bedarf die gewünschte Qualität der Instandhaltung zu definieren. In der Industrie gibt es die Möglichkeit, die Qualität der Instandhaltung danach auszuwählen, wie zuverlässig das Gebäude selbst oder ein Teil hiervon (Anlagen) sein soll. Mit Hilfe der Zuverlässigkeit lassen sich die Ausfallwahrscheinlichkeit und Ausfallrisiken einschätzen und berechnen. Nach den VDI-Richtlinien Fachbereich Zuverlässigkeit [VDI 4001 Bl. 2 2006-07] wird die Zuverlässigkeit durch die Funktionsfähigkeit, die Verfügbarkeit, Instandhaltbarkeit und Instandhaltungsbereitschaft bestimmt. Die Funktionsfähigkeit berührt insbesondere die Qualitäten (z. B. die Lebensdauer). Die (Anlagen-)Verfügbarkeit wird zum Beispiel durch lange Zeiten für Instandsetzungen eingeschränkt: Der ungeplante Ausfall führt aber zu Produktionsausfällen mit hohen Kosten. Aber auch der Ausfall der Heizungsanlage eines Mehrfamilienhauses im Winter ist ärgerlich. Die Instandhaltbarkeit sollte grundsätzlich und mit möglichst einfachen Mitteln möglich sein und bereits in der Planung berücksichtigt werden. Diesen einfachen Grundsätzen widersprechen z. B. Fenster, die nicht oder nur mit erhöhtem technischen Aufwand gereinigt werden können, Heizungsanlagen, die nicht durch vorhandene Öffnungen demontiert und erneuert werden können. Die Instandhaltungsbereitschaft betrifft weitgehend die Organisation von (qualifiziertem) Personal und Ersatzteilen. Unter dem Zusammenspiel aus optimaler Route, Arbeitsausführung, Personaleinteilung sowie optimalem Material- und IT-Einsatz lässt sich die (Anlagen-)Verfügbarkeit beeinflussen.

Ergebnisorientiert handeln

Das entscheidende Maß der (Anlagen-)Verfügbarkeit wird durch den Bedarf bestimmt und kann als Qualitätsstufen in Service-Level-Agreements (SLA) beschrieben werden. In den SLAs kann die Beschaffenheit einer Anlage für einen definierten Zeitraum intern oder extern vereinbart werden. Die Service-Level können z. B. in „C“ (niedrig), „B“ (mittel) und „A“ (hoch) eingeteilt werden. Der Zusammenhang zwischen SLA, Vertragslaufzeit und Lebensdauer ist in Abb. 4 dargestellt.

Zur Umsetzung stehen nachfolgende Instandhaltungsstrategien zur Verfügung:

- „Zustandsabhängige Instandhaltung“ – der Gastwirt prüft an jedem Abend vor Öffnung der Gaststätte den Füllstand der Gasflasche. Die Ersatzflasche liegt im Lager. Die Gasflasche wird im Bedarfsfall ausgewechselt, sobald abzusehen ist, dass das Gas in der Gasflasche für den Abend nicht ausreichend ist.
- „Periodisch vorbeugende Instandhaltung“ – der Vermieter lässt für alle Gastwirte vorbeugend die Gasflaschen alle 3 Tage austauschen und spart dadurch, dass er den Austausch von vielen Gasflaschen planen und durchführen kann sowie die Gasflaschen im Großhandel billiger beziehen kann. Die Kosten werden auf den Gastwirt umgelegt.
- „Störungsbedingte Instandhaltung“ – der Gastwirt sieht den Defekt, hat eine Gasflasche im Lager und kann die Gasflasche sofort selbst auswechseln.
- „Risikobasierte Instandhaltung“ – der Gastwirt ist auch der Koch und kann während des Betriebes keine Gasflaschen austauschen. Der Vermieter erscheint ihm auch nicht zuverlässig. Um die Verkehrssicherung sicherzustellen und Energiekosten niedrig zu halten, wählt er die „Zustandsabhängige Instandhaltung“.



Quelle: Autor

Abb. 5: Zusammenhang zwischen Instandhaltungsstrategien, Service-Level und Ausfallwahrscheinlichkeit

Der Zusammenhang zwischen den Instandhaltungsstrategien, Service-Level und Ausfallwahrscheinlichkeit ist in Abb. 5 dargestellt. Die Wahl der Instandhaltungsstrategie hat Auswirkung auf die Aufbau- und Ablauforganisation, welche Ressourcen wann, wie schnell und mit welchen Qualifikationen effizient zur Verfügung stehen müssen. Aus der Kombination aus Nutzungs- und Instandhaltungsstrategie ist es möglich, die Variante auszusuchen, um die wirtschaftlichste Lösung bedarfsgerecht nach Zuverlässigkeit und Ausfallrisiko zu ermitteln. Das betrifft nicht einzelne Bauteile.

Für ein (Immobilien-)Unternehmen, das wirtschaftlich geführt werden muss, zählt das optimale Zusammenspiel aus Nutzungsstrategie und Ausfallrisiko. Angesichts „knapper“ werdender Kassen liegt hier noch Optimierungspotenzial, das „hier“ und „dort“ darauf wartet, gehoben zu werden. ■

Quelle: Deutsche Wohnen AG

Heizkraftwerk Weiße Stadt in Betrieb genommen

Blockheizkraftwerk
„Weiße Stadt“ versorgt UNESCO-Siedlung

Am 16. April 2012 wurde das größte BHKW der Berliner Wohnungswirtschaft in Betrieb genommen. Das Kraftwerk in der Siedlung „Weiße Stadt“ in Reinickendorf zählt zu den Größten in ganz Deutschland und soll in Zukunft bis zu 2.500 Wohnungen in der UNESCO-Welterbe-Siedlung mit Wärme und Warmwasser versorgen. Jährlich können durch die elektrische Leistung von 900 kW 7.200 MWh elektrische Energie erzeugt werden. So wird der Strombedarf der rund 2.000 Haushalte gedeckt. Die dabei anfallende thermische Energie reicht aus, um die Warmwasserbereitung der insgesamt 2.500 angeschlossenen Wohnungen fast vollständig sicherzustellen.
Im Winter übernehmen zwei moderne Gaskessel mit Abgaswärmetauscher mit einer Gesamtleistung von 11,6 MW die Abdeckung der Spitzenlast der Heizenergieversorgung. Berliner Senator für Stadtentwicklung und Umwelt, Michael Müller, erklärte: „Das größte Blockheizkraftwerk der Berliner Wohnungswirtschaft rechnet sich für die Umwelt und für die Mieterinnen und Mieter. Verglichen mit der alten Befeuerung durch Heizöl werden jährlich mehr als 3.800 t CO_2 eingespart.“

Weitere Informationen:
www.stadtentwicklung.berlin.de

Energieeinsparung
LED-Lampen als Alternative

Seit dem Beschluss zum europaweiten Glühlampenausstieg hat sich das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Leverkusen (WGL GmbH) jetzt für den Einsatz von LED Lampen entschieden. Aktuell hat das Unternehmen rund 1.000 LED-Lampen in vier Bezirken im Einsatz. LED-Leuchten bieten eine hohe Lichtleistung bei einer hohen Energieeffizienz. Verglichen mit herkömmlichen Glühbirnen verbraucht die LED-Technik 80% weniger Strom und enthält keine giftigen Schwermetalle. Herkömmliche Energiesparlampen stellen für die Entscheidung der WGL keine Alternative dar, da sie unter anderem den hohen Schallintervallen in Treppenhäusern nicht standhalten.

Weitere Informationen:
www.wgl-lev.de

ENERGIEEFFIZIENZ

Energiemanagement senkt Betriebskosten

Die degewo AG hat ein zentrales Energiemanagement eingeführt. Ziel ist die dauerhafte Senkung von Kosten sowie ein nachhaltiger Beitrag zum Umweltschutz, unter anderem durch eine Reduzierung von CO_2-Emissionen. Von nun an beschäftigen sich die Energiemanager Volker Ries und Christian Ciaglia der degewo mit Versorgungskonzepten, Photovoltaik, Solarthermie, Wärmepumpen und Anlagenkontrollen. Erste Projekte haben bereits begonnen, so etwa im Berliner Stadtteil Mariengrün, wo zur Zeit der gesamte Bestand bis 2016 energetisch modernisiert wird. Dies erfolgt über die Installation von zwei Blockheizkraftwerken (BHKW), die im September 2012 in Betrieb genommen werden sollen.
Diese BHKWs, eines davon mit Biogas betrieben, soll für Unternehmen und Mieter dauerhaft zu Einsparungen der Heizkosten führen.

Weitere Informationen:
www.degewo.de

KOLUMNE TECHNIK

Denkmal kommt von Denken

Es gibt mal wieder keine idealen Lösungen: Denkmale sollen modernen Wohnkomfort bieten, damit sie genutzt werden (nichts verfällt schneller, als ein ungenutztes Gebäude). Sie sollen ihre Eigenheit behalten, sie sollen bezahlbar sein und am besten energieeffizient. Und Bauschäden müssen vermieden bzw. beseitigt werden.

Denkmale benötigen deswegen eine ausführliche bauphysikalische, energetische und denkmalpflegerische Beratung vom Profi. Ein frühzeitiger Kontakt zur Denkmalschutzbehörde kann durchaus helfen: Was genau ist geschützt? Welche vorhandene Substanz genau sollte aus denkmalpflegerischer Sicht nicht ausgetauscht, sondern instandgesetzt werden? Welche bauphysikalischen Probleme bestehen zur Zeit (z. B. Zugluft, Feuchteschäden an Bauteilen, mangelnder Schallschutz)? Sind nach Modernisierung bauphysikalische Probleme zu erwarten (z. B. bei Einbau dichter Fenster und Erhalt von Bauteilflächen mit hohem Wärmeverlust)? Welche Mehrkosten entstehen durch denkmalpflegerische Anforderungen (Mehrinvestition und Betriebskosten)? Kann außen liegender Wärmeschutz angebracht werden? Unter welchen Bedingungen? (Schon mit wenigen cm Dämmung auf der Außenwand könnte bauphysikalischer Mindestwärmeschutz erreicht werden.) Können Balkone erneuert bzw. erstmals hergestellt werden? Welche Fensterlösung kann oder soll gewählt werden? Gegebenenfalls auch: Kann das Objekt von der Denkmalliste gestrichen werden?

Die Erkenntnis der Problematik verbreitet sich nach und nach auch im Regelwerk: Denkmale und besonders erhaltenswerte Bausubstanz unterliegen nicht der Energieeinsparverordnung, wenn die Erfüllung deren Anforderungen die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen. Die Abweichung von der EnEV liegt in der Hand des Planers, es muss nichts beantragt werden. Auch das KfW-Förderprogramm „Effizienzhaus Denkmal" seit dem 1. April 2012 bietet methodisch Neues. Erstmals muss für die Förderung nur der Primärenergiebedarf nachgewiesen werden. Dies gelingt z. B. durch Einsatz erneuerbarer Energie oder durch KWK. Beim Wärmeschutz ist das Mögliche umzusetzen, dies liegt wieder im Ermessen des Planers. Gleichzeitig definiert das KfW-Programm erstmals die besonders erhaltenswerte Bausubstanz. Dies kann auch für die Ausnahmen von der EnEV interessant sein. Besonders erhaltenswerte Bausubstanz sind danach u. a. Gebäude, die durch die Gemeinde durch Satzung oder im Rahmen eines beschlossenen integrierten Konzepts ausdrücklich als solche ausgewiesen sind, aber auch z. B. Gebäude, die aus Sicht der Gemeinde ortsbild- oder landschaftsprägend sind, z. B. wegen ihrer spezifischen Materialität, Gestalt oder Bauweise.

Ca. 5 % der Bestände der GdW-Unternehmen dürften Denkmale sein, mindestens noch einmal so viel zur besonders erhaltenswerten Bausubstanz zählen. Idealerwise werden Denkmalschutz, Wohnqualität, Energieeffizienz und Bauschadensfreiheit unter einen Hut gebracht. Die Praxis verlangt Kompromisse – nur die Bauschadensfreiheit ist nicht verhandelbar.

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

iwb
Immobilienwirtschaftliche Beratung

Besuchen Sie uns auf dem Aareon Kongress!

3 Erfassungen aus 1 Hand.

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

– Technische Bestandserfassung
Daten für Ihre Investitionsplanung

– Verkehrssicherungsbegehung
Vorbereitung und Dokumentation

– Aufbau Außenflächenkataster
inkl. Bäume und Spielplätze

3x Daten für Ihr Bestandsmanagement in 1 System: IGIS 5

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

www.iwb-e.de

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

Betriebskostenaktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 2 · Juni 2012

Schwerpunktthema: **Energie**

An den Einbau von Wärmezählern denken

Quelle: Kalorimeta

Die novellierte Heizkostenverordnung 2009 (HeizkV) schreibt in § 9 Abs. 2 vor, dass ab dem 31. Dezember 2013 bei verbundenen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen die auf die Warmwasserversorgung entfallende Wärmemenge mit einem Wärmezähler zu messen ist. Sinnvollerweise wird der Einbau bei Abrechnungszeiträumen, die über diesen Stichtag hinausgehen (z. B. 1. Juli bis 30. Juni), bereits vor Beginn des entsprechenden Abrechnungszeitraums, also schon vor dem 31. Dezember 2013, erfolgen. Die Zeit von der Prüfung, ob die mit dem Einbau von Wärmezählern verbundenen Investitionen zu rechtfertigen sind oder ob ein dort geregelter Ausnahmefall vorliegt („unzumutbar hoher Aufwand", § 9 Abs. 2 Satz 2 HeizkV), über die Planung bis zum Einbau der Wärmezähler ist also nicht mehr lang. Da die auf die Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge insbesondere bei energetisch optimierten Gebäuden über die rechnerische Ermittlung gemäß HeizkV nicht annähernd realistisch abgebildet wird, sollte der Einbau entsprechender Wärmezähler vorrangiges Ziel sein. Würde die Anbringung eines Wärmezählers aus baulichen oder technischen Gründen unverhältnismäßige Kosten verursachen, könnte jedoch auf den Einbau verzichtet werden. Da die Entscheidung hierüber allein der Vermieter trifft, sollte er für spätere mögliche Rechtsstreitigkeiten die Grundlagen seiner getroffenen Entscheidung dokumentieren. Erfolgt der Einbau, können die Einbaukosten mietwirksam gemacht werden, da es sich um bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen handelt, die vom Vermieter nicht zu vertreten sind (§ 559 Abs. 1 BGB). Ob mit dem Warmwasserzähler Energie oder Wasser eingespart wird, erscheint dagegen zweifelhaft. Zu den umlagefähigen Betriebskosten der Wärmezähler gehören ggf. die Miete für die Geräte, die Kosten ihrer Wartung und die Kosten der alle fünf Jahre fälligen Eichung der Wärmezähler (§ 2 Nr. 4a BetrKV, §§ 7 Abs. 2 und 8 Abs. 2 HeizkV). Hier noch ein Tipp: Um Synergieeffekte zu nutzen, sollte bei Arbeiten in der Heizzentrale infolge eines durch die Trinkwasserverordnung erforderlichen Umbaus der Entnahmeventile der Einbau der Wärmezähler gleich mit erfolgen.

PETER KAY – AUFGESPIESST:

Schornsteinfegergesetz nachbesserungsbedürftig

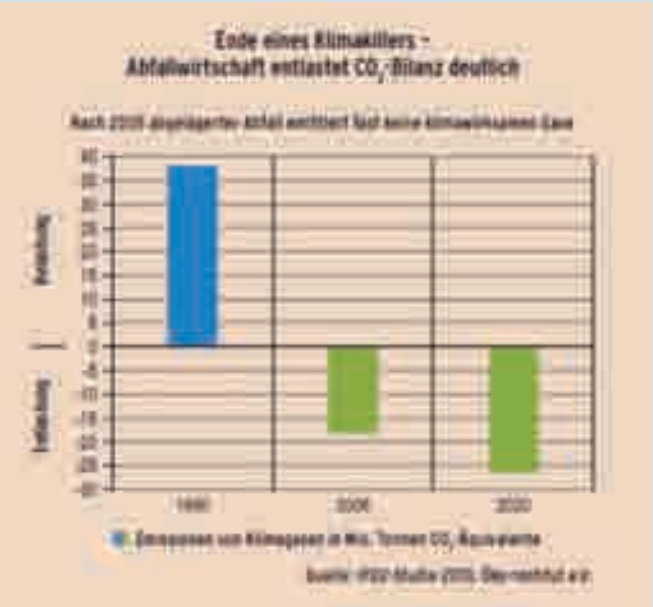
Ende dieses Jahres tritt das Schornsteinfegergesetz außer Kraft und wird durch das Schornsteinfeger-Handwerksgesetz (SchfHwG) abgelöst. Hintergrund ist ein von der EU-Kommission in 2003 angedrohtes Vertragsverletzungsverfahren für den Fall, dass Deutschland nicht für Dienstleistungs- und Niederlassungsfreiheit im Schornsteinfegerhandwerk sorgt. Neben dem SchfHwG wurde auch die Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) geändert, die nunmehr bundeseinheitlich u.a. die Pflichten des Bezirksschornsteinfegermeisters bzw. der -meisterin und die Durchführung der Kehr- oder Überprüfungsarbeiten regelt. Wer vor diesem Hintergrund unter dem Schlagwort „Liberalisierung des Schornsteinfegerwesens" Vereinfachung, Transparenz und sogar sinkende Preise erwartet hat, muss sich vielleicht den Vorwurf der Naivität gefallen lassen. Dafür arbeitet die deutsche Bürokratie dann doch zu gründlich! Während nicht-hoheitliche Tätigkeiten, wie die Kehrarbeiten und Messtätigkeiten, künftig frei vergeben werden können, verbleiben dem dann bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegermeister die hoheitlichen Aufgaben. Dazu zählt insbesondere die Überwachung, ob die an Mitbewerber vergebenen Arbeiten auch tatsächlich durchgeführt worden sind. Dafür wird selbstverständlich eine Gebühr berechnet. Die kostenpflichtige Feuerstättenschau darf er künftig alle dreieinhalb Jahre durchführen, vorher war es ein Fünf-Jahres-Rhythmus. Da die Überwachung der im nicht-hoheitlichen Bereich tätigen Kollegen ein gebührenpflichtiger Tatbestand ist, wird der Bezirksschornsteinfegermeister diese Gebühr wohl auch dann berechnen, wenn er sich selbst überwachen muss. Sicherlich üben Schornsteinfegermeister verantwortungsvolle Tätigkeiten aus, insbesondere im Bereich der Energie- und Umweltberatung könnten sie sich profilieren und entsprechend Wertschöpfung betreiben. Die Heizungsanlagen professioneller Vermieter sind zwischenzeitlich aber so gut gewartet und eingestellt, dass zumindest Doppel-Überprüfungen und übermäßige Bürokratie vermieden werden sollten. Wie in anderen Bereichen auch, sollte die Beachtung der Verkehrssicherungspflichten und die damit verbundene ordnungsgemäße Durchführung entsprechender Arbeiten – dazu gehören auch Kehr- und Messtätigkeiten – in den Verantwortungs- und Haftungsbereich von Auftraggeber und Auftragnehmer gelegt werden. Hier besteht Nachbesserungsbedarf am Schornsteinfegergesetz.

Quelle: Thies Ibold, Hamburg

Roman Kaak und Dr. Joachim Wege: 8 Mio. € p. a. weniger durch Gas-Vertrag

Gas-Direktkauf an der Börse senkt Heizkosten

Seit der Liberalisierung der Energiemärkte hat der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) über Rahmenverträge mit Energieversorgern Strom und Gas für seine Mitgliedsunternehmen verbilligt eingekauft. Die Mieter haben so etliche Millionen Euro bei den Betriebskosten gespart. Jetzt hat der VNW, um endgültig die Bindung des Gaspreises an den Ölpreis zu beenden, eine strukturierte Tranchenbeschaffung zur Gaslieferung an die Unternehmen in Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern ausgeschrieben. An dieser bundesweiten Ausschreibung einer Jahresmenge von rd. 1,2 Mrd. kWh Gas beteiligten sich 16 Energieversorger und -händler. Letztendlich hat sich die E.ON Hanse Vertrieb GmbH als günstigster Bieter in allen fünf ausgeschriebenen Losen durchgesetzt, sodass der VNW jetzt einen entsprechenden Rahmenvertrag mit einer Laufzeit bis März 2016 geschlossen hat. Im März tauschten VNW-Chef Dr. Joachim Wege und E.ON Hanse Vertrieb-Geschäftsführer Roman Kaak die Verträge aus. Beginnend ab Oktober 2012 wird E.ON Hanse Vertrieb den teilnehmenden VNW-Mitgliedern Gas liefern, das vor Beginn einer jeden Lieferperiode auf Grundlage einer mit dem VNW abgestimmten Beschaffungsstrategie in Tranchen an der Börse eingekauft wird. Das Risiko von Mehr- oder Mindermengen bei besonders warmen oder besonders kalten Wintern wird von E.ON Hanse über eine Temperaturbereinigung getragen.
Dr. Joachim Wege: „Mit der neuen Art der Beschaffung und der Loslösung von der derzeitigen Ölpreisbindung erreichen wir deutlich bessere Preise als bisher. Das Risiko von Preisspitzen wird reduziert und die Chance günstiger Marktphasen genutzt. Gemeinsam mit E.ON Hanse gehen wir davon aus, dass unsere Mitgliedsunternehmen jährlich rund 8 Mio. € weniger für das gelieferte Gas zahlen müssen. Bezogen auf die Vertragslaufzeit von dreieinhalb Jahren sind das 28 Mio. € eingesparte Heizkosten."
Roman Kaak: „Wir freuen uns, dass wir uns gegen starke Mitbewerber durchgesetzt haben. Unser im Rahmen der Belieferung von Stadtwerken erprobtes Beschaffungsmodell sichert über den Rahmenvertrag mit dem VNW auch den Wohnungsunternehmen günstige Gaspreise, denen der Zugang zur Börse wegen ihrer geringen Einzelmengen sonst verwehrt wäre."



Kreislaufwirtschaftsgesetz verkündet

Am 29. Februar 2012 ist das neue Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) im Bundesgesetzblatt verkündet worden, es tritt am 1. Juni 2012 in Kraft. Die EU-Abfallrahmenrichtlinie wird damit in deutsches Recht umgesetzt und das bestehende deutsche Abfallrecht umfassend modernisiert. Ziel ist eine nachhaltige Verbesserung des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Ressourceneffizienz in der Abfallwirtschaft durch Stärkung der Abfallvermeidung und des Recyclings von Abfällen. Die Regelungen zur umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen stellen seit langem wichtige Eckpfeiler der deutschen Abfallwirtschaft dar und sind weitgehend unverändert geblieben. So hat das in Deutschland seit 2005 geltende Verbot der Ablagerung von unbehandelten Abfällen dazu geführt, dass die Emission klimaschädigender Gase aus Deponien kontinuierlich gesenkt wurde. Hinzu kommen Klimagas-reduzierende Effekte durch das Recycling und aus der Nutzung der Energie des Abfalls. Seit 1990 wurden so die jährlichen Emissionen aus der Abfallwirtschaft um rund 56 Mio. Tonnen CO_2-Äquivalenten reduziert.

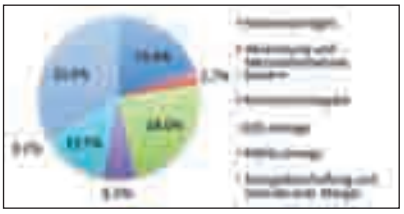
Betriebskostenaktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 2 · Juni 2012

Kosten derEnergiewende

Dass die Energiewende zum Null-Tarif zu haben sei, wird ernsthaft niemand erwartet haben. Dass sie vor allem die Privathaushalte teuer zu stehen kommen wird, ist zu befürchten. In einem Bericht für eine Sitzung ihres politischen Beirats am 19. März dieses Jahres bestätigt die Bundesnetzagentur diese Befürchtung. Danach wird die Energiewende zwangsläufig zu einer Erhöhung der Netzentgelte und damit des Strompreises führen. Für die kommenden Jahre erwartet die Bundesnetzagentur allein aus der Steigerung der Netzentgelte um 16 bis 24% eine Verteuerung des Haushaltsstroms um 5 bis 7%. Dabei hat sie noch nicht durch die Energiewende bedingte höhere Strombeschaffungspreise oder eine steigende Umlage für erneuerbare Energien berücksichtigt. Ihre Schätzung für die Entwicklung der Netzentgelte bezeichnet die Bundesnetzagentur als Untergrenze. Noch nicht enthalten seien z. B. Entschädigungen in Höhe von mittelfristig rund 270 Mio. € im Jahr für Unternehmen, die ihre Anlagen bei Stromengpässen vorsorglich abschalten. Die flächendeckende Einführung von intelligenten Stromzählern werde Netzkosten von bis zu 700 Mio. € jährlich verursachen. Damit dürfte klar sein, wohin die Richtung der Stromkosten in Zukunft zeigen wird.



Quelle: Bundesnetzagentur

Grafik: Zusammensetzung der Stromkosten

BGH: Heizkostenabrechnung nach dem Abflussprinzip unzulässig

Eine Heizkostenabrechnung nach dem Abflussprinzip entspricht nicht den Vorgaben der Heizkostenverordnung (HeizkostenV). Nach diesen Bestimmungen können nur die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs abgerechnet werden (sogenanntes Leistungsprinzip). Dem wird eine Abrechnung nach dem Abflussprinzip nicht gerecht. Das hat der BGH mit Urteil vom 1. Februar 2012 – VIII ZR 156/11 – entschieden. Gemäß § 7 Abs. 2 HeizkostenV sind die in die Abrechnung einzustellenden Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage insbesondere „die Kosten der verbrauchten Brennstoffe“. Eine Abrechnung nach dem Abflussprinzip bildet aber nicht die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs ab und ist deshalb unzulässig. Der BGH hat weiter entschieden, dass ein solcher Mangel der Abrechnung nicht durch eine Kürzung der Heizkostenforderung gemäß § 12 HeizkostenV ausgeglichen werden kann. Denn diese Vorschrift betrifft nur den Fall, dass über die Kosten nicht verbrauchsabhängig abgerechnet wird. Der Vermieter ist gehalten, eine neue Abrechnung nach dem Leistungsprinzip zu erstellen.

In vorangegangenen Urteilen (VIII ZR 27/07 und VIII ZR 49/07) vom 20. Februar 2008 hatte der BGH entschieden, dass die Betriebskostenabrechnung nach dem Abflussprinzip grundsätzlich zulässig ist. Auf Fälle der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung findet dieses jedoch keine Anwendung. Die meisten professionellen Vermieter, die ihre verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen ggf. auch mit Hilfe von Mess- und Abrechnungsdienstleistern erstellen, haben schon immer das Leistungsprinzip beachtet. Für sie hat die BGH-Rechtsprechung keine Auswirkung. Dass einige immobilienwirtschaftliche Organisationen eine Änderung der entsprechenden Vorschriften forderten, weil die BGH-Entscheidung die Nebenabrechnungen immer komplizierter macht, erscheint vor diesem Hintergrund als Überreaktion.

LÜFTEN, SPAREN, SCHIMMEL STOPPEN – METEO-KARTE DER KREISBAU TÜBINGEN ZEIGT WIE´S GEHT

Quelle: Kreisbaugesellschaft

Sie ist so klein wie eine Scheckkarte, aber sie ist viel „lebendiger“: Die Meteo-Karte der Kreisbaugesellschaft Tübingen. Mit Farbsensoren zeigt sie auf einen Blick, wann gelüftet und gespart werden kann. Wer die bunte Karte in ein originelles Holzwürfelchen steckt und in einem Raum aufstellt, sieht in wenigen Sekunden, welches Klima dort herrscht. Verfärbt sich das Indikatorfeld in ein kräftiges Pink, ist es „sehr feucht“ und die Empfehlung lautet „bitte lüften“. Im schwarzen Streifen darunter erscheint die jeweilige Raumtemperatur. „Das Raumklima ist sehr wichtig für die Lebensqualität“, betont Berthold Hartmann, Geschäftsführer der Kreisbaugesellschaft Tübingen. In der kalten Jahreszeit wird mehr geheizt und weniger gelüftet – das ist häufig die Ursache für Schimmelbildung und schlechte Luft. Unwohlsein, Allergien, Konzentrationsschwäche und andere gesundheitliche Beeinträchtigungen können die Folge sein. Zudem leidet die Bausubstanz unter dem aggressiven Schimmelpilz. Eine optimale Lüftung spart zugleich viel Energie und entlastet den Geldbeutel. Ergänzt wird die Kreisbau-Meteo-Karte durch die Broschüre „Energie sparen – Die besten Energiespartipps im Alltag“. Die Agentur für Klimaschutz Kreis Tübingen und die Kreisbau haben hier gemeinsame Sache gemacht. Herausgekommen ist eine interessante „Hinguck“-Broschüre mit viel Hilfreichem über „Heizen und Lüften mit Grips“, gutes Raumklima und den richtigen Umgang mit Licht, Wasser und Wärme. Jeder Tipp kann im Alltag sofort umgesetzt werden und spart Geld.

Mieter und Eigentümer der Kreisbau erhalten das komplette Paket kostenlos, alle anderen können es gegen eine Schutzgebühr von 3 € bekommen.

Weitere Informationen:
www.kreisbau.com

Gewichtszuschläge für Müllschleusen

Köln zahlt zurück

Die Stadt Köln hatte unter Zugrundelegung eines Gutachtens des INFA – Institut für Abfall, Abwasser und Infrastruktur-Management GmbH, Ahlen/Westf. – Ende 2009 Gebühren für Abfallgefäße, die unter einer Abfallschleuse stehen, mit zum Teil drastischen Gebührenaufschlägen belegt. Die Entsorgungsgebühren für einen 1,1-Kubikmeter-Restmüllbehälter verteuerten sich dadurch um 20%.

Für Dr. Ralph Hunklinger, Geschäftsführer der Innotec Abfallmanagement GmbH, ist das ein klarer Abwehrversuch zur Verhinderung von Müllschleusen in Köln: „Damit werden Mieter bestraft, die ihren Abfall ordentlich trennen."

Nachdem mehrere Grundeigentümer gegen die Gebührenbescheide vor dem Verwaltungsgericht geklagt hatten, hat die Stadt Köln die beklagten Gebührenbescheide zurückgenommen und die bereits erhobenen Zuschläge zurückbezahlt, da sie nicht darlegen konnte, dass diese sachlich und rechtlich gerechtfertigt sind. Zu einem Richterspruch kam es deshalb nicht mehr.

Für Dr. Ralph Hunklinger ist dieses Ergebnis eine richtungsweisende Bestätigung der rechtlichen und fachlichen Position der Innotec in Bezug auf den Einsatz von Müllkostenverteilern in Geschosswohnanlagen. Der Einsatz von Abfallschleusen in Geschosswohnanlagen hat sich in den letzten Jahren als probates Mittel zur Steuerung von Abfallströmen und zur Senkung von Betriebskosten etabliert. Alleine Innotec bietet solche Systeme in 56 Gebietskörperschaften für ca. 70.000 Wohnungen an. Neben der verbesserten Abfalltrennung ermöglichen sie auch eine verbrauchsabhängige Abrechnung der entstehenden Kosten.

Die Stadt Wolfsburg scheint hiervon nicht überzeugt zu sein. Hier ist das Aufstellen und Benutzen von Müllschleusen gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Wolfsburg ausdrücklich verboten.

Quelle: Innotec Abfallmanagement GmbH

Der Einsatz von Abfallschleusen in Geschosswohnanlagen hat sich in den letzten Jahren als probates Mittel zur Steuerung von Abfallströmen und zur Senkung von Betriebskosten etabliert.

VERBRAUCHSANALYSE

Smart oder vernünftig ?

Quelle: WohnCom, Berlin

Reinhard Zehl

In den letzten Wochen und Monaten werden Wohnungsunternehmen mit Angeboten zur Verbrauchsanalyse der Heiz- und Warmwasserkosten geradezu überschwemmt. Mess- und Abrechnungsdienste, Energieversorger und sogar Telekommunikationsdienstleister sehen hierin ein einträgliches Geschäftsfeld. Dabei reicht die angebotene Palette von funkfähigen Messgeräten zur Heizungs- und Wasserverbrauchserfassung über „intelligente" und „vernetzte" Strom- und Gaszähler bis zu Internetbasierten Informationen für die Mieter. Alles unterstützt von modernsten „Endgeräten" wie Laptop oder „Smartphone". Smart-Grid, Energie-Daten-Management oder Sub-Metering sind einige Produktnamen. Dazu Reinhard Zehl, Geschäftsführer der WohnCom GmbH Berlin, bundesweit die größte Plattform für das Betriebskosten-Benchmarking: „Bei all diesen Angeboten sollte stets nach dem Nutzen für das Wohnungsunternehmen gefragt werden. Wenn selbst eine ‚monatliche Abrechnung der Betriebskosten' (Zitat aus einem Einladungsflyer) als Vorteil und große Erleichterung bezeichnet wird, ist kritische Distanz angezeigt." Zehl ist in diesem Zusammenhang insbesondere die Koppelung von Technik und Informationsdienstleistung ein Dorn im Auge. „Haben die Verbraucher wirklich eine garantierte Einsparung oder nur garantierte Mehrkosten, wenn Millionen von Wohnungen mit teurer und wartungsbedürftiger Technik ausgestattet werden? Hilft die Technik wirklich bei Aufklärung, Flexibilität und Einsparung?" Zehls Credo sind einfache, preiswerte und schnell wirksame Instrumente zur Transparenz der Verbrauchs- und Kostenentwicklung. „Das muss innerhalb der bestehenden Informationskette funktionieren und ohne weitere Technik möglich sein. Nicht vergrößert werden sollte die Abhängigkeit von Technik und Komplexität, sondern verringert!" Mit entsprechenden, größtenteils vorhandenen Schnittstellen kann dieses z. B. im Rahmen eines aktiven Betriebskostenbenchmarking geleistet werden, so Reinhard Zehl.

Weitere Informationen:
www.wohncom.de

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

Warmmiete im Sonnenhaus

Mit der Kraft der Sonne

Derzeit entsteht in Harrislee nahe der dänischen Grenze ein ganz besonderes Mehrfamilienhaus: ein Sonnenhaus mit insgesamt 18 Wohneinheiten. Das innovative Projekt der GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG soll beweisen, dass die Sonneneinstrahlung auch im nördlichen Schleswig-Holstein ausreicht, um den Jahreswärmebedarf eines Mehrfamilienhauses zu 75% zu decken - durch effiziente Nutzung solarer Energie.

Katharina Rümcker,
GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG, Schleswig

Ein nach Süden geneigtes Solardach und ein großer, in die Gebäudehülle integrierter Wassertank - das sind die prägenden Merkmale der Sonnenhaus-Architektur und Symbole für eine weitgehend unabhängige Energieversorgung. Das ambitionierte Ziel der GEWOBA Nord: Der Jahres-Wärmebedarf der 18 Wohneinheiten für Raumheizung und Warmwasser soll zu mindestens 75 % aus solaren Anlagen gedeckt werden. Der Primärenergiebedarf (Endenergie + Hilfsenergie) beträgt dabei maximal 15 kWh pro m² Gebäudenutzfläche.

Quelle: GEWOBA Nord

Schematische Zeichnung des Energiekonzepts

„Ein Sonnenhaus lebt von und mit der Sonne", so Mario Cubela, Leiter des technischen Managements der GEWOBA Nord. Eine wichtige Grundvoraussetzung sei eine Architektur, die zu allen Jahreszeiten dem Sonnenstand gerecht wird. Insbesondere im Winter sei es wichtig, die Sonneneinstrahlung optimal zu nutzen. Dies werde durch nach Süden ausgerichtete und um 60 Grad geneigte Solarkollektoren über die gesamte Dachfläche erreicht. Die Nord-Süd-Ausrichtung des Grundstücks erwies sich für das Bauvorhaben damit als ideal. Insgesamt beträgt die Kollektorfläche auf dem Pultdach rund 370 m².

Ein ca. 66 m² großer Pufferspeicher, der mit einem Durchmesser von 2,90 m in der Gebäudemitte platziert ist und mit einer Höhe von 10,50 m von der Kellersohle bis zum Dach reicht, speichert die Solarwärme für Heizung und Warmwasser über mehrere Tage oder sogar Wochen. „Der Pufferspeicher sorgt an sonnenarmen Tagen für den Ausgleich zwischen Energieangebot und Nachfrage", so Cubela. Überraschend sei dabei die Einfachheit des Systems sowie die geringe Störanfälligkeit der Technik: „Als wir uns erstmalig mit dem Energiekonzept des Sonnenhauses beschäftigt haben, waren wir erstaunt, wie simpel das System ist. Dennoch gab es eine gewisse Skepsis, ob es sich für den Einsatz in Mehrfamilienhäusern wirklich eignet. Schließlich gibt es nur einige wenige Beispiele für Mehrfamilienhäuser als Sonnenhäuser, aber nicht in dieser Größenordnung - diese befinden sich im Süden Deutschlands, wo die Sonneneinstrahlung wenig vergleichbar mit der bei uns im Norden ist."

Alternatives Energiekonzept

Doch das Konzept überzeugte und so wurde im Oktober 2011 unter der Leitung von Esther Jung, Architektin bei der GEWOBA Nord, mit dem Bau des nördlichsten und größten Sonnenhauses begonnen. Nicht nur in Bezug auf Nachhaltigkeit, sondern auch im Hinblick auf die Vermietbarkeit von Wohnraum mit alternativen Energiekonzepten punktet das Sonnenhaus. Die gespeicherte Wärme des Pufferspeichers wird über eine Fußbodenheizung in die Wohnräume geleitet. Diese ist für jeden Raum einzeln und dem individuellen Wärmeempfinden entsprechend regelbar. „Ein entscheidender Vorteil", so Cubela. „Gerade für die Vermietung ist es einfacher, wenn der Mieter seine Heiz- und Lüftungsgewohnheiten nicht grundlegend ändern muss, so wie es zum Beispiel beim Passivhaus der Fall wäre." Für den Mieter sei kein Unterschied zu herkömmlichen Energieformen zu spüren.

Wichtig für einen hohen Heizkomfort und Solarertrag sei eine Speicherbewirtschaftung mit guter Temperaturschichtung: Im oberen Bereitschaftsteil des Speichers soll warmes Wasser auf Nutztemperaturniveau zur Verfügung stehen. Unten soll der Speicher so gut und lange wie

Ansicht und Farbkonzept des innovativen Neubaus

möglich ausgekühlt sein, damit die Solaranlage bei niedriger Betriebstemperatur arbeitet und einen hohen Wirkungsgrad erreicht. Die zentrale Trinkwassererwärmung erfolgt über einen externen 600-Liter-Brauchwasserspeicher, der aus der entsprechenden Schichtung des großen Pufferspeichers gespeist wird und dieser Lieferung Energie über einen Wärmetauscher entzieht (Speicherladesystem). Hier wird durch regelmäßiges Aufheizen über 60°C die Trinkwasserhygiene gewährleistet.

Von April bis Ende September ist der Solarertrag der Kollektoren so groß, dass mehr Wärme produziert wird, als für das Gebäude benötigt wird. Hierfür wird ein Wärmeverbund geschaffen. Die überschüssige Energie wird für die Versorgung der Nachbargebäude – zunächst die Bestandsgebäude, später weitere Neubauten – genutzt. Zu den Kältespitzen in den Wintermonaten bedarf es einer Nachheizung über Fernwärme. Diese erfolgt von oben nach unten im großen Pufferspeicher, damit das Wasser im oberen Bereich möglichst schnell für den Gebrauch aufgeheizt wird.

Die 18 Wohneinheiten des Mehrfamilienhauses bieten nach Baufertigstellung im Oktober 2012 insgesamt 1.276 m² Wohnfläche. Der Baufortschritt kann auf der Internetseite der GEWOBA Nord per Webcam live mitverfolgt werden (www.gewoba-nord.de/wohnen/projekte/sonnenhaus). Auf drei Geschossen entstehen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, 2 Aufzüge gewährleisten einen barrierearmen Zugang. Jede Wohnung wird mit Balkon oder Terrasse versehen. Eine Teilunterkellerung bietet Abstell- und Trockenräume für die Mieter sowie Platz für die Haustechnik. Bodentiefe Fenster, eine hochwertige sanitäre Ausstattung sowie Einbauküchen runden das Angebot für die Mieter ab. Die Mehrkosten für die Umsetzung des innovativen Energiekonzepts belaufen sich für ein Bauvorhaben dieser Größe dabei auf rund 150.000 € brutto.

Modell Inklusivmiete

Die Wohnungen werden mit einer Brutto-Warmmiete von 10,10 €/m² angeboten. Darin enthalten sind alle kalten und warmen Betriebskosten. Die Mieter zahlen eine Gesamtmiete, in der sämtliche Kosten für die Nutzung der Wohnung enthalten sind. Die jährliche Nebenkostenabrechnung kann somit entfallen – möglich ist diese Art der Miete durch den Verzicht der GEWOBA Nord auf Nachforderungen hinsichtlich sämtlicher eventuell zusätzlich anfallender Betriebs-, Heiz- oder Warmwasserkosten. Die individuellen Stromkosten sind vom jeweiligen Mieter gesondert zu zahlen. Es wird eine Miethöhe-Sicherheit über einen Zeitraum von drei Jahren garantiert. Damit profitieren die Mieter von einer kalkulierbaren Größe und werden nicht durch unvorhersehbare Steigerungen der Nebenkosten überrascht. Dieser Faktor macht das Sonnenhaus nicht nur energetisch zu einem nachhaltigen Konzept, ermöglicht es doch insbesondere in Form eines Mehrfamilienhauses breiten Bevölkerungsschichten den Zugang zu einer nachhaltigen Wohnform.

„Wir halten das Sonnenhaus für eines der zukunftsträchtigsten Konzepte, insbesondere auch für den Bereich der Mehrfamilienhäuser", so Dietmar Jonscher, Vorstandsmitglied der GEWOBA Nord. „Die Energiekosten für unsere Mieter können deutlich gesenkt werden und ganz nebenbei wird aktiv etwas für den Klimaschutz getan." Dass die GEWOBA Nord auch in Zukunft weiterhin auf die Kraft der Sonne setzt, scheint klar, wenn Dietmar Jonscher berichtet: „Im Herbst 2012 steht ein weiteres Sonnenhaus-Projekt in Schleswig an, diesmal gleich mit zwei Objekten. Und auch in Harrislee wird es nicht bei einem Sonnenhaus bleiben." ■

GEWOBA NORD

Gegründet: 1949
Wohneinheiten 2011 (eigene/verwaltete): 5.886 / 3.654
Mitglieder 2011: 8.396
Mitarbeiter / Azubis: 74 / 9
Leerstandsquote 2011: 1,33%
durchschnittliche Kaltmiete: 5,15 €
Bilanzsumme 2011: 201.588.000 €
Instandhaltung 2011: 3.805.000 €
Modernisierung 2011: 3.592.000 €
Neubauinvestitionen 2011: 2.443.000 €
Internet: www.gewoba-nord.de

An der Münchener Tucholskystraße hat die Katholische Kirchenstiftung St. Michael in den 70er Jahren einen versetzt angeordneten Wohnblock errichtet.

Undichtigkeiten und Wärmeverluste vermeiden

Balkonabdichtung eines Wohnblocks in München

Einen wichtigen Beitrag zur energetischen Sanierung dieses Mehrfamilienhauses leistet die Balkonsanierung an der Münchener Tucholskystraße im Stadtteil Perlach. In vier Wochen wurden 55 bzw. 65 Balkone je eines Bauabschnittes des Wohnblocks gedämmt und abgedichtet.

Hubert Sedlmair
Minden

Energetische Sanierung lohnt sich: Inmitten des Wohnstandortes Perlach hat die Katholische Kirchenstiftung St. Michael in den 1970er Jahren einen etwa 300 m langen, versetzt angeordneten Wohnblock errichtet. Langgestreckte Balkone mit Blick ins Grüne prägen die Fassaden der fünfstöckigen Gebäude und sorgen für ganzjährigen Wohnkomfort. Damit die Gebäude auch in Zukunft attraktiven Wohnraum bieten und den gestiegenen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) entsprechen, war eine energetische Sanierung notwendig geworden. Dazu wurden alle Eingangsvordächer abgedichtet, Übergänge zum aufgehenden Bauteil eingebunden sowie die Betonkragplatten isoliert.

Erhöhte Anforderungen an Dichtigkeit und Rissüberbrückung

Die exponierte Lage und die Gebäudegeometrie mit Vorsprüngen stellten hohe Anforderungen an eine rissüberbrückende Abdichtung. Aufgrund geringer Anschlusshöhen an den Balkontüren war eine Verarbeitung ohne Flammen gefordert. Au-

Etwa vier Wochen benötigten die Sanierer, um jeweils 55 bzw. 65 Balkone je Bauabschnitt abzudichten

ßerdem sind Abdichtungsarbeiten an Gebäudeversprüngen handwerklich sehr aufwändig, so dass herkömmliche Abdichtungssysteme schnell an ihre Grenzen stoßen. Undichtigkeiten, Unterläufigkeiten, das Eindringen von Feuchtigkeit in das Mauerwerk und Wärmeverlust im Gebäudeinneren sind häufig die Folge.

Um auch für diese Einsatzbereiche eine funktionsgerechte Abdichtung sicherzustellen, hat die Firma Triflex aus Minden ein spezielles Balkon-Abdichtungssystem entwickelt. Als Systembestandteil bindet das flüssig aufgebrachte Harz selbst schwierige Details wie Aufkantungen, Säulen und Ecken nahtlos in die Flächenabdichtung ein. Da sich das Material mit dem Untergrund verbindet, werden Unterläufigkeiten verhindert. Das geringe Flächengewicht und Schichtdicken von ca. 4 bis 5 mm ermöglichen auch den Auftrag auf Altbelägen, ohne die Statik negativ zu beeinträchtigen.

„Nach der Sanierung sind die Balkone für die Bewohner ohne zusätzliche Bodengestaltung wieder nutzbar."

Georg Unterholzner, Geschäftsführer der Instandsetzungsfirma

Energetisch ertüchtigen und ansprechend gestalten

Die Realisierung der Balkonsanierung in der Münchener Tucholskystraße erfolgt in drei Bauabschnitten. Etwa vier Wochen benötigen die Sanierer, um jeweils 55 bzw. 65 Balkone je Bauabschnitt abzudichten. „Aufgabe der Sanierung ist es, das Bauwerk energetisch zu ertüchtigen und optisch ansprechend zu gestalten. Dazu war es nötig, die Balkonbodenplatte zu isolieren und abzudichten", skizziert Georg Unterholzner, Geschäftsführer der gleichnamigen Instandsetzungstechnik GmbH & Co. KG, die Anforderungen. Für einen dauerhaften Erfolg der energetischen Sanierung war eine langlebige Abdichtung nach Regelwerk erforderlich - mit Detaillösungen für Anschlüsse an Fassade und Entwässerung. Aufgrund der Größe des Projektes und um die Nutzungsbeeinträchtigungen der Mieter möglichst gering zu halten, sollten die Abdichtungsarbeiten abschnittsweise in drei Bauabschnitten ausgeführt werden.

Systemvorteile

Die Abdichtung auf Basis von Polymethylmethacrylatharzen (PMMA) ist vollflächig vliesarmiert. Dadurch erhält das System eine hohe Elastizität und Rissüberbrückung, die auch Bauwerksbewegungen aufnimmt. Das ausgehärtete Harz bildet eine naht- und fugenlose Oberfläche, die selbst komplizierte Details und Anschlüsse homogen abdichtet. Weiterer Vorteil ist die schnelle Verarbeitung aufgrund kurzer Aushärtungszeiten des Flüssigkunststoffs. „Die schnellen Reaktionszeiten des Flüssigkunststoffs ermöglichen eine zügige Verarbeitung, so dass die Balkone innerhalb kurzer Zeit wieder nutzbar sind", erläutert Unterholzner die Vorteile für Verarbeiter und Bewohner des Wohnkomplexes. Selbst notwendige Arbeitsunterbrechungen wegen zeitweise zu hoher Luftfeuchtigkeit gefährdeten den Zeitplan der Sanierer nicht.

Schritt für Schritt

Im Anschluss an die Sanierung der Betonkragplatten sorgt das Aufbringen von Wärmedämmplatten für die Isolierung der auskragenden Balkone. Grundlage für das Abdichtungssystem bildet ein schwimmend verlegter Estrich auf der Wärmedämmung. Zunächst wurden Wandanschlüsse und Fläche grundiert, bevor Details und Anschlüsse abgedichtet wurden. Nach dem vollflächigen Auftrag der vliesarmierten Flächenabdichtung wurde die selbstnivellierende Dickbeschichtung als Nutzschicht mit einer Kelle aufgezogen und egalisiert. Zur Oberflächengestaltung diente eine Versiegelung, auf die mit einer Trichterpistole Chips eingeblasen wurden. „Nach der Sanierung sind die Balkone für die Bewohner ohne zusätzliche Bodengestaltung wieder nutzbar", fasst der Verarbeiter die abschließenden Arbeiten zusammen.

Nutzen für Bauherr, Planer und Mieter

Nach Abschluss der Bauarbeiten präsentiert sich der Wohnkomplex an der Münchener Tucholskystraße wieder als homogenes und dichtes Bauwerk mit erhöhtem Wohnkomfort für seine Nutzer. Bei der Sanierung hat sich die gute Zusammenarbeit zwischen der Fachverarbeitung und dem Hersteller bewährt. Bauherr, Planer und Mieter profitieren aufgrund der hohen Produktqualität und professionellen Verarbeitung von der energetischen Ertüchtigung und optischen Aufwertung der Balkone. ■

Ein Unternehmen der WGZ BANK-Gruppe

Als starker Partner der Wohnungswirtschaft bieten wir Ihnen gute Konditionen, flexible Produkte und individuelle Betreuung auf Augenhöhe.

Sprechen Sie uns an:

Matthias Brauner
Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Thüringen, Sachsen
Tel. 030 220021-4310
Mobil 0151 42621369
matthias.brauner@wlbank.de

Berndt Henke
Hessen, Rheinland, Rheinland-Pfalz, Saarland
Tel. 0211 210942-4330
Mobil 0171 6131720
berndt.henke@wlbank.de

Thomas Herngreen
Bayern, Baden-Württemberg
Tel. 089 4523207-4320
Mobil 0175 4303763
thomas.herngreen@wlbank.de

Jürg Schönherr
Berlin, Hamburg, Schleswig-Holstein
Tel. 030 220021-4300
Mobil 0171 6131771
juerg.schoenherr@wlbank.de

Frank Thurau
Bremen, Niedersachsen, Westfalen
Tel. 0251 4905-4305
Mobil 0171 6156406
frank.thurau@wlbank.de

www.wlbank.de

Premium Fördermitglied im GdW

WL BANK

Genossenschaftliche FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken

Bodenkeramik
Außen und Innen

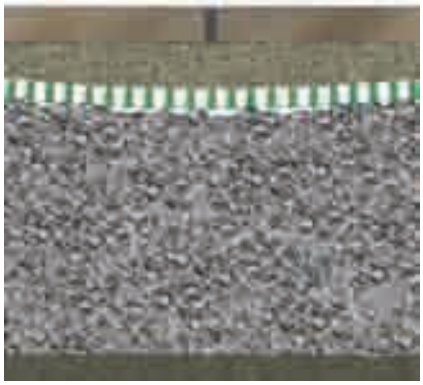
Pflegeleichte Landhaus-Dielen in keramischer Ausführung präsentiert der Fliesenhersteller Korzilius mit den neuen Serien Selva naturale und antigua. Die Maße reichen von 60 x 15 cm bis 90 x 22,5 cm, die Farbpalette von der hellen, gekalkten Ausführung bis zum warmen Braunton. Für den Außenbereich gibt es passende Terrassenplatten mit Naturholz-Dekor. Verschiedene Verlegemuster sind möglich; kalibrierte Kanten ermöglichen eine Verlegung mit nur 2 bis 3 mm schmaler Fuge.

Landhaus-Dielen in keramischer Ausführung

Weitere Informationen unter:
www.korzilius.de

Garten- und Landschaftsbau
Kapillarpassive Drainagematte

Garten- und Landschaftsbauer haben es oft mit ungebundenen Untergründen zu tun. Durch Verdichtung oder großen Lehmgehalt im Boden kann sich Sickerwasser in der Konstruktion stauen und langfristig den Belag beschädigen. Daher hat der Hersteller Gutjahr das System AquaDrain HU speziell für die lose Verlegung auf solch ungebundenen Untergründen mit schlechter Versickerungsfähigkeit entwickelt. Die Flächendrainage ist unterseitig gelocht, sodass sich Sickerwasser nicht mehr auf der Folie stauen kann. Das wasserdurchlässige Spezialvlies auf der Oberseite gewährleistet gute Entwässerung. Gleichzeitig verhindert die Drainmatte Schäden am Belag und Verunkrautungen, weil aufsteigende Feuchtigkeit nicht mehr zurück in den Belag wandern kann. Die 16 mm dicke Drainage ist sehr belastbar und eignet sich auch für befahrbare Flächen. Zudem lässt es sich mit speziellen Drainrosten für schwellenfreie Übergänge kombinieren.



Weitere Informationen unter:
www.gutjahr.com

Studentenduschen
Trinkwasser sparen

Nur leicht verschmutztes Wasser aus Duschen, Badewannen und Handwaschbecken kann rein biologisch und mit geringem Aufwand in der Grauwasseranlage RegaSave der Mall Umweltsysteme aufbereitet und wieder verwendet werden. So etwa in den Duschen von 50 Wohnungen eines Studentenwohnheims der Fachhochschule Brandenburg, wo das behandelte Wasser anschließend für die Toilettenspülungen wieder verwendet wird. Die Hälfte des täglichen Trinkwasserbedarfs lässt sich so einsparen.

Die Grauwasseranlage gibt es für aufzubereitende Wassermengen von 600 bis 13.500 l pro Tag.

Weitere Informationen unter:
www.mall.info

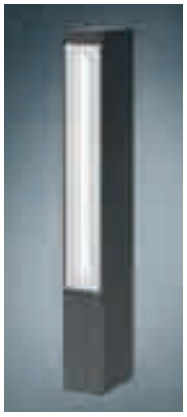
Designpreis
Kegelfußball für Kinder

Mohican ist ein farbiger, umklappbarer Pfahl mit robuster Betonverankerung und ein unkompliziertes und preisgünstiges Spiel für Kinder. Einsetzbar ist das Spiel auf der Straße, dem Schulhof oder dem Platz in der Nachbarschaft, wie früher Kegelfußball. Im Oktober 2011 wurde der Mohican Kegelfußball von VelopA mit dem niederländischen Designpreis für gutes industrielles Design ausgezeichnet. Bei dem Produkt verbindet sich Design mit Funktionalität, Originalität, Gebrauchsfreundlichkeit und Innovation.

Umklappbarer Pfahl mit Betonverankerung

Weitere Informationen unter:
www.velopa.com

LED Leuchten
Einsatz für Innen und Außen



Die neue Trilux Altigo LED ist im Boden, in der Wand oder in der Decke einsetzbar. Weder Betreten noch Nässe beeinträchtigen die Funktionstüchtigkeit und Haltbarkeit des Aluminium-Druckguss-Gehäuses. Bei Belastungen bis zu einer Tonne dient sie als rutschfeste, begeh- und befahrbare Akzentbeleuchtung. Die stabile Leuchte ist sowohl für die Außenanwendung, für Verkehrszonen, Terrassen oder Fassaden geeignet. In der modernen Landschaftsarchitektur lässt sie sich als freistehende LED-Pollerleuchte in zwei verschiedenen Baugrößen einsetzen. Sichtbare Verschlüsse und Abdeckungen sind nicht vorhanden. Je nach Projektanforderungen ist die Leuchte als LED-Leuchte in 300, 600 oder 1:200 mm erhältlich und lässt sich beim Bodeneinbau in eine ununterbrochene Lichtlinie verwandeln.

Weitere Informationen unter:
www.trilux.de

Bodenbeläge
Terrasse, Schwimmbad und Garten

Mit dem neuen Terrassenvollprofil Entero erweitert Werzalit sein Sortiment an Bodenbelägen für Terrassen, Gärten und öffentliche Plätze. Der Holz-Polymer-Werkstoff kann nahezu wie Holz bearbeitet werden, ist formstabil, rutschhemmend, wetterbeständig und pflegeleicht. Eine Besonderheit ist der dichte, schwere Korpus. Im Design gleicht das Material einem klassischen Schiffsboden. Durch das System von Montageklammer und Nut-Feder-Profil lässt sich die Verlegung methodisch und einfach handhaben.

Weitere Informationen unter:
www.werzalit.de

Rollladenautomation
Wenn aus Ideen Innovationen werden

Kluge Köpfe, zukunftsweisende Ideen und intelligente Technik prägen seit jeher Erfolgsgeschichten: Der HomePilot zur Steuerung von Rollladen lässt sich einfach per Smartphone, Tablet-PC oder Laptop bedienen und steuert bis zu 100 angeschlossene Geräte. Das bi-direktionale Funksystem von Rademacher sichert dabei einen reibungslosen Betrieb, entweder mit dem eigenen Funkmotor oder durch die Nachrüstung vorhandener Rohrmotoren mit Rohrmotoraktoren.
Neben den aktuellen Rollladenmotoren, Markisen-, Tür- und Torantrieben präsentiert Rademacher auf der Light & Building in Frankfurt auch zwei Produktklassiker in neuem Design: Der elektronische Gurtwickler RolloTron und die komfortablen Troll-Steuerungen lassen sich dank klarer Linienführungen und hochwertiger Materialien zukünftig noch besser in ein modernes Wohnambiente integrieren. Zudem überzeugen sie mit neuen Features und einem intuitiv verbesserten Bedienkomfort.

Weitere Informationen unter:
www.rademacher.de

Optische Vielfalt im Aufzug
Erweitertes Design für individuelle Gestaltung

Die Kone Design Signalisation ist erweitert worden. Damit erhalten Wohnungsunternehmen mehr Möglichkeiten, die Anzeige- und Bedienelemente neuer und bestehender Anlagen optisch an die Anforderungen eines Gebäudes anzupassen. Im Blickpunkt steht dabei das Bedientableau in der Kabine. Die Designpalette umfasst kräftige Farben ebenso wie dezente, eher klassische Töne. Hinzu kommen verschiedene grafische Muster. Das Kabinentableau wird auf Wunsch auch mit Logos, Bildern oder Mustern gestaltet. Hinweise auf die Etagenbelegung helfen den Fahrgästen, sich zu orientieren. Daher kann jeder Etagentaster des Kabinentableaus um einen frei formulierten Text ergänzt werden. Texte und Motive werden auf die Rückseite der Polycarbonat-Oberfläche gedruckt: hochauflösend, lichtecht und vor Abrieb geschützt.

Das erweiterte Design bietet vielfältige Farben und Muster.

Weitere Informationen unter: **www.kone.de**

Quelle: Aareon

Axel Gedaschko

Status. Trends. Visionen.

„Effizienz 2020“ als Leitgedanke

Was haben Vordenker wie Prof. Dr. Gunter Dueck, langjähriger Cheftechnologe von IBM, Dr. Notker Wolf, Leiter des Benediktinerordens, oder Bundeskanzler a. D. Gerhard Schröder mit hunderten Experten der Immobilienwirtschaft gemeinsam? Sie alle kommen zum diesjährigen 22. Aareon Kongress vom **4. bis 6. Juni 2012** nach Garmisch-Partenkirchen, der unter dem Leitgedanken „Effizienz 2020“ steht. Eingeleitet wird die Veranstaltung mit einer 360°-Betrachtung der Aareal Bank Gruppe im aktuellen Marktumfeld durch Thomas Ortmanns, sowie einer Einschätzung von Axel Gedaschko, Präsident GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., zur Notwendigkeit von mehr Effizienz bei der Energiewende.

In Impulsvorträgen erörtern die hochkarätige Redner Fakten, Trends und Visionen, die von außen auf die Branche wirken: Bundeskanzler a. D. Gerhard Schröder, einer der entscheidenden Mitgestalter Europas, wird aus seiner Perspektive die Zukunft Europas analysieren und mithilfe seiner vielfältigen Erfahrungen bewerten. Prof. Dr. Gunter Dueck, beleuchtet

FACHVORTRÄGE DIENSTAG, 5. JUNI 2012 14:00 BIS 14:45

- IT **GES – eine sichere Lösung für Ihren Geschäftserfolg**
- IT **Papierloser Alltag in Berlin – Gegenwart und Zukunft von Aareon Rechnungsservice bei FORTUNA und Gegenbauer**
- IT **Wodis Sigma 4.0 – mehr Funktionalität für das Alltagsgeschäft**
- IT **Strategisch die richtigen Weichen stellen – Bewertung und Auswahl der IT-Betriebsform**
- PW **Unternehmenstrend 2020: Nachhaltigkeit – Wettbewerbsvorteile durch Zertifizierungen, professionelle und effiziente Berichterstattung als Basis**
- GÖ **Energieeffizienz-Richtlinie EED fordert die monatliche Energieabrechnung. Welche Bedeutung hat das für die Immobilienwirtschaft?**
- GÖ **Der demografische Wandel ist Realität: Wie die Immobilienwirtschaft Personal für die Zukunft gewinnen kann**

FACHVORTRÄGE DIENSTAG, 5. JUNI 2012 14:45 BIS 15:30

- IT **Automatisierter Datenprozess zwischen Wohnungsunternehmen und Energielieferant – Standardlösung für elektronische Rechnungsstellung, Abrechnung und Buchung**
- IT **GES Vertragsmanagement: Compliance gewährleisten – Prozesseffizienz schaffen**
- IT **Kunden berichten: Produktiver sein mit Wodis Sigma als Service aus der Aareon Cloud**
- PW **Deutschland – quo vadis? Kapitalmärkte und Banken nach oder in der Krise?**
- PW **The French social housing market in focus: customer relationship management is becoming a strategic issue**
- GÖ **Energiewende: von den Zielen zur Umsetzung**
- GÖ **Wohnen in der Zukunft: Die europäische Immobilienwirtschaft stellt sich dem demografischen Wandel – das Beispiel I-STAY@home**

Legende: IT Informationstechnologie PW Politik & Wirtschaft GÖ Gesellschaft & Ökologie

in seinem Vortrag Herausforderungen und Veränderungen, die sich durch eine steigende Effizienz ergeben. Ob die Welt in „Commodity“ und „Premium“ auseinanderdriften muss, wer zukünftig die wenigen Professionals ausbildet und ob ein Management industrialisiert werden kann, sind nur einige der interessanten Fragen, welche der Vordenker und selbst ernannte „Wild Duck“ beantworten wird. Der Leiter des Benediktinerordens, Dr. Notker Wolf, ein wahres Multitalent als Bestsellerautor und Rockmusiker (warum er auch als „rockender Mönch“ bezeichnet wird), beschäftigt sich mit der Bedeutung der menschlichen Neugierde für die Kreativität und Innovationen. Dass diese auch manchmal unbequem werden kann, erläutert der 13 Sprachen und vor allem aber „Klartext“ sprechende Abtprimas, in seinem Vortrag „Neugier - eine innovative Untugend“.
Das Treffen der Immobilienbranche bietet auch in diesem Jahr die Möglichkeit, sich sowohl in Expertenvorträgen zu den Branchenthemen Informationstechnologie, Politik & Wirtschaft, Gesellschaft & Ökologie als auch im direkten Austausch mit Kollegen über aktuelle und künftige Trends umfassend zu informieren (Programm s. u.).
Den kommunikativen Mittelpunkt der Veranstaltung bildet die Ausstellung. Sie ist Treffpunkt, Marktplatz für Innovationen und Wissensbörse in einem. Zudem werden dort die neuesten IT-Lösungen live präsentiert.

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.aareon-kongress.com

Bundeskanzler a. D. Gerhard Schröder

Dr. Notker Wolf

Prof. Dr. Gunter Dueck

PREISVERLEIHUNG DES DW-ZUKUNFTSPREISES

Als einer der Kongress-Höhepunkte wird zum neunten Mal der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft verliehen. In diesem Jahr vergibt Schirmherr Axel Gedaschko die Auszeichnung zum Thema „Effizienz 2020“ an drei Wohnungsunternehmen, die gute Beispiele für moderne Prozessorganisation und die Qualitätssicherung von Prozessen als Mittel der langfristigen Unternehmensentwicklung setzen.

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT

FACHVORTRÄGE DIENSTAG, 5. JUNI 2012 16:00 BIS 16:45

- IT **Wechsel in ungebremstem Lauf: LEG NRW auf dem Weg in die Zukunft**
- IT **Professionelles Facility Management mit Facilitor 5i von Aareon**
- IT **Effizienz und Innovation über Ihr ERP-System hinaus: Wie Sie mit Integrierten Services Mehrwerte für Ihre Kunden schaffen und Synergien in Ihrem Unternehmen nutzen**
- IT **Fundament für einheitliche Geschäftsprozesse – das Vorgangsmanagement in Wodis Sigma**
- PW **Marktdaten on Demand: tagesaktuelle Immobiliendaten aus dem Webbrowser**
- GÖ **Management-Cockpit zur immobilienwirtschaftlichen Unternehmenssteuerung**
- GÖ **Sustainability is an important part of the city’s success and prosperity: the example of Montreuil**

PROGRAMM

Dienstag, 5. Juni 2012

09:00 - 09:30 **Begrüßung:** Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender, Aareon AG

09:30 - 09:50 **Die Aareal Bank Gruppe im aktuellen Marktumfeld – eine 360°-Betrachtung**
Thomas Ortmanns, Mitglied des Vorstands, Aareal Bank AG, Aufsichtsratsvorsitzender Aareon AG

09:50 - 10:10 **Brauchen wir mehr Effizienz bei der Energiewende?**
Axel Gedaschko, Präsident, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

10:10 - 10:40 **Im Gespräch mit den Beiräten**
Lutz Basse, Aareon-Unternehmensbeirat; Uwe Eichner, SAP®-/Blue-Eagle-Beirat; Dr. Wolfgang Pfeuffer, Wodis-Beirat; Ralf Zimlich, GES-Beirat; Jürgen Pfeiffer, Mitglied des Vorstands, Aareon AG

10:40 - 11:15 Pause

11:15 - 11:50 **Aareon – aktuelle Highlights und Ausblick in die Aareon-Zukunft**
Hans-Georg Schneider, Generalbevollmächtigter, Aareon AG

11:50 - 12:30 **Effizienz 2020 und neue Hochprofessionalität 2020**
Prof. Dr. Gunter Dueck, Philosoph, Mathematiker, ehem. CTO IBM Deutschland

12:30 - 14:00 Gemeinsames Mittagessen

14:00 - 16:45 **Verschiedene Fachvorträge**

19:30 **Galaabend mit Preisverleihgung des DW Zukunftspreises**

Mittwoch, 6. Juni 2012 Vorträge und Talkrunde im Zelt

09:30 - 10:10 **Neugier – eine innovative „Untugend“**
Dr. Notker Wolf OSB, Abtprimas der Benediktinerkonföderation

10:10 - 10:45 **Talkrunde „Status. Trends. Visionen.“ Effizienz ist wichtig – aber auf welche Erfolgsfaktoren kommt es wirklich an, um in Zukunft nachhaltig bestehen zu können?**
Prof. Dr. Gunter Dueck, Axel Gedaschko, Dr. Notker Wolf

10:45 - 11:15 Pause

11:15 - 12:00 **Die Zukunft Europas:** Gerhard Schröder, Bundeskanzler a. D.

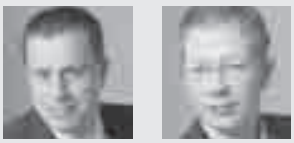
12:00 - 12:10 **Verabschiedung:** Dr. Manfred Alflen, Aareon

12:10 Gemeinsames Mittagessen

KOLUMNE FINANZMARKTBERICHT

Noch keine blühenden Bankenlandschaften

Die europäische Schuldenkrise und die Eigenkapitalanforderungen nach Basel III machen den deutschen Banken noch immer zu schaffen. Besonders die Abschreibungen im Staatsfinanzierungsgeschäft verhageln vielen Kreditinstituten die Bilanzen. In der Folge müssen das Neugeschäft zurückgefahren bzw. bestehende Kreditforderungen verkauft werden. Selbst wenn dies deutsche Immobilienfinanzierungen nicht direkt betrifft, werden die Auswirkungen auch bei uns zu spüren sein. Durch die geplante Zerschlagung der WestLB noch in diesem Jahr geht vermutlich das Sparkassen-Verbundgeschäft an die Helaba. Die Bad Bank der WestLB (EAA) machte im ersten Rumpfgeschäftsjahr 2011 einen Verlust in Höhe von 876 Mio. €. Damit ist sie noch weit von der angestrebten „Schwarzen Null" am Ende des Abwicklungszeitraums entfernt. Allerdings konnte das abzuwickelnde Kreditportfolio bereits um über ein Drittel auf nun noch 51 Mrd. € reduziert werden. Nicht erst seit dem Rekordverlust von 3,5 Mrd. € ist klar, dass die Marke Eurohypo vollständig vom Markt verschwinden wird. Ein Großteil des Kreditportfolios, überwiegend bestehend aus Staats- und Auslandsfinanzierungen, muss abgestoßen werden. Ein kleinerer Teil des Kerngeschäfts, bestehend aus Schiffsfinanzierungen und wohl auch deutschen Immobilienkrediten, soll dann bei der Commerzbank als Mutterkonzern landen. Grenzenloses Wachstum wird es wohl aber vorerst nicht geben, denn neben der Begrenzung des Gesamtkreditvolumens von max. 25 Mrd. € wurde auch das jährliche Prolongations- und Neugeschäftsvolumen auf max. 5 Mrd. € pro Jahr seitens der EU-Kommission begrenzt. Die Nord/LB kämpft noch mit den Fehlern ihrer Wirtschaftsprüfer aus 2009. Dennoch stehen die Signale auf Grün, dass die von der EBA festgestellte Eigenkapitallücke von 2,5 Mrd. € aus eigener Kraft und mit Hilfe der Eigentümer fristgerecht geschlossen werden kann. Das dürfte dazu führen, dass sich die Nord/LB zukünftig auch wieder verstärkt dem Neugeschäft widmen kann. Sowohl die LBBW als auch die BayernLB mussten sich aufgrund von EU-Auflagen von ihren Immobilientöchtern LBBW Immobilien GmbH und DKB Immobilien AG trennen. Damit wechselten insgesamt ca. 46.000 Wohnungen den Besitzer. Beide Banken könnten jetzt wieder mehr Kredite vergeben, wobei die LBBW mit der 485 Mio. €-Finanzierung der Immeo-Wohnungen bereits den ersten großen Deal an Land zog. Die HSH Nordbank wies für 2011 aufgrund von Sonderfaktoren einen überschaubaren Verlust in Höhe von 263 Mio. € aus. Wegen der EU-Auflagen muss die Bilanzsumme von derzeit 136 Mrd. bis 2014 auf 120 Mrd. € (Kernbank und Abbaubank) reduziert werden. Daher ist für die HSH Neugeschäft momentan, wenn überhaupt, nur sehr selektiv möglich.
Fazit: Viele Hausaufgaben sind noch zu erledigen, aber es ist wieder Licht am Ende des Tunnels zu erkennen.



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

Aktuelle Zinskonditionen und weitere Informationen unter:
www.bbt-group.de/financial-news

Ausbildungsinitiative jetzt online

Berlin braucht dich!

Grafik: Mehrwert Berlin

Die im Jahr 2009 gegründete Initiative Mehrwert Berlin, an der sich auch die kommunalen Wohnungsunternehmen Berlins beteiligen, hat ihr Onlineportal eröffnet. Die Webseite soll in Zukunft jugendlichen Schulabgängern helfen, einen passenden Ausbildungsplatz zu finden.
In neun verschiedenen Kategorien finden sich alle Ausbildungsstellen und dualen Studiengänge der 15 an der Initiative Mehrwert Berlin beteiligten Landesunternehmen. Die 38 vertretenen Berufe reichen von Altenpfleger/-in über Immobilienkaufmann/frau bis hin zu Systeminformatiker/-in.

Weitere Informationen:
www.mehrwert-berlin.de

Marketing

„Wohnmobil" unterwegs für kommunalen Vermieter

Die Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH schickte am 13. April 2012 das Wohnmobil Willi Wohnlich auf eine Reise durch Berlin und Brandenburg. Ziel der Kampagne ist es, vielfältige Wohnungsangebote aufzuzeigen und gute Nachbarschaften zu fördern. Im Besonderen sollen Berliner Familien angesprochen, der Bekanntheitsgrad des kommunalen Wohnungsunternehmens verbessert und gezeigt werden, welche Leistungen die Gesellschaft für die Hauptstadt erbringt.
Bis voraussichtlich Mitte Juni 2012 wird das Wohnmobil bei Veranstaltungen, Festen oder Einkaufszentren in Berlin und Umland zu sehen sein. Dazu gehört eine Aktionsfläche, die über das Wohnen bei Stadt und Land informiert. Stadt und Land verfügt über 40.000 eigene Wohnungen und 700 Gewerbeobjekte im Süden und Osten Berlins. Sie befinden sich in den Stadtteilen Neukölln, Treptow-Köpenick, Tempelhof-Schöneberg, Hellersdorf und Steglitz. Hinzu kommen Neuenhagen, Fredersdorf und Schönefeld im Land Brandenburg.

Quelle: Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Stadt und Land Geschäftsführer Jürgen Marx (links) und Ingo Malter vor dem Werbemobil Willi Wohnlich

Weitere Informationen:
www.willi-wohnlich.de

11. Forum Wohnungswirtschaft

Von Mietpreismanagement bis Marketing von morgen

Das 11. Forum Wohnungswirtschaft des VdW Rheinland Westfalen am 19. und 20. Juni 2012 in Düsseldorf versteht sich als umfassende Plattform für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Dementsprechend breit gefächert sind die Themen und Workshops zu energetischer Stadtsanierung, Wohnen im Alter, Quartiersentwicklung, Personalfindung und -bindung, Strategien zur Mietpreisgestaltung, Wohnungssuche von morgen und neuen Finanzierungsmodellen.

Im Mittelpunkt steht dabei immer die wohnungswirtschaftliche Praxis. Heinz Buschkowsky, Bezirksbürgermeister aus Berlin-Neukölln, fragt: „Einwandererquartier: Schmiede der Vielfalt und Bereicherung oder segregierter sozialer Brennpunkt?“ Zu einer Diskussionsrunde über die Frage „Sind die Mieten von morgen noch bezahlbar?“ werden u. a. Dr. Franz Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes, Dr. Heinz Baues vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz des Landes NRW, Holger Hentschel, Mitglied der Geschäftsführung der LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH, und Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, erwartet.

Medienpartner des 11. Forums ist die DW Die Wohnungswirtschaft.

Anmeldungen und weitere Informationen unter:
www.vdw-forum.de

Birnenhof

Themenhof eingeweiht

Ende April 2012 fand im Beisein von Pirnas Oberbürgermeister Klaus-Peter Hanke die feierliche Einweihung des „Birnenhofes“ statt. Der Hof ist der erste von drei Themenhöfen im Wohnareal am Varkausring, dem die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP) einen Namen gibt. Dies dient der besseren Vermarktung der Wohnungen. Die Einweihung ist Teil der Aufwertungsmaßnahmen in den durch Abriss von Wohngebäuden entstandenen neuen Freiräumen.

Weitere Informationen:
www.wg-pirna.de

HWG-Team

90. Geburtstag der HWG

Altstadt-Fest in Halle an der Saale

Am 19. April 2012 feierte die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) beim Jubiläumsfest am Alten Markt ihr 90. Jubiläum. Seit der Gründung als Kleinwohnungsbau AG im Jahr 1922 hat sich die kommunale Gesellschaft stark vergrößert. Heute verfügt sie über 19.000 Wohnungen und 300 Gewerbeeinheiten und ist größter Vermieter der Stadt sowie wichtiger Partner bei der Haushaltssanierung der Stadt (s. DW 1/2010, S. 54/55). Brunnen- und Spielplatzpatenschaften sowie das soziale, kulturelle und sportliche Engagement stehen für die Verantwortung des Unternehmens für die Stadt. „Gemeinsam mit unseren Mietern, Partnern und Gästen wollen wir unseren 90. Geburtstag feiern, aber auch Danke sagen für die Jahrzehnte lange Treue, denn: Unseren Erfolg haben wir gemeinsam erreicht“, sagt Susann Schult, Abteilungsleiterin Wohnungswirtschaft bei der HWG.

Weitere Informationen:
www.hwgmbh.de

Kautionsmanagement für Fortgeschrittene.

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

www.aareal-account-kautionen.com

Aareal Bank

Quelle: wankendorfer

Modernisierte Wohnanlage der wankendorfer im Lütenburger Eetzeweg

Quelle: GWG

Wohnanlage der GWG in der Itzehoer Liliencronstraße

Verschmelzung

GWG Itzehoe und „wankendorfer“ werden eins

Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG (wankendorfer) und die Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft Itzehoe eG (GWG) streben einen Zusammenschluss ihrer Unternehmen an. Durch die Verschmelzung entsteht ein Wohnungsunternehmen mit über 20.000 bewirtschafteten Wohneinheiten in Schleswig-Holstein.

Die Geschäftsfelder ergänzen sich optimal. Warum, erläutert Ute Harms, Vorstand der GWG: Beide Unternehmen seien Genossenschaften. Zu der gleichen Gesellschaftsform, den gleichen Werten und dem gleichen Verständnis der Arbeit komme hinzu, dass GWG und wankendorfer nicht nur Wohnungen aus eigenem Bestand bewirtschafteten, sondern einen weiteren Schwerpunkt im Dienstleistungsgeschäft hätten, also in der Verwaltung von Fremdimmobilien. Letzteres ist bei Genossenschaften eher die Ausnahme. Auch die Vertriebsgebiete beider Unternehmen ergänzen sich. „Sie liegen sozusagen Seite an Seite“, ergänzt Helmut Knüpp, Vorstandsvorsitzender der wankendorfer: „Nun sind wir von der Ostsee bis zur Nordsee, von der Landeshauptstadt Kiel bis zum Hamburger Randgebiet präsent. Das eröffnet uns neue Chancen.“

KOLUMNE WOHNUNGSMARKT: WOHNANLAGE SUBJEKTIV

Dr. Bernd Leutner,
F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg

In diese Spießergegend ziehen wir nicht!

Eine Geschichte aus dem Leben: Ein Arztehepaar, Mieter einer großen Altbauwohnung im besten Viertel der Stadt. Die Tochter, ebenfalls Ärztin, erwartet ihr zweites Kind und das Gespräch kommt auf die dann zu kleine Wohnung. Der Vorschlag der Eltern, die jungen Leute könnten ja in ihre Wohnung ziehen, löst lauten Protest aus: „In diese Spießergegend ziehen wir nicht.”

„Erstens Lage, zweitens Lage, drittens Lage“, so wird der Prototyp des Maklers zitiert, wenn er nach den drei wichtigsten Faktoren der Immobilienpreise gefragt wird. Aber gibt es die Lage noch, also einen quasi objektiven Maßstab für die Beurteilung von Umfeldqualitäten in der Stadt? Es sind Zweifel angebracht.

Die Wohnlageverzeichnisse, in vielen Städten vornehmlich für die Zwecke der Mietspiegel erstellt, sortieren die Stadt in Quartiere guter, mittlerer und einfacher Qualität, quasi objektiv, von Experten aus der Wohnungsmarktforschung, der Stadtplanung und der Wohnungswirtschaft sorgfältig etikettiert und laufend fortgeschrieben. Kriterien für die Einstufung sind außer der Verkehrserschließung und der Nähe zu Versorgungseinrichtungen, die Nähe zu Grün- und

KOOPERATIONS- UND PARTNERSTRUKTUREN

Quelle: VSWG

Tagung „Altern lebenswert gestalten“

Zukunftsvision für Seniorengeneration

Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. und die Liga der Freien Wohlfahrtspflege Sachsen veranstalteten Anfang April 2012 die Fachtagung „Sicher und selbstbestimmt - Altern lebenswert gestalten“. Ziel war es, Lösungen zur Bekämpfung von drohendem Pflegenotstand zu finden. In Vorträgen wurden in diesem Zusammenhang Konzeptideen für selbstbestimmtes Wohnen im Freistaat Sachsen vorgestellt. Im Besonderen ging es dabei um bauliche und technische Möglichkeiten für den Umbau einer Wohnung zu einem Gesundheitsstandort. Auf diesem Wege soll erreicht werden, dass Mieter möglichst lange selbstbestimmt in ihren Wohnungen leben können. „Für die Finanzierung müssen neue Partner gewonnen werden. Die Wohnungsgenossenschaften tragen die Hauptlast, aber alle, die einen Nutzen haben, müssen mit ins Boot geholt werden, damit eine Umsetzung der Konzepte und Pilotprojekte keine Zukunftsvision für die Seniorengeneration von morgen bleibt, sondern Zukunftsrealität wird“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. (VSWG).

Weitere Informationen:
www.vswg.de

Freiflächen, die Baustruktur und die Betroffenheit von Immissionen durch Straßenverkehr, Gewerbebetriebe und Flughäfen. Aber sind die Lageeinstufungen für alle gleich? In manchen Städten wurden in der Vergangenheit noch „Adresslagen“ benannt. Das sind jene Straßen und Quartiersteile, die, überregional bekannt, schon in ihrer Adresse als Parkallee, Schlossstraße oder Schöne Aussicht eine besondere Wohnlage versprechen.

Diese objektive Wohnlage gibt es nicht mehr. Die unterschiedlichen Lebenswelten der Wohnungsnachfrager haben die Ansprüche an die Stadt und damit die Wohnlagebewertung differenziert. Wir müssen uns mit der unterschiedlichen subjektiven Wohnlagebewertung der Wohnungsnutzer auseinandersetzen. Attraktive Wohnungen in traditionellen guten Wohnlagen mögen für die Älteren von Wert sein. Junge Haushaltsgründer oder Familien wünschen sich andere Lagen. Dann sind Szeneviertel attraktiver als Adresslagen, stadtnahe urbane Quartiere gesuchter als grüne Oasen an der Peripherie. Auch die Preise passen sich dieser Nachfrageveränderung an. Viertel, die noch vor wenigen Jahren als „einfache Lagen“ etikettiert waren, sind plötzlich Highlights der Nachfrage, die Neuvermietungsmieten unterscheiden sich nicht von den Wohnungen in Adresslagen, dort errichtete Neubauten gehen weg wie „geschnittenes Brot“. Das hängt zum einen mit einem veränderten „Modal Split“ zusammen: Fahrrad- oder ÖPNV anstatt PKW-Nutzung haben die klassischen Erreichbarkeitskriterien verändert. Wichtig sind zwar nahe Parks und Grünflächen, aber auch lebendige urbane Quartiere mit attraktiver Mischung. Eine Stadtteilzeitung in Hamburg formuliert es so: „Gleichgültig, ob du dort leben möchtest, wo es hip und aufregend ist, du es lieber grün, entspannt und aussichtsreich magst oder eine Vorliebe für Skurriles hast. Denn Ruhe findet ihr auch mitten in der Stadt, genauso, wie grüne Oasen und unverbauten Panoramablick.” Die Kombination macht’s: die „grünsten Straßen in der Stadt“, der unverstellte Blick auf Hafen, Parks oder den Zoo, die Nähe zu aufregenden und „hippen“ Vierteln. Die junge Familie entscheidet sich vielleicht für die Nähe zu Kindergärten, Spielplätzen und U-Bahnstationen, das ältere Ehepaar für die ruhige Lage in durchgrünten Straßen, der alleinlebende Professional für urbane Lagen mit guter Infrastruktur an Restaurants und Kneipen, das schwule Paar vielleicht für die Nähe zu anderen.

Mit der veränderten Bewertung der Stadtqualitäten verändert sich auch die Wohnlagebewertung. Erforderlich für eine erfolgreiche Vermarktung ist eine zielgruppenbezogene subjektive Wohnlageeinstufung.

Es gibt für ein Quartier nicht mehr eine Lageeinstufung, sondern viele Lagekriterien, für jede Zielgruppe andere. Schwerere Zeiten für Makler und Wohnungsanbieter.

ista Deutschland GmbH
Grugaplatz 2 ▪ 45131 Essen

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

ista

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungs- und Beratungsorganisationen des GdW

EU-Beihilfen im Rahmen der Jahresabschlussprüfung

Das EU-Beihilferecht befindet sich derzeit in einem starken Veränderungsprozess. Neue Rahmenbedingungen und Prüfungsstandards sind im Gespräch. Spätestens bei der Jahresabschlussprüfung müssen Wohnungsunternehmen sämtliche beihilferechtlich relevanten Sachverhalte einer Würdigung unterziehen. Wie können Wohnungsunternehmen sich auf Fragen der Prüfer vorbereiten?
Teil 8 der DW-Serie zu aktuellen Bilanz- und Prüfungsthemen widmet sich diesem Thema.

WP/StB Hans Maier,
Vorstand VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., München

Matthias Zabel,
Forschungsinstitut für Deutsches und Europäisches Immobilienwirtschafts-und Genossenschaftsrecht an der HTW Berlin

WP Christian Gebhardt,
Referent GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin

Das Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) hat im September 2011 einen Prüfungsstandard zum Thema „Prüfung von Beihilfen nach Artikel 107 AEUV insbesondere zugunsten öffentlicher Unternehmen" veröffentlicht. In der betroffenen Fachwelt hat der Prüfungsstandard bereits als Entwurf eine kontroverse Diskussion entfacht. Unverständnis wurde vor allem über den Zeitpunkt der Veröffentlichung geäußert, da sich das Beihilferecht zurzeit in einem starken Veränderungsprozess befindet. So wurden Ende 2011 die Regeln für die Prüfung öffentlicher Ausgleichszahlungen für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) von der EU-Kommission überarbeitet. Die Absicht des IDW, den Abschlussprüfer für dieses Thema zu sensibilisieren, ist zwar grundsätzlich nachvollziehbar, übersieht aber das Risiko, dass zusätzliche Kostenbelastungen für Gutachten sowohl auf den Abschlussprüfer als auch auf die Unternehmen zukommen, die im Endeffekt nicht zu einem eindeutigen Ergebnis hinsichtlich des beihilferechtlichen Tatbestands führen werden. Gerade der Bereich des Europäischen Beihilferechts stellt sich insbesondere für mittelständische Unternehmen als äußerst schwer überschaubar dar.

Grundsätzliche beihilferechtliche Fragestellungen

Leistungen staatlicher Stellen zugunsten bestimmter Unternehmen können eine unzulässige Beihilfe nach Artikel 107 AEUV (Vertrag über die Arbeitsweise der EU, sog. Lissabon-Vertrag) darstellen. Staatliche Stellen sind verpflichtet, unzulässig gewährte Beihilfen vom Empfänger zurückzufordern. Darüber hinaus können sich auch Fragen nach der Haftung der Unternehmensleitung stellen, da die Beachtung der beihilferechtlichen Vorschriften nach der Rechtsprechung des EuGH zu den kaufmännischen Sorgfaltspflichten zählt.[1] Wohnungsunternehmen sollten daher im Vorfeld der Jahresabschlussprüfung eine Würdigung sämtlicher beihilferechtlich relevanter Sachverhalte vornehmen. Da sich die beihilferechtliche Beurteilung am Empfang von staatlichen Leistungen oder Mitteln orientiert, können neben kommunalen Wohnungsgesellschaften auch Genossenschaften bzw. private Wohnungsunternehmen betroffen sein.
Zunächst soll die Frage untersucht werden, in welchen Fällen überhaupt Beihilfen im Sinne des Art. 107 Abs. 1 AEUV vorliegen. Dies ist aus EU-Sicht dann der Fall, wenn es sich:

- um staatliche Mittel handelt,
- das Unternehmen durch die Maßnahme begünstigt wird (Begünstigung),
- nur bestimmte Unternehmen begünstigt werden (Selektivität),
- durch die konkrete Maßnahme der Wettbewerb zu verfälschen droht (Wettbewerbsverfälschung) und
- der Handel zwischen den Mitgliedstaaten beeinträchtigt werden kann (Beeinträchtigung des zwischenstaatlichen Handels).

Im Folgenden werden die einzelnen Merkmale einer Beihilfe kurz erläutert:

a) Staatliche Mittel

Die Mittelgewährung muss im Ergebnis immer auf den Staat zurückzuführen sein. Es handelt sich insbesondere dann um staatliche Mittel, wenn der „Mittelgeber" ein Hoheitsträger ist. Dazu gehören in Deutschland insbesondere Bund, Länder sowie auch Landkreise und Gemeinden. Des Weiteren handelt es sich um (indirekte) staatliche Mittel, wenn die Mittel von öffentlichen oder privaten Einrichtungen gewährt werden, die vom Staat beauftragt oder errichtet wurden, sofern die jeweilige Einrichtung durch die Gewährung der Mittel belastet wird. Eine solche Einrichtung stellt beispielsweise die KfW dar.

b) Begünstigung

Eine Begünstigung kann nicht nur in Form einer positiven Leistung vorliegen, sondern auch bei

jeder Maßnahme, die - gleich in welcher Form - die Belastungen verringert, die ein Unternehmen normalerweise zu tragen hat. Dabei kommt es weder auf die Form noch auf die Zielsetzung der Maßnahme an, sondern lediglich auf die begünstigende Wirkung. Sofern keine angemessene bzw. marktübliche Gegenleistung seitens des Empfängers der Mittel vorliegt, wird dieser durch die Maßnahme begünstigt. Stellt sich heraus, dass sich Staat und Vertragspartner wie marktwirtschaftlich orientierte Wirtschaftsteilnehmer verhalten haben, ist davon auszugehen, dass keine Begünstigung vorliegt. Je nach konkreter rechtsgeschäftlicher Betätigung des Staates sind dafür spezielle Tests entwickelt worden, so z.B. „Private Investor Test" (siehe Kasten).

PRIVATE INVESTOR TEST

Beim Private Investor Test wird anhand des Prinzips des umsichtig und marktwirtschaftlich handelnden Kapitalgebers geprüft, ob die jeweilige Gegenleistung angemessen bzw. marktüblich ist. Dies bedeutet: Mittels einer Hypothese wird an die Stelle der staatlichen Einrichtung ein umsichtig und marktwirtschaftlich handelnder privater Investor gesetzt. Sodann wird überprüft, ob dieser hypothetische private Investor unter gleichen Bedingungen so gehandelt hätte, wie es die staatliche Einrichtung getan hat bzw. tun möchte. Wenn der hypothetische private Investor die jeweiligen Mittel nur zu ungünstigeren Konditionen oder überhaupt nicht gewährt hätte, liegt eine Begünstigung vor. So wird beispielsweise bezüglich einer Eigenkapitalzufuhr durch die öffentliche Hand an Unternehmen, die sich mehrheitlich oder vollständig im Besitz der öffentlichen Hand befinden, geprüft, ob ein privater Gesellschafter in der vergleichbaren Lage unter Zugrundelegung der Rentabilitätsaussichten eine vergleichbare Finanzierungsmaßnahme getroffen hätte.

Sofern Ausgleichszahlungen an Unternehmen geleistet werden sollen, die Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI) erbringen, kann das Merkmal der Begünstigung und damit der Tatbestand der Beihilfe insgesamt verneint werden, wenn die „Altmark-Trans-Kriterien" erfüllt sind (siehe Kasten auf der nächsten Seite).

c) Selektivität

Das Merkmal der Selektivität soll in „materieller" Hinsicht allgemeine, wirtschaftspolitische Maßnahmen von solchen Maßnahmen abgrenzen, die nur bestimmte Unternehmen oder Produktionszweige begünstigen.

Neben der „materiellen" Selektivität gibt es auch die „territoriale" Selektivität. Diese lässt sich negativ dahingehend bestimmen, dass eine Maßnahme dann nicht territorial selektiv ist, wenn sie innerhalb des gesamten Gebietes eines Mitgliedstaates zur Anwendung gelangt.

d) Wettbewerbsverfälschung

Im Regelfall unproblematisch ist das Merkmal der Wettbewerbsverfälschung. Sofern alle drei oben genannten Merkmale erfüllt sind, liegt regelmäßig auch eine (drohende) Verfälschung des Wettbewerbs vor.

Für staatliche Maßnahmen, die bestimmte Unternehmen begünstigen, besteht daher eine Vermutung, dass sie den Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen.

Alles bestens geregelt!

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

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

Informieren Sie sich jetzt:
www.uponor.de

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

uponor
simply more

ALTMARK-TRANS-KRITERIEN

Gemäß dem ersten Altmark-Trans-Kriterium muss das Unternehmen tatsächlich mit der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen (DAWI) betraut sein und diese Verpflichtungen müssen klar definiert sein (transparenter Betrauungsakt). Ferner müssen die Parameter, anhand derer der Ausgleich berechnet wird, zuvor objektiv und transparent aufgestellt werden (Transparenz und Objektivität der Ausgleichsparameter). Des Weiteren darf der Ausgleich nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die Kosten der Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen unter Berücksichtigung der dabei erzielten Einnahmen und eines angemessenen Gewinns aus der Erfüllung dieser Verpflichtung ganz oder teilweise zu decken (Netto-Mehrkostenprinzip). Schließlich ist die Höhe des erforderlichen Ausgleichs auf der Grundlage einer Analyse der Kosten zu bestimmen, die ein durchschnittliches, gut geführtes Unternehmen bei der Erfüllung der betreffenden Verpflichtungen hätte, wobei die dabei erzielten Einnahmen und ein angemessener Gewinn aus der Erfüllung dieser Verpflichtungen zu berücksichtigen sind (objektiver Kostenmaßstab).

e) Beeinträchtigung zwischenstaatlichen Handels
Wegen der weit gediehenen Verflechtung der nationalen Märkte spricht eine Vermutung dafür, dass die jeweilige Maßnahme, die alle anderen obigen Merkmale aufweist, den Handel zwischen den Mitgliedstaaten zumindest potenziell beeinträchtigen kann. Nur wenn alle Voraussetzungen kumulativ vorliegen, liegt eine Beihilfe im Sinne von Art. 107 Abs. 1 AEUV vor.
Nach Artikel 15 der beihilferechtlichen Verfahrensverordnung ist die EU-Kommission zur Rückforderung von Beihilfen für eine Frist von zehn Jahren (so genannte „Verjährungsfrist") befugt. Die Frist beginnt mit dem Tag, an dem die rechtswidrige Beihilfe dem Empfänger entweder als Einzelbeihilfe oder im Rahmen einer Beihilferegelung gewährt wurde. Jede Beihilfe, für die die Frist ausgelaufen ist, darf auch im Fall ihrer Unvereinbarkeit mit dem Gemeinsamen Markt nicht mehr zurückgefordert werden.

Beihilfe-Inventur im Rahmen des Jahresabschlusses

Im Vorfeld des Jahresabschlusses sollte eine sogenannte beihilferechtliche Inventur durchgeführt werden, um mögliche beihilferechtliche Sachverhalte zu würdigen. Beispielhaft soll die Vorgehensweise anhand der KfW-Förderprogramme im Bereich „Energieeffizient Bauen und Sanieren" und einer Kommunalbürgschaft untersucht werden.

Staatliche Mittel: KfW-Förderprogramme
Beihilferechtliche Wertung: Die KfW hat eine beihilferechtliche Überprüfung ihrer Programme zur Verbesserung der Energieeffizienz vorgenommen. Im Ergebnis dieser Überprüfung stellen diese Programme keine unzulässige Beihilfe dar.

Staatliche Mittel: Kommunalbürgschaft
Beihilferechtliche Wertung: Kommunalbürgschaften werden an Wohnungsunternehmen aus den verschiedensten Motiven gewährt. Eine kommunale Bürgschaft stellt dann keine Beihilfe dar, wenn die folgenden vier Voraussetzungen sämtlich erfüllt sind:

- der Kreditnehmer ist nicht in finanziellen Schwierigkeiten,
- er wäre grundsätzlich in der Lage, auch ohne Eingreifen des Staates auf den Finanzmärkten Gelder zu Marktbedingungen aufzunehmen,
- die Bürgschaften sind:
  1. an eine bestimmte Finanztransaktion geknüpft,
  2. auf einen festen Höchstbetrag beschränkt,
  3. decken höchstens 80 % des ausstehenden Kreditbetrages und
  4. sind von begrenzter Laufzeit,
- es wird eine marktübliche Prämie für die Bürgschaft gezahlt.

Sind die genannten Voraussetzungen nicht erfüllt, so ist die entsprechende Bürgschaft nicht automatisch als staatliche Beihilfe zu werten. Die Erfüllung der Voraussetzungen hat nur die Vermutung der „Beihilfenfreiheit" zur Folge.

Beurteilungen und Berichterstattung durch den Abschlussprüfer

Auf der Grundlage der beihilferechtlichen Würdigung beurteilt der Abschlussprüfer, ob eventuelle Konsequenzen aus beihilferechtlichen Sachverhalten ordnungsgemäß im Jahresabschluss und Lagebericht abgebildet sind. Kommt der Abschlussprüfer zu dem Ergebnis, dass eine unzulässige Beihilfe vorliegt und eine Rückforderung durch staatliche Stellen droht, so hat er zu prüfen, ob die Rückzahlungsverpflichtung ordnungsgemäß im Jahresabschluss abgebildet ist. Droht keine konkrete Rückzahlung ist ggf. eine Berichterstattung im Lagebericht erforderlich.
Der Abschlussprüfer hat die Prüfung beihilferechtlicher Sachverhalte in erster Linie an den Vorgaben des IDW PS 700 auszurichten. Nach IDW PS 700 Rn. 19 besteht z. B. eine Ausnahme, wenn eine Maßnahme mangels geographischer Grenznähe der Tätigkeitsausübung und/oder aufgrund geringer wirtschaftlicher Bedeutung des begünstigten Unternehmens keine grenzüberschreitende Wirkung besitzt. Demnach ist der ausschließlich lokale oder regionale Charakter der für die Beihilfe erbrachten Tätigkeiten oder Dienstleistungen nach Ansicht des IDW ausreichend, um eine Ausnahme von der grundsätzlich gegebenen potenziellen Beeinträchtigung des zwischenstaatlichen Handels zu begründen.
Sofern ein (Wohnungs-)Unternehmen geltend macht, die ihm gewährten Beihilfen können den zwischenstaatlichen Handel nicht beeinträchtigen, weil die dafür erbrachten Tätigkeiten oder Dienstleistungen (Wohnraumvermietung) von rein lokalem oder regionalem Charakter sind, hat der Abschlussprüfer diese Einschätzung des Unternehmens zu überprüfen. Der Abschlussprüfer handelt aus unserer Sicht nicht fahrlässig, wenn er sich auf die Ausnahmeregelung des IDW PS 700 Rn. 19 beruft. Die Kenntnis der einschlägigen Rechtsprechung des EuGH in Bezug auf jedes einzelne spezielle Tatbestandsmerkmal des Art. 107 Abs. 1 AEUV kann vom Abschlussprüfer nicht erwartet werden.

Fazit

Die Ausführungen zum europäischen Beihilferecht gewähren nur einen kleinen Einblick in die komplizierte Rechtsmaterie. Zur Beurteilung eines beihilferechtlichen Sachverhalts müssten diverse Entscheidungen der EU-Kommission, Verordnungen und Richtlinien herangezogen werden. Im Ergebnis müsste die Beurteilung dann noch anhand vergleichbarer EuGH-Entscheidungen erfolgen. Diese Detailkenntnis kann weder von der Geschäftsführung eines Wohnungsunternehmens noch vom Abschlussprüfer verlangt werden. Bei Fragen helfen Ihnen daher gerne die Justiziare der Prüfungsorganisationen weiter. ■

1 vgl. IDW PS 700 Prüfung von Beihilfen nach Artikel 107 AEUV insb. zugunsten öffentlicher Unternehmen, Rn. 1

GdW Standard „Die Prüfung von Beihilfen nach IDW PS 700"

Die Materie kann anhand des Prüfungsstandards „Die Prüfung von Beihilfen nach IDW PS 700" der Konferenz der Prüfungsdirektoren des GdW (Februar 2012) vertieft werden. Die Publikation kann bezogen werden unter www.pruefungsverbaende.de.

Durchbruch im Zeugnismanagement!
Der neue Haufe Zeugnis Manager Professional.

Das Erstellen von Arbeitszeugnissen hat Sie bisher viel Zeit und Nerven gekostet?
Die Revolution der Zeugniserstellung wird all Ihre Erwartungen sprengen! Der integrierte Workflow bindet per Knopfdruck automatisch die Linienvorgesetzten in den Prozess mit ein. Die Erinnerungsfunktion sorgt dafür, dass Sie nie wieder eine Frist verpassen. Sie werden sehen: Noch nie hat es so viel Spaß gemacht, Zeugnisse zu erstellen.

Mehr unter **www.haufe.de/zeugnismanager**

HAUFE.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

EU-Fördermittelberatung für Mitgliedsunternehmen gestartet

Die Europäische Union (EU) hat eigene Regeln und Verfahrenswege – so auch bei der Vergabe von Fördergeldern. EU-Angebote sind mit anderen Finanzierungsmöglichkeiten kaum vergleichbar und für Außenstehende oft undurchsichtig. Dabei decken Strukturfonds und Aktionsprogramme der EU eine Vielzahl von Themen ab, die auch für Wohnungsunternehmen von Interesse sind – hierbei insbesondere Programme in den Themenfeldern Stadterneuerung, Stadtentwicklung, Sozialpolitik, Energie und Umwelt. Der GdW hat deshalb ein neues Beratungsangebot aufgelegt.

Frederick Büchner,
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Brüsseler Büro

Jens Freudenberg,
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg

Zum 1. Mai 2012 startete der GdW in Zusammenarbeit mit der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) einen EU-Fördermittelberatungsservice für die in seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen.

Europäische Förderprogramme sind ein Instrument der EU, um ihre gemeinschaftlichen politischen Ziele kohärent in den Mitgliedstaaten umzusetzen. Aus diesem Grund sind EU-Projekte nur in solchen Politikfeldern förderfähig, in denen die EU eine gemeinschaftliche Politik betreibt. Die Förderprogramme in den relevanten Bereichen zielen als – meist mehrjährige – Komplementärfinanzierung auf nachhaltige, innovative Projektansätze ab. Übergeordnetes Ziel der geförderten Vorhaben soll es sein, einen europäischen Mehrwert zu erzeugen.

Wie erfolgt die Beratung?

Mit einem zeitnahen, regelmäßigen förderpolitischen Rundbrief informiert der GdW in Zusammenarbeit mit der WHS ab Mai 2012 die in seinen Regionalverbänden organisierten Mitgliedsunternehmen über Ankündigungen und aktuelle Ausschreibungen von EU-Förderprogrammen. Der Rundbrief wird alle wesentlichen Informationen zu den aktuell relevanten Fördermöglichkeiten sowie weiterführende Hinweise enthalten. Schritt für Schritt werden der GdW und die WHS gemeinsam ein Netzwerk für den Austausch von Förderinformationen und Beispielen erfolgreicher Projekte in der Wohnungswirtschaft aufbauen und EU-Fördermittelworkshops für interessierte Mitgliedsunternehmen anbieten. Bei konkreten Fragen berät der GdW seine Wohnungsunternehmen in Zusammenarbeit mit der WHS auch direkt. Hierfür ist das Brüsseler Büro des GdW die erste Anlaufstelle. Auf telefonische oder schriftliche Anfrage erhalten interessierte Unternehmen zunächst eine kurze Einschätzung der für sie relevanten europäischen Fördermöglichkeiten. Für eine weitergehende Beratung wird das Wohnungsunternehmen direkt an die WHS weitergeleitet.

Diese Erstberatung der WHS erfolgt dann sowohl schriftlich als auch telefonisch und gibt Auskunft über Relevanz, Erfolgsaussichten und Förderfähigkeit der Projektidee. Zusätzlich werden – sofern vorhanden – alternative Fördermöglichkeiten der Projektidee aufgezeigt. Für die schriftliche Erstberatung erhält das Wohnungsunternehmen einen Fragebogen, in dem förderrelevante Informationen erhoben werden. Dieser wird umfassend und zeitnah beantwortet.

Die Erstberatung der WHS erfolgt sowohl schriftlich als auch telefonisch und gibt Auskunft über Relevanz, Erfolgsaussichten und Förderfähigkeit der Projektidee.

Weitergehende Leistungen möglich

Dem Mitgliedsunternehmen obliegt anschließend die Entscheidung, sich an einer Projektausschreibung zu beteiligen. Sollte das Unternehmen für eine weitergehende Beratung und Begleitung der Projektantragstellung zusätzliche Beratungsleistungen wünschen, kann es einen gesonderten Beratungsvertrag mit der WHS zu ermäßigten Konditionen abschließen. ■

ANSPRECHPARTNER

Für weitere Fragen stehen Ihnen Frederick Büchner (buechner@gdw.de) im Brüsseler Büro des GdW sowie Jens Freudenberg von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (jens.freudenberg@wuestenrot.de) gerne zur Verfügung.

Immobilien-Dienstleistungen

Privatisierung / Begründung von Wohnungseigentum an Mietwohnungen

Unser Leistungsangebot im Überblick:

- Beratung
- Projektmanagement
- Aufteilungspläne/ Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Teilungserklärung
- Miet- und WEG-Verwaltung
- Baubetreuung
- Vermittlung von Versicherungen und Finanzierungen
- Vertrieb

Wir garantieren die professionelle Privatisierung Ihres Wohnungsbestandes!

Vorteile für die Privatisierung aus dem Bestand:

ES FINDET KEIN EIGENTUMSWECHSEL STATT, DESHALB

- **besteht ein Wettbewerbsvorteil gegenüber Zwischenerwerbern.**
  - Kosten der Zwischenfinanzierung entfallen.
  - Kosten für Gutachten und weitere Nebenkosten entfallen.
  - Durch geringere Kosten können die Verkaufspreise, insbesondere für Mieter, attraktiver gestaltet werden.
  - Der Eigentümer kann den maximalen Kaufpreis realisieren.
- **hat der Eigentümer jederzeit die Möglichkeit der Einflussnahme auf die Vermarktungskonzeption.**
  - Preisgestaltung
  - Auswahl Finanzierungsangebote etc.
- **können Miet- und WEG-Verwaltung in der Hand des Eigentümers bleiben (neue Geschäftsfelder erschließen/ Wohnungsunternehmen entwickeln sich zu Dienstleistern).**
  - Die Mieter werden nicht verunsichert.
  - Arbeitsplätze im Unternehmen bleiben erhalten.

Fordern Sie unser Dienstleistungsprofil an! Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Strauß
Immobilien-Service GmbH
Steinplatz 10 · 83131 Nußdorf am Inn
Herr Strauß
Tel. 0700 / 600 300 10 · Fax 08034 / 90 87 27
E-Mail: **strauss-immobilien@t-online.de**
Internet: **www.strauss.business.t-online.de**

Internationales Jahr der Genossenschaften 2012

Neugründung von (Wohnungs-)Genossenschaften – Sicherheit durch genossenschaftliche Prüfung

Die Zahl der Neugründungen von Genossenschaften steigt an. Auch im Wohnbereich gibt es Potenzial. Wohnungsgenossenschaften sind beliebt – für manche aufgrund der vergleichsweise günstigen Mieten, für andere aufgrund des Wunsches nach gemeinschaftlichen Wohnformen und genossenschaftlichen Mitwirkungsmöglichkeiten. Teil 5 der Serie zum Internationalen Genossenschaftsjahr widmet sich den Neugründungen von Wohnungsgenossenschaften und den dabei relevanten Beratungs- und Prüfungsaspekten.

Monika Kegel
Referentin für Genossenschaftswesen und Genossenschaftsrecht, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-und Immobilienunternehmen e. V.

WP/StB Ingeborg Esser
Hauptgeschäftsführerin
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-und Immobilienunternehmen e. V.

Veränderte ökonomische und gesellschaftliche Bedingungen, aber auch die Genossenschaftsnovelle 2006 mit ihren zahlreichen Änderungen haben bewirkt, dass nicht nur die Mitgliederzahlen von Genossenschaften in verschiedenen Sektoren wieder steigen, sondern auch die Zahl der Genossenschaften durch Neugründungen gewachsen ist. Die eingetragene Genossenschaft ist in vielen Branchen, auch im Bereich des Wohnens, eine interessante Alternative. Kleinere Gruppen von Menschen schließen sich zusammen, um bestimmte Ziele gemeinschaftlich zu verfolgen. Die genossenschaftliche Struktur mit flachen Hierarchien und Mitwirkungsmöglichkeiten der Mitglieder sowie die beachtliche wirtschaftliche Stabilität stellen hierfür eine geeignete Organisationsform dar.

Im vergangenen Jahrzehnt sind in Deutschland insgesamt 1.239 neue Genossenschaften entstanden, wobei die Zahl der jährlichen Neugründungen vor allem in den letzten drei Jahren kontinuierlich angestiegen ist.[1] Es handelt sich überwiegend um gewerbliche Genossenschaften im Energiesektor und im Gesundheitswesen. Hier finden sich vielfältige Neugründungen wie etwa Handwerkergenossenschaften, Ärzte-, Fotovoltaik-, Fair-Trade-,IT-, Wassergenossenschaften, genossenschaftliche Einkaufsverbände, Wärmenetze, Schulen, Verbrauchergemeinschaften, Dorfläden bis hin zu Bioenergiedörfern.

Neben der Entstehung neuer Schwerpunktbranchen für Genossenschaftsgründungen ist der Anstieg der Neugründungen sicherlich auch auf die Novelle des Genossenschaftsgesetzes im Jahr 2006 zurückzuführen, mit der die Attraktivität der Rechtsform Genossenschaft erhöht und die Gründung und Führung einer Genossenschaft erleichtert wurden. Die Absenkung der Mindestmitgliederzahl von sieben auf drei ist vor allem für kleine Unternehmen von erheblicher Bedeutung. Genossenschaften mit nicht mehr als 20 Mitgliedern können heute Organe leichter bestellen (fakultativer Aufsichtsrat und/oder einköpfiger Vorstand), auch ist eine Sachgründung zulässig und die Prüfung für kleine Genossenschaften wurde erleichtert. Weiterhin wurde die Rechtsform der Genossenschaft für soziale und kulturelle Zwecke geöffnet.

EIN GEWINN FÜR ALLE
Die Genossenschaften

Potenziale für Neugründungen im Bereich des Wohnens

Das Potenzial der Genossenschaftsidee wird jedoch in vielen Branchen noch unzureichend genutzt. Dies gilt auch für den traditionellen Bereich der Wohnungsgenossenschaften. Dabei gibt es hier durchaus Potenzial, vor allem bei Projekten des gemeinschaftlichen Wohnens oder auch der Übernahme kommunaler Bestände.

Die demografische Entwicklung und damit verbunden die geänderten Familienstrukturen und Nachbarschaften führen dazu, dass es vermehrt Gruppen von Menschen gibt, die Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens realisieren wollen. Dabei geht es – abseits von der traditionellen Familie – oft um Vorhaben, die nicht nur ältere Menschen verbinden, sondern sich auch anderen Generationen und neuen Wohnformen öffnen. Solche Wohnprojekte, bei denen oftmals kleinere Einheiten mit ein bis drei Häusern entwe-

Brücken verbinden die Gebäude der Wohnanlage „wagnis 3" in München-Riem. Sie stellen nicht nur ein interessantes Gestaltungsmerkmal und den Zugang zur Dachterrasse dar, sondern stehen auch für das Verbindende des Genossenschaftsgedankens.

der neu gebaut oder erworben und modernisiert werden, wurden in der Vergangenheit meist als Eigentümergemeinschaften abgewickelt. Bei der Bildung individuellen Eigentums stellt sich jedoch das Problem, dass die Nachnutzung der Wohnung z. B. durch Erben, wenn der Eigentümer verstirbt oder die Wohnung nicht mehr nutzen kann, nicht mit dem Konzept des gemeinschaftlichen Wohnens übereinstimmt. Insoweit eignet sich die genossenschaftliche Rechtsform hier deutlich besser. Die ausscheidenden Mitglieder bzw. die Erben erhalten in der Regel die eingezahlten Geschäftsguthaben erstattet und die Genossenschaft selbst kann eigenverantwortlich ein neues Mitglied auswählen. Die Selbstbestimmung wird durch die genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung gewährleistet.

In den letzten Jahren sind immer mehr neue, kleine Wohnungsgenossenschaften entstanden, die auf gruppenorientierte Wohnformen und soziale Projekte ausgerichtet sind. Aber auch Dachgenossenschaften haben sich gegründet, die – wie zunehmend auch traditionelle Wohnungsgenossenschaften – die Umsetzung von Wohnprojekten des gemeinschaftlichen Wohnens in verschiedener Weise unterstützen. Und auch größere Wohnprojekte entstehen – wie derzeit in Berlin ein ökologisches Stadtviertel für 1.000 Menschen – im genossenschaftlichen Modell. Gerade Menschen, die sich zu gemeinschaftlichem Wohnen zusammenschließen, haben auch hohe Ansprüche an Energieeffizienz und Mitgestaltung. Dies trifft z. B. auch auf die noch junge Münchner Wohnungsgenossenschaft wagnis eG oder die Hamburger Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen e.G. zu, die beim Genossenschaftspreis Wohnen 2010 für ihre innovativen Projekte ausgezeichnet wurden.[2] Hier ließen sich noch weitere positive Beispiele aufzählen.

Unterstützung der Neugründung durch die Genossenschaftsverbände

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und seine Regionalverbände kümmern sich verstärkt auch um die Gründung neuer Wohnungsgenossenschaften. Ihr Know-how der Gründungsberatung und Gründungsprüfung wurde gebündelt und die neue Internetplattform geschaffen (www.wohnungsgenossenschaften-gruenden.de). Hier gibt es wichtige Informationen, Mustertexte und Checklisten, aber auch konkrete Ansprechpartner bei den genossenschaftlichen Prüfungsverbänden. Zu den Kernaufgaben der Verbände gehört es, die Gründer von Anfang an zu allen Besonderheiten der Rechtsform Genossenschaft kompetent zu beraten. Diese Aktivitäten reihen sich ein in die Neugründungsinitiative des DGRV Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e.V. und dessen Regionalverbände für die anderen Genossenschaftssektoren. Ziel ist eine umfassende Information der Bevölkerung und der Wirtschaft über die Genossenschaftsidee als moderne Lösung für bestimmte Herausforderungen unserer Zeit.

Dabei darf jedoch nicht übersehen werden, dass ein „Gründungsboom", wie im Bereich der gewerblichen Genossenschaften, bei den Wohnungsgenossenschaften nicht zu erwarten sein wird. Jedes Gründungsprojekt ist hier, egal ob groß oder klein, mit hohen Investitionskosten verbunden. Diese Kosten (entweder Neubauinvestitionen, Erwerb von Bestandsimmobilien oder Erwerb und Modernisierung von Bestandsimmobilien) müssen finanziert werden. Dies geschieht in der Regel mit Eigenkapital, das von den Mitgliedern in Form von Geschäftsguthaben eingeworben wird, und Fremdkapital. Bei immobilienwirtschaftlichen Investitionen ist oft ein sehr hoher Fremdkapitalanteil üblich, Anteile von 70 bis 80% sind nicht ungewöhnlich.

Auch ist zu sehen, dass es bei der Gründung einer Wohnungsgenossenschaft nicht nur um erhebliche Immobilienwerte geht, sondern auch um eines der wichtigsten persönlichen Ansprüche eines Menschen, nämlich ein sicheres Zuhause. Eine Neu- ▶

Neubau der wagnis mit Treppenhaus und Eingang zum Café: Gut zu sehen sind die individuell gestalteten Nischen, die von den Laubengängen aus zu erreichen sind.

Der Gemeinschaftsraum des Neubaus, mit einer gemeinschaftlich nutzbaren Dachterrasse nahe des Münchner Olympiaparks, ist außen orange gestrichen.

Quelle: wagnis eG

gründung muss daher auch unter dem Blickwinkel erfolgen, dass ein Scheitern der neugegründeten Wohnungsgenossenschaft unbedingt zu vermeiden ist. Entsprechenden Schutz bietet u. a. die genossenschaftliche Prüfung.

Was beinhaltet die genossenschaftliche Gründungsprüfung?

Für die Eintragung der Genossenschaft ins Genossenschaftsregister sind das Gründungsgutachten sowie eine Bescheinigung zum Beitritt zu einem genossenschaftlichen Prüfungsverband erforderlich. Der Prüfungsverband, bei dem die Genossenschaft Mitglied wird, beurteilt gemäß § 11 GenG, „ob nach den persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen, insbesondere der Vermögenslage der Genossenschaft, eine Gefährdung der Belange der Mitglieder und der Gläubiger der Genossenschaft zu besorgen ist". In diesem Rahmen werden zunächst die persönlichen Verhältnisse der Genossenschaft beurteilt. Es geht darum, festzustellen, ob die Mitglieder des Vorstandes eine ausreichende menschliche und fachliche Qualifikation besitzen, um eine ordnungsmäßige und erfolgreiche Geschäftsführung zu gewährleisten. Im Weiteren sind die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft zu beurteilen. Hierzu ist eine Konzeption der Gründer vorzulegen. Diese hat einzugehen auf erforderliche Investitionen, die Eigenkapitalausstattung und ggf. die Fremdkapitalaufbringung, den prognostizierten Geschäftsumfang, die Liquiditätslage der Genossenschaft, die Ertragskraft und die Risikostruktur/Risikoentwicklung – sie ist also eine Darstellung des Geschäftsmodells der Genossenschaft. Um vom Prüfungsverband auf seine Tragfähigkeit hin beurteilt werden zu können, braucht es eine mehrjährige Betrachtung und entsprechende betriebswirtschaftliche Kennzahlen.

Die Detailliertheit der Konzeption ist vom genossenschaftlichen Gründungsprojekt abhängig. Wie bereits dargelegt, müssen bei einem wohnungswirtschaftlichen Gründungskonzept die Mitglieder einen höheren Eigenkapitalanteil einbringen als bei anderen genossenschaftlichen Gründungen. Das heißt, die Gefahr einer Gefährdung des Kapitals der Mitglieder, aber auch der mitfinanzierenden Banken, also der Gläubiger, ist hier ungleich größer, als wenn es sich um ein Gründungsprojekt handelt, bei dem Investitionskosten nicht oder nur in sehr geringer Höhe anfallen. Deshalb müssen bei solchen Gründungskonzepten auch höhere Anforderungen an die Detailliertheit der Planungen und des Geschäftsmodells gestellt werden. Und letztlich ist auch der Aufwand für die gutachterliche Beurteilung der Gründungskonzeption wahrscheinlich größer.

Auch wenn diese „Vorprüfung" im Vergleich zu anderen Rechtsformen mit Kosten verbunden ist – diese beträgt bei kleinen Wohnungsgenossenschaften um die 500 bis 1.000 € – und einen gewissen Aufwand bedeutet, so ist häufig jedoch festzustellen, dass es für die Gründer auch eine wichtige Bestätigung ist, dass ein Sachverständiger, ein unabhängiger Dritter, also der Prüfungsverband, die Konzeption überprüft. Der Verband hat in der Regel mannigfaltige Erfahrungen aus anderen Gründungsprojekten und kann sehr viele Tipps geben. Er kann Kontakte vermitteln, er kann Sachverständige benennen und ähnliche Hilfestellungen leisten.

Dass die Rechtsform der Genossenschaft heute eine so hohe Akzeptanz in der Öffentlichkeit als Selbsthilfe-Einrichtung engagierter Mitglieder hat, ist auch darauf zurückzuführen, dass diese Rechtsform nicht viele Schlagzeilen verursacht. Genossenschaften sind in den Insolvenzstatistiken kaum zu finden. Sie sind im Verhältnis zu anderen Rechtsformen absolut insolvenzresistent. Dies liegt sicherlich auch daran, dass im Rahmen der Gründungsprüfung die Geschäftskonzeption überprüft wird. Hinzu kommt die laufende Prüfung durch den Verband, die selbstverständlich im Rahmen der Betreuungsprüfung auch vor künftigen wirtschaftlich negativen Entwicklungen schützt. ■

[1] „Genossenschaften in Deutschland – eine Studie aus Anlass des Internationalen Jahres der Genossenschaften, in „Konjunktur und Kapitalmarkt" 1/56, eine Research-Publikation der DZ Bank AG

[2] GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.) (2011): Genossenschaftspreis Wohnen 2010. Sicherheit^{eG} – Klima^{eG} – Zukunft^{eG}. Dokumentation Preisträger und Anerkennungen, Berlin

WWW.WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN-GRUENDEN.DE

Auf dieser Internetseite werden:

- Antworten auf wichtige Fragen zur Gründung der eingetragenen Genossenschaft und ein Rechtsformenvergleich gegeben,
- Formulare, Checklisten und Mustertexte – u. a. der Satzung (speziell für kleine eG) –, Protokollvorlagen, Anmeldung zum Genossenschaftsregister angeboten,
- ein Verzeichnis der genossenschaftlichen Prüfungsverbände unter dem Dach des GdW bereitgestellt sowie
- konkrete Ansprechpartner für die Erstberatung und Gründungsprüfung genannt.

„Golf macht Schule“

Benefiz-Golfturniere 2012 für ein Schulbauprojekt der DESWOS

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

DOMUS-Cup, Bad Saarow 2. Juni 2012

B&O -Cup, Bad Aibling 7. Juli 2012

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

HAUFE. Hammonia

Aktueller Überblick über den Software-Markt der Wohnungswirtschaft

Wohnungswirtschaftliche Software 2012

Die Innovationszyklen der Software-Produkte verbleiben auf hohem Niveau oder beschleunigen sich weiter, sodass es für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft geraten erscheint, diesen Markt permanent zu beobachten. Die DW hilft dabei: Der jährlich erscheinende HMC-Marktreport kommentiert die Situation am Markt der wohnungswirtschaftlichen Verwaltungssysteme, stellt die teilnehmenden Anbieter vor und nennt Auswahlkriterien, an denen sich die Unternehmen orientieren können, die ein neues, zentrales IT-System beschaffen wollen.

Dr. Klaus Höring
HMC – Höring Management Consulting, Bergisch Gladbach

Ingo König
SVI – Sachverständigenbüro für die IT der Immobilienwirtschaft, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Es hat auch in diesem Jahr einige nennenswerte Veränderungen unter den Softwareherstellern wohnungswirtschaftlicher Software gegeben. Die Siemens IT Dienstleistung und Beratung GmbH (SIDB) wurde von Siemens verkauft und firmiert jetzt als Atos IT Dienstleistung und Beratung GmbH. Zwei SAP-basierte Anbieter sind nicht mehr im Marktreport vertreten: Die Wiscore GmbH, die bereits 2010 von der Comline AG mehrheitlich übernommen wurde, hat keinen eigenen Marktauftritt mehr und ihr Firmen-Know-how vollständig in die Muttergesellschaft eingebracht. 2011 wurde außerdem die Immologis GmbH von der Promos GmbH übernommen und wird zukünftig speziell im Bereich der Portal- und mobilen Lösungen platziert. Zwei kleinere proprietäre Anbieter nahmen ferner nicht mehr am Report teil. Aber es gab auch einen Neuzugang im HMC-Marktreport: Die Haufe-Lexware Real Estate AG präsentiert das Produkt Powerhaus.

Aktuelle Markteinschätzung

Weiterhin ist die Lage am Markt der wohnungswirtschaftlichen Verwaltungsprogramme ruhig. Der letzte große Wohndata-Kunde ist zum Jahreswechsel mit seinem SAP-basierten Nachfolgeprogramm produktiv gegangen und spektakuläre Systemwechsel bei großen Unternehmen zeichnen sich erst mittelfristig am Horizont ab. Bei den mittelgroßen Unternehmen stehen einige Systemwechsel an, aber auch dies übersteigt den normalen Rahmen nicht. Allerdings haben die Bestellungen des HMC-Markreports gerade durch kleinere und mittlere Unternehmen der Wohnungswirtschaft in den letzten Wochen zugenommen; dies könnte ein Indiz für erhöhte Marktaktivitäten in der Zukunft sein.

Die Softwarehäuser der Wohnungswirtschaft reagieren auf die aktuelle ruhige Marktsituation mit verstärktem Verdrängungswettbewerb. Unser Eindruck ist, dass sie die Kunden der Konkurrenz generell aktiver angehen als in vergangenen Zeiten. Früher reagierten die Softwarehäuser vornehmlich auf von wechselbereiten Kunden initiierte Ausschreibungen, heute gehen sie vermehrt aktiv auf die Unternehmen zu, die Fremdprodukte nutzen.

Eine zunehmende Tendenz zur Einführung neuer ERP-Systeme zeigt die Gewerbeobjekte verwaltende Immobilienwirtschaft. Hier haben sich – verglichen mit der Wohnungswirtschaft – recht lange höchst unternehmensspezifisch ausgestaltete IT-Systeme gehalten. Excel-basierte Systematiken sind dort auch heute noch z. B. im Bereich der Mietvertragsauswertung und des allgemeinen Controllings weiter verbreitet, als man annehmen möchte. Der Grund dafür liegt darin, dass höchst individuell gestaltete Gewerbemietverträge EDV-technisch abzubilden sind. Die einzelnen Verträge sind gekennzeichnet von hoher Wertigkeit und Komplexität, aber geringer Anzahl. Es sind also ganz andere IT-Systematiken auszuprägen als in der eher standardisierten und gesetzlich stärker geregelten Wohnungswirtschaft.

Anbieter

Die Tabelle zeigt die Liste der im aktuellen HMC-Marktreport vertretenen Anbieter in alphabetischer Reihenfolge, die von ihnen erstellten oder vertriebenen Softwareprodukte sowie Kontaktdaten. Ebenfalls sind die auf einer Standardsoftware (SAP, Microsoft Dynamics Nav [Navision]) basierenden Softwareprodukte in der Tabelle entsprechend gekennzeichnet, SAP stellt hier den am Weitesten verbreiteten Standard.

Die Softwareprodukte sind alle der Kategorie „operatives wohnungswirtschaftliches Verwaltungssystem“ (ERP-System) zuzuordnen. An dieser Stelle sei einmal kurz auf das immer noch oft erläuterungswürdige Kürzel ERP-System eingegangen. Es steht für den Ausdruck „Enterprise-Resource-Planning“, eigentlich ein eher in der Fertigungs- und Warenwirtschaft beheimateter Ausdruck, der sich aber auch in den letzten Jahren in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

ANBIETER	SYSTEM	ANSCHRIFT
Aareon AG	Blue Eagle - Individual - (Basis SAP ERP 6.0)	Isaac-Fulda-Allee 6 55124 Mainz
Aareon AG	GES	s. o.
Aareon AG	Wodis Sigma	s. o.
Atos IT Dienstleistung und Beratung GmbH	RIcasa (Basis SAP ERP 6.0)	Bruchstraße 5 45883 Gelsenkirchen
Comline Computer & Softwarelösungen AG	SAP Individual (Basis SAP ERP 6.0)	Heselstücken 28 22453 Hamburg
DKB IT-Services GmbH	DKB@win 2.0 (Basis SAP ERP 6.0)	Jägerallee 23, 14469 Potsdam
DomData GmbH	GRANIT	Kafler Straße 4 81241 München
ESN innovo GmbH	realis	Wasserstraße 221 44799 Bochum
ESS EDV-Software-Service AG	wowi c/s - edition Leonardo	Büscherheider Ring 6 32361 Preußisch Oldendorf
ESS inhouse GmbH München	inhouse	Büscherheider Ring 6 32361 Preußisch Oldendorf
GAP-Group	immotion	Neidenburgerstraße 24 28207 Bremen
Haufe-Lexware Real Estate AG	Haufe PowerHaus	Görlitzer Straße 14 33758 Schloß Holte-Stukenbrock
IBM Deutschland GmbH	IBM Express Solutions für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft (Basis SAP ERP 6.0)	IBM Allee 1 71139 Ehningen
INPUT-IT AG	Hausplus	Bargkoppel 1 23684 Scharbeutz
mse RELion GmbH	RELion (Basis Microsoft Dynamics Nav)	Kurzes Geländ 8a 86156 Augsburg
Nemetschek CREM Solutions GmbH & Co. KG	CREM iX-Haus	Kokkolastraße 2 40882 Ratingen
PROMOS consult Projektmanagement, Organisation und Service GmbH	PROMOS.GT (Basis SAP ERP 6.0)	Rungestraße 19 10179 Berlin
SAP AG	SAP Real Estate Management (SAP ERP 6.0)	Dietmar-Hopp-Allee 16 69190 Walldorf
SFG IT-Consulting GmbH	IMMODUL	Spichernstraße 15 10777 Berlin
Sommer Informatik GmbH	Capitol Classic	Sepp-Heindl-Straße 5 83026 Rosenheim
varys. Gesellschaft für Software und Abrechnung mbH	varyhome (Basis Microsoft Dynamics Nav)	Rudolstädter Straße 39 07745 Jena
Zülow-Software und Computer GmbH	ZHAUS-Profi	Friedrich-Engels-Straße 15 17268 Templin

etabliert hat. Unter ERP-System in der Wohnungswirtschaft versteht man somit das klassische wohnungswirtschaftliche Verwaltungsprogramm mit Mietverwaltung, Mietbuchhaltung, Handwerkerbeauftragung, Rechnungswesen usw.

Auswahl

Vor der Anschaffung eines neuen ERP-Systems steht für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft die Notwendigkeit, sich - mittels Fachausstellungen, Messebesuchen etc. - einen Überblick über die am Markt agierenden Anbieter zu verschaffen. Als Nächstes gilt es, die Zahl der möglichen Lieferanten grob einzugrenzen. Anhand der im Marktreport aufgeführten Anbieter, den von ihnen beantworteten über 2.000 funktionsbezogenen Fragen sowie den entsprechenden Angaben zur Kunden-, Mitarbeiter- und Preisstruktur lassen sich für interessierte Anwenderunternehmen rasch erste Eingrenzungen treffen, welche Unternehmen und Produkte in einem Software-Auswahlprozess näher betrachtet werden sollen. Daran sollte sich dann immer der unternehmensspezifische Auswahlprozess anschließen, der einen in Bezug auf das ausschreibende Anwenderunternehmen konkret ausgestalteten Anforderungskatalog umfasst. Auch für diesen Teil des Auswahlprozesses gibt der Marktreport nützliche Hinweise.

Die aktuellen Markttrends

Das Thema „mobile Endgeräte" ist der Phase der Euphorie entwachsen, mobile Endgeräte sind nun breit nutzbar. Die Anwenderunternehmen sollten sich bei ihren Softwarelieferanten nach den konkreten Nutzungsmöglichkeiten (Wohnungsabnahme, Begehung, Dokumentation von Verkehrssicherungspflichten usw.) erkundigen und die entsprechenden Funktionalitäten vorführen lassen.

Es ist dazu zu raten, dass Wohnungsunternehmen auch hier eine solide Basis eigener Erfahrungen und eigenen Wissens zeitgleich mit den neuen IT-Möglichkeiten aufbauen, da in diesem Arbeitsgebiet - vornehmlich bedingt durch die Dezentralität und Inhomogenität der Einsatzmittel - rasch Randthemen mitbearbeitet werden müssen. Dazu gehören vor allem Datenschutz und Datensicherheit. Fragestellungen wie „Haben wir ein Daten-Sicherheitsproblem, wenn ein Tablet-PC gestohlen wurde?" sollten vor Einsatz der Technik mit dem Software-Lieferanten besprochen werden (siehe auch den nebenstehenden Kasten).

Immer größer werden die Wünsche der wohnungswirtschaftlichen Unternehmen im Bereich der Datenauswertungen. Die Zeiten, da eine Leerstands- und eine Sollmietenliste das Einzige waren, was der Leiter der Vermietung regelmäßig bekam, sind vorbei - oder sollten unbedingt vorbei sein! Komplexe Auswertungen und Simulationen bis hin zur Liquiditätsplanung sind gefragt. Das Umsetzungsszenario kann so aussehen: das operativ ausgerichtete ERP-System muss für die Auswertungen und Simulationen „nur" die Daten des täglichen Geschäfts bereitstellen, das strategische System und/oder „Firmengedächtnis" DataWare-House leistet die Auswertungen und Simulationen, die der Benutzer flexibel steuern kann, ohne dabei die sensiblen operativen Daten zu verändern. So ist die Datenhaltung der Stammdaten und Buchungssätze des ERP-Systems geschützt und kann dennoch entsprechend den späteren Auswertungswünschen ausdifferenziert werden. Hier erlangt die Möglichkeit, im System unternehmensspezifische Zusatzfelder leicht hinterlegen zu können, eine neue Bedeutsamkeit. ■

DER TIPP AM RANDE

Neue IT-Technologien wie:
- Einbindung privater mobiler Endgeräte in das Unternehmensnetzwerk („Bring your own device"),
- Cloud Computing und
- Social Media

werfen (ebenfalls) neuartige rechtliche, datenschutz- und datensicherheitsbezogene Fragen auf. Den Unternehmen der Wohnungswirtschaft ist zu empfehlen, hier rechtzeitig eigenes Know-how aufzubauen, z. B. durch den Besuch spezifischer und herstellerneutraler Seminare. Es gilt, sensible Kundendaten zu schützen und das eigene Unternehmen rechtlich bestmöglich abzusichern.

Strukturelle Stellschrauben

Achtung: SEPA-Umstellung!

Single Euro Payments Area, kurz SEPA, kommt. Und das nicht erst, seit eine diesbezügliche EU-Verordnung im Februar dieses Jahres das EU-Parlament und den EU-Rat passierte und damit die Abschaltung der nationalen Zahlungsverkehrsformate zum 1. Februar 2014 festlegte. Die Frage ist nun, wann und wie die Umstellung zu behandeln ist, sprich: die Systeme und die Kunden wappnen. Was ist zu erwarten und was ist unbedingt zu bedenken?

Dr. Peter Schaffner
Aareal Bank AG, Wiesbaden

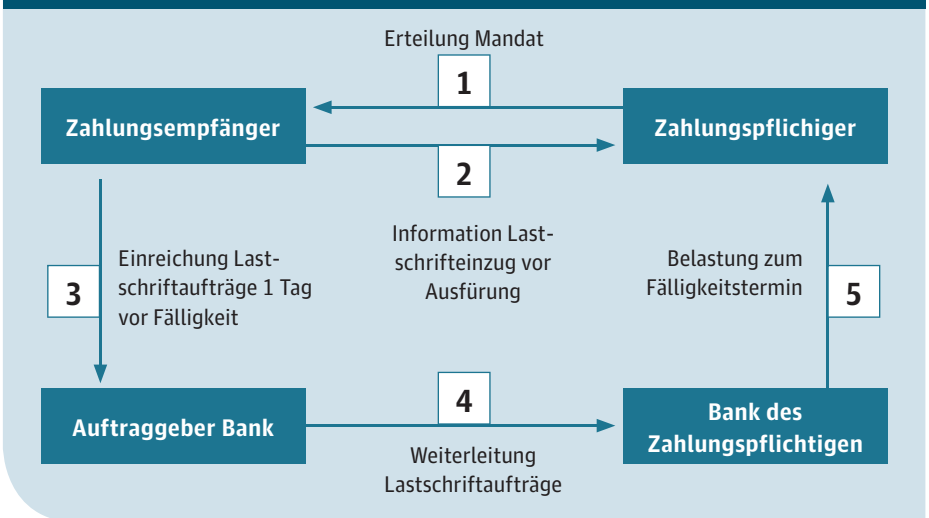
Die Überweisung: Sepa Credit Transfer (SCT)
Die augenscheinlichste Neuerung ist der Wechsel von Kontonummer und Bankleitzahl zu den neuen – und längeren – Kennungen IBAN und BIC, die bereits heute verfüg- und nutzbar sind. Da die auf den bisherigen Kontonummern folgende IBAN auch die Bankkennung enthält, gibt es unter dem Motto „IBAN-only" die Aussicht, im innerdeutschen Zahlungsverkehr ab 2014 auf die internationale „Bankleitzahl" BIC zu verzichten. Eine Einschränkung erfahren die Verwendungszweckangaben: Den bisher möglichen 378 Zeichen, in denen man Detailinformationen zur Zahlung mitgeben oder erwarten konnte, stehen künftig nur noch 140 gegenüber. Übrigens ebenso bei der Lastschrift. Unternehmen, die zur Zuordnung von Zahlungen eindeutige virtuelle Kontonummern statt der Verwendungszweckangaben nutzen, genießen weitgehende Unabhängigkeit von der eingeschränkten Zeichenzahl, zumindest bezogen auf die automatisierte Verarbeitung von Zahlungseingängen.

Die Lastschrift: Sepa Direct Debit (SDD)
Bei der Lastschrift gelten deutlich striktere Regularien. Denn aus heutigen Einzugsermächtigungen werden SEPA-Mandate, die an neue Bedingungen gebunden sind. Das hat strukturelle Folgen:

- So erfordert jedes SEPA-Mandat beispielsweise eine eindeutige Mandatsreferenz und die individuelle Gläubiger-ID. Für beide Daten trägt der Lastschriftinitiator die Verantwortung. Die Kombination aus Mandatsreferenz und Gläubiger-ID ermöglicht die eindeutige Identifizierung des Mandats. Die Gläubiger-ID wird einmalig vergeben – zu beantragen online bei der deutschen Bundesbank (www.glaeubiger-id.bundesbank.de). Beide Daten werden zukünftig bei jedem Einzugsauftrag an die Bank des Zahlers übermittelt, müssen zu diesem Zweck also in der ERP-Software hinterlegt werden.
- Das Fälligkeits-Management stellt in SEPA erhöhte Anforderungen, denn in der Standardvariante der SDD (CORE benannt) muss die anstehende Transaktion der ausführenden Bank bereits zwei Bankarbeitstage bei wiederkehrenden und sogar fünf Tage bei ein- bzw. erstmaligen Einzügen vorliegen. Allerdings präferiert die Deutsche Kreditwirtschaft insbesondere für den innerdeutschen Lastschriftverkehr ein alternatives Format namens COR1. Dieses arbeitet mit einer eintägigen Vorlauffrist und nähert sich insoweit den bestehenden Regelungen an (eine Vorlauffrist von einem Bankarbeitstag). Es wird im ersten Halbjahr 2013 mit der Verfügbarkeit dieses Verfahrens gerechnet. Die Systementwicklungen der Aareal Bank richten sich daraufhin aus.
- Neu ist auch die so genannte Pre-Notification, aufgrund derer Unternehmen ihren Lastschriftpartnern jeden tatsächlichen Einzug mindestens vierzehn Tage vorher termingenau brieflich, telefonisch oder online ankündigen müssen, um die Disposition zu erleichtern. Die gute Nachricht für das Tagesgeschäft: Es genügt, wiederkehrende Einzüge einmalig vorab anzukündigen. So wird diese Kommunikation in aller Regel mit der bestehenden Infrastruktur abzudecken sein.

Die größte Sorge im Zusammenhang mit SDD ist inzwischen ohnehin genommen: Durch eine entsprechende AGB-Änderung der Deutschen Kreditwirtschaft wird die Migration bestehender Einzugsermächtigungen ermöglicht, vorausgesetzt, schriftliche Ermächtigungen liegen zum Migrationszeitpunkt im Original vor. Dann genügt seitens der Unternehmen die Mitteilung an die Kunden, dass auf das SEPA-Format umgestellt wird, verbunden mit der oben erwähnten Information über die Gläubiger-ID und die Mandats-Referenz – eine förmliche Zustimmung der Kunden ist nicht erforderlich.

LASTSCHRIFTEN IN SEPA (FORMAT COR1)



Sonderheit: R-Transaktionen

Der Begriff „R-Transaktionen“ benennt alle Ausnahmesituationen, die zu entsprechenden Rückmeldungen führen. Das R steht für eine Reihe englisch bezeichneter Aktionsgründe wie return, reject, refund, refusal und bezieht sich damit auch auf alle denkbaren Transaktionen, die zu Rücklastschriften führen. R-Transaktionen werden künftig in elektronischen Kontoinformationen nicht mehr durch Klartextbegründungen im Verwendungszweck erläutert – nur noch in Form von Codes. Die aufnehmenden Systeme müssen also darauf vorbereitet sein, auch diese Codes zu interpretieren.

SEPA steht an: Was ist zu tun?

1. Grundsätzlich muss das hausinterne System in der Lage sein, notwendige SEPA-Stammdaten herzustellen, also etwa IBAN und BIC, und die relevanten SEPA-Informationen zu verarbeiten: die elektronischen Kontoinformationen samt der genannten R-Transaktions-Codes, die Mandatsinformationen und die Gläubiger-ID. Der konkrete Umfang und Auslieferungszeitpunkt eines entsprechenden ERP-Releases sollte frühzeitig beim ERP-Partner erfragt werden.
2. Für die Migration der Lastschriftvereinbarungen ist ein einmaliger Überblick über die entsprechenden Akten erforderlich: Liegen die unterzeichneten Originalunterlagen vor, oder müssen neue Einzugsermächtigungen eingeholt werden? Geschäftspartner müssen vor der Umstellung einmalig informiert werden.
3. Für Lastschrifteinzüge und Überweisungen werden die IBAN (und vorerst noch BIC) der Debitoren und der Kreditoren benötigt. Die Umrechnung derzeit genutzter Bankverbindungen in IBAN und BIC bieten diverse Dienstleister zu überschaubaren Kosten an. Ein Tipp: Der Zeitpunkt dieser Umrechnung sollte erstens so gewählt werden, dass das ERP-System die neuen Nummern bereits aufnehmen kann, und zweitens zeitnah an der geplanten Umstellung auf die SEPA-Formate, damit der Nachbearbeitungs- und Doppelpflegeaufwand minimiert wird.
4. Je nachdem wie wichtig Verwendungszweckangaben für die hausinternen Zuordnungsmechanismen sind, muss geklärt werden, ob durch die verkürzten Verwendungszwecke entscheidende Informationen künftig entfallen – ob also Änderungen in der Struktur der Angaben initiiert oder Ressourcen zur manuellen Nachbearbeitung von Zahlungseingängen eingeplant werden müssen. Verfahren mit virtuellen Kontonummern als führendem Zuordnungskriterium laufen hiervon unbeirrt sicher weiter.
5. Die internen Strukturen und Arbeitsprozesse werden sich mit den Bedingungen der neuen Zahlungsverkehrsformate ändern. Um schnell wieder effizient arbeiten zu können, sollten entsprechende Schulungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geplant werden.

SEPA ist ein Projekt, SEPA ist Teamwork

Drei einfache Tipps:

- „Mein Zweitname ist SEPA“: Jetzt mit der Planung der neuen erforderlichen Unternehmensprozesse beginnen. Ein Projektverantwortlicher sollte sich eingehend in die Thematik einarbeiten und die einzubettenden Arbeitsschritte und Funktionen im Unternehmen detailliert eruieren. Die Umsetzung wird ein laufender Prozess sein, SEPA wird sich voraussichtlich in der Praxisphase noch verändern. Mit einer guten Struktur können Zeitverluste verhindert werden.
- „Was müssen wir noch klären?“: Die Umstellung auf SEPA kann nicht alleine angegangen werden, sondern nur in abgestimmter Zusammenarbeit mit der Bank und dem ERP-Hersteller. Mit diesen Partnern ist abzuklären, wann aufgrund der Systementwicklungen SEPA-Formate verarbeitet werden können. Aus diesem Termin ergibt sich die Planung der Einzelmaßnahmen. Ein angemessener Umstellungstermin wird in 2013 liegen. Zweifellos muss zuvor ein Update des ERP-Systems eingespielt werden, das die Verarbeitung und Bevorratung von SEPA-Mandaten und der angesprochenen Daten erst ermöglicht.
- „Womit muss ich rechnen?“: Die Erfahrungen der Länder, die mit der SEPA-Umstellung schon weiter vorangeschritten sind, zeigen zweierlei: Zum einen, dass sich zunächst die Rücklastschriftquote wegen formaler Fehler in der Startphase erhöht, zum Zweiten, dass die Überweisungsmenge ansteigt, weil sich die Regularien des neuen Lastschriftformats erst etablieren müssen.

Fazit

Mit der richtigen Balance zwischen einer gespannten Aufmerksamkeit und einer gewissen Gelassenheit muss die SEPA-Umstellung sicherlich kein Schreckgespenst sein. Erst im Nachhinein wird sich beurteilen lassen, ob die Jahr-2000-, die Euro- oder eben doch die SEPA-Umstellung den größten Aufwand verursacht haben wird. ■

Mehr Informationen:
www.aareal-bank.com/sepa

Werkstudentenprogramm der Prüfungsorganisationen des GdW

Studiengruppe „Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung" erweist sich als Erfolg

Seit dem Wintersemester 2011/12 studieren 14 Werkstudenten der Prüfungsorganisationen im GdW an der EBZ Business School in Bochum. Dafür wurde eine Studiengruppe „Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung" im Studiengang Bachelor of Arts Business Administration geschaffen, die den Nachwuchsprüfungskräften die Kompetenzen vermittelt, über die angehende Fach- und Führungskräfte heute verfügen müssen.

WP Claudia Buchta
Qualitätssicherungsstelle
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Andreas Winkler
Pressereferent
EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Die Werkstudenten sammeln durch die parallele Tätigkeit in den Prüfungsorganisationen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. zügig praktische Erfahrungen und können die im Studium erworbenen Fähigkeiten ohne Verzögerung in der beruflichen Wirklichkeit anwenden und erproben. Der Hintergrund des Projekts: Mit ihrer Nachwuchsoffensive wollen die Prüfungsorganisationen ihre Attraktivität als Arbeitgeber unterstreichen, offensiv um talentierten Nachwuchs werben und die eigene Versorgung mit guten neuen Mitarbeitern sichern.

„Die Anforderungen der zukünftigen Tätigkeit als Prüfer verlangen den Akteuren einiges ab und sind durchaus anspruchsvoll, doch mit diesen Herausforderungen gehen die Nachwuchskräfte bisher sehr erfolgreich um."
WP/StB Ingeborg Esser, GdW

Mit den schriftlichen Prüfungen Mitte Februar 2012 ist der erste Meilenstein des auf drei Jahre ausgelegten Studiums geschafft. Die Studenten blicken auf ein spannendes Semester zurück, in welchem sie nicht nur die betriebswirtschaftlichen Grundlagen vermittelt bekamen, sondern auch erste Erfahrungen in der Berufswelt eines Prüfers sammeln konnten. Verstärkt wurde der praktische Aspekt noch durch die 4-wöchige Projektarbeit, die die Studenten mit Unterstützung der Lehrstühle, aber auch der Prüfungsorganisationen bearbeiten. Viel Zeit zum Durch-

PHILIP AFFELD

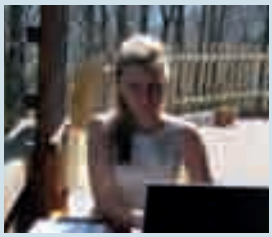
„An der Hochschule fühlen wir uns wohl"

Quelle: privat

Philip Affeld wurde in Berlin geboren und wuchs am Rand von Berlin in Mahlow (Landkreis Teltow-Fläming) auf. Nach dem Abitur folgte der Zivildienst, und zu dessen Ende machte ihn ein Freund auf eine bei der DOMUS AG, Berlin, ausgeschriebene Werkstudentenstelle aufmerksam. Er wurde gleich nach einer Woche zum Bewerbungsgespräch eingeladen. Die Stelle erschien so perfekt, dass er die Chance unbedingt bekommen wollte. Als er die Zusage von der DOMUS AG bekam, war die Freude bei Philip Affeld entsprechend groß.
„An der EBZ in Bochum hat man uns sehr freundlich begrüßt und uns dabei geholfen, schnell mit der Umgebung vertraut zu werden. Das war richtig gut. An der Hochschule fühlen wir uns sehr wohl und architektonisch ist der Campus ohnehin interessant."
Im Unternehmen schaute er anfangs nur über Schultern. „Ich bin einer der wenigen in meiner Studiengruppe, der direkt nach dem Abitur ohne Ausbildung ins Werkstudentenprogramm aufgenommen wurde. Das war anfangs ein seltsames Gefühl, aber inzwischen habe ich mich daran gewöhnt." Philip Affelds Mentor bei der DOMUS AG, WP/StB Thomas Zimdars, hat den angehenden Prüfer inzwischen bereits an einer Prüfung der besonderen Art mitarbeiten lassen: In einem Berliner Klinikum konnte sich er sich an der Arbeit beteiligen, erste eigene Schritte machen und sich in einer konkreten beruflichen Situation erproben. „Es macht Spaß. Aber natürlich muss ich noch viel lernen. Interessant ist, dass wir verschiedene Unternehmensformen, u.a. auch Kapitalgesellschaften, prüfen. Dadurch hat man viel Abwechslung und lernt ganz unterschiedliche Branchen kennen."
Philip Affeld sowie seine beiden ebenfalls bei der DOMUS AG angestellten Kommilitonen Joshua Holland und Rayk Riese sehen optimistisch in die Zukunft: Sie haben den Eindruck, dass sie sich für die richtige berufliche Laufbahn entschieden haben.

MAGDALENA HEINRICH

„Die Betreuung durch Mentoren funktioniert bestens"



Quelle: privat

Die 1988 geborene Magdalena Heinrich hatte schon eine kaufmännische Ausbildung in der Automobilbranche abgeschlossen, als die Investmentblasen in anderen Ländern platzten und plötzlich auch in Deutschland die Zeichen auf Wirtschaftskrise standen.

Da der Autohandel ihr viel zu vielen Schwankungen und Unsicherheiten unterworfen war und durch die Globalisierung von Entwicklungen abhängig ist, die in Deutschland nicht beeinflusst werden können, machte Magdalena Heinrich ihr Abitur auf dem zweiten Bildungsweg nach und begab sich auf die Suche nach einer Alternative. Diese fand sie dann durch eine Stellenanzeige des VdW Bayern, in der für die Nachwuchsoffensive der Prüfungsorganisationen geworben wurde.

„Verbandsdirektor Hans Maier lud mich zu einem Vorstellungsgespräch ein und dabei beeindruckte mich der persönliche Aspekt, der in diesem Bewerbungsverfahren im Vordergrund stand, sehr. Heute finden zu viele Bewerbungsverfahren nur noch über Einstellungstests statt. Über die Zusage für die Werkstudentenstelle habe mich sehr gefreut und seitdem weder aus persönlicher und noch aus fachlicher Sicht bereut, diesen Weg eingeschlagen zu haben."

Mit Zahlen konnte Magdalena Heinrich schon immer gut umgehen, und auch menschlich stimmt es: „Ich werde sehr gut behandelt. Die Betreuung durch meinen Mentor Florian Mader, Prüfungsleiter Geschäftsbereich Wirtschaftsprüfung beim VdW Bayern, funktioniert hervorragend und bereitet mir viel Spaß. Bei einigen Prüfungen von Genossenschaften und Kapitalgesellschaften durfte ich schon dabei sein", berichtet sie erfreut: „Ich fühle mich eher wie eine Kollegin und weniger wie eine Auszubildende."

Auch für das Studium hat sie viel Lob übrig. „Die Studieninhalte an der EBZ und das, was ich zuhause beruflich behandle, greifen sehr gut ineinander. Genossenschafts- und Gesellschaftsrecht, Buchführung und Bilanzierung wurden bereits behandelt, sodass ich in der praktischen Tätigkeit sofort Inhalte wiedererkannte. Auch nimmt man bei der Studienorganisation Rücksicht auf uns und hat eine der Prüfungsphasen für den Kurs um zwei Wochen verschoben, als sich abgezeichnete, dass uns etwas mehr Zeit für die Vorbereitung zusteht."

An das Pendeln und das Leben zwischen Bayern und Bochum hat sie sich ebenfalls schnell gewöhnt: „Ich reise normalerweise zusammen mit meiner Kommilitonin und mittlerweile auch guten Freundin Barbara Kainz an. Sie ist auch beim VdW Bayern meine Kollegin. In Bochum joggen wir gemeinsam mit anderen Studenten um den Kemnader See, und auch abseits davon ist der Zusammenhalt in der Studiengruppe sehr gut."

atmen bleibt insgesamt nicht, denn am 1. April 2012 fing bereits das 2. Semester mit neuen Herausforderungen an. Zum Abschluss der vergangenen Prüfungsphase kann eine erste Zwischenbilanz gezogen werden (siehe hierzu das Gespräch mit zwei Mitgliedern der Studiengruppe über ihre bisherigen Erfahrungen im Studium und in den Werkstudentenstellen in den nebenstehenden Kästen).

Auch auf Seiten des GdW äußert man sich nach erfolgreichem Abschluss des ersten Semesters zufrieden mit der Nachwuchsoffensive der Prüfungsverbände und Prüfungsgesellschaften: „Die Prüfungsleistungen in der Studiengruppe Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung sind gut und die Rückmeldungen, die ich aus den Prüfungsorganisationen erhalte, sind positiv. Die Anforderungen der zukünftigen Tätigkeit als Prüfer verlangen den Akteuren einiges ab und sind durchaus anspruchsvoll, doch mit diesen Herausforderungen gehen die Nachwuchskräfte bisher sehr erfolgreich um", betont WP/StB Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW und eine der maßgeblichen Unterstützerinnen des Projektes. „Das Werkstudentenmodell war die richtige Entscheidung." ■

EBZ-STUDIENGANG VOM CHE AUSGEZEICHNET

Das renommierte Centrum für Hochschulentwicklung (CHE) untersuchte im vergangenen Jahr, wie gut die neuen Bachelor- und Masterstudiengänge die Beschäftigungsbefähigung der Studierenden fördern. Der „Praxis-Check" im Rahmen des Hochschulrankings nahm bundesweit 1.543 BWL-Studiengänge unter die Lupe. Drei Kriterien waren entscheidend: Praxisbezug, Vermittlung von Methoden- und von Sozialkompetenzen. Mit 44 von 45 möglichen Punkten landete der M. A. Real Estate Management der EBZ Business School auf Platz 1. Auch die Studiengänge B. A. Real Estate und B. A. Business Administration kamen in die Spitzengruppe.

Effektive Teams in der Wohnungswirtschaft

Mehr Erfolg im Team

Effektive Teams spielen in allen Wirtschaftsbereichen eine wichtige Rolle. Viele Wohnungsunternehmen können sich durch eine optimiertere Teamorganisation noch erheblich effizienter aufstellen.
Das zeigt dieses Beispiel aus dem Mietmanagement eines Wohnungsunternehmens, das so eine Ersparnis von 700.00 €/Jahr realisiert hat.

Günther Werr
Geschäftsführer Organisations-Beratung Werr, Bensheim

Wenn ein Team ineffektiv arbeitet, liegt es meistens daran, dass es entweder zu groß oder zu klein ist. Im ersten Fall verliert der Teamleiter den Überblick; informelle Gruppen bilden sich heraus, die Steuerung wird immer schwieriger. Nicht untypisch für die Wohnungswirtschaft ist vor allem der zweite Fall: Ein Team besteht aus sehr wenigen Mitarbeitern, die noch dazu ohne Teamleiter arbeiten. Im Mietmanagement bilden zum Beispiel ein Vermieter, ein Techniker und ein Mietbuchhalter ein Team. Fällt einer von ihnen aus, ist eine fachliche Vertretung nicht möglich. Der Techniker kann nicht wirklich vermieten, der Vermieter versteht nur wenig von Technik - und mit den Ablagestrukturen des Teamkollegen kennt man sich erst recht nicht aus. Die Arbeit bleibt liegen, vieles brennt an, die Kunden sind unzufrieden.
Effektivere Teams, so lässt sich aus solchen Beobachtungen schließen, könnten in der Wohnungswirtschaft Produktivitätsreserven mobilisieren. Wie sehr es sich lohnt, über neue Teamstrukturen nachzudenken, belegt ein konkretes Beispiel aus dem Bereich Mietmanagement eines Unternehmens aus der Rhein-Main-Necker-Region. Nach einem Jahr hat sich dort die Erlösschmälerung durch vermietbare, aber leer stehende Wohnungen um etwa 60.000 € pro Monat verringert. Aufs Jahr hochgerechnet ergibt sich für das Unternehmen mit seinen rund 14.600 Wohnungen eine Ersparnis von mehr als 700.000 €. Wie hat dieses Unternehmen den Erfolg erreicht? Grundlage war ein Restrukturierungsprojekt, dessen Ziel die Schaffung effektiver Teams war. Hierbei wurde ein zweistufiges Konzept verfolgt: In der ersten Stufe wurden effiziente Teamstrukturen geschaffen; die zweite Stufe sorgte für die Effektivität der Teams selbst.

Effiziente Teamstrukturen bilden

Bei der Schaffung neuer Teamstrukturen handelt es sich um ein klassisches Veränderungsprojekt. Es gelten die bekannten Standards: Projektauftrag, Projektziel, Projektplan, stringentes Projektmanagement. Nicht zuletzt ist eine laufende Information auch der nicht beteiligten Mitarbeiter über den Projektfortschritt wichtig, um Widerstände und die Gerüchteküche im Unternehmen zu begrenzen. Vom Projektstart bis zum Inkrafttreten der neuen Teamstrukturen dauerte es ein halbes Jahr. Dabei passierte das Projekt sieben wesentliche Meilensteine:

Meilenstein 1 - Gebiete aufteilen: Die Projektgruppe legte die Arbeitsgebiete der künftigen Teams fest. Jedes Team sollte für einen bestimmten Stadtteil oder ein bestimmtes Quartier mit rund 5.000 Wohneinheiten verantwortlich sein. Während das Mietmanagement bislang in kleinen Gruppen zu je drei Mitarbeitern organisiert war, ergaben sich aus der neuen Gebietsaufteilung größere Teams aus acht bis zehn Mitgliedern. Die höhere Mitgliederzahl ermöglicht es, dass jeder Mitarbeiter einen Fachkollegen hat, der ihn im Urlaubs- oder Krankheitsfall vertritt. Zugleich beachtet diese Teamgröße Erkenntnisse aus der Organisationspsychologie: Demnach erzielt ein Teamleiter mit etwa sieben Mitarbeitern die besten Leistungen, bei weniger als vier und mehr als zehn Mitarbeitern fällt die Produktivität des Teams jedoch stark ab.

Meilenstein 2 - einheitliche Arbeitsabläufe definieren: Die Projektgruppe analysierte, optimierte und vereinheitlichte die Prozesse und Arbeitsabläufe im Mietmanagement. Dahinter stand auch die Idee, die Tätigkeiten der Teams vergleichbar zu machen und so einen gewissen Wettbewerb unter den Teams zu schaffen.

Meilenstein 3 - Verantwortlichkeiten und Entscheidungsbefugnisse regeln: Wenn Mitarbeiter nur wenig selbstständig entscheiden dürfen und ständig rückfragen müssen, beeinträchtigt das zwangsläufig den Arbeitsfluss. Im Umkehrschluss heißt das: Die Effizienz verbessert sich, wenn Verantwortlichkeiten und Entscheidungsbefugnisse klar geregelt werden. Vor allem der Teamleiter benötigt ausreichende Befugnisse, denn er ist dafür verantwortlich, mit seinen Mitarbeitern die vereinbarten Ziele zu erreichen.

Meilenstein 4 - Schnittstellen klären: Jedes Team arbeitet mit Kunden, Kollegen und Partnern zusammen, häufig in Form von Kunden-Lieferanten-Beziehungen - sei es innerhalb des eigenen Bereichs, im Verhältnis zu anderen Abteilungen oder ganz nach außen. Es kommt darauf an, diese Schnittstellen möglichst reibungslos zu gestalten.

Meilenstein 5 - Zusammensetzung der Teams festlegen: Das Projektteam nimmt eine Tätigkeitsanalyse vor, um hieraus den Personalbedarf der einzelnen Teams endgültig festzulegen. Je nach Arbeitsgebiet (attraktive Innenstadt, sozialer Brennpunkt am Stadtrand) können die Anforderungen und damit auch die Personalstärke der Teams variieren.

Meilenstein 6 - organisatorische und räumliche Ausstattung installieren: Haben die Mitarbeiter die Arbeitsmittel, die sie benötigen? Haben sie gute Rechner? Verfügen die vor Ort tätigen Objektbetreuer über Smartphones, um auch unterwegs Termine aufrufen und Nachrichten aus dem

Team erhalten zu können? Die organisatorische Ausstattung beeinflusst ebenfalls die Effizienz des Teams.

Meilenstein 7 – Kennzahlen definieren: Zahlen, Daten und Fakten sind für eine effektive Teamsteuerung entscheidend. Erst wenn definiert ist, an welchen Kennzahlen sich der Erfolg bemisst, kann ein Team tatsächlich effektiv arbeiten. Das Projektteam legte deshalb in einem Workshop die Kennzahlen fest, an denen die Tätigkeiten der Mitarbeiter und des Teams künftig gemessen werden sollten. Um die Konsistenz der Kennzahlen mit dem allgemeinen Controlling und dem Reporting für Vorstand und Aufsichtsrat sicherzustellen, nahm an dieser Projektsitzung auch der Vorstand teil.

WIE SIE EFFEKTIVE TEAMS SCHAFFEN

Für die Bildung eines schlagkräftigen Teams haben sich sechs Prinzipien bewährt:

- Messbare Ergebnisse sicherstellen
- Ein Team besteht im Idealfall aus sieben Mitarbeitern (mehr als vier, weniger als elf)
- Jedes Team hat einen disziplinarischen Leiter
- Die Arbeitsteilung richtet sich nach den Stärken der Mitarbeiter
- Jede wichtige Funktion können mindestens zwei Mitglieder ausführen
- Die Spielregeln im Team sind klar festgelegt

Teams effektiv führen

Die Tätigkeiten in den neuen Teams ähneln zwar den früheren, doch viele Regeln und Schnittstellen haben sich verändert. Der Erfolg hängt nun davon ab, dass die Mitarbeiter die veränderten Regeln einhalten und verinnerlichen – wovon keineswegs auszugehen ist. Erfahrungsgemäß wünschen sich viele Teammitglieder noch immer die vertrauten Strukturen zurück oder laufen Gefahr, in alte Verhaltensmuster zurückzufallen. Nur wenn es dem Teamleiter gelingt, diese Abweichler „einzufangen“ und in die Gruppe einzubinden, kann das Team seine Leistungskraft wirklich entfalten. Andernfalls entsteht Einzelkämpfertum oder es bilden sich innerhalb des Teams informelle Gruppen. Entscheidend für den nachhaltigen Erfolg der Restrukturierung ist daher eine effektive Teamführung. Hierzu benötigt der Teamleiter zum einen die zur Steuerung notwendigen Instrumente und Kennzahlen, zum anderen die notwendige Führungskompetenz.

Instrumente und Kennzahlen

Das wohl wichtigste Instrument für eine effektive Teamführung ist die Teambesprechung. Für sie gibt es klare, erlernbare Regeln. So hat eine Teambesprechung immer ein Protokoll und eine schriftliche Aufgabenvergabe mit Terminen und Verantwortlichkeiten. Hierdurch lernen die Mitarbeiter, dass sie Verantwortung für ihr Tun, ihre Termine und ihre Ergebnisse übernehmen.

Wie ausgeführt, benötigt ein Teamleiter für die Führung des Teams aussagefähige Kennzahlen, anhand derer er die Tätigkeit seiner Mitarbeiter messen, vergleichen und beurteilen kann. Gemeint sind damit aktuelle Controlling-Informationen für das tägliche Geschäft – zum Beispiel Daten zu Leerstand und Erlösverlust oder Auflistungen der Wohnungen, die gekündigt sind, leer stehen und renoviert werden müssen. Hierzu gilt es, das allgemeine Controlling, das monatliche oder quartalsweise Analysen liefert, um ein operatives Teamcontrolling zu ergänzen, das die erforderlichen Informationen entsprechend aufbereitet und laufend bereitstellt.

Das operative Teamcontrolling unterstützt nicht nur die Arbeit der Teammitglieder, sondern eignet sich auch hervorragend als Führungsinstrument. Bei den wöchentlichen Teamsitzungen etwa projiziert der Teamleiter mit Hilfe eines Beamers die aktuellen Daten an die Wand, bespricht mit seiner Gruppe die Vermietungssituation und hält Aufgaben und Verantwortlichkeiten im Teamprotokoll fest. Der Bereichsleiter wiederum hat Einblick in die Kennzahlen seiner Teams. Er kann auf diese Weise die Performance der Teams untereinander vergleichen und seine Teamleiter kontrollieren und steuern.

Führungskompetenz des Teamleiters

Instrumente und Kennzahlen bringen wenig, wenn der Teamleiter sie nicht einzusetzen versteht. Dies erfordert Übung und Erfahrung, die vielen Teamleitern noch fehlt. Idealerweise übernimmt der bisherige Projektleiter, der die neuen Teamstrukturen mit aufgebaut hat und die Teams sehr gut kennt, nun die Rolle eines Coachs, der dafür sorgt, dass sich die neuen Abläufe einspielen und die Teams ihre volle Performance erreichen. Für die Begleitung der Teams sollte etwa ein Jahr veranschlagt werden, wobei die Intensität der Betreuung kontinuierlich abnimmt.

Aufgabe des Coachs ist die Hilfe zur Selbsthilfe. Seine Funktion liegt darin, die neuen Regeln und Verhaltensweisen so lange einzuüben, bis die Teams ihre volle Leistungsfähigkeit erreicht haben und ein Rückfall in alte Gewohnheiten ausgeschlossen ist. ■

epiqr®

Die Software mit Bestand

Klassen-bester!

Freude am intelligenten Bestandsmanagement mit epiqr®!

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

www.calcon.de

CalCon

Fraunhofer IBP

eine Ausgründung des

online
training
HAUFE.
€ 98,–
Mit den Haufe Online-Seminaren bilden Sie sich und Ihr Unternehmen optimal weiter. Versprochen.
Auszug aus dem aktuellen Seminarprogramm für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft:
> 08.05.2012 Tipp: Die Generalversammlung der Wohnungsgenossenschaft: Was Sie dabei beachten sollten
> 05.06.2012 Rechtsschutz gegen Abberufung von Verwaltern
> 14.06.2012 Vorstellung vor der Eigentümergemeinschaft
> 06.09.2012 Aktuelle Rechtsprechungsübersicht zum WEG
Weitere Themen, Termine und Anmeldung unter:
www.haufe.de/immobilien/online-training-plus
HAUFE.

Konferenz der Verbandsdirektoren

Stellvertretende Vorsitzende gewählt

Quelle: BBU

Bei der Klausurtagung der Verbandsdirektoren wurde Ende März 2012 BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern zur stellvertretenden Vorsitzenden der Konferenz der Verbandsdirektoren gewählt. Sie folgt auf Dr. Joachim Wege (VNW), ehemaliger stellvertretender Vorsitzender, der den Posten als Vorsitzender von Bernd Meyer (vdw) übernimmt.

Arbeitsgemeinschaft Wohnungsgenossenschaft Rheinland-Pfalz/Saarland

Neuer Vorsitzender gewählt

Quelle: Bauverein Bad Kreuznach

Am 7. Februar 2012 trat Dr. Kai Michelmann den Posten des Vorstandsvorsitzenden der Arbeitsgemeinschaft Wohnungsgenossenschaften Rheinland-Pfalz/Saarland an. Der Geschäftsführer der Gemeinnütziger Bauverein eG, Bad Kreuznach, übernimmt das Amt von Reiner Schmitz, Vorstandsmitglied Modernes Wohnen Koblenz eG. Weitere Mitglieder des Vorstandes der Arbeitsgemeinschaft Wohnungsgenossenschaften Rheinland-Pfalz/Saarland sind Lutz Mühlig, Michael Schurich, Bernd Stenzhorn, sowie weiterhin Reiner Schmitz.

Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG, Jena

3. Vorstandsmitglied bestellt

Quelle: WGCZ

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG hat ein drittes Vorstandsmitglied bestellt. Iris Hippauf übernahm dieses Amt zum 1. April 2012. Sie arbeitet seit 2008 als Abteilungsleiterin Immobilienmanagement in der Wohnungsgenossenschaft und leitete gleichzeitig weitere Stabsstellen. Im Jahr 2009 wurde ihr Prokura erteilt. Ihr Hauptaufgabenfeld wird auch künftig im Bereich Immobilienmanagement liegen.

Wohnungsgenossenschaft Zehdenick eG

Geschäftsführender Vorstand verabschiedet

Als langjähriger Geschäftsführender Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Zehdenick eG wurde Peter Reichert Ende März von Dr. Wolfgang Schönfelder, Leiter der Landesgeschäftsstelle Potsdam des BBU, in den Ruhestand verabschiedet. In seinen Dankesworten hob Peter Reichert die Wichtigkeit der Einbindung seiner Genossenschaft in den BBU und die Unterstützung durch die Landesgeschäftsstelle Potsdam hervor.

Energieeffizientes Sanieren

Förderung für Denkmal

Zum 1. April 2012 führte die KfW-Bankengruppe den neuen Standard „KfW-Effizienzhaus Denkmal“ im Rahmen des vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) finanzierten Förderprogramms Energieeffizientes Sanieren ein. Damit werden die Fördervoraussetzungen für die Sanierung von Denkmalen, im Speziellen deren Fassaden, und besonders erhaltenswerter Bausubstanz erleichtert. In erster Linie berücksichtigt der neue Standard Jahresprimärenergiebedarf, weniger die Wärmedurchlässigkeit der Gebäudeaußenhülle. Ob ein Gebäude zur erhaltenswerten Bausubstanz zählt, wird von der zuständigen Kommune bestätigt.

Weitere Informationen:
www.kfw.de

DW STELLENMARKT

Die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft verwaltet als kommunales Unternehmen ca. 1.850 Wohnungseinheiten im landschaftlich reizvollen Rheinisch-Bergischen Kreis in unmittelbarer Nähe zur Metropole Köln. Im Rahmen einer altersbedingten Nachfolge suchen wir zu einem zu vereinbarenden Termin im Herbst 2012 eine/n

Bilanzbuchhalter/-in

in Vollzeit. Neben der Erstellung von Jahresabschlüssen (handelsrechtlich und steuerrechtlich), der Kontoführung, Liquiditätsüberwachung, Abwicklung des Zahlungsverkehrs u. ä. obliegt Ihnen der wesentliche Teil des Berichtswesens und Controllings. Sie beteiligen sich an der mehrjährigen Finanz- und Wirtschaftsplanung sowie an der konkreten Objektfinanzierung. Insbesondere aufgrund der Umstellung auf eine neue ERP-Software in diesem Jahr, werden Ihnen zahlreiche Gestaltungsspielräume ermöglicht.

Wir sind ein motiviertes und engagiertes Team und tun viel für die Kundenbindung, was im Alltag für Abwechslung sorgt. Eine besondere Herausforderung bietet unser umfangreiches Modernisierungsprogramm.

Idealerweise haben Sie eine Zusatzqualifikation Bilanzbuchhaltung, sind Immobilienkaufmann/-kauffrau und mit den üblichen Software-Programmen vertraut.

Schriftliche Bewerbungen einschließlich Ihrer Gehaltsvorstellung bis Ende Juni bitte an: RBS GmbH, Sabine Merschjohann, Paffrather Straße 48, 51465 Bergisch Gladbach; lernen Sie uns kennen unter www.rbs-wohnen.de

RBS

Baugenossenschaft Familienheim Bodensee.

Die Familienheim Bodensee eG, mit Sitz in Radolfzell, ist eine kundenorientierte Baugenossenschaft und zählt mit einem Bestand von ca. 1.400 eigenen Wohnungen, und 1.500 Wohnungen in der WEG- und Fremdverwaltung zu den großen Wohnungsbaugenossenschaften im Landkreis Konstanz. Ferner sind wir ein regional anerkannter und erfolgreicher Bauträger.Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir einen

qualifizierten Bilanzbuchhalter m/w

der/die gerne an der weiteren Entwicklung unseres Unternehmens engagiert mitarbeitet. Wir suchen eine berufserfahrene Persönlichkeit, die sich durch qualifiziertes Fachwissen und Eigenverantwortung auszeichnet

Ihre Aufgaben:
- Eigenverantwortliche Führung der Haupt- und Nebenbuchhaltungen (Finanz-, Mieten-, Mitglieder-, Anlagen- und Darlehensbuchhaltung)
- Zu- und Mitarbeit im Rahmen der betrieblichen Schnittstellen
- Vorbereitung und Erstellung der Jahresabschlüsse nach HGB einschl. Bilanzen und GuV (abschlusssicher).
- Ansprechpartner/-in für Steuerberater und Wirtschaftsprüfer

Ihr Profil:
- Erfolgreicher Abschluss als Bilanzhalter/in oder vergleichbare Berufsausbildung mit mehrjähriger Praxis im Rechnungswesen.
- Gute EDV-Kenntnisse / MS-Office-Paket. Kenntnisse in der wohnungswirtschaftlichen Software Wowi c/s sind wünschenswert.
- Einsatzbereitschaft, Flexibilität und selbstständiger Arbeitsstil
- Gute Kommunikationsfähigkeiten

Sie erwartet:
- Ein interessanter und sicherer Arbeitsplatz in einem engagierten Team
- Leistungsgerechte und tarifgebundene Vergütung mit zusätzlicher Altersversorgung
- Eine verantwortungsvolle, langfristige Perspektive in einem soliden Unternehmen

Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen, gerne auch per eMail, senden Sie bitte mit Angabe des frühestmöglichen Eintrittstermins sowie Ihrer Gehaltsvorstellungen direkt an den Vorstand, Herrn Wilhelm Stiefet oder an Frau Sieglinde Jäkle (eMail: S.Jaekle@bfhb.de)

Baugenossenschaft Familienheim Bodensee eG
Neuer Wall 1, 78315 Radolfzell

VdW Treuhand GmbH

Wir sind das betriebswirtschaftliche Beratungsunternehmen des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. mit Sitz in Düsseldorf und bieten den Wohnungsunternehmen unserer Region eine umfassende und ganzheitliche Dienstleistungspalette an.

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine(n) dynamische(n)

Mitarbeiter/-in für die betriebswirtschaftliche Beratung

Ihre Aufgaben:
- Finanzbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung
- Revisionstätigkeit
- allgemeine betriebswirtschaftliche Betreuung
- interessante Sonderprojekte rund um die Immobilie

Ihr Profil:
- abgeschlossene Ausbildung als Bilanzbuchhalter/-in, ein betriebswirtschaftliches Studium oder eine vergleichbare Qualifikation
- sehr gute EDV-Kenntnisse
- einschlägige und erfolgreiche Berufserfahrung
- Mandantenorientierung und Kommunikationsfähigkeit
- Leistungsbereitschaft und teambezogene Arbeitsweise

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Bewerben Sie sich bitte mit Ihren vollständigen Bewerbungsunterlagen (inkl. Ihrer Gehaltsvorstellung) und Ihres möglichen Eintrittstermins.

VdW Treuhand GmbH Goltsteinstrasse 29 in 40211 Düsseldorf.

Gerne auch per E-Mail: lange@vdw-treuhand.de

Für den ersten Kontakt steht Ihnen Herr Wilfried Lange unter der Telefonnummer (0211) 95 99-212 gerne zur Verfügung.

Unsere Mandantin ist die HVSG Marzahner Tor GmbH, welche seit 1999 kaufmännische und technische Dienstleistungen rund um die Immobilie erbringt. Für ihre Auftraggeber realisiert und überwacht sie u.a. komplexe Modernisierungsmaßnahmen. Als 100%ige Tochter der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG verwaltet sie mit rund 90 Mitarbeitern einen Bestand von ca. 1.700 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten (WEG/SE/Fremdverwaltung) mit einem jährlichen Umsatzvolumen von ca. 4 Mio Euro.

Wenn Sie Interesse an dieser anspruchsvollen und vielseitigen Position haben, dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen einschließlich Ihrer Gehaltsvorstellung, Ihrem frühestmöglichen Eintrittsdatum sowie der Angabe der Ausschreibungsquelle bis **spätestens zum 25. Mai 2012** an

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH
Frau Saskia Scheffler
Schornsteinfegergasse 13
14482 Potsdam

oder per E-Mail an:
bewerbungen@domusconsult.de

DOMUS

Zur Verstärkung des Teams suchen wir zum **1. Oktober 2012** einen weiteren

Geschäftsführer (m/w)

Ihr wesentliches Aufgabengebiet erstreckt sich über die Bereiche Betriebswirtschaft, Finanzen, Controlling und Personalwirtschaft. Sie übernehmen Verantwortung für die strategische wie unternehmerische Ausrichtung und Weiterentwicklung des Unternehmens und begleiten die HVSG u.a. bei der Restrukturierung. Sie sind in der Lage, die Projektbetreuung in den verschiedenen Geschäftsfeldern unserer Mandantin zu realisieren. Als versierter Ansprechpartner für Kunden, Auftragnehmer und Kooperationspartner verfügen Sie über ein tragfähiges Netzwerk. Unterstützt werden Sie bei Ihrer Tätigkeit von einer zweiten Geschäftsführerin im technischen Bereich.

Sie verfügen über ein erfolgreich abgeschlossenes (Fach-) Hochschulstudium der Betriebswirtschaft oder eine äquivalente kaufmännisch ausgerichtete Qualifikation. Eine langjährige Berufs- und Leitungserfahrung in verantwortungsvollen Positionen – vorzugsweise in der Wohnungswirtschaft – ist unabdingbar. Eine hohe Dienstleistungsorientierung, vertiefte Marktkenntnisse sowie eine ausgeprägte Bilanzsicherheit zeichnen Ihre fachlichen Fähigkeiten aus. Erweiterte Englischkenntnisse sind wünschenswert. Sie sind geübt im souveränen Umgang mit Behörden sowie in der gemeinsamen Arbeit mit dem Betriebsrat. Eine Persönlichkeit, die geprägt ist durch Umsetzungswillen, Kooperationsbereitschaft und Verhandlungssicherheit sowie die Fähigkeit, Mitarbeiter und Kollegen zu motivieren und mitzureißen, rundet Ihr Profil ab.

Geschäftsführer/in Wohnungsbaugesellschaft

Das Unternehmen: namhafte Hamburger Wohnungsbaugesellschaft mit Tradition, wirtschaftlicher Solidität und Fokus auf Nachhaltigkeit (Verwaltung, Substanzpflege, Ausbau/Modernisierung) • **Arbeitsort: Hamburg**

Ihre Perspektiven: Gewährleistung der renditeorientierten Bewirtschaftung eines großen Bestandes an Wohnungen und gewerblichen Immobilien mit Fokus auf Werterhaltung und -steigerung sowie Ausbau und Modernisierung • Geschäftsplanung, Kontrolle der Zielerreichung und Reporting an die Gesellschafter • Optimierung der Verwaltungsprozesse im Innen- und Außenverhältnis sowie der Mieterzufriedenheit • Verfolgung geschäftlicher Opportunitäten

Ihre Voraussetzungen: abgeschlossenes Studium und (Führungs-)Praxis, vorzugsweise im Umfeld der Immobilienwirtschaft (Wohnungsbau-/Verwaltungsgesellschaft etc.) oder einer Bank • idealerweise Finanzierungserfahrung • betriebswirtschaftlich fundiert aufgestellter Allrounder mit Planungssicherheit und Souveränität bei der Führung von Architekten/Fremdfirmen • Sensibilität für wirtschaftlich vertretbare Entscheidungen • Kenntnis relevanter Gesetze/Standards • Sicherheit bei der Lösungsfindung • Blick für Opportunitäten und Machbarkeit • Durchsetzungsvermögen und Verhandlungsgeschick • souveränes Auftreten und Kommunikationsstärke

Ihr nächster Schritt: Wir freuen uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen mit Angabe der **Kennziffer DW115-12**. Für Fragen stehen Ihnen unsere Berater **Dr. Lothar Schmidt** und **Oliver Fraatz** zur Verfügung. Diskretion sichern wir Ihnen zu.

Dr. Schmidt & Partner
Personalberatung GmbH
Postfach 13 46
22803 Norderstedt (Hamburg)
karriere@drsp.de

Tel. +49 (0) 40 525 00 40,
auch sonntags, 18–21 Uhr!

WISSEN, WER PASST.
SEIT 25 JAHREN.

DR. SCHMIDT & PARTNER
Personalberatung GmbH

www.drsp.de

Mieterzeitschriften – das ideale Dialoginstrument

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

Ihre Ansprechpartner in Sachen Mieterzeitschrift:

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

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

HAUFE. Hammonia

cobalt

Büros in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Abu Dhabi, Auckland, London, Manchester, Singapore

www.cobaltrecruitment.de

Mitarbeiter im Finanz- und Rechnungswesen (m/w)
Standort: Düsseldorf

Unser Kunde verfügt über mehr als 50 Jahre Erfahrung in der Immobilienwirtschaft und ist in einer Vielzahl von Tätigkeitsfeldern aktiv. Neben der zuverlässigen Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes stehen die Modernisierung und die Anpassung des Wohnstandards im Fokus. Die Zufriedenheit und das Vertrauen seiner Kunden sind unserem Mandanten besonderes wichtig, zudem zeichnet ihn seine ausgeprägte Serviceorientierung aus. Für das Team Finanz- und Rechnungswesen suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/-n neuen Mitarbeiter/-in.

Das Anforderungsprofil

- Bearbeitung aller Geschäftsfälle in der Finanzbuchhaltung, z.B. Belegprüfung und –buchung, Kontenabstimmung, Mahnwesen, allgemeiner Zahlungsverkehr
- Selbstständige Bearbeitung der Debitoren- und Kreditorenbuchhaltung für den regionalen Immobilienbestand
- Vorbereitende Tätigkeiten im Rahmen der Jahresabschlussarbeiten nach HGB
- Eigenständige, kurz- und mittelfristige Liquiditätsplanung
- Mitwirkung und Vorbereitungen im Rahmen der Finanz- und Budgetplanung
- Verantwortung für die Stammdatenpflege wie Konten- und Kundendaten

Das Anforderungsprofil

- Erfolgreich abgeschlossene Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann
- Mehrjährige Berufserfahrung im beschriebenen Tätigkeitsgebiet der Immobilienwirtschaft
- Vollumfängliche Erfahrung im Finanz- und Rechnungswesen
- Sicher im Umgang mit WODIS-SIGMA und MS Office
- Teamfähigkeit, Engagement und Zuverlässigkeit
- Eigenverantwortliche, gewissenhafte und lösungsorientierte Arbeitsweise

Wenn Ihnen ein gutes Betriebsklima wichtig ist und Sie Freude an einem vielseitigen Aufgabengebiet haben, dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Nennung der Referenznummer SVN/1099300 an kontakt@cobaltrecruitment.com oder rufen Sie uns unter +49 (0) 211 13866 281 an, um Einzelheiten zu dieser Position zu besprechen.

Als größtes Wohnungsunternehmen in Oldenburg ist die GSG OLDENBURG Bau- und Wohngesellschaft mbH seit über 90 Jahren am Immobilienmarkt aktiv. Die Geschäftstätigkeit umfasst die Bewirtschaftung von rund 9.500 Einheiten. Eine umfangreiche WEG-Verwaltung, das Makler- und Bauträgergeschäft sowie Flächenentwicklung runden das Geschäftsspektrum ab.

Zum nächstmöglichen Termin suchen wir eine/n Mitarbeiter/-in für die

Stabsstelle »Strategisches Facility Management«

Aufgaben

- Gebäudemanagement (Aufbau und Organisation des vorhandenen Portfolios/Bestandsentwicklung)
- Optimierung und Standardisierung von Arbeitsprozessen
- Projektmanagement
- Mitwirkung bei der Budgetplanung, Überwachung und Begleitung der Maßnahmen/Instandhaltungen

Anforderungsprofil

- abgeschlossenes Studium des Bauingenieurwesens, Wirtschaftsingenieurwesens (Schwerpunkt Bauwesen) oder vergleichbares Studium
- mindestens drei Jahre Berufserfahrung im bautechnischen Bereich oder Baumanagement
- Affinität für kaufmännische und organisatorische Belange, analytische und konzeptionelle Fähigkeiten
- hoher persönlicher Einsatz bei der Entwicklung und Realisierung strategischer Ziele, selbstständiger und ergebnisorientierter Arbeitsstil
- hohes Maß an Verantwortungsbewusstsein, Engagement, Teamfähigkeit
- Erfahrungen im Umgang mit den gängigen EDV-Anwendungen

Wir bieten

- eine vielseitige, weitgehend selbstständige und eigenverantwortliche Tätigkeit in einem modernen und innovativen Unternehmen
- leistungsgerechte Vergütung sowie betriebliche Altersvorsorge

Ihre schriftlichen Bewerbungsunterlagen mit Angabe des möglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung senden Sie bitte an:

GSG Bauen & Wohnen in und um Oldenburg

GSG OLDENBURG Bau- und Wohngesellschaft mbH
Frau Anette Kibschull · Straßburger Straße 8 · 26123 Oldenburg · **www.gsg-oldenburg.de**

Die Große Kreisstadt Meißen mit ihren 27.500 Einwohnern gehört zu den Mittelzentren im Freistaat Sachsen und wird durch die Porzellan-Manufaktur, den Dom, die Albrechtsburg, den traditionellen Weinbau sowie die Elblage geprägt. Sie bietet eine gute Infrastruktur und alle Schulformen bis zur Hochschulreife. Es besteht ein abwechslungsreiches und individuelles Freizeitangebot. Mit Fachkunde, Sensibilität und bürgerschaftlichem Engagement nimmt die Stadt Meißen ihre Verantwortung für die Stadtentwicklung wahr.

Für die Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsgesellschaft Meißen mbH, eine 100-prozentige Eigengesellschaft, sucht die Große Kreisstadt Meißen zum 01.01.2013 eine/-n

Geschäftsführer/-in

Im Bestand befinden sich 2.700 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten. Damit ist die Gesellschaft der größte Wohnungsanbieter im Stadtgebiet.

Zu Ihren Aufgaben gehören insbesondere:

- die Gesamtverantwortung für die strategische und unternehmerische Weiterentwicklung des Unternehmens,
- die Verwaltung der vorhandenen Wohnungs- und Gewerbebestände,
- die aktive Mitwirkung bei der Stadtentwicklung,
- eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Stadtrat und der Stadtverwaltung.

Wenn Sie eine Persönlichkeit:

- mit abgeschlossenem betriebswirtschaftlich, wirtschaftswissenschaftlichem oder vergleichbarem Studium,
- mit fundierten Fachkenntnissen und Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft,
- mit unternehmerischem Denken und ausgeprägten Führungseigenschaften

sind, sowie

- ein hohes Maß an Flexibilität, Kreativität und sozialer Kompetenz besitzen,
- konzeptionelles und strategisches Arbeiten gewöhnt sind
- und eine hohe Motivation für die mittelfristige Entwicklung unserer Wohnungsgesellschaft haben,

dann richten Sie bitte Ihre Bewerbung mit den vollständigen Unterlagen und unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen bis zum 31. Mai 2012 an:

Vorsitzender des Aufsichtsrates der
SEEG Meißen mbH
Herrn Olaf Raschke
Oberbürgermeister Große
Kreisstadt Meißen
Markt 1
01662 Meißen

SEEG MEISSEN MBH

Joseph-Stiftung

Die Joseph-Stiftung ist ein leistungsstarker Partner im Bereich der Verwaltung von Immobilien. Wir sind seit mehr als 60 Jahren vor allem in Nordbayern tätig. Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum baldmöglichen Eintritt

eine/n Immobilienkauffrau/-mann (IHK)

mit dem Schwerpunkt „WEG-Verwaltung und Mietverwaltung“.

Mehr: www.joseph-stiftung.de und blog.joseph-stiftung.de.
Bitte senden Sie uns Ihre Bewerbung bis zum 15. Juni 2012 ausschließlich per E-Mail an **bewerbung@joseph-stiftung.de**.

Sicher mehr, als Sie erwarten!

DW STELLENMARKT

Buchungsschluss für Stellenanzeigen in der DW 7/2012 ist der **30. Mai 2012.**

erwartung liebt überraschung

Entdecken Sie die berufliche Vielfalt im führenden Chemieunternehmen der Welt. **www.basf.com/career**

Wir sind das führende Chemieunternehmen der Welt, weil wir intelligente Lösungen bieten – für unsere Kunden und für eine nachhaltige Zukunft. Dazu vernetzen und fördern wir Menschen mit den unterschiedlichsten Talenten – weltweit. Das eröffnet Ihnen vielfältige Entwicklungschancen. Bei uns zählt Ihre Leistung ebenso wie Ihre Persönlichkeit. So werden aus Chancen Karrieren. Bei BASF.

Die LUWOGE ist das Wohnungsunternehmen der BASF und stellt für die Mitarbeiter der BASF und eine breite Zielgruppe der Bevölkerung ein umfangreiches Angebot von attraktiven und zeitgemäßen Wohnungen zur Verfügung. Rund 7.000 Wohnungen in Ludwigshafen und Umgebung gehören derzeit zum Bestand des Unternehmens. Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir einen

Leiter (m/w) Kundenbetreuung – Mieterbetreuung und Eigentumsverwaltung

Was Sie erwartet:
Sie leiten die Verwaltung und Bewirtschaftung des Mietwohnungsbestandes und der Eigentümergemeinschaften. Dabei übernehmen Sie die fachliche Führung der Mitarbeiter und sind für die termingerechten Abrechnungen zuständig. Darüber hinaus organisieren und leiten Sie Versammlungen der Mieter und Eigentümergemeinschaften. Dabei fördern Sie stets eine offene Kommunikation mit Ihren Gesprächspartnern. Weiterhin erstellen Sie entsprechende Wirtschaftspläne und sind für das Controlling zuständig.

Was wir erwarten:
Sie haben Ihr Studium mit dem Schwerpunkt Wohnungswirtschaft oder alternativ eine Ausbildung mit Zusatzqualifikation Fachwirt (m/w) Wohnungswirtschaft erfolgreich abgeschlossen. Sie bringen darüber hinaus Berufserfahrung, idealerweise in vergleichbarer Position, sowie sichere Rechtskenntnisse im Bereich Miete und Eigentum mit. Der versierte Umgang mit SAP und MS Office fällt Ihnen leicht. Sie sind es gewohnt, Ihre Ergebnisse kompetent und anschaulich zu präsentieren und bringen hierfür ausgeprägte kommunikative Fähigkeiten mit. Weiterhin gelingt es Ihnen dadurch ebenso, Gespräche zu leiten und in die richtige Richtung zu lenken. Darüber hinaus überzeugen Sie durch Ihre Argumentationskraft und ein sicheres Auftreten.

Wir bieten:
Ein anspruchsvolles Aufgabengebiet mit hoher Eigenverantwortung. Ihre Einarbeitung erfolgt „on the job“ in einem engagierten, kompetenten Team.

Attraktive Vergütung einschließlich betrieblicher Sozialleistungen sowie hervorragende Entwicklungschancen in einem internationalen Unternehmen.

Erwarten Sie, überrascht zu sein und entdecken Sie berufliche Vielfalt bei BASF.

Referenzcode: DE52474258_TJ_1

Ihre Bewerbung erreicht uns online über
www.basf.de/karriere

oder schriftlich an
BASF Services Europe GmbH
Recruiting Services Europe
Postfach 11 02 48
10832 Berlin, Deutschland

Ihre Fragen beantworten wir gern:
Tel.: 00800 33 0000 33
E-Mail: jobs@basf.com

BASF
The Chemical Company

Der Mietertaschen-kalender 2013

Die richtige Wahl für jeden Tag:

Immer griffbereit. Der Mietertaschenkalender 2013 ist ein kompakter Kalender im Taschenformat und bietet Ihren Mietern alles aus einer Hand – von der Adressverwaltung bis zur Zeitplanung.

Eine bunte Mischung informativer Tipps. Der Mietertaschenkalender 2013 dient nicht nur als Kalender, sondern enthält zusätzlich hilfreiche Fachbeiträge und Tipps rund um das Thema Wohnen.

Das Medium für tägliche Präsenz. 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.

HAUFE. Hammonia

Preise Mietertaschenkalender 2013

Bei einer Abnahme			Einzelpreis	Mehrpreis 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 €

*inkl. Eindruck in schwarz. Pro zusätzliche Farbe: 28,10 €. Alle Preise zzgl. MwSt. Der Versand erfolgt frei Haus.

Bestellung bitte bis zum 05.09.2012,
die Auslieferung erfolgt Anfang November.

Ja, ich bestelle den Mietertaschenkalender 2013

ohne Vorsatzblatt ☐ Expl. mit Vorsatzblatt ☐ Expl.

Anzahl der Zusatzfarben ☐

Bitte senden Sie die Bestellung an Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Standort Hamburg, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg,
per Fax: **040 520103-12**
oder per Mail: **mtk@hammonia.de**

Nach Auftragseingang erhalten Sie eine Auftragsbestätigung.

Lieferanschrift:

Firma

Kundennummer

Straße

PLZ / Ort

Name des Bestellers

Telefon/Telefax

E-Mail

Datum / Unterschrift

MIETRECHT

BGB § 558 Abs. 2; WiStG § 5

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Bei einer sehr weit auseinandergehenden Streuung der Vergleichsmieten hat der Tatrichter mit Unterstützung des Sachverständigen auf der Grundlage einer ausreichend großen, repräsentativen Stichprobe vergleichbarer Wohnungen zunächst das breite Spektrum der am Markt tatsächlich gezahlten Mieten auf den engeren Bereich der Entgelte zu begrenzen, der als Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete anzusehen ist.

BGH, Urteil vom 29.2.2012, VIII ZR 346/10

Bedeutung für die Praxis

Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich nach der Rechtsprechung regelmäßig nicht um einen punktgenauen Wert, sondern die ortsübliche Vergleichsmiete bewegt sich innerhalb einer gewissen Spanne. Die Feststellung, ob die verlangte Miete innerhalb dieser Spanne liegt oder die ortsübliche Miete übersteigt, obliegt dem Tatrichter und erfordert im Prozess eine konkrete Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne einer Einzelvergleichsmiete. Einzelvergleichsmiete kann ein Punktwert innerhalb der Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete sein, sie kann sich aber auch innerhalb einer gewissen Bandbreite bewegen, die ihrerseits innerhalb der umfassenderen, etwa durch einen Mietspiegel abgebildeten Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Stellt sich die Einzelvergleichsmiete nicht als Punkt, sondern als Bandbreite dar, kann der Vermieter die Miete bis zum oberen Wert der Bandbreite anheben. Sowohl die Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete als auch die Einzelvergleichsmiete werden, soweit kein Mietspiegel vorhanden ist, in der Regel durch Sachverständigengutachten festgestellt werden können. Maßstab für die Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens ist dann die vom Sachverständigen ermittelte Einzelvergleichsmiete. Die Einzelvergleichsmiete als „konkrete" ortsübliche Vergleichsmiete wird in der Regel durch Einstufung der Wohnung innerhalb der Spanne aufgrund zusätzlicher qualitativer Kriterien näher bestimmt werden können. Ebenso mag es möglich sein, vom Mittelwert der Spanne auszugehen und aufgrund besonderer Qualitätsmerkmale der zu bewertenden Wohnung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

INHALT

MIETRECHT

77 BGB § 558 Abs. 2; WiStG § 5
Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

78 BGB §§ 139, 557a
Teilnichtigkeit einer Staffelmietvereinbarung

78 BGB §§ 543, 546
Fristlose Kündigung wegen Beleidigung bzw. übler Nachrede

78 BGB § 556 Abs. 3
Betriebskostenabrechnung ohne Ansatz von Vorauszahlungen

78 BGB §§ 566 a, 578; ZVG § 57
Verpflichtung des Erstehers zur Rückzahlung der Mietsicherheit

WEG RECHT

80 WEG §§ 21 Abs.4, 24 Abs.7, 26 Abs.1; GKG § 49 a
Abberufung des Verwalters; Streitwert

80 GKG § 12; WEG § 46
Rechtzeitige Vorschusszahlung und Anfechtungsklage

80 WEG § 43 Nr.4
Nichtigkeitsfeststellungsklage

80 WEG §§ 21, 22
Sanierungsmaßnahme und Kostentragung

Melden Sie sich kostenfrei an unter: www.haufe.de/immobilien/newsletter

Dr. Olaf Riecke
WEG-Recht

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

RA Heiko Ormanschick
Mietrecht

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

ONLINEVERSION

Downloads: *Urteile mit diesem Symbol können Sie als Langversion im Internet unter* ***www.diewohnungswirtschaft.de/recht/*** *herunterladen.*

BGB §§ 139, 557a

Teilnichtigkeit einer Staffelmietvereinbarung

Eine Staffelmietvereinbarung, in der die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung für die ersten zehn Jahre in einem Geldbetrag und erst für die nachfolgenden Jahre in einem Prozentsatz ausgewiesen ist, ist gemäß § 139 BGB nicht insgesamt unwirksam, sondern für die ersten 10 Jahre wirksam.

BGH, Urteil vom 15.2.2012, VIII ZR 197/11

Bedeutung für die Praxis

Die vorliegende Staffelmietvereinbarung war, soweit sie über 10 Jahre hinausging, nicht wegen Überschreitung einer gesetzlichen Höchstdauer, sondern deshalb unwirksam, weil die jeweilige Erhöhung für diesen Zeitraum – anders als für die Anfangsjahre – nicht in einem Geldbetrag, sondern in einem Prozentsatz ausgewiesen war. Insoweit verstieß die Vereinbarung gegen § 557a Abs. 1 BGB. Die Teilnichtigkeit der Staffelmietvereinbarung führte vorliegend nicht zur Gesamtnichtigkeit, weil offensichtlich war, dass die Parteien die Vereinbarung, soweit sie die ersten zehn Jahre betraf und damit wirksam war, auch ohne den nichtigen Teil abgeschlossen hätten. Da sich die Parteien über eine jährliche Steigerung der Miete um 3% einig waren, spricht nach Auffassung des BGH auch nichts dafür, dass sie für die ersten 10 Jahre, in denen ihre Vereinbarung den gesetzlichen Anforderungen entsprach, andere Steigerungsbeträge vereinbart hätten, als sie tatsächlich vereinbart haben.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 543, 546

Fristlose Kündigung wegen Beleidigung bzw. übler Nachrede

Beleidigung und üble Nachrede sind Vertragsverletzungen, die zur Kündigung berechtigen, wenn sie einen gewissen Schweregrad erreichen und die Würdigung der Gesamtumstände zu dem Ergebnis führt, dass die Fortsetzung des Mietvertrags unzumutbar ist.

LG Potsdam, Urteil vom 17.8.2011, 4 S 193/10

Bedeutung für die Praxis

Die Beleidigung und die üble Nachrede sind Straftaten und damit zugleich Vertragsverletzungen, wenn sie gegenüber dem Vertragspartner, dessen Stellvertreter, Beauftragten oder Mitarbeitern, gegenüber dem Hausverwalter oder gegenüber einem anderen Hausbewohner verübt werden. Sind andere Personen betroffen, so liegt keine Vertragsverletzung vor. Eine Verleumdung liegt vor, wenn der Täter wider besseres Wissen eine unwahre Tatsache behauptet oder verbreitet. Es handelt sich um eine besonders schwere Vertragsverletzung, die im Regelfall zur Kündigung berechtigt. Allerdings ist das Verhalten der anderen Seite zu berücksichtigen. Vertragsverletzungen der vorliegenden Art berechtigen (nur) dann zur Kündigung, wenn sie so schwer wiegen, dass dem anderen Teil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Auflage, § 543 Rz. 187).

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB § 556 Abs. 3

Betriebskostenabrechnung ohne Ansatz von Vorauszahlungen

Zur Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung, in der keine Vorauszahlungen des Mieters in Ansatz gebracht worden sind.

BGH, Urteil vom 15.2.2012, VIII ZR 197/11

Bedeutung für die Praxis

Die Anforderungen an die Wirksamkeit einer Abrechnung haben sich am Zweck der Abrechnung zu orientieren. Die Abrechnung soll den Mieter in die Lage versetzen, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen, also gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen. Erforderlich ist dafür, dass der Mieter erkennen kann, in welchen Rechenschritten die Umlage der Betriebskosten erfolgt ist. Etwaige Fehler – zu hoch oder zu niedrig angesetzte Vorauszahlungen, Ansatz der Soll- statt der Ist-Vorauszahlungen – stellen (nur) materielle Fehler der Abrechnung dar, die nicht zur Unwirksamkeit der Abrechnung aus formellen Gründen führen, weil der Mieter anhand seiner Unterlagen ohne Weiteres nachprüfen kann, ob der Vermieter die geleisteten Zahlungen korrekt berücksichtigt hat. Das gilt ebenso, wenn der Vermieter überhaupt keine Vorauszahlungen in Ansatz gebracht hat. Auch in diesem Fall kann der Mieter anhand seiner Unterlagen ohne Weiteres feststellen, ob dies zu Recht nicht geschehen ist. Die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung wird dadurch nicht in Frage gestellt.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 566 a, 578; ZVG § 57

Verpflichtung des Erstehers zur Rückzahlung der Mietsicherheit

Auf den Ersteher eines vermieteten Grundstücks geht die Verpflichtung zur Rückzahlung der Mietsicherheit an den Mieter kraft Gesetzes auch dann über, wenn der insolvent gewordene Voreigentümer die vom Mieter erhaltene Mietsicherheit nicht getrennt von seinem sonstigen Vermögen angelegt hatte.

BGH, Urteil vom 7. März 2012, XII ZR 13/10

Bedeutung für die Praxis

Mit dem Zuschlag geht die Pflicht für die Rückzahlung der Mietsicherheit kraft Gesetzes auf den Ersteher über. Dieser hat die Verpflichtung bei eintretender Rückzahlungsreife zu erfüllen. Durch die mieterschützende Vorschrift des § 566 a BGB wird der Erwerber dem Mieter gegenüber zur Rückzahlung der Sicherheit ohne Rücksicht darauf verpflichtet, ob er die Mietsicherheit vom früheren Vermieter ausgehändigt bekommen hat oder noch erhalten kann. Nach der gesetzlichen Wertung der zitierten Vorschrift übernimmt er damit auch das Insolvenzrisiko des früheren Vermieters, wenn dieser die Mietsicherheit weder insolvenzfest angelegt hat noch an den Erwerber aushändigt. Die ungeschmälerte Rückzahlungspflicht des Erwerbers besteht in einem solchen Fall fort. Der Gesetzgeber hat damit der Sache nach eine Belastung des vermieteten Grundstücks geschaffen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

WEG §§ 21 Abs.4, 24 Abs.7, 26 Abs.1; GKG § 49 a

Abberufung des Verwalters; Streitwert

1. Ein einzelner Wohnungseigentümer kann die Abberufung des Verwalters nicht schon deshalb verlangen, weil ein wichtiger Grund im Sinne von § 26 Abs. 1 Satz 3 und 4 WEG hierfür besteht; den Wohnungseigentümern steht insoweit ein Beurteilungsspielraum zu, der erst dann überschritten ist, wenn die Ablehnung der Abberufung aus objektiver Sicht nicht vertretbar erscheint.
2. Bei der Festsetzung des Streitwerts einer auf Abberufung des Verwalters gerichteten Verpflichtungsklage ist im Regelfall das Gesamtinteresse nach dem in der restlichen Vertragslaufzeit anfallenden Verwalterhonorar und das Interesse des klagenden Wohnungseigentümers nach seinem Anteil hieran zu bemessen.

BGH, Urteil vom 10. Februar 2012, V ZR 105/11

Bedeutung für die Praxis
Nicht immer, wenn der wichtige Grund für die Abberufung des Verwalters auf dem einzigen Regelbeispiel im WEG (§ 26 Abs. 1 Satz 4 WEG) beruht, d. h. auf Mängeln in der Führung der Beschluss-Sammlung, ist dies zwingend gegen den Willen der Mehrheit mit dem Verlust des Verwalteramtes verbunden.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 43 Nr.4

Nichtigkeitsfeststellungsklage

Ein Beschluss ist nur anfechtbar, aber nicht nichtig, wenn eine durchführbare Regelung noch erkennbar ist. Ist dagegen auch durch Auslegung (nach objektiv-normativen Kriterien) der Inhalt des Eigentümerbeschlusses nicht eindeutig festzustellen, bleibt er vielmehr widersprüchlich, ohne erkennbare vollziehbare Regelung oder gar bedeutungslos, liegt Nichtigkeit vor.

LG Hamburg, Urteil vom 28.3.2012, 318 S 45/11

Bedeutung für die Praxis
Die Unbestimmtheit von Beschlüssen kann zur bloßen Anfechtbarkeit, jedoch im Extremfall (z. B. fehlende Durchführbarkeit) auch zur unbefristet geltend zu machenden Nichtigkeit führen.
Ein Beschluss ist nur anfechtbar, aber nicht nichtig, wenn wenigstens eine durchführbare Regelung noch erkennbar ist. Insbesondere bei Perplexität ist Nichtigkeit anzunehmen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

GKG § 12; WEG § 46

Rechtzeitige Vorschusszahlung und Anfechtungsklage

Es gibt keine „im Interesse der Rechtssicherheit" bestehende Höchstfrist von 14 Tagen für die Einzahlung des Gerichtskostenvorschusses, die nur bei Vorliegen besonderer Umstände im Einzelfall überschritten werden dürfe. Es sind stets alle Umstände des Einzelfalls zu würdigen, wobei jedenfalls bei einem Zeitraum von 14 Tagen regelmäßig davon ausgegangen werden kann, dass sich die Verzögerung noch in einem hinnehmbaren Rahmen hält.

BGH, Urteil vom 3. Februar 2012, V ZR 44/11

Bedeutung für die Praxis
Ob sich die Verzögerung der Zustellung der Anfechtungsklage wegen noch fehlender vollständiger Vorschusszahlung „in einem hinnehmbaren Rahmen hält", ist vor allem der Beurteilung des Tatrichters vorbehalten, der dabei alle Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen hat. Es können im Einzelfall auch mehr als 14 Tage sein. Das Bestehen einer Rechtsschutzversicherung rechtfertigt allerdings keine längere Einzahlungsfrist (vgl. AG Wipperfürth, ZMR 2012, 67).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 21, 22

Sanierungsmaßnahme und Kostentragung

Jedenfalls bei größeren (Bau-)Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum, wozu sowohl (modernisierende) Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen gemäß den §§ 21 Abs. 5 Nr. 2, 22 Abs. 3 WEG als auch Modernisierungen im Sinne von § 22 Abs. 2 WEG zählen können, müssen die Eigentümer auch über deren Finanzierung Beschluss fassen.

LG Hamburg, Urteil vom 28. März 2012, 318 S 17/11

Bedeutung für die Praxis
Hier war die praktische Umsetzung der gefassten Beschlüsse für den Verwalter als Vollzugsorgan nicht möglich. Zwar könnten die Beschlüsse – ohne Finanzierungsregelung – noch als sog. Grundbeschlüsse herhalten. Jedoch fehlten konkrete Vorgaben dafür, was Gegenstand einer Ausschreibung zur Einholung von – mindestens drei – Vergleichsangeboten sein könnte.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

GEWINNSPIEL

WAS IST DAS?

Mitmachen und gewinnen:
Beantworten Sie die Frage richtig und gewinnen Sie ein

Apple iPad 2!

Unter **www.diewohnungswirtschaft.de/gewinnspiel** können Sie bis zum **Donnerstag, dem 14. Juni 2012,** am Gewinnspiel teilnehmen.

1 X Apple iPad 2 zu gewinnen!

Der Gewinner/die Gewinnerin wird auf dem 11. Forum Wohnungswirtschaft am 19./20. Juni 2012 in Düsseldorf gezogen.

Sponsored by:
www.water-control.de

WATERcontrol

IMPRESSUM >>> Das Team der DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin
ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-20

Olaf Berger
Redakteur
olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-23

Sarah Tekath
Volontärin
sarah.tekath@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-21

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

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

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

DW | DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT 6|2012

HERAUSGEBER UND VERLAG
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe
Standort Hamburg, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

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

Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe, Kommanditgesellschaft, Sitz Freiburg, Registergericht Freiburg, HRA 4408
Komplementäre: Haufe-Lexware Verwaltungs GmbH, Sitz und Registergericht Freiburg, HRB 5557; Martin Laqua, USt-IdNr. DE812398835

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

DW-Online-Archiv:
www.diewohnungswirtschaft.de

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

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

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

ANZEIGEN
Die neue Anzeigenpreisliste ist gültig seit 1.1.2012.

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

Anzeigenverwaltung: Monika Thüncher, Telefon: 0931 2791-464, Telefax: 0931 2791-477, daten@haufe.de
Anzeigenverwaltung Stellenmarkt: Christine Wolz, Telefon: 0931 2791-472, Telefax: 0931 2791-477, daten@haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB
Aboverwaltung: Telefon: 0800 7234249,
Telefax: 0180 5050441*, Zeitschriften@haufe.de,
*0,14 € / Min. aus dem deutschen Festnetz

Bezugspreise: Jahresabonnement 118,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer, Ausland inklusive Versandkosten 158,00 € jährlich. Abonnementskündigungen sind nur mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise seit Januar 2012).

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

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

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT

DR. MANFRED ALFLEN VORSTANDSVORSITZENDER DER AAREON AG

„Gemeinsam mit der DW loben wir jedes Jahr den Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft aus. Zwei Marktführer bündeln damit Ihre Kompetenz. Und um zu allen Themen der Wohnungswirtschaft aktuell informiert zu sein, ist die monatliche Lektüre der DW für mich gesetzt.“

Testen Sie jetzt 3 Ausgaben im Miniabo und sichern Sie sich Ihre Prämie.

0180/50 50 169*

*0,14 €/Min. aus dem dt. Festnetz, max. 0,42 €/Min. mobil. Ein Service von dtms.

www.diewohnungswirtschaft.de/miniabo

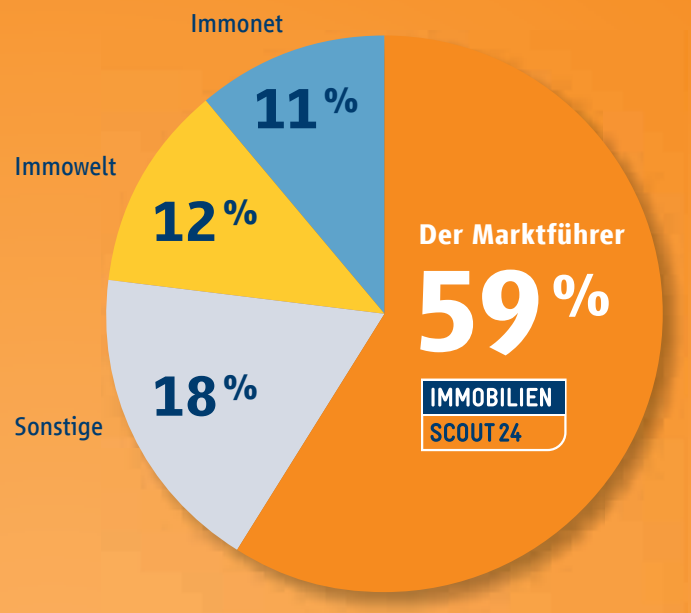
HAUFE.

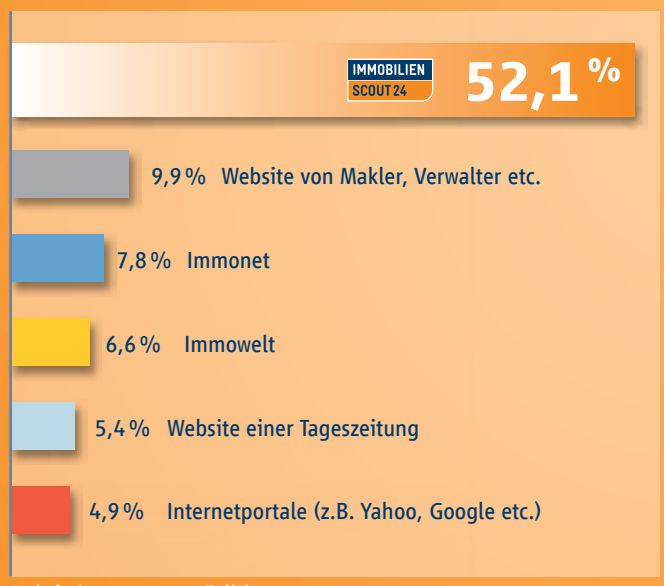
Der Marktführer wird am intensivsten genutzt.

Die intensivste Nutzung:

Im ersten Halbjahr 2011 haben im Durchschnitt 9,5 Mio. Besucher pro Monat die Kategorie Immobilien (Real Estate) für die Suche nach ihrer Traumimmobilie genutzt. 59 % der Nutzungszeit pro Monat verbrachten die Suchenden bei ImmobilienScout24. Damit liegt ImmobilienScout24 mit großem Abstand vor vergleichbaren Marktplätzen.

Quelle: comScore Media Metrix, Deutschland Home & Work, monatliche Durchschnittswerte von Jan.-Jun. 2011





Mehrfachnennungen möglich.

Die meisten Abschlüsse:

Neben der größten Nutzung nimmt ImmobilienScout24 auch bei den Vertragsabschlüssen eine herausragende Stellung ein. So haben 52,1 % 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, 32. W3B Studie, April/Mai 2011, Internetuser, **Mehrfachnennungen möglich**, **Summe aller Nennungen sind 120,5%** (nicht aufgef. Daten: WG-gesucht.de 9,8 %, Immobilien.de 7,0 %, Website Bank 2,5 %, Immobilo 1,6 %, andere 12,9 %). **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