



DW-ZUKUNFTSPREIS 2011

Auf dem Weg zu einer neuen Wirtschaftlichkeit

STÄDTEBAU

ExWoSt-Forschungsfeld

Stadtquartiere für Generationen –
eine Zukunftsaufgabe

WOHNUNGSMARKT

Empirica-Studie

Demografie
und Leerstand

GEBÄUDE UND TECHNIK

Störungen beim DVB-T

Wenn der Mobilfunk
beim Fernsehen stört

NA KLAR, SIND WIR AUF DEM HOLZWEG

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



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

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

Kohlenstoffwelt vs. digitale Welt?

Schweben wir bald alle auf der „Wolke“? Cloud Computing steht auf Platz eins der wichtigsten IT-Themen des Bundesverbands Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien e. V. (BITKOM). Doch was verbirgt sich hinter dieser neuen digitalen Welt? Und: Wird dieser Trend in der Informationstechnologie die Wohnungswirtschaft in den vielschichtigen Herausforderungen der Zukunft unterstützen? Sogar eine Antwort sein?

Auch dies war Thema auf dem Aareon Kongress in Garmisch-Partenkirchen. Stark vereinfacht verbirgt sich hinter Cloud Computing die Möglichkeit, Software zu abonnieren. Ständig verbunden mit einem Rechenzentrum nutzen Sie je nach Bedarf im Abo Ihre speziellen Anwendungen – und profitieren von der jeweils aktuellen Version.

Im Zusammenhang mit dem Aareon Kongress finden Sie in dieser Ausgabe nun auch die Präsentation der Preisträger des DW-Zukunftspreises 2011. Dieser widmete sich dieses Jahr dem Thema „Immobilienwirtschaft auf dem Weg zu einer neuen Wirtschaftlichkeit“. Anspruch des diesjährigen DW-Zukunftspreises war, herausragende Beispiele für Wirtschaftlichkeit in der Immobilienwirtschaft in Deutschland zu würdigen. Vergeben wurden drei Preise sowie ein Sonderpreis „Wissensmanagement“. Lesen Sie in unserem Thema des Monats ab Seite 8 über die Preisträger und ihre Projekte.

Neu: Energy Guide

Als Beilage in dieser Ausgabe der DW finden Sie den 1. Energy Guide Real Estate 2011. Im DIN-A-5-Format stehen Ihnen Informationen zur energetischen Sanierung, innovativen Haustechnik sowie Übersichten zu Energiezulieferern und Konzepten von Contractoren gebündelt zur Verfügung. Abgerundet wird das Nachschlagewerk durch eine Herstellerübersicht nach Marktsegmenten beziehungsweise Angeboten von Energiedienstleistern und Förderbanken.

Aktuell: Konjunkturbarometer NRW

Alleine in NRW haben die Mitgliedsunternehmen des VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen 2010 1,71 Milliarden Euro investiert und damit das Vorjahresergebnis von 1,65 Milliarden Euro übertroffen. Das geht aus dem neuen Konjunkturbarometer des Verbands hervor, von dem einige Ergebnisse der DW bereits vorliegen. Das ausführliche Konjunkturbarometer als PDF-Download finden Sie unter www.diewohnungswirtschaft.de im Internet.



Und: GdW hat wieder den Vorsitz im BSI

Jens-Ulrich Kießling, Präsident des Immobilienverbandes IVD, übergab Mitte Juli turnusgemäß den Vorsitz der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) an Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Waren die letzten zwölf Monate geprägt von Themen der Energie- und Klimapolitik sowie der Verantwortung, die der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bei der Steigerung der Energieeffizienz zukommt, ist die Bilanz auch Ausblick: Energiewende, Mietrecht, Haushaltsmittel waren und bleiben zentrale Themen.

Herzliche Grüße aus Hamburg

Ulrike Silberberg

Chefredakteurin DW Die Wohnungswirtschaft
ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de

DREI FRAGEN AN ...



Quelle: DOGEWO

... Klaus Graniki ist seit 2000 Geschäftsführer der DOGEWO Dortmunder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (DOGEWO21). Er ist seit insgesamt 36 Jahren in der Wohnungswirtschaft tätig, Mitglied im Verbandsrat des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., stellvertretender Bundesvorsitzender der Arbeitsgemeinschaft kommunaler Wohnungsunternehmen und Vorsitzender des Fachausschusses Multimedia und IT beim GdW.

Gar nicht einverstanden bin ich...

... damit, dass wir Jahrzehnte Zeit hatten, uns auf den demografischen Wandel einzustellen, aber heute oft wirken, als würden wir davon überrascht. 93 Prozent der 65-Jährigen leben in einer nicht altengerechten Wohnung – und die größten Probleme liegen noch vor uns. Laut einer aktuellen Studie wollen lediglich fünf Prozent der Deutschen im Alter in ein Heim umziehen. Ich kenne ohnehin niemanden, der gerne ins Heim geht, nicht einmal zu Besuch. Wo werden wir also im Alter bleiben? Die Kosten für unsere Heimunterbringung wird sich unsere Gesellschaft nicht mehr leisten können.

... dass wir als Branche einen Beitrag zur Einheit Europas leisten. Es ist in Vergessenheit geraten, dass gerade die Wohnungsunternehmen im Nachkriegsdeutschland und nach der deutschen Einheit seit Jahrzehnten eine zentrale Rolle bei der Integration von Zuwanderern gespielt haben. Das Recht auf Freizügigkeit in der Europäischen Union stellt uns täglich vor neue Herausforderungen – Dortmund zum Beispiel entwickelt sich momentan zur „Zentrale für Osteuropa“. Dreimal täglich landen jetzt in Dortmund Flugzeuge aus dieser Region. Hier werden wir als Branche einen wichtigen Beitrag zum sozialen Frieden in Deutschland leisten.

Ich bin sehr damit einverstanden...

... werden wir in unseren Städten noch deutlicher sehen, welche Flurschäden unverantwortliche Finanzinvestoren hinterlassen haben, nachdem Börsengang oder Exit-Strategien umgesetzt sind. Und schon heute bedeutet eine schlechte Presse oder der wöchentliche Fernsehbericht über einzelne Marktteilnehmer schon einen Imageschaden für eine ganze Branche. Mangelnde Instandhaltung und Dienstleistungsorientierung wird – da wo es geht – zu einer Flucht der Kunden in die Arme der Vermietungsgenossenschaften oder der wohnungswirtschaftlich motivierten Unternehmen führen.

Eines Tages, in nicht allzu ferner Zukunft...

... werden wir in unseren Städten noch deutlicher sehen, welche Flurschäden unverantwortliche Finanzinvestoren hinterlassen haben, nachdem Börsengang oder Exit-Strategien umgesetzt sind. Und schon heute bedeutet eine schlechte Presse oder der wöchentliche Fernsehbericht über einzelne Marktteilnehmer schon einen Imageschaden für eine ganze Branche. Mangelnde Instandhaltung und Dienstleistungsorientierung wird – da wo es geht – zu einer Flucht der Kunden in die Arme der Vermietungsgenossenschaften oder der wohnungswirtschaftlich motivierten Unternehmen führen.

Die Antworten notierte Bärbel Wegner, Hamburg



Quelle: Aareon

Zum Titel:
Gruppenbild mit Jury: Die Preisträger des DW-Zukunftspreises 2011. Den ausführlichen Kongressbericht und die Projekte der Preisträger stellen wir Ihnen ab Seite 8 vor.

Zukunftsufgabe Personalentwicklung

Personalentwicklung gewinnt auch für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mehr und mehr an Bedeutung. Aus- und Weiterbildung gehören angesichts des demografischen Wandels mit zu den Hausaufgaben der Unternehmen. In unserer Artikelstrecke ab Seite 36 stellen wir Ihnen Gesichter der Branche vor.



Quelle: privat

7 / 11

INHALT

EDITORIAL

1 Kohlenstoffwelt vs. digitale Welt?

4 MELDUNGEN TEIL I

THEMA DES MONATS DW-ZUKUNFTSPREIS 2011

- 8 DW-Zukunftspreis 2011
Wirtschaftlichkeit – weit mehr als ökonomische Effizienz
- 10 Aareon Kongress 2011: Immobilienwirtschaft auf dem Weg zu einer neuen Wirtschaftlichkeit
- 12 Hilfswerk-Siedlung GmbH,
Evangelisches Wohnungsunternehmen in Berlin
„Wir möchten, dass unsere Mieter gern hier wohnen“
- 14 Leipziger Wohnungsbaugenossenschaften „Wohnen bei uns“
Positive Effekte für das Wohnumfeld
und die gesamte Stadt
- 16 GSW Immobilien AG, Berlin
Neue Organisation für mehr Kundenzufriedenheit
- 18 Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
Vorbildliches Wissensmanagement für die
Unternehmensstrategie
- 20 Teilnehmer und Projekte
Vorbildwirkung für die Branche: 23 eingereichte Projekte

WOHNUNGSPOLITIK

- 21 vtw: „Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft“ 2011
Branche mit strategischer Weitsicht
- 22 10. Forum Wohnungswirtschaft des VdW Rheinland Westfalen
Von der Energiewende zur Parallelwelt:
wohnungspolitische Tour d'Horizon

STÄDTEBAU

- 24 Bilanz ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für
familien- und altengerechte Stadtquartiere“
Stadtquartiere für Generationen – eine Zukunftsaufgabe
- 26 Preis Soziale Stadt 2010
Lünen-Brambauer – ein Stadtteil im Strukturwandel
- 27 Preis Soziale Stadt 2010
Leben in Dortmund-Scharnhorst ist bunt
- 28 Europa-Kolumne
Europas größte Passivhaussiedlung in Wien:
neue Maßstäbe nicht nur beim Klimaschutz

Weg vom Rand

Früher vernachlässigt, oft unterschätzt: Das Hildesheimer Wohnquartier Stadtfeld soll zu einem starken Stück Stadt werden. Gemeinsam mit Bewohnern sollen die Attraktivität und der nachbarschaftliche Zusammenhalt gesteigert werden. Wie das funktioniert hat, stellen wir **ab Seite 50** vor.



Quelle: BWV

Energieeffizienz

Die Vielfalt möglicher Lösungen und Konzepte für die Aufgaben in der Wohnungswirtschaft, energieeffizient zu planen und Energieeinsparungen umzusetzen, nehmen zu. Der Bericht **ab Seite 56** gibt einen Überblick, wo Tendenzen erkennbar sind.



Quelle: Bernd Fiehöfer/Berliner Energietage

WOHNUNGSMARKT

- 29 Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH
Demenz-WG ermöglicht älteren Mietern ein langes selbstbestimmtes Leben
- 30 Wie entwickelt sich der deutsche Wohnungsmarkt?
Wer die Wünsche seiner Zielgruppen kennt, hat weniger Leerstand

32 MELDUNGEN TEIL II

MANAGEMENT

- 36 Von der Arbeitskräfteverwaltung zum Management der Entwicklung und Rekrutierung Belegschaften
Zukunftsaufgabe Personalentwicklung
- 38 Interview über die Bedeutung von Mehrsprachigkeit und interkultureller Kompetenz für das Personalmanagement
„Mitarbeiter mit Migrationshintergrund vom Empfang bis zur Führungsebene sichtbar machen“
- 40 Interview mit Uwe Eichner über berufliche Bildung
Gesucht: Kaufleute mit Fachkenntnissen

UNTERNEHMEN

- 42 BBU-Wettbewerb 2011: Wir machen Unternehmen
GESOBAU-Azubis organisieren Praktika für Schüler und betreuen potenzielle Azubis
- 43 Siedlungswerk Baden e.V./HfWU
Exkursion in die Immobilienwirtschaft: Diözese, Bauverein und Familienheim luden ein
- 44 Genossenschaftsforum des GdW
Motivation und Engagement als Wettbewerbsvorteil
- 46 WG Quedlinburg eG
Mehrgenerationen-Wohnpark lässt Wohnträume wahr werden
- 48 Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG
„Gemeinschaft schaffen, ohne in private Wohnstrukturen einzugreifen“
- 50 Kooperation im Stadtteil
Weg vom Rand: Wohnungsunternehmen und Vereine gründen Trägerverein

GEBÄUDE UND TECHNIK

- 54 Mobilfunk/digitales Antennenfernsehen
Wenn der Mobilfunk beim Fernsehen stört

- 56 12. Berliner Energietage
Energieeinsparung, Klimaschutz und politische Pläne

RECHT

- 58 BGH, Urteil vom 16. März 2011 (Az. VIII ZR 121/10)
Einseitige Änderung der Mietstruktur bei (noch) bestehender Preisbindung
- 59 Mehr Transparenz: Klarheit bei den Anforderungen bei Preisanpassungsklauseln
BGH-Urteil zu Preisanpassungsklauseln in Fernwärmelieferverträgen
- 60 BGH-Urteil vom 4. Mai 2011 (Az. VIII ZR 195/10)
Dreijährige oder sechsmonatige Verjährung der Ersatzansprüche des Mieters?
- 61 BGH-Urteil vom 8. Juni 2011 (Az. VIII ZR 226/09)
Voraussetzungen einer Verwertungskündigung
- 62 Neues Querschnittsrecht für grüne Immobilien
Broschüre gibt Überblick über rechtliche Anforderungen an nachhaltiges Bauen
- 63 BGB §§ 195 ff., LG Hamburg, Urteil vom 1. Dezember 2010 (Az. 318 S 182/10)
Zur Verjährung des Anspruchs auf Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums

64 PRODUKTE UND DIENSTLEISTUNGEN

66 BÜCHER

67 TERMINE / VERANSTALTUNGEN

67 PERSONEN

72 VORSCHAU / IMPRESSUM

Diese Ausgabe enthält eine Beilage der Firma
Energy Guide Real Estate 2011
die wir Ihrer Aufmerksamkeit empfehlen.

Kolumne Finanzmarktbericht

Griechenland und die Folgen

Während sich die Politik und Öffentlichkeit darauf fokussiert, dass und wie Griechenland vor der Staatspleite gerettet werden muss, fragen wir uns, was passiert, wenn diese Bemühungen scheitern. Die griechische Staatsverschuldung, die rund 40 Prozent über dem Bruttoinlandsprodukt liegt, und die jährliche Neuverschuldung von zirka 30 Milliarden Euro zur Bedienung des Kapitaldienstes werden unausweichlich zum Zusammenbruch des „Schneeballsystems“ führen, sofern es keine radikalen Einschnitte geben wird.

Das zuvor unerschütterliche Vertrauen auf die Zahlungsfähigkeit des Staates ging in den letzten zwei Jahren kontinuierlich zurück, was zu einer überproportional steigenden Zinslast führte. Dies trieb die Ausgabenseite und damit das Staatsdefizit weiter in die Höhe, beschleunigte den massiven Vertrauensverlust und setzte damit erneut die Zinsspirale in Gang. Viele Experten halten einen Schuldenschnitt – also einen Forderungsverzicht – für unausweichlich, selbst wenn Griechenland damit für lange Zeit der Zugang zum Kapitalmarkt verwehrt bleibt. Zumindest wäre dann eine Staatskonsolidierung in Sicht. Für die Griechen ist eine Staatspleite an sich nichts Neues, da Griechenland laut IWF in den letzten gut 200 Jahren de facto bereits fünfmal zahlungsunfähig war. Allerdings war dies in der Vergangenheit nicht unüblich, denn auch Deutschland traf es zweimal in den letzten 100 Jahren. Die Folgen der Staatsbankrotte waren damals weit weniger dramatisch und auch deren Dauer begrenzt. Dies hat sich mit den weltweiten Verflechtungen der Wirtschafts- und Finanzsysteme vor allem in den

letzten 50 Jahren grundlegend geändert. So ist Argentinien aus Sicht der Ratingagenturen immer noch zahlungsunfähig, obwohl der Bankrott bereits fast zehn Jahre zurückliegt. Trotz der noch immer bestehenden Zahlungsunfähigkeit und der dadurch nicht möglichen Kapitalmarkt-Refinanzierung hat sich die argentinische Wirtschaft von der Krise weitgehend erholt.

Die mit einer Staatspleite Griechenlands einhergehenden Verluste bei privaten Investoren werden sich wegen der langen Vorlaufzeit und der angekündigten Pleite in Grenzen halten. Die Bankenlandschaft hat ihre Schäfchen schon ins Trockene gebracht und sich von griechischen Staatsanleihen getrennt. Mittlerweile ist die EZB der größte Gläubiger Griechenlands und damit trifft es letztendlich europäische und deutsche Steuerzahler.

Weitestgehend ungeschoren davonkommen werden die internationalen Ratingagenturen, die Griechenland schon lange auf ihrer „Abschussliste“ haben – und das dieses Mal völlig zu Recht. Jeder Schuldenschnitt ist ein Verzicht auf vertraglich vereinbarte Forderungen und damit ein Zahlungsausfall. Damit ist jede Firma oder Privatperson aus Sicht eines Kapitalgebers nicht mehr kreditwürdig – und das muss trotz der anderslautenden Auffassungen aus der Politik auch für Staaten wie Griechenland gelten.

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

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


DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT
ONLINE-ARCHIV



Haufe Hammonia

Online-Archiv der DW

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

Vermieter

Zuwanderung

2010 deutlich mehr Einwanderer

Im Jahr 2010 sind laut Statistischem Bundesamt 798.000 Menschen nach Deutschland zugezogen. Das waren 77.000 (elf Prozent) mehr als 2009. Damit war die Zahl der Zuwanderer deutlich höher als in den letzten fünf Jahren – zuletzt waren jährlich zwischen 660.000 und 720.000 Personen zugewandert. Im langjährigen Vergleich lag allerdings die Zuwanderung im vereinten Deutschland bis 2002 mit jährlich über 800.000 Personen durchgehend höher als im Jahr 2010. Hauptherkunftsländer der Zugezoge-

nen waren im Jahr 2010 Polen (126.000 Personen), Rumänien (75.000 Personen), Bulgarien (39.000 Personen) sowie Ungarn, die Türkei und die USA (je 30.000 Personen). Den Einwanderern standen im Jahr 2010 rund 671.000 Auswanderer aus Deutschland gegenüber, das waren 63.000 weniger als im Jahr zuvor. Die Zahl der Fortzüge ins Ausland reduzierte sich sowohl bei ausländischen Personen (-49.000 auf 530.000 Personen) als auch bei deutschen Personen (-14.000 auf 141.000 Personen).

KfW-Bankengruppe

Änderung in den Programmen für die Wohnungswirtschaft

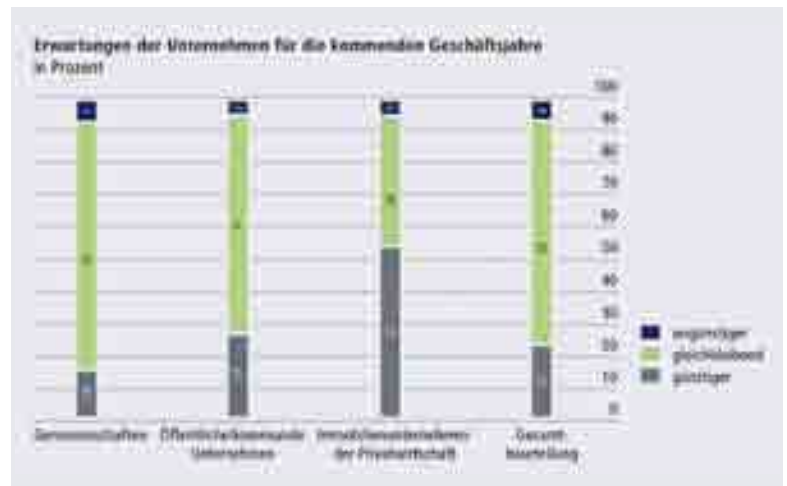
Die KfW-Bankengruppe hat in ihren wohnungswirtschaftlichen Programmen einige Veränderungen, zum Teil mit sofortiger Wirkung, vorgenommen. Das betrifft die Programme Wohnraum Modernisieren (141) und das KfW-Eigentumsprogramm (124/134). In beiden Programmen wurden die Förderhöchstbeiträge von bisher 100.000 Euro auf 75.000 Euro je Wohnungseinheit herabgesetzt. In den Programmen Energieeffizient

Bauen und Sanieren (151/152, 153, 430) gibt es Veränderungen hinsichtlich des Wiedereinsatzes der DIN V 18599 für die Berechnung des energetischen Niveaus von KfW-Effizienzhäusern. Desweiteren gibt es Anpassungen bei den „Technischen Mindestanforderungen“ für die Programme Energieeffizient Sanieren (151/152) sowie Sozial Investieren – Energetische Gebäudesanierung (157). Infos unter www.kfw.de.

Investitionen in Höhe von 1,71 Milliarden Euro

Alleine in NRW haben die Mitgliedsunternehmen des VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. 2010 1,71 Milliarden Euro investiert und damit das Vorjahresergebnis von 1,65 Milliarden Euro übertroffen. Das geht aus dem neuen Konjunkturbarometer des Verbands hervor. Dabei flossen 28,9 Prozent der Mittel in den Neubau, 32,5 Prozent in die Modernisierung der Bestände und 38,6 Prozent in die Instandhaltung. Rechnet man die relativ kleine Anzahl rheinland-pfälzischer Unternehmen des VdW Rheinland Westfalen hinzu, kommen Investitionsmittel von 1,74 Milliarden Euro zusammen. 2011 wollen die 470 Unternehmen der kom-

munalen/öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen sowie industrieverbundenen/privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft noch mehr Geld investieren: insgesamt 1,87 Milliarden Euro. Die Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen bewirtschaften allein in NRW mehr als 1,2 Millionen Wohnungen. Besonders privatwirtschaftliche Wohnungs- und Immobilienunternehmen sehen gute Geschäftsjahre auf sich zukommen. Laut Konjunkturbarometer gehen 52 Prozent von einer günstigeren Entwicklung aus als im Vorjahr, 2010 lag



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

der Wert noch bei 42 Prozent. Bei Genossenschaften rechnen 18 Prozent der Unternehmen mit einer günstigeren Entwicklung der Geschäfte, der Zuwachs beträgt gegenüber dem

Vorjahr knapp sechs Prozent. Bei öffentlichen beziehungsweise kommunalen Unternehmen ist der Anteil im Vergleich zum Vorjahr mit 27 Prozent gleich geblieben (siehe Tabelle).



MUNTERS Service GmbH heißt jetzt POLYGON Deutschland GmbH

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

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

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



24-Stunden-Service:
0800 / 68 68 377

za@polygongroup.com
www.polygongroup.com



Kolumne Wohnungsmarkt

Explodieren die Mieten?

Immer häufiger wird über spektakuläre Mieterhöhungen berichtet: In Städten, wo man es nach der Marktlage nicht vermutet, etwa in Bremerhaven oder in Kiel, in Hamm oder in Duisburg sollen sich die Mieten in einem Jahr um zweistellige Prozentsätze erhöht haben. Haben wir es mit einer Mietenexplosion zu tun?

Diese Berichterstattung ist grob irreführend. Sie stützt sich auf unzureichende Daten. Tatsächlich ist der Mietenanstieg weit geringer. Nach dem aktuellen F+B-Wohnindex haben sich die Nettokalt-Mieten bei Neuvermietung bundesweit seit 2004 im Durchschnitt lediglich um sechs Prozent erhöht. Aber was ist schon ein Durchschnitt? Während die Mieten in kleineren Städten und Gemeinden außerhalb der Ballungsräume stagnieren oder gar rückläufig sind, zeigen die seriösen Analysen für die großen Städte, aber auch für viele Universitätsstandorte hohe Preissteigerungen, vor allem in den attraktiven innenstadtnahen Quartieren.

Bei diesen Angaben handelt es sich um die bei Neuvermietung gezahlten Entgelte. Statistische Grundlage bilden die veröffentlichten Angebote in Zeitungen und Immobilienportalen. Die Mietenanhebungen betreffen acht bis zehn Prozent der Wohnungen, häufig solche, die modernisiert worden sind. Wohnungen von Genossenschaften und Sozialwohnungen sind in dieser Statistik zumeist nicht enthalten. Die Mietbelastung aller Mieter lässt sich daran nicht ablesen. Dazu bedarf es einer regionalisierten Statistik über die Bestandsmieten. Amtliche Quellen, wie der Mietenindex, des statistischen Bundesamtes bieten nur bundesweite Daten. Deshalb ist man auf an-

dere Datenquellen angewiesen. Wie aussagekräftig sind Mietenspiegel? Zur Kennzeichnung der örtlichen Mietenentwicklung werden vielfach die örtlichen Mietspiegel verwendet. Rund 500 Gemeinden verfügen in Deutschland derzeit über einen solchen Preisspiegel. Diese Preisspiegel überschätzen die Mietenentwicklung aus zwei Gründen: Einmal werden die Effekte von Qualitätsverbesserungen im Wohnungsbestand nicht berücksichtigt, zum anderen werden Altverträge mit niedrigen Mieten bei der Auswertung ausgeschlossen.

Auf der Grundlage von Vergleichspreisanalysen für die letzten zehn Jahre kann die Mietenentwicklung im Bestand verlässlich geschätzt werden. Nach unseren Analysen haben sich die Bestandsmieten in Deutschland seit 2004 gerade einmal um drei Prozent erhöht, in Hamburg nur um sechs Prozent. Real stagnieren die Mieten. Dennoch wird das Thema der Mietbelastung als Thema in der Öffentlichkeit an Bedeutung zunehmen, denn in einigen Quartieren der großen Städte sind sowohl die Bestandsmieten als auch die Neuvermietungsmieten deutlich stärker angestiegen. Auch die „Zweite Miete“ spielt angesichts steigender Energiekosten eine große Rolle.

Wohnungsunternehmen tun deshalb gut daran, ihre Mietpolitik sensibel zu kommunizieren. Immer stärker gelten die Mieten als ein politischer Preis. Was wir brauchen, sind verlässliche statistische Grundlagen, damit eine Diskussion über unverhältnismäßig steigende Mieten unterbleibt.

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

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW)

Wohnungsbau in Norddeutschland im Aufwind

Die 316 Mitgliedsunternehmen des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) investieren in diesem Jahr über eine Milliarde Euro (2010: 925 Millionen Euro) in gute und bezahlbare Mietwohnungen. Das sind rund 2,7 Millionen Euro täglich. In Hamburg wollen sie dieses Jahr 650 Millionen Euro, in Mecklenburg-Vorpommern 270 Millionen Euro und in Schleswig-Holstein 158 Millionen Euro ausgeben. Die Verbandsunternehmen wollen in Hamburg 428,

in Mecklenburg-Vorpommern 383 und in Schleswig-Holstein 537 Wohnungen fertig stellen. „Die norddeutsche Wohnungswirtschaft ist ein wichtiger sozialer wie wirtschaftlicher Faktor“, betont Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege. „Mit einer Milliarde Euro sichern die Mitgliedsunternehmen 20.000 Arbeitsplätze im Baugewerbe. Der Großteil der Gelder fließt in Wärmedämmung, Balkonbauten, die Erneuerung von Küchen und Bädern sowie den Anbau von Aufzügen.“

vbw, Baden-Württemberg

Baden-Württemberg-Konsortium will LBBW-Wohnungen kaufen

Ein Konsortium aus vier baden-württembergischen Wohnungsunternehmen und der Stadt Stuttgart will in das Bieterverfahren für den Kauf von 24.000 Wohnungen der LBBW-Immobilien einsteigen. „Die sozial verantwortbare und nachhaltige Bewirtschaftung der rund 24.000 Wohnungen muss nach dem anstehenden Verkauf der LBBW Immobilien Management Wohnen GmbH gewährleistet bleiben“, fordert Gerhard A. Burkhardt, Präsident des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Dies sei für die Menschen, die Städte und den Wirtschaftsstandort Baden-Württemberg von größter Bedeutung. Insofern begrüßt der Verband das Baden-Württemberg-Konsortium als eine gute Lösungsalternative für die Zukunft. Das Konsortium aus GWG Gesell-

schaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG (59,9 Prozent), der Landeshauptstadt Stuttgart (25,1 Prozent) sowie den weiteren Wohnungsunternehmen Bietigheimer Wohnbau GmbH (fünf Prozent), Flüwo Bauen Wohnen eG (fünf Prozent) und GSW Sigmaringen mbH (fünf Prozent) hat bei seiner Gründung das Interesse an den LBBW-Wohnungen bekundet. Das Konsortium wird am Bieterverfahren um die Gesellschaftsanteile der LBBW-Immobilientochter teilnehmen. Unter den erforderlichen Vorgaben stehe der Zusammenschluss auch für die Beteiligung weiterer kommunaler oder genossenschaftlicher Mitgliedsunternehmen des vbw offen, informierte das Konsortium. Die fünf Konsortien verwalten insgesamt rund 65.000 Wohnungen, in denen etwa 160.000 Menschen leben.



„Da ist mehr drin.“

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



Aareon

www.aareon.com

DW-Zukunftspreis 2011

Wirtschaftlichkeit – weit mehr als ökonomische Effizienz

Zum mittlerweile achten Mal wurde der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft, den Aareon AG und DW gemeinsam ausloben, vergeben. Das diesjährige Thema „Immobilienwirtschaft auf dem Weg zu einer neuen Wirtschaftlichkeit“ stieß auf große Resonanz. Auf dem mittlerweile 21. Aareon Kongress, der vom 30. Mai bis zum 1. Juni 2011 in Garmisch-Partenkirchen stattfand, verlieh Schirmherr Axel Gedaschko die Preise vor rund 1.000 Gästen.

Die Beiträge zum diesjährigen Wettbewerb sollten erfolgreiche Unternehmensstrategien und Handlungskonzepte für effektives und effizientes Wirtschaften darstellen – möglichst bereits erfolgreich in die Praxis umgesetzt. Besonderes Augenmerk galt dabei der strategischen Planung, Methoden für mehr Kunden- und Mieterorientierung sowie der Optimierung immobilienwirtschaftlicher Prozesse.

Insgesamt 21 Unternehmen bewarben sich mit 23 Beiträgen. Die Jury unter Vorsitz von Prof. Dr. Hansjörg Bach, Prorektor der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, wählte aus den Einreichungen drei Preisträger aus, denen sie jeweils gleichberechtigt einen ersten Preis verlieh, und vergab darüber hinaus einen Sonderpreis. Der Juryvorsitzende zeigte sich von der Güte der Einreichungen sehr angetan: Angesichts der Qualität aller eingereichten Beiträge sei es für die Jury zwar eine sehr angenehme, jedoch keine leichte Aufgabe gewesen, die Preisträger herauszufiltern.



„Die Preisträger repräsentieren herausragende Beispiele für Wirtschaftlichkeit in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Sie zeigen, in beispielhafter Weise, wie betriebswirtschaftliche und sozialökonomische Aspekte zu verknüpfen sind und quantifiziert werden können, wie mit gezielten und geringinvestiven Maßnahmen sowie der Aktivierung von Bewohnern ein Quartier umgebaut und aufgewertet werden kann, wie die intelligente Standardisierung von Routinevorgängen sowie die effiziente und anwendungsübergreifende Verwaltung von Kundendaten zu Prozessoptimierungen und hoher Kundenzufriedenheit führt und wie das systematische Management von unterschiedlichen Daten- und Wissensbeständen in die strategische Unternehmensplanung und -steuerung integriert werden

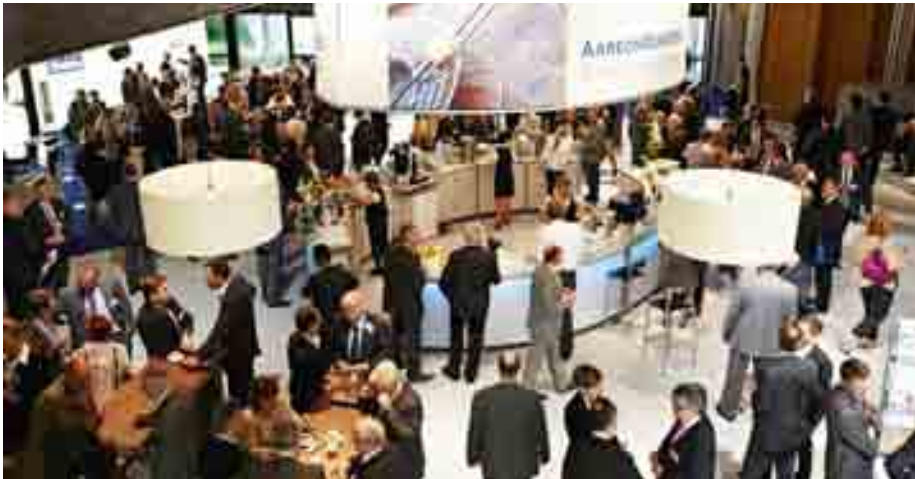
kann. Und sie beweisen, dass es für Leuchtturmprojekte nicht immer zwingend des großen Wurfs bedarf“, betonte Prof. Bach.

Das Thema Wirtschaftlichkeit wurde schon bei der Auslobung weit gefasst: Gesucht wurden Beispiele für den effizienten Umgang mit knappen Ressourcen unterschiedlicher Art. Neben betriebswirtschaftlichen Aufgaben konnten sich die Beiträge auch auf sozialökonomische Aspekte (Stichwort „Stadttrendite“) beziehen – idealerweise quantifiziert. Weiterhin wünschte sich die Jury ausdrücklich Beispiele für Wissensmanagement, bei dem die effiziente und anwendungsübergreifende Verwaltung von Kunden- und Objektdaten dem Unternehmen messbare Vorteile bringt. In diesem Jahr gingen alle Auszeichnungen – gleich zwei Preise gingen nach Berlin und ein weiterer nach Leipzig; mit einem Sonderpreis wurde ein Magdeburger Wohnungsunternehmen ausgezeichnet – in die östliche Hälfte Deutschlands: „Das ist bemerkenswert und macht zugleich nachdenklich“, erklärte Prof. Bach.



Von der Moderatorin Corinna Wohlfeil charmant angekündigt: die Preisverleihung des Sonderpreises Wissensmanagement durch Schirmherr Axel Gedaschko und Jurypräsident Prof. Hansjörg Bach an Heinrich Paul Sonsalla, Geschäftsführer der WOBAU Magdeburg. Quelle: Aareon

Der Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und Schirmherr des Zukunftspreises Axel Gedaschko verlieh die Preise während des feierlichen Galaabends auf dem Aareon Kongress und zollte Teilnehmern und Preisträgern Respekt: „Die ausgezeichneten Wohnungsunternehmen haben in ihren Beiträgen erfolgversprechende Strategien und Konzepte vorgelegt, durch deren Umsetzung ein effektiveres und effizienteres Wirtschaften möglich sein wird“, erklärte der GdW-Präsident. „Innovative Lösungen wurden auch zum Thema Wissensmanagement präsentiert. Damit haben die Unternehmen ihren eigenen



Der Aareon Kongress wird mehr und mehr zur Dialogplattform der Branche.

Quelle: Aareon

Wert sowie den Nutzen für die Kunden gesteigert“, betonte er. „Ich danke allen Wohnungsunternehmen, die mit großem Engagement, finanziellem und personellem Aufwand solch hervorragende Projekte ins Leben gerufen haben. Neuartige Konzepte wie diese tragen dazu bei, die Qualität des Wohnens in Deutschland langfristig zu sichern und stetig zu verbessern. Den Wohnungsunternehmen als Vorreiter für die Umsetzung innovativer Projekte gebührt mein ausdrückliches Lob.“

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS), ein evangelisches Wohnungsunternehmen in Berlin, ist bereits zum dritten Mal erfolgreich im Wettbewerb um den Zukunftspreis. Die Unternehmensleitung hat in ihrer Einreichung dokumentiert, wie die HWS mit einer langfristigen Strategie und relativ kleinen Bauinvestitionen einen schwierigen Bestand in Berlin-Gropiusstadt stabilisiert hat. Die Zufriedenheit der Mieter ist heute deutlich höher, Fluktuation und Leerstand sind sehr zurückgegangen. Ein Beispiel, das mehreres zeigt: Großwohnsiedlungen können – auch ohne Komplettmodernisierung – durchaus für Mieter attraktiv gestaltet werden. Und: Das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach in aktiven Nachbarschaften kann sich nicht nur in alternativen Wohnprojekten entwickeln, sondern auch im Bestand erfolgreich gefördert werden. Die HWS erreichte dies mithilfe kleinerer Baumaßnahmen, dem Aufbau eines Nachbarschaftstreffs und einem ausgeklügelten Hilfe-zur-Selbsthilfe-Konzept für die Nachbarschaft. Davon profitieren die Mieter und das Unternehmen: Die Wirtschaftsdaten der Bestände in der Gropiusstadt sind deutlich besser. Soziales Engagement und Wirtschaftlichkeit sind bei diesem Beispiel die beiden Seiten einer

Medaille. Die Jury zeichnete die HWS dafür mit einem ersten Preis aus.

Ein weiteres Beispiel für Kohärenz von sozialem Handeln und Wirtschaftlichkeit kommt aus Sachsen: In Leipzig bemühen sich vier Wohnungsgenossenschaften bereits seit 2009, durch gemeinsames Agieren ihre Bekanntheit in der Stadt zu steigern und dem Trend zur Segregation entgegenzuwirken. Das gemeinsame Auftreten mit einer gemeinsamen Internetplattform „wohnen-bei-uns“ ist an sich schon bemerkenswert. Die Leipziger entschlossen sich, das, was sie als Genossenschaften über ihre Vermietungstätigkeit hinaus noch für die Stadt und ihre Quartiere tun, systematisch zu erfassen, zu berechnen und daraus die Sozial-, Stadt- und Mitgliederrendite zu ermitteln. Das Ergebnis der wissenschaftlichen Studie wurde anschließend geschickt bekannt gemacht – das Image der Genossenschaften bei Multiplikatoren und Entscheidern in der Stadt hat sehr davon profitiert. Die vier Leipziger Genossenschaften erhielten gemeinsam einen weiteren ersten Preis.

Einen radikalen Schnitt im System der Kundenbetreuung unternahm die GSW Immobilien AG Berlin. Das Unternehmen schloss seine Geschäftsstellen in den Quartieren und baute einen telefonischen Kundenservice auf. Gemeinsam mit den Mitarbeitern wurde das Konzept entwickelt. Heraus kam kein Callcenter, sondern ein telefonbasiertes Kundenbeziehungsmanagement, bei dem die Aufgaben aller Mitarbeiter der Hausbewirtschaftung komplett neu organisiert wurden. Auch hier brauchten die Verantwortlichen Mut und Ausdauer, um die weitreichenden Veränderungen durchzusetzen. Das Ergebnis kann sich sehen lassen. Die

Investitionen in eine Softwarelösung amortisierten sich in nur sechs Monaten. Die Mieterzufriedenheit ist mittlerweile deutlich höher als vor der Umstellung – und auch die Mitarbeiter haben sich mit der neuen Arbeitssituation angefreundet. Die Jury zeichnete die GSW Immobilien AG für diese Leistung ebenfalls mit einem ersten Preis aus.

Ein Sonderpreis ging schließlich an die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, die systematisch Unternehmens-, Objekt- und Finanzdaten erfasste, um über ein integriertes Wissensmanagement eine neue Unternehmensstrategie auszuarbeiten und ein objektkonkretes Portfoliomanagement zu entwickeln – entscheidend für die Neuausrichtung des Unternehmens nach dem Rückbau von rund 6.000 Wohnungen in der sachsen-anhaltinischen Landeshauptstadt. Auch dies sei ein Vorzeigeprojekt, befand die Jury.

Natürlich wird auch im nächsten Jahr wieder ein DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft vergeben werden. Vor dem Hintergrund der Vielfältigkeit und Qualität der Beiträge und angesichts der weit in die Branche hineinwirkenden Preisträgerprojekte ließen daran sowohl die Auslober Aareon und DW als auch Jurypräsident und Schirmherr keinen Zweifel. „Die Impulse, die vom Wettbewerb ausgehen, sind spürbar. Anhand der Zukunftspreise der Vorjahre sieht man deutlich, dass die Themen mittlerweile breite Umsetzung in der Branche erfahren haben“, betonte Prof. Bach.

Olaf Berger

ÜBERSICHT

| | |
|---|----|
| Aareon Kongress 2011 Immobilienwirtschaft auf dem Weg zu einer neuen Wirtschaftlichkeit | 10 |
| Hilfswerk-Siedlung GmbH, Berlin „Wir möchten, dass unsere Mieter gern hier wohnen“ | 12 |
| Leipziger Wohnungsbaugenossenschaften „Wohnen bei uns“ | |
| Positive Effekte für das Wohnumfeld und die gesamte Stadt | 14 |
| GSW Immobilien AG, Berlin Neue Organisation für mehr Kundenzufriedenheit | 16 |
| WBG Magdeburg mbH Vorbildliches Wissensmanagement für die Unternehmensstrategie | 18 |
| Teilnehmer und Projekte Vorbildwirkung für die Branche: 23 eingereichte Projekte | 20 |

Aareon Kongress 2011

Immobilienwirtschaft auf dem Weg zu einer neuen Wirtschaftlichkeit

Vom 30. Mai bis 1. Juni 2011 fand der traditionelle Aareon Kongress statt. Das Kongressmotto „Status.Trends.Visionen.“ hielt, was es versprach. Rund 1.000 Vertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft nahmen zahlreiche Anregungen und Impulse für das Erwirtschaften nachhaltigen und zukunftsgerichteten Erfolgs vom mittlerweile 21. Aareon Kongress in Garmisch-Partenkirchen mit nach Hause.



Bundesaußenminister a. D.
Hans-Dietrich Genscher

Quelle: Aareon

Besonderen Anklang fand auf dem größten Jahrestreffen der Branche der bereits im Vorjahr erfolgreich etablierte Informationsaustausch mit prominenten Vertretern aus Wirtschaft, Politik und Wissenschaft. Gespannt verfolgten die Kongressteilnehmer die von TV-Moderatorin Corinna Wohlfeil unterhaltsam moderierte Talkrunde mit GdW-Präsident Axel Gedaschko, Bundesaußenminister a. D. Hans-Dietrich Genscher und Sascha Lobo, Deutschlands bekanntestem Internetexperten, sowie Prof. Dr. Eckard Minx, Vorsitzender des Vorstands der Daimler und Benz Stiftung und einer der renommiertesten deutschsprachigen



GdW-Präsident Axel Gedaschko

Quelle: Aareon



Zukunftsforscher
Prof. Dr. Eckard Minx

Quelle: Aareon

Zukunftsforscher. Rege wurde diskutiert, wie sich in den heutigen turbulenten Zeiten – die von Krisen, Kriegen und Katastrophen begleitet sind – das Denken in Unternehmen wandeln muss, um nachhaltig erfolgreich zu sein.

Flexibilität und Verantwortung großes Thema der Keynotes

Doch wie kann man in dieser zunehmend komplexen Welt die Zukunft besser einschätzen und die richtigen Entscheidungen treffen? Die Experten konnten hier keine eindeutigen Prognosen aufstellen, aber zumindest resultierend aus ihren Erfahrungen einige Anregungen für ein zukunftsträchtiges Handeln geben. So lautet die Empfehlung von Hans-Dietrich Genscher in einer von Flexibilität und Veränderungswillen geprägten Zeit, mehr Verantwortung und Vorbildfunktion zu übernehmen. Konkret erfordert das, im Hier und Jetzt bewusst aktiv zu werden, Interdependenzen zu berücksichtigen und Problemlösungen nicht zu einer globalen Angelegenheit zu machen oder in die Zukunft zu verlagern.

Das Gleiche sieht Axel Gedaschko für die Immobilienbranche und ihre Unternehmen: Hier gelte es, trotz größerer Anforderungen

nicht zu resignieren, sondern im Sinne von Best Practise die Vorbildfunktion auch weiterhin zur Grundlage des eigenen Wirtschaftens zu machen, um den gesellschaftlichen Wunsch nach Klimaschutz Wirklichkeit werden zu lassen und nachhaltig zu befördern. Entscheidendes Credo sei die Langfristigkeit.

Die Gesellschaft benötige hierzu ein neues Denken, dessen Grundlage die Wissensgesellschaft sei, so Gedaschko. Hier trägt das Internet zu einer besseren Informationszugänglichkeit in der Masse bei. Dabei sind Social Media und Web 2.0 Trends, die den Begriffen Gemeinschaft und Vernetzung noch einmal eine völlig neue Dimension verleihen. Das Anliegen von Sascha Lobo ist es, hierbei eine Brücke zu schlagen zwischen der Selbstverständlichkeit der jungen Generation im Umgang mit digitalen sozialen Medien und der verhaltenen, bisweilen auch skeptischen Annäherung der älteren Generation. Berücksichtigt werden sollte in jedem Fall, welche Auswirkungen soziale Medien auf die Gesellschaft haben und welche Chancen sowie Risiken sie für das Berufs- und Privatleben bergen. Entscheidendes Kriterium bleibt hier für Sascha Lobo das eigene Urteilsvermögen. Denn das Internet sei heute nicht mehr nur Medium,

sondern ein Kulturraum, der zum substanziellen Teil der Gesellschaft wurde und als solcher deren positive wie negative Seiten widerspiegelt. Und das Internet sei vor allem eins, so Lobo: unberechenbar. Im Zeitalter der elektronischen Vernetzung werde der Einzelne jedoch unbedeutender, während die Gemeinschaft die Zukunft sei.

Die Beschleunigung der Kommunikation und des Austausches von Informationen stehe im Gegensatz zur Möglichkeit der



Internetexperte und Blogger
Sascha Lobo

Quelle: Aareon

Menschen, diese Geschwindigkeit technologisch, ethisch und gesellschaftlich zu beherrschen sowie emotional und intellektuell zu verarbeiten, so Prof. Dr. Eckard Minx. „Denken auf Vorrat“ ist seine Devise. Gemeint ist eine Abkehr vom linearen Denken hin zu einem strukturierten Denken in Alternativen sowie das Bewusstmachen der Wahlmöglichkeiten und Wege. Er sieht diejenigen als erfolgreiche Unternehmer, denen es gelingt, mit Ungewissheit und Unberechenbarkeit bewusst umzugehen und im Zusammenspiel von Wissen und Nichtwissen den Kreis der Gewohnheiten zu durchbrechen.

Visionen entwickeln, Entscheidungsprozesse modernisieren

Trotz unterschiedlicher Sichtweisen waren sich die Experten letztendlich einig darin, dass es für jedes Unternehmen wichtig ist, Trends zu erkennen und auf deren Grundlage Visionen zu entwickeln. Darüber hinaus sind das Offensein für Anregungen von außen, das Zulassen kontroverser Sichtweisen in konstruktiven Diskursen und die Möglichkeit zum Experimentieren entscheidende Kriterien, um im eigenen Unternehmen eine Kultur dafür schaffen, das Unmögliche zu denken.

Das aktuelle und auch künftige Motto des Aareon Kongresses lautet daher nicht ohne Grund: „Status.Trends.Visionen.“ Diese Begriffe stehen sinnbildlich für ein neues Denken und sorgfältige Entscheidungsprozesse, um nachhaltig erfolgreich zu sein. Die Aareon AG hat sich das Ziel gesetzt, die Wohnungsunternehmen sowohl partnerschaftlich mit Lösungen zu unterstützen, die im Tagesgeschäft entlasten und Raum für innovatives und visionäres Denken geben, als auch durch Veranstaltungen, die über Trends informieren und gleichsam eine Plattform für Dialog und gegenseitige Inspiration sind.

Herausragende Beispiele für bereits umgesetzte erfolgreiche Unternehmensstrategien sowie Handlungskonzepte für effektives Wirtschaften zeigten die Gewinner des achten DW-Zukunftspreises. Im Rahmen des Galaabends verlieh GdW-Präsident und Schirmherr Axel Gedaschko drei Preise sowie einen Sonderpreis „Wissensmanagement“, die auf den folgenden Seiten dieser Ausgabe näher vorgestellt werden.

IT-Trends und wohnungswirtschaftliche Herausforderungen

Eines der Topthemen auf dem Aareon Kongress 2011 war der IT-Trend Cloud Computing. Aareon zeigte der Wohnungswirtschaft die Vorteile durch Nutzung von Software als Service auf und präsentierte als Vorreiter in der Branche, wie das Angebot von Software services aus der exklusiven „Aareon Cloud“ aussieht und sich weiterentwickeln wird. Neben der ERP-Lösung Wodis Sigma können künftig weitere Anwendungen und integrierte Lösungen aus dem sicheren Aareon-Rechenzentrum abonniert werden.

Aus der zunehmenden Vernetzung der Immobilienunternehmen mit ihren Geschäftspartnern und dem damit verbundenen „Öffnen der Systeme“ resultiert ein hoher Anspruch an den Datenschutz und die Datensicherheit. Dass Aareon hier optimale Voraussetzungen bietet, betonte Vorstandsvorsitzender Dr. Manfred Alflen in seiner Eröffnungsrede: „Wir verfügen über jahrzehntelange Erfahrung in der sicheren Verarbeitung sensibler Kundendaten. Das ‚DQS-Gütesiegel‘ bestätigt Aareon einen vorbildlichen Datenschutz. Und aus unserem nach IDW-Prüfungsstandard PS 951 zertifizierten Rechenzentrum bieten wir Cloud Computing unter hohen Sicherheitsstandards an.“

DESWOS-Spende

Traditionell kommt ein Teil der Anmeldegebühren der Kongressteilnehmer der DESWOS zugute. Im Rahmen des Kongress-Galaabends überreichte Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, dem Generalsekretär der DESWOS, Georg Potschka, den symbolischen Spendenscheck. In diesem Jahr unterstützt Aareon eine Landfrauen-Kooperative in El Salvador mit 10.000 Euro. Die Spendung dient dem Bau von 40 Quadratmeter großen, erdbebensicheren Häusern sowie geschützten Waschküchen, hygienischen Latrinen und feststehenden Kochherde.



Quelle: Aareon

Wie eng die IT-Trends mit den wohnungswirtschaftlichen Trends verknüpft sind, zeigt die GdW-Studie „Unternehmenstrends 2020“ auf. Neben den „Dauerbrennern“ demografische Entwicklung und energetische Sanierung gewinnen Themen wie Customer Relationship Management (CRM), Marketing, Sozialmanagement und Pflege enorm an Bedeutung. Damit einher geht ein höherer Anspruch der Wohnungsunternehmen an die Unterstützung durch IT-Systeme, um die internen Prozesse effizienter zu gestalten und die Zusammenarbeit mit den Geschäftspartnern zu optimieren, so Dr. Alflen.

Abgerundet wurde der Kongress mit einem stimmungsvollen Rahmenprogramm. Was zünftig mit dem bayerischen Auftakt am Fuße der Skisprungchanze Garmisch-Partenkirchen begann, fand seinen Höhepunkt mit dem Pop- und Jazzmusiker Roger Cicero und seiner Big Band am Ende des Galaabends.

Olaf Berger

Hilfswerk-Siedlung GmbH, Evangelisches Wohnungsunternehmen in Berlin

„Wir möchten, dass unsere Mieter gern hier wohnen“

Die Berliner Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) wurde mit einem ersten Preis für die äußerst positive Entwicklung eines schwierigen Teilbestands in Berlin-Gropiusstadt ausgezeichnet. Die Ausgangslage in der Großwohnsiedlung im Bezirk Neukölln war schwierig: hohe Fluktuation, Vandalismus und 20 Prozent Leerstand. Die Situation heute: kaum Vandalismus und nur noch ein Prozent Leerstand. Die Strategie: den Standort für Bewohner aller Generationen attraktiver machen durch Sozialmanagement, Vernetzung, Bewohnerbeteiligung und kleine bauliche Anpassungen.

Der Zukunftspreis-Juryvorsitzende Professor Hansjörg Bach von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen erläuterte in seiner Laudatio, wie die Maßnahmen der HWS mit der Wohnqualität auch die Kennzahlen des Bestandes verbesserten: „Durch die Reduzierung der Vandalismusschäden und durch die deutliche Senkung der Fluktuation und des Leerstandes erzielt die HWS nachhaltig verbesserte Bewirtschaftungsergebnisse. Es ist dem Preisträger gelungen, eine Großwohnsiedlung in einem sehr herausfordernden Marktumfeld zu einem Mehrgenerationenquartier umzugestalten. Dies geschah weniger durch großen finanziellen Aufwand als vielmehr mit gezielten baulichen Maßnahmen und durch die Aktivierung der Bewohner zur Gestaltung ihres Quartiers.“

Hilfswerk-Siedlung GmbH zum dritten Mal ausgezeichnet

HWS-Geschäftsführer Jörn von der Lieth ist überzeugt: „Es gibt keinen Widerspruch zwischen sozial sinnvollem und wirtschaftlich vernünftigem Handeln.“ Er sieht den DW-Zukunftspreis deshalb vor allem als eine Anerkennung für seine Mitarbeiter: „Unser Team freut sich sehr über den Preis. Wir werden die Auszeichnung mit einem Sommerfest feiern!“ Es ist nach einem zweiten Preis 2008 und einem Sonderpreis 2010 nun schon der dritte Erfolg des Unternehmens beim Wettbewerb um den DW-Zukunftspreis.

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH ist ein Unternehmen der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz und verwaltet rund 8.000 Wohnungen aus eigenem und fremdem Bestand in Berlin. Dazu kommen noch verschiedene Immobilien in Brandenburg, Sachsen und Mecklenburg-Vorpommern, mehrere Gärten und sogar ein eigener Forst.



Axel Gedaschko und Hansjörg Bach freuen sich mit Dorit Brauns und Jörn von der Lieth (Mitte) über den Zukunftspreis für die HWS.

Quelle: Aareon

Rund 1.500 Wohnungen hat die HWS in Berlin-Gropiusstadt. Ein überdurchschnittlich hoher Anteil der Mieter empfangen Transferleistungen oder stocken ein geringes eigenes Einkommen auf. In den Häusern leben junge Familien und ältere Menschen zusammen, viele Bewohner haben einen Migrationshintergrund. Die älteren Mieter wohnen teilweise schon seit Jahrzehnten hier, eine zunehmende Zahl von ihnen hat jedoch Probleme mit Treppen im Eingangsbereich und wünscht sich mehr soziale Angebote. Die Wohnanlagen und der Außenbereich wurden bisher oft verschmutzt und durch Vandalismus beschädigt. Die HWS arbeitet seit knapp zehn Jahren an einer Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität im Quartier und setzt dabei vor allem auf die Aktivierung der Bewohner. Seit 2005 beschäftigt das Unternehmen eine Sozialmanagerin.

Zwei Ansätze für generationenübergreifende Angebote

Für die Entwicklung des Bestandes in der Gropiusstadt wurde ein Konzept des Mehrgenerationenwohnens entwickelt, das zwei Ansätze für generationenübergreifende Angebote verbindet, erläutert Jörn von der Lieth: „Für den Begriff ‚Mehrgenerationenhaus‘ gibt es zwei unterschiedliche Bedeutungen mit demselben Grundgedanken. Eine Bedeutung hat als Schwerpunkt die Wohnform, die andere den Treffpunkt in einem Quartier. In einem (alternativen) Wohnmodell soll durch die nachbarschaftliche Verantwortung eine selbstständige und unabhängige Lebensführung bis ins hohe Alter gewährleistet werden. Im Treffpunktmodell sind Mehrgenerationenhäuser zentrale Anlaufstelle für alle fünf Lebensalter (Kinder, Jugendliche, Erwach-

sene, Generation 50+ und Hochbetagte), in der Hilfe für den Alltag gegeben wird. Beiden Begriffen ist eine generationenübergreifende Sichtweise und ein ‚Hilfe zur Selbsthilfe‘-Ansatz gemeinsam.“ Da in den Wohnanlagen bereits junge und alte Menschen leben, ging es darum, mit geeigneten Maßnahmen die Nachbarschaften zu stärken. Von der Lieth formuliert als Ziel: „Wir möchten, dass unsere Mieter gern hier wohnen.“

Im Wohnungsbestand von 1.500 Wohnungen der Hilfswerk-Siedlung GmbH gibt es 1- bis 7-Zimmer-Wohnungen. Die 3- und 4-Zimmer-Wohnungen stellen die Mehrzahl dar. Aufgrund des Zuschnitts und der Größe der Wohnungen sind bei den Bewohnern alle Altersgruppen vertreten. Da alle Wohnungen über Aufzüge verfügen, sind sie bei Mietern mit Bewegungseinschränkungen beliebt. Nach Erfahrung der HWS kommen Menschen mit eingeschränkter Mobilität oft auch ohne größere Umbauten gut zurecht, wenn die Wohnung ohne weitere Barrieren erreichbar ist.

Im ersten Schritt zum Mehrgenerationenwohnen wurde deshalb die Zugangssituation untersucht und einige Hauseingänge barrierefrei zugänglich gemacht. Als nächstes überprüften und analysierten die HWS-Mitarbeiter die sozialen Angebote wie Freizeiteinrichtungen und Pflegedienste im Umfeld. Vorgefunden wurde ein breites und ausdifferenziertes Angebot. Die HWS sah deshalb davon ab, weitere Angebote zu schaffen. Vielmehr übernahm das Unternehmen die Aufgabe, die unterschiedlichen Angebote zu vernetzen, zusammenzuführen und mit Kooperationspartnern zu erweitern.

Im dritten Schritt zum Mehrgenerationenwohnen schuf man einen Ort, an dem das zivilgesellschaftliche Engagement eine Informations- und Kommunikationsdrehscheibe erhält. Jörn von der Lieth: „Da Großwohnsiedlungen in einer Zeit des Wirtschaftsaufschwungs und einer reichhaltigen öffentlichen Förderung entstanden sind, verfügen sie in der Regel über eine Vielzahl von Sozial- und Nebenräumen.“ Ein Beispiel dafür sind die heute kaum noch frequentierten Waschkäuser. So wandelte die HWS ein solches in das Nachbarschaftszentrum „DAS Waschhaus-Café“ in der Eugen-Bolz-Kehre 12 um. Seit 2009 treffen sich Mieter hier zum Plaudern oder um Freizeitangebote und Kurse wahrzunehmen.

Schlagkräftiges soziales Gefüge durch vielseitiges Engagement

Weitere Räume werden für Kindergärten, Jugendarbeit und soziale Projekte zu einer symbolischen Miete zur Verfügung gestellt. Ziel ist es, durch das Zusammenwirken von haupt- und ehrenamtlichem Engagement ein soziales Gefüge zu schaffen, welches schnelle Hilfe gewährleistet. Jörn von der Lieth betont: „Nur durch persönlichen Kontakt und persönliches Kennen der Mitbewohner untereinander ist Interesse, Hilfeleistung und soziale Kontrolle überhaupt möglich.“

Die vierte und letzte Etappe auf dem Weg zum Mehrgenerationenwohnen in der Großwohnsiedlung wurde Mitte Juni 2011 durch die Einweihung der erneuerten Außenanlagen in den Lipschitzhöfen abgeschlossen.



Im Nachbarschaftszentrum Waschhaus-Café treffen sich Mieter zum Plaudern und Spielen.

Quelle: HWS

Mit Fördermitteln aus dem Programm „Soziale Stadt“ entstanden im Hof der Wohnanlage auf rund 7.600 Quadratmetern Flächen für Spiel, Bewegung, Aufenthalt, Begegnung und nachbarschaftliche Aktivitäten.

Vorgabe war, die Außenanlagen so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen aller Generationen gerecht werden und Kontakte wie Kommunikation fördern. Jörn von der Lieth erläutert: „Wir benötigen Flächen für Aktivitäten ebenso wie für Erholung. Zum einen können so bestimmte Konflikte gar nicht erst aufkommen, zum anderen entstehen hierbei schon die ersten Kontakte und Netzwerke, die für ein Mehrgenerationenwohnen erforderlich sind.“ So wurden die Bewohner sowohl bei der Planung als auch bei der Umsetzung der Außenanlagen beteiligt. Jugendliche haben für eine Mauer

Stein auf Stein gesetzt, was ihnen sichtlich Spaß machte. Schwieriger war es, junge Freiwillige für die Mithilfe beim Bepflanzen der Beete zu finden. Der Leiter des Gartenbaubetriebs motivierte die Kinder und Jugendlichen jedoch so geschickt, dass sie die Aufgabe schließlich „cool“ fanden. Es gab sogar einen unerwarteten Nebeneffekt: Nach der Pflanzaktion erhielten zwei der Jugendlichen einen Praktikumsplatz in dem Gartenbaubetrieb.

Die Nutzerinnen und Nutzer des Waschhaus-Cafés entwickeln eigenständig neue Ideen für Angebote und Aktivitäten. Senioren äußern sich zufrieden, dass sie nun einen Treffpunkt haben, wo sie Bekannte und Freunde außerhalb der Wohnung sehen können. Die Außenanlagen entwickeln sich gut: Eine Gruppe von Mieterinnen legte einen Frauengarten an, der

darüber freut sich der HWS-Geschäftsführer besonders, bisher keinerlei Zerstörungen erfuhr. Sein Fazit: „Die Mieter selbst beschützen das.“ Ein Hinweis auf ein gestärktes soziales Netzwerk der Bewohner ist auch das Engagement eines Rentners. Er verwahrt die Schlüssel zu einem Bolzplatz, um den es oft Streit zwischen den jugendlichen Kickern und den Nachbarn gegeben hatte – wegen der Lärmbelästigung. Inzwischen gibt es feste Zeiten für das Spiel auf dem Platz, der Rentner schließt morgens auf

und abends wieder ab. Jetzt gibt es keine Beschwerden mehr. Das Miteinander der Generationen in den Häusern der HWS in der Gropiusstadt hat sich erheblich verbessert – bei der HWS ist man darüber sehr erfreut. „Wir wissen aber auch, dass wir kontinuierlich weiterarbeiten müssen am Thema Mehrgenerationenwohnen, dieses Projekt kann man nicht abschließen“, so Jörn von der Lieth.

Anke Pieper, Hamburg

Hilfswerk-Siedlung GmbH Berlin (HWS)

Gegründet: 1952

Wohnungen (eigene): 4.500

Mitarbeiter: 60

Internet: www.hws-berlin.de

Leipziger Wohnungsbaugenossenschaften „Wohnen bei uns“

Positive Effekte auf das Wohnumfeld und die gesamte Stadt

Die Baugenossenschaft Leipzig eG (BGL), die Wohnungsgenossenschaft Transport eG (WOGETRA), die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG und die Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW) erhalten gemeinsam für ihre Studie zur Sozialrendite von Wohnungsgenossenschaften einen ersten Preis beim DW-Zukunftspreis.



Michaela Kostov nahm den Preis stellvertretend auch für die anderen drei Genossenschaften von GdW-Präsident Axel Gedaschko und Jurypräsident Prof. Hansjörg Bach entgegen. Quelle: Aareon

Die Studie, die im Auftrag der Genossenschaften und des Verbands Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) von Wissenschaftlern der Universität Leipzig aus dem dortigen Kompetenzzentrum Öffentliche Wirtschaft und Daseinsvorsorge durchgeführt wurde, kam zu dem Ergebnis, „dass die untersuchten Genossenschaften eine durchaus hohe Rendite für das kommunale Umfeld und die Genossenschaftsmitglieder – welche gleichzeitig die Rolle der Mieter innehaben – erbringen, und darüber hinaus einen enormen Beschäftigungseffekt auf die Region ausstrahlen“. Die Zukunftspreis-Jury bewertete nicht nur die Idee und die Durchführung der Studie positiv, sondern lobte auch, dass diese – mit Unterstützung des VSWG und dessen Vorstand Dr. Axel Viehweger – von den Genossenschaften erfolgreich für die Öffentlichkeitsarbeit genutzt wurde.

Seit 2009 besteht die strategische Partnerschaft der vier Genossenschaften. Sie unterhalten gemeinsam die Internetseite www.wohnen-bei-uns.eu und haben mit 31.000 Wohneinheiten eine wichtige Rolle

in der Stadt. Zu den aktuellen Projekten gehört die Erarbeitung eines gemeinsamen Leitbilds. Das Thema „Sozialrendite“ brachte der Plattform mit Abstand die bisher stärkste Wirkung in der Öffentlichkeit. Dieses Projekt leitete Michaela Kostov, Vorstand der Vereinigten Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW).

In der Studie wird Sozialrendite als Teilmenge der Stadtrendite definiert: „Unter Sozialrendite werden Vorteilsüberschüsse subsumiert, die über rein betriebswirtschaftliche Komponenten hinausgehen und damit vor allem durch einen Willen zur Gemeinnützigkeit motiviert sind.“ Die Projektgruppe untersuchte die unternehmerische Verantwortung (Corporate Social Responsibility) mithilfe eines Drei-Säulen-Modells der nachhaltigen Entwicklung, der „Triple Bottom Line“: „Der unternehmerische Erfolg setzt sich aus dieser Perspektive nicht nur aus den betriebswirtschaftlichen Kennzahlen (Gewinn-, Renditekennziffern) zusammen, sondern betrachtet auch soziale und ökologische Aspekte. In diesen beiden Bereichen führen Aktivitäten in der Regel

zur Schmälerung des betriebswirtschaftlichen Ergebnisses, so dass sie zur Bestimmung des gesamten Unternehmenserfolges wieder zum Unternehmensgewinn addiert werden müssen.“ Die Studie arbeitete mit den Daten des Jahres 2009.

Bisherige Studien befassten sich mit kommunalen Unternehmen und deren Nutzen für die Stadt unabhängig vom betriebswirtschaftlichen Ergebnis. Professor Dr. Thomas Lenk und seine Mitautoren gehen in der Studie davon aus, dass Wohnungsgenossenschaften gegenüber privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen erweiterte Unternehmensziele haben: „Diesem Charakter folgend spiegeln die betriebswirtschaftlichen Erfolgskennzahlen nur einen Teil des gesamten unternehmerischen Erfolgs wider. Die Berechnung einer Sozial- oder Stadtrendite fasst die vielfältigen Aktivitäten der Genossenschaften besonders im sozialen Bereich zusammen.“ Durch die Geschäftstätigkeit der Wohnungsgenossenschaften entstehen positive externe Effekte auf das Wohnumfeld und die gesamte Stadt, die nicht unmittelbar Bestandteil des genossenschaftlichen „Kerngeschäftes“ (Vermietung von Wohnraum) sind. Damit wird der sozialen Segregation von Wohngebieten entgegengewirkt. Gerade in Leipzig sei dies angesichts von zunehmend sich ausdifferenzierenden Quartieren wichtig.

Sozial- und Stadtrendite messen Aktivitäten im sozialen Bereich

Die Projektgruppe errechnete außerdem die Mitgliederrendite als spezifischen Wert für Wohnungsgenossenschaften: „Das genossenschaftliche Prinzip zur Förderung der Mitglieder wird erstmalig über die Mitgliederrendite quantifiziert und dient dazu, die Vorteile der genossenschaftlichen Organisationsform zu kommunizieren“, beschreibt Martina Wilde, Vorstand der Plattform-Genossenschaft UNITAS das Vorgehen. Zur Mitgliederrendite zählen beispielsweise die

Kosten, die durch das proaktive Vorgehen der Genossenschaften bei sozial auffälligem Wohnverhalten entstehen. Die Genossenschaften bieten ihren Mitgliedern Beratung an oder vermitteln diese, beispielsweise für Mietschuldner, ältere Menschen oder psychisch Kranke. Für die beschriebenen Leistungen verwendeten Mitarbeiter der Genossenschaften 2009 rund 3.200 Arbeitsstunden. Die Genossenschaften entschärften außerdem Nachbarschafts-

Mitglieder- und ein Prozent Sozialrendite, zusammengefasst zu 6,1 Prozent Gesamtrendite aus positiven externen Wirkungen der vier beteiligten Wohnungsgenossenschaften.

Messbarer Mehrwert des Wohnens bei Genossenschaften

Die vier Wohnungsgenossenschaften konnten zudem einen zusätzlichen Nach-

das gesamte Team den Zukunftspreis entgegen und freut sich für die noch junge Kooperation: „Gerade am Anfang ist es wichtig, Erfolgserlebnisse zu haben, und dieser Preis ist eins.“ In die Projektgruppe entsandte jede Genossenschaft ein bis acht Mitarbeiter, hinzu kamen die Wissenschaftler der Universität Leipzig.

Das Ergebnis der Studie „Sozialrendite statt Profit“ wurde auf einer Pressekonferenz im Oktober 2010 präsentiert. „Die von den einzelnen Genossenschaften der Plattform durchgeführten Aktivitäten kommen der gesamten Stadt und ihren Bürgern zugute“, erklärte Michaela Kostov bei der Pressekonferenz, bei der sie gemeinsam mit Professor Dr. Thomas Lenk von der Universität Leipzig und Dr. Axel Viehweger die Studie den Pressevertretern vorstellte. Von der Leipziger Volkszeitung über die Immobilienzeitung bis hin zur Bild griffen Medien das Thema auf, die DW berichtete im Dezember.

Die Genossenschaftsvorstände werden neuerdings häufiger von Politikern und den Verantwortlichen in der Stadtverwaltung frühzeitig zu Themen der Stadtentwicklung angesprochen. Ralf Schädlich, Vorstand der Baugenossenschaft Leipzig eG, sieht damit ein wichtiges Ziel der Plattformarbeit erreicht: „Wir vier Genossenschaften haben einen Bestand, welcher in etwa der Größe des kommunalen Wohnungsunternehmens entspricht. Wir leisten als große Vermieter einen wichtigen Beitrag für den sozialen Frieden in der Stadt. Man kennt uns jetzt, auch in der Politik und auf Fraktionsebene. Wir haben erlebt, dass wir gemeinsam etwas erreichen können.“

Anke Pieper, Hamburg



Viel Spaß auch für die Kleinen auf dem Mieterfest der WOGETRA. Quelle: WOGETRA



Kaffeetafel beim Nachbarschaftshilferevier bei Baugenossenschaft Leipzig. Quelle: BGL

konflikte durch Einsatz ihres Personals. Hierauf wurden knapp 3.900 Mitarbeiterstunden verwendet. Ein anderes Element der Mitgliederrendite sind Ersparnisse der Mitglieder bei den Nebenkosten durch von den Genossenschaften erwirkte günstigere Tarife. Diese Einsparungen summierten sich 2009 auf knapp 500.000 Euro. Auch das Ehrenamt taucht in den Berechnungen der Studie auf: „Die Genossenschaften schätzten den Zeitaufwand ihrer Mitgliedervertreter für Aktivitäten außerhalb der gesellschaftsspezifischen Verpflichtungen in der Summe auf rund 3.300 Stunden für das gesamte Jahr 2009.“ Die Mitgliederrendite summiert sich demnach auf 1,8 Millionen Euro.

Hinzu kommen knapp 354.000 Euro Sozialrendite. In diesem Wert sind unter anderem die Pflege von Spiel- und Sportplätzen sowie Grünflächen enthalten, aber auch Kultur-, Gesundheits- und Sportförderung. Mitglieder- und Sozialrendite summieren sich demnach auf knapp 2,2 Millionen Euro. Hiervon profitieren nicht nur die Mitglieder, sondern das unmittelbare und weitere Wohnumfeld. Diese Summe wurde in der Studie in Beziehung zu den in der Bilanz ausgewiesenen Geschäftsguthaben und Kapitalrücklagen am 31. Dezember 2009 von 36,0 Millionen Euro gesetzt, so errechnet sich das Ergebnis von 5,1 Prozent

frage- und Beschäftigungseffekt in der Region nachweisen, der der Sicherung beziehungsweise Schaffung von 368 Stellen durch 32,1 Millionen Euro Auftragsvolumen 2009 entspricht. Ein halbes Jahr dauerte die Arbeit an der Studie. Die beteiligten Genossenschaften zahlen aktuell keine Dividende auf die Genossenschaftsanteile, deshalb sei es, so Tobias Luft, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Transport eG, besonders sinnvoll, die sozialen Mehrleistungen der Genossenschaften transparent zu machen. In der Studie heißt es dazu: „Die aktuellen wie auch die potenziellen Mitglieder der Genossenschaften können den bisher nur ‚gefühlten‘ Mehrwert des Wohnens bei Genossenschaften erstmalig schwarz auf weiß nachlesen. Bei der Gewinnung neuer Mitglieder auf einem hart umkämpften Markt haben Argumente wie Kündigungsschutz, Mitbestimmung und Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen einen hohen Überzeugungswert.“

Der VSWG wirbt bereits bei seinen Mitgliedsgenossenschaften für eine landesweite Studie zur Sozialrendite von Genossenschaften. Die vier Leipziger Genossenschaften planen eine Wiederholung der Berechnung in drei Jahren. Michaela Kostov nahm stellvertretend für

Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften

- Baugenossenschaft Leipzig eG (BGL)
- Wohnungsgenossenschaft Transport eG (WOGETRA)
- Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG
- Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW)

Gegründet: 1898 (BGL), 1922 (VLW), 1954 (WOGETRA), 1957 (Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG)

Wohnungen: zusammen 31.000

Mitglieder: zusammen 33.042

Mitarbeiter: zusammen 163

Internet: www.wohnen-bei-uns.eu

GSW Immobilien AG, Berlin

Neue Organisation für mehr Kundenzufriedenheit

Die GSW Immobilien AG Berlin hatte im ersten Halbjahr 2011 einiges zu feiern. Im April absolvierte das Unternehmen einen erfolgreichen Börsengang mit einem Emissionsvolumen von rund 470 Millionen Euro. Im Mai erhielt es einen ersten Preis beim DW-Zukunftspreis. Bei der Preisverleihung in Garmisch-Partenkirchen wurden die Anstrengungen des Unternehmens bei der Reorganisation des Kundenbeziehungsmanagements ausgezeichnet.



Beate Vaupel-Möller, Leiterin Personal- und Organisationsentwicklung bei der GSW) und GSW-Vorstandsmitglied Jörg Schwagenscheidt (Mitte) präsentieren stolz ihren DW-Zukunftspreis. Quelle: Aareon

Im Grunde gehe es bei der Reorganisation des Kundenmanagements um die Optimierung zwischen Standardisierung und Individualisierung, erläutert GSW-Vorstandsmitglied Jörg Schwagenscheidt. Er verweist auf die schiere Masse der Kundenanfragen, die ein Unternehmen mit 50.000 Wohneinheiten generiert: „Ein Großteil dieser Anfragen ist standardisierbar.“ Vor der Reorganisation wurden diese Anfragen von zuletzt sechs Geschäftsstellen bearbeitet. Davor gab es zehn und noch früher 17 GSW-Geschäftsstellen. Dennoch war der Service nicht optimal, so Schwagenscheidt: „Wir waren nie nah genug an den Kunden dran.“ Die Reorganisation begann 2007 und wurde 2009 weitgehend abgeschlossen, wird seitdem aber laufend weiter optimiert.

Die GSW Immobilien AG überzeugte die Jury des DW-Zukunftspreises mit ihrer konsequenten ganzheitlichen Prozessoptimierung. Im Ergebnis konnte sie gleichzeitig die Kosten reduzieren und die Kundenzufriedenheit verbessern. Erfolgsfaktor für die simultane Erreichung dieser Ziele war eine intelligente Standardisierung von Routinevorgängen.

Die ganzheitliche Prozessoptimierung überzeugte die Jury

2009 hatte das Unternehmen – damals noch GSW Immobilien GmbH – schon einmal einen DW-Zukunftspreis mit einer zielgruppenorientierten Kommunikationsstrategie zur Gewinnung von Neumieter gewonnen. Nun bewarb man sich mit der erfolgreichen Reorganisation des Kundenservices. Für den waren bis dato vor allem die Geschäftsstellen zuständig. Diese verfolgten ursprünglich jeweils eigenständige Abläufe für die Bearbeitung von Standardanfragen. Ziel der Reorganisation war unter anderem eine unternehmensweit einheitliche Bearbeitung gleichartiger Geschäftsvorfälle.

Für die Kunden waren die GSW-Mitarbeiter nur während der Sprechzeiten persönlich erreichbar, die telefonische Erreichbarkeit war mehr als unbefriedigend. Die GSW entschied sich zu einem radikalen Schnitt: Alle Geschäftsstellen wurden geschlossen. Das Unternehmen setzte stattdessen auf ein neues Kundenserviceportal, das auf Telefonie und Mail basiert. Im Unternehmen

sorgte dies zunächst für Unruhe. Geschäftsstellen, die schließen, und eine Verbesserung des Kundenservices, wie sollte das zusammengehen?

Die Kundenbeziehung war vor der Umstellung eingehend analysiert worden. Schwagenscheidt: „Was ist typisch für das Vermieter-Mieter-Verhältnis? Der Mieter meldet sich nur, wenn es ein Problem gibt. Und dann will er dies sofort kommunizieren und dieses möglichst per Telefon. Er möchte nicht zu starren Sprechzeiten eine Geschäftsstelle aufsuchen, nicht in einem ungemütlichen Warteraum sitzen, erst recht möchte er anschließend nicht zu hören bekommen, dass der für ihn Zuständige nicht da ist.“ Erreichbarkeit und schnelle Erledigung wurden die Prioritäten bei der Reorganisation. Man entschied sich gegen ein Callcenter und für eine Neuordnung der Wohnungsbewirtschaftung, bei der die Mitarbeiter sich auf bestimmte Anfragetypen spezialisieren: „Wir haben uns angesehen, wer welche Arten von Geschäftsvorfällen am besten lösen kann, und dem entspricht unsere neue Organisationsstruktur.“ Das technologische Rückgrat des neuen Kundenservices ist eine benutzerfreundliche NetWeaver-Oberfläche basierend auf der branchenspezifischen SAP-Lösung. Die Mitarbeiter waren involviert in die Entwicklung des Prozessdesigns wie auch der IT-Tools. NetWeaver arbeitet mit einer Fenster-Technik. Die SAP-Daten, die gerade gebraucht werden, holt das Tool an die „Oberfläche“, dort können sie vom Mitarbeiter bearbeitet werden und wandern anschließend wieder ins Datenbanksystem zurück. Und eben nur die Daten, die für die spezielle Rolle und Verantwortung des spezifischen Arbeitsplatzes benötigt werden.

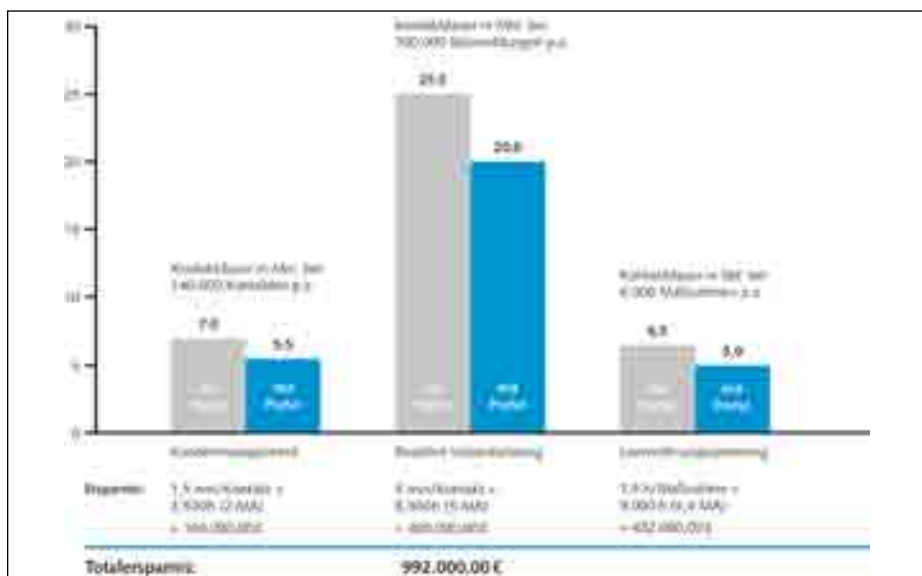
Entwickelt wurden arbeitsspezifische Anwendungen

Jörg Schwagenscheidt und sein Team fragten sich: Warum muss eigentlich ein Mitarbeiter der Neuvermietung den Kontostand eines

Bestandskunden kennen? Das ist nicht zielführend. Vielmehr muss er schnellen Zugriff auf die Details der zu vermietenden Wohnung haben. Entwickelt wurden arbeitsplatzspezifische Anwendungen: Der Mitarbeiter, der das Forderungsmanagement macht, hat einen anderen Bildschirm als sein Kollege, der neue Mietverträge macht oder derjenige, der eine Reparatur annimmt. Die Mitarbeiter der Wohnungsbewirtschaftung sind heute aufgeteilt in verschiedene „Rollen“: Fragen zum Mietvertrag, zum Störmeldungsmanagement, zur Betriebskostenabrechnung, zum Forderungsmanagement, zur Instandhaltung, zur Leerwohnungssanierung und zur Vermietung. Die Spezialisierung der Arbeitsplätze in Verbindung mit der NetWeaver-Oberfläche entschlackt die Datenvielfalt des IT-Systems und die Mitarbeiter benötigen dafür keine umfassende SAP-Ausbildung.

98 Prozent aller Anrufe werden heute nach spätestens drei Klingelzeichen entgegengenommen und 85 Prozent der Anfragen können direkt bei diesem Telefonat abschließend bearbeitet werden, für die übrigen werden Tickets ausgestellt, die von einem Backoffice bearbeitet werden – in der Regel rufen diese Mitarbeiter den Kunden innerhalb von 24 Stunden zurück. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bekommen die Geschäftsvorgänge, für die sie verantwortlich sind, im Rahmen eines Ticketsystems an ihrem Arbeitsplatz angezeigt. Eingehende Telefonate und E-Mails werden in Tickets umgewandelt, um standardisierte Arbeitsabläufe und Prozesse zu sichern. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern müssen dafür keine SAP-Funktionscodes kennen.

Für jeden Geschäftsvorfall sind verbindliche Service-Level-Vereinbarungen hinterlegt, so dass dem Mieter verbindliche Termine genannt werden können. Die Einhaltung wird systemisch gemessen, nicht eingehaltene Termine werden eskaliert. Das „Eskalationsreporting“ wird für die Prozessverbesserung genutzt. Die freiwerdenden Kapazitäten im Kundenservice hat man nicht eingespart, sie werden an anderer Stelle eingesetzt. Unter anderem entstand ein neuer Außendienst. Bei Angelegenheiten, die nicht am Telefon bearbeitet werden können, suchen Mitarbeiter die Mieter auf. Vorstand Schwagenscheidt nennt ein Beispiel: „Dabei kann es sich um die 90-jährige Dame handeln, die ihre Betriebskostenabrechnung nicht nachvollziehen kann.“ Ein weiteres Einsatzgebiet der Außendienstler sind Mie-



Kostensparnis durch GSW-Kundenserviceportal

Quelle: GSW

terstreitigkeiten. Mehrere Außendienstler werden zu Mediatoren ausgebildet. Hinzu kommt die Beratung von Mietschuldnern. Die GSW arbeitet dafür auch mit externen Schuldnerberatungsstellen zusammen. Die Mietausfälle sind mittlerweile deutlich zurückgegangen.

Um die Mitarbeiter auf ihre neue telefonbasierte Arbeit vorzubereiten, wurde Callcenter-Know-how ins Unternehmen geholt. Es geht darum, die wohnungswirtschaftlichen Inhalte mit einer effizienten und vor allem kundenfreundlichen Kommunikation zu verbinden. Entscheidend für die Qualität des telefonischen Kundenservices sind die kommunikativen Fähigkeiten und der Gesprächsstil. Deshalb legt man bei der GSW inzwischen bei der Mitarbeiterentwicklung nicht nur Wert auf fachliche Weiterqualifizierung sondern auch auf die Pflege der „Soft Skills“.

Seit der Reorganisation hat sich die Arbeit jedes einzelnen Mitarbeiters in der Wohnungsbewirtschaftung also völlig verändert. Deren wichtigstes Arbeitsinstrument ist heute die Telefonie. Sie haben Zugriff auf elektronische Mieterakten und Arbeitsroutinen für die sie betreffenden Vorgänge.

Kundenzufriedenheit wird laufend gemessen

Der Wechsel vom alten zum neuen System war allerdings eine Herausforderung. Jörg Schwagenscheidt erinnert sich an die schwierige Übergangsphase: „Unsere Kunden hatten keine Geschäftsstelle mehr vor Ort und noch keinen voll funktions-

tüchtigen telefonischen Service. In dieser Anfangsphase lag die telefonische Erreichbarkeit von Montag bis Freitag acht bis 18 Uhr bei unter 50 Prozent. Wir haben sie dann Stück für Stück gesteigert auf heute 98 Prozent.“ Die Kundenzufriedenheit wird laufend gemessen. Seit der Einführung beobachtet die Unternehmensleitung eine deutliche Trendumkehr zum Positiven.

Die Anstrengungen für mehr Kundenzufriedenheit zahlten sich aus, so fasst Jörg Schwagenscheidt die Erfahrungen der GSW zusammen, man könne sie mit Effizienzgewinnen und wirtschaftlichen Vorteilen durchaus zusammenbringen. Der Return on Investment betrug bei der GSW Immobilien AG rund fünfeinhalb Monate. Die verbesserte Prozesseffizienz durch die Reorganisation und das Kundenserviceportal führten zu einer Kostensparnis von 992.000 Euro pro Jahr. Die Ersparnisse entstehen aus der geringeren Gesprächszeit, die seit der Reorganisation für die Erledigung einer Anfrage mit dem neuen Kundenserviceportal benötigt wird, aus geringen Fehlerquoten und damit einer Reduzierung von Mehrfachanrufen.

Anke Pieper, Hamburg

GSW Immobilien AG, Berlin

Gegründet: 1924

Wohnungen:

48.800 (eigener Bestand),
15.800 (in Verwaltung für Dritte)

Mitarbeiter: 614

Internet: www.gsw.de

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

Vorbildliches Wissensmanagement für die Unternehmensstrategie

Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH erhielt einen Sonderpreis für vorbildliches Wissensmanagement durch die systematische Integration der Unternehmens-, Objekt- und Finanzdaten in die strategische Unternehmensplanung.



Das Projektteam (v.l.: Henri Luedecke, Geschäftsführer Sachsen Treuhand GmbH; Ester Meissner, BBT GmbH; Konstantinos Apostolopoulos, WOBAU-Prokurist und WOBAU-Geschäftsführer Heinrich Paul Sonsalla) freut sich über den Sonderpreis Wissensmanagement Quelle: Aareon

Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (WOBAU) ist mit rund 24.000 Wohn- und Geschäftseinheiten das größte Wohnungsunternehmen in Magdeburg. Der Wohnungsmarkt in der sachsen-anhaltinischen Landeshauptstadt bleibt schwierig. Angesichts einer angestrebten strategischen Neuausrichtung entschied die Unternehmensleitung, das über die Abteilungen verteilte Wissen und die Daten zum Unternehmen systematisch zusammenzuführen und für eine umfassende Analyse zu nutzen. Die Jury des Zukunftspreises würdigt das bei der WOBAU eingeführte Wissensmanagement mit einem Sonderpreis, weil Unternehmens-, Objekt- und Finanzdaten dank eines integrierten Systems mit vielfältigen Analyseinstrumenten für die strategische Unternehmensplanung und -steuerung genutzt werden und ein objektgenaues Portfoliomanagement möglich wurde.

WOBAU-Geschäftsführer Heinrich Paul Sonsalla erläutert die Ausgangssituation in Magdeburg: „Unser Unternehmen hat 6.000 Wohnungen abgerissen, das ist ein rekordverdächtiger Beitrag zum Stadtumbau. Wir haben unsere Lage mittlerweile

konsolidiert, so dass wir Neues beginnen können. Die Teilnahme am DW-Wettbewerb war für uns ein Novum. Umso mehr freuen wir uns über die Auszeichnung.“

Von Juni 2009 bis Februar 2011 durchlief das Unternehmen, begleitet durch die BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH, Berlin, Deutschland (BBT) beziehungsweise deren Tochterunternehmen, die Sachsen Treuhand GmbH, einen Prozess, bei dem Daten und Wissen aus den Abteilungen und von den Mitarbeitern systematisch mit der von der BBT GmbH entwickelten Software *avestrategy* erfasst wurde. Ziel war, dem Unternehmen eine systematische Analyse der Bestände, der Abläufe und der Organisation zu ermöglichen. In der Projektbeschreibung wird erläutert, wie die Aufgaben des Wissensmanagements realisiert wurden: „Von besonderer Bedeutung für die Entwicklung eines belastbaren Unternehmenskonzeptes ist ein ausreichend hoher Detaillierungsgrad, eine hohe Qualität und auch Aktualität sämtlicher Stamm- und Bewegungsdaten. Dies gilt insbesondere für den weiten Bereich der technischen

Bestandserfassung. Die WOBAU Magdeburg hat sich hier für ein zweigeteiltes Vorgehen entschieden. Im ersten Schritt wurden das Wissen der Mitarbeiter und die bereits umfangreich vorhandenen Daten des ERP-Systems zu qualitativen Aussagen zur Objektattraktivitätsdimension in der Portfolioanalyse verwendet. Im zweiten Schritt erfolgte dann die Aufnahme des Bestandes mittels der Software *epiqr* der Firma Calcon.“

Projektleiterin auf Seiten der BBT GmbH war Senior Consultant Ester Meissner. Sie erläutert das Procedere: „Für den Portfolio-Strategie-Prozess haben wir zunächst die für den Immobilienbestand relevanten Bewertungsdaten erfasst und gesammelt. Wir haben dazu mit verschiedenen Abteilungen zusammengearbeitet und waren selbst überrascht, in wie vielen unterschiedlichen Formen und auf wie viele Orte verteilt Daten vorlagen. In verschiedenen Teilprojekten wurden die einzelnen Analysebereiche für den Strategieprozess bearbeitet und am Ende mussten wir alle Stränge wieder zusammenführen. Auf Grundlage der durchgeführten Analysen konnten dann in einem Portfolio-Workshop alternative Strategien für die Objekte diskutiert werden. Die in Frage kommenden Handlungsalternativen haben wir betriebswirtschaftlich durchgerechnet und unter Berücksichtigung der für die WOBAU bestehenden Zielvorgaben eine Gesamtunternehmensstrategie entwickelt. Die Unternehmensstrategie wurde in mehreren Aufsichtsratssitzungen vorgestellt und beschlossen. Anschließend haben wir in einem weiteren Schritt auch das Controlling für die WOBAU in *avestrategy* umgesetzt.“

Stellen einsparen stand nicht im Vordergrund

Für die mehr als 200 WOBAU-Mitarbeiter bedeutete die Implementierung der IT-Lösung zunächst eine Umstellung und ein Umgewöhnen an neue Arbeitsabläufe. Geschäftsführer Sonsalla betont: „Stellen einsparen stand und steht für uns bei



Wohnanlage Breiter Weg der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg – mit 24.000 Wohn- und Geschäftseinheiten größtes Wohnungsunternehmen Magdeburgs.

Quelle: WOBAU

dieser Maßnahme nicht im Vordergrund. Hier geht es darum, die Arbeitsabläufe auf lange Sicht transparenter und effektiver zu machen.“ Die Mitarbeiter arbeiteten während der Implementierung in neuen, abteilungsübergreifenden Arbeitsgruppen zusammen. Ester Meissner beobachtete, wie sich während dieser Phase die Kommunikation unter den Mitarbeitern änderte. Zahlen und Fakten wurden kritischer hinterfragt, das Unternehmen mehr als Ganzes gesehen: „Für die strategische Unternehmensplanung und das Wissensmanagement hatten wir Mitarbeiter aus unterschiedlichen Unternehmensbereichen an einen Tisch geholt. Der Austausch der Projektbeteiligten wurde zunehmend intensiver, da für jeden Mitarbeiter die Auswirkungen der zu treffenden Entscheidungen unmittelbar dargestellt werden konnten. Es wurde deutlich, dass jeder die anderen Bereiche und den Unternehmenserfolg beeinflusst.“

Mithilfe der gesammelten Daten und der neuen Analyseinstrumente sollten zentrale Fragen bearbeitet werden: Wo ist es sinnvoll, zu investieren? Wie muss sich der Kernbestand entwickeln, damit der Leerstand weiter sinkt? Im Mai 2010 präsentierte die Projektgruppe das erste Mal vor dem Aufsichtsrat. Aus der Portfolioanalyse und den Mietpotenzialen wurden die Investitionsentscheidungen abgeleitet, Handlungsoptionen besprochen, verschiedene Szenarien angelegt, dann die Vorteilhaftigkeit der Alternativen durchgerechnet. So entstand eine betriebswirtschaftlich abgesicherte Handlungsempfehlung, erläutert Ester Meissner: „Im Ergebnis wurden objektkonkrete Handlungsempfehlungen zur Ent-

wicklung eines langfristig wirtschaftlichen Kernbestandes abgeleitet und die wirtschaftlichen Auswirkungen in einer integrierten Unternehmensplanungsrechnung (Plan-Bilanz, Plan-GuV, Plan-Liquiditätsrechnung) mit Hilfe von avestrategy® und unter starker Einbeziehung der Wissensträger der WOBAU Magdeburg abgebildet.“

Gremien wie der Aufsichtsrat kennen die Möglichkeiten von avestrategy inzwischen. Auch der Gesellschafter weiß das Analyseinstrument zu schätzen. Sonsalla: „Es ist für uns wichtig, mit unserem Gesellschafter konstruktiv zusammenzuarbeiten. Da haben wir ein gutes Miteinander erreicht und leisten einen maßvollen Beitrag zur Entschuldung.“ Die Messlatte für das Berichtswesen wurde deutlich höher gelegt. Es wurden ein monatliches Berichtswesen bis auf Objektebene eingerichtet sowie eine systematische Planfortschreibung. Prokurist Konstantinos Apostolopoulos schätzt an avestrategy besonders, dass es Transparenz schafft: „Das ist eine Plattform, die unsere Entscheidungen auch für Dritte nachvollziehbar macht.“ Die WOBAU-Mitarbeiter sind angehalten, das neue System konsequent zu verwenden. Der Prokurist erwähnt auch, dass durch die Arbeitsgruppen die abteilungsübergreifende Zusammenarbeit intensiviert wurde und weiter konstruktiv verlaufe. Das freut ihn besonders, denn: „Der Prozess soll weiter gelebt werden.“

Alle Prozesse wurden analysiert

Der positive Effekt stellt sich für die WOBAU schon ein, beobachtet Meissner: „Die Kombination zwischen gründlicher Durcharbeitung des strategischen Themas und parallel dazu aller Prozesse und der Außenwirkung zeigt positive Effekte. Sie sind sowohl in der Strategie als auch im operativen Geschäft klar zu spüren.“ Außer dem Portfolio wurden auch alle Prozesse und die gesamte Organisation analysiert und Veränderungen eingeführt. Ein neues Backoffice macht den Vermietungsdurchlauf effizienter: Die Quote an generierten Mietverträgen ist gestiegen, der Leerstand nimmt ab. Auf diese Weise wurde im Rahmen des Projektes auch die Organisationsstruktur der WOBAU neu ausgerichtet und das Vermietungsmanagement gestärkt.

Für die BBT GmbH war der Auftrag der WOBAU einerseits ein klassisches Beratungsprojekt – und zugleich etwas Besonderes, so Meissner: „Es ist nicht

selbstverständlich, dass ein Unternehmen eine Portfoliostrategie auf Grundlage solcher fundierter Detailanalysen erarbeitet und dabei so konsequent die bestehenden Entwicklungspotenziale für den Immobilienbestand bewertet. Wir haben eine große Aufgabe systematisch durchgearbeitet. Es ist schön, dass die WOBAU dafür ausgezeichnet wurde.“

Die IT-Lösung avestrategy ist seit 2005 am Markt, 85 Unternehmen arbeiten damit. Die Software wurde aus Beratungsprojekten entwickelt, die BBT-Mitarbeiter nutzen sie für die eigene Projektbearbeitung und entwickeln sie aus der Praxis mit den BBT-Inhouse-Programmierern weiter. Für Heinrich-Paul Sonsalla leitet der Beratungsprozess den Beginn einer neuen Phase für das Unternehmen ein: „Wir haben Stadtbau immer als Optimierung in unserem Portfolio betrieben. Wir kaufen neuerdings Häuser dazu, um unsere Bestände zu verjüngen.“ Die WOBAU hat vor kurzem 300 hochwertige Wohneinheiten erworben. Sonsalla weiter: „Wir wollen uns künftig differenzierter aufstellen. Dazu gehört auch weiterer Abriss, aber im Grunde wechseln wir zu einer offensiven Strategie. Die neuen Instrumente sind für uns sehr wertvoll, um schnell und sicher Entscheidungen treffen zu können.“

Die Würdigung beim DW-Zukunftspreis wird er mit den Mitarbeitern noch feiern. Die Projektphase habe für die Mitarbeiter eine hohe Arbeitsbelastung mit sich gebracht, die Mühe habe sich aber angesichts klarer Vorteile durch das neue System gelohnt. WOBAU-Geschäftsführer Sonsalla findet den DW-Wettbewerb wichtig: „Wir können von anderen Preisträgern etwas lernen.“ Ihn beeindruckte vor allem das Projekt der Leipziger Genossenschaften. „Die Sozialrendite ausrechnen – das wäre vielleicht auch etwas für uns“, überlegt er. Aber auch das Projekt der WOBAU hat bereits andere Wohnungswirtschaftler neugierig gemacht. „Wir hatten schon Anfragen dazu“, bestätigt er.

Anke Pieper, Hamburg

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

Gegründet: 1992

Wohnungen: 23.500

(plus 500 Gewerbeeinheiten)

Mitarbeiter: 220 (neun Auszubildende)

Internet: www.wobau-magdeburg.de

Teilnehmer und Projekte

Vorbildwirkung für die Branche: 23 eingereichte Projekte

Der Zukunftspreis 2011 „Immobilienwirtschaft auf dem Weg zu einer neuen Wirtschaftlichkeit“ wurde für herausragende Beispiele erfolgreicher Unternehmensstrategien und Handlungskonzepte für effektives und effizientes Wirtschaften vergeben. Insgesamt haben sich in diesem Jahr 21 Unternehmen mit 23 verschiedenen Projekten an dem Wettbewerb beteiligt, die wertvolle Impulse für die Wohnungswirtschaft liefern. Die Kurzbeschreibungen aller Wettbewerbsbeiträge finden Sie auf unserer Homepage www.diewohnungswirtschaft.de. Zudem werden ab der August-Ausgabe in loser Reihe die eingereichten Projekte vorgestellt.

| Nr. | Teilnehmendes Unternehmen | Ort | Projektname | Ansprechpartner |
|-----|---|--------------------|--|---|
| 1 | LEG Management GmbH | Düsseldorf | Projekt One – Wir sind eins | Manfred Neuhofer, manfred.neuhofer@leg-nrw.de |
| 2 | gewobau Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Rüsselsheim m.B.H. | Rüsselsheim | Risikomanagement bei der gewobau Rüsselsheim – Einführung eines Frühwarnsystems | Kathrin Kirchbach, Kathrin.Kirchbach@gewobau-online.de |
| 3 | Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften „wohnen bei uns“ – Baugenossenschaft Leipzig eG (BGL), Wohnungsgenossenschaft Transport eG (WOGETRA), Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG, Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW) | Leipzig | Sozialrendite von Wohnungsgenossenschaften | Michaela Kostov (Projektleiterin, Vorstand VLW eG), info@wohnen-bei-uns.eu |
| 4 | Baugenossenschaft „Wiederaufbau“ eG Braunschweig | Braunschweig | Projekt „Kompass“ | Thorsten Fürst, info@wiederaufbau.de |
| 5 | Wohnstätte KrefeldWohnungs-AG | Krefeld | Analyse und Vergleich der ökologischen Qualität einer Bestandssanierung gegenüber einem Neubau in der Krefelder Gartenstadt | Thomas Sievert, thomas.sievert@wohnstaette-krefeld.de |
| 6 | Hilfswerk-Siedlung GmbH | Berlin/Brandenburg | Mit gut geschulten und ausgestatteten eigenen Hauswarten zur besseren Kundenorientierung | Dorit Brauns, Jörn von der Lieth, Simone Fendler, info@hws-berlin.de |
| 7 | Hilfswerk-Siedlung GmbH | Berlin/Brandenburg | Von der Großwohnsiedlung zum Mehrgenerationenwohnen | Dorit Brauns, Jörn von der Lieth, Simone Fendler, info@hws-berlin.de |
| 8 | Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Senftenberg | Senftenberg | Die KWG komplett und nachhaltig umgekrempelt | Silke Herzog, René Teichmann, info@kwg-senftenberg.de |
| 9 | Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH | Magdeburg | Das ganzheitliche Unternehmenskonzept – von der objektkonkreten Analyse zur strategischen Unternehmensplanung | Heinrich Sonsalla, info@wobau-magdeburg.de |
| 10 | GSW Immobilien AG | Berlin | Maßnahmen für erfolgreiche Kundenoptimierung am Beispiel des GSW Club | Jan Wächter, jan.waechter@gsw.de |
| 11 | GSW Immobilien AG | Berlin | Standardisierung in der Wohnungswirtschaft – Die Einführung eines integrierten und automatisierten Kundenbeziehungsmanagements bei der GSW Immobilien AG | Anja Libramm, anja.libramm@gsw.de |
| 12 | Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH | Ludwigsburg | Mathildenstraße 21 – eine neue Zukunft für die Wohnungsbau Ludwigsburg und die Stadt | Andreas Veit, andreas.veil@wb-lb.de |
| 13 | Joseph-Stiftung, kirchliches Wohnungsunternehmen | Bamberg | „Kompetenz in Trends“ | Dr. Wolfgang Pfeuffer, wolfgang.pfeuffer@joseph-stiftung.de |
| 14 | Gubener Wohnungsbaugenossenschaft – GWG – eingetragene Genossenschaft | Guben | Senioren-Wohngemeinschaft | Eberhard Stein, e.stein@gwg-guben.de |
| 15 | bauverein AG Darmstadt + Organisationsberatung Werr (Bensheim) | Darmstadt | Einführung einer Team-Ziel-Planung | Stefan Backmund, Günther Werr, Backmund@bauvereinag.de werr@obw.de |
| 16 | Evronik Wohnen GmbH | Essen | Projekt „KundenCenter 2010“ | Dr. Stephan Schmidt, stephan.schmidt@evonik.de |
| 17 | Wohn- und Baugesellschaft Calau mbH | Calau | Info-Punkt – WBC-Kundencenter und 1. Touristeninformation | Marion Goyn, info@wbc-calau.de |
| 18 | GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin | Berlin | Kundenorientierung online: der GEWOBAG-Einrichtungsplaner | Stefan Fellechner, info@gewobag.de |
| 19 | Gebäude- und Wohnungsverwaltung (GWV) GmbH Wittstock | Wittstock | Mehrwert für Wittstock – GWV | Dr. Hans-Jörg Löther, Verena Schulz, hj.loether@gwv-wittstock.de, verena.schulz@domusconsult.de |
| 20 | GWH Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Hessen | Frankfurt am Main | Operationalisiertes Portfoliomanagement durch Objektteams | Jana Scheiderbauer, jscheiderbauer@gwh.de |
| 21 | LEG Managemt GmbH und Rueckerconsult GmbH | Düsseldorf | LEG Wohnungsmarktreport NRW 2010 | Jens Schönhorst, Thomas Rücker, jens.schoenhorst@leg-nrw.de, ruecker@rueckerconsult.de |
| 22 | Pro Potsdam GmbH | Potsdam | Balanced Scorecard für die Strategieabstimmung zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen | Olaf Stragies, olaf.stragies@propotsdam.de |
| 23 | GEWOFAG Holding GmbH | München | Quartiersentwicklung Piusplatz | Sabine Stein, sabine.stein@gewofag.de |

= Preisträger DW-Zukunftspreis 2011

= Sonderpreis Wissensmanagement

vtw: „Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft“ 2011

Branche mit strategischer Weitsicht

Unter dem Motto „Wohnungswirtschaft – Branche mit strategischer Weitsicht – Anspruch und Herausforderung“ fanden Ende Mai 2011 in Suhl die „Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft“ 2011 des vtw. Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. statt.

Aus Sicht des Thüringer Ministers für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, gebe es zwei Megatrends, die auch die Wohnungswirtschaft massiv beeinflussen werden: der demografische und der energetische Wandel. Schon heute müsse bei allen neuen Anforderungen aber geprüft werden, ob diese leistbar sind und ob der Mieter sie bezahlen kann. In Bezug auf die Altschuldenregelung sieht Carius den Bund weiter in der Verantwortung. Allerdings dürfe eine Lösung dieses Problems nicht zu Lasten der Städtebauförderung gehen, die für die Bewältigung des demografischen Wandels unverzichtbar sei. Jeder Euro generiere bis zu acht Euro Anschlussinvestitionen. Betrachte man die Forderungen der Bundespolitik in Richtung Erhöhung der Energiestandards, so müssten die Vorleistungen in den neuen Ländern mit in die Betrachtung einfließen. Mit Augenmaß müsse an die Lösung der Herausforderungen herangegangen werden. Mit seinem Vortrag gab Prof. Dr. Josef Scherer von der Hochschule Deggendorf zum Thema „Der Manager-Risiko- und Chancenkoffer“ Anregungen für eine nachhaltige Unternehmenswertsteigerung.

Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., stimmte die Teilnehmer mit Ausführungen zur wohnungspolitischen Strategie bei der Fortführung des Stadtumbaus auf die bevorstehenden politischen Auseinandersetzungen auf Bundesebene ein. Am Vortrag hatte er an einem Spitzengespräch bei Bundeskanzlerin Angela Merkel zur Energiewende teilgenommen. Die Wohnungswirtschaft sei dort so wahrgenommen worden, wie es ihrer Position mit rund 20 Prozent der Wertschöpfung pro Jahr entspreche. Es brauche jedoch ein Umlernen in der Politik dahingehend, dass Deutschland ein geordnetes Schrumpfen lernen müsse. Es reiche nicht, Gebäude rückzubauen – parallel dazu müssten auch Infrastrukturen rückgebaut, gleichzeitig aber auch die Städte weiterentwickelt werden. Hier sei die Städtebauförderung von herausragender Bedeutung. Gedaschko forderte die Anwesenden auf, sich an die Mitglieder des Bundestages aus

ihrer Region zu wenden und diese zu sensibilisieren. In den nächsten sechs Monaten erfolgten zudem elementare Weichenstellungen in Bezug auf den Klimaschutz. Es werde über sehr viel Geld entschieden – darüber, was gefördert werden soll –, aber auch darüber, welche Anforderungen künftig gestellt würden. Die Wohnungswirtschaft habe die Chance, hier ein Umsteuern zu erreichen. Die zentralen Forderungen der Wohnungswirtschaft lauteten daher: Aufstockung des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms der KfW-Bankengruppe auf zwei Milliarden Euro jährlich, Mietrechtsreform sowie keine Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2012.

Prof. Dr.-Ing. Thomas Lützkendorf vom Karlsruher Institut für Technologie widmete sich dem Thema „Nachhaltiges Bauen“. In Wohnungsunternehmen werde Nachhaltigkeit bei der Planung, Errichtung und Bewirtschaftung von Gebäuden, von Wohnungen gelebt. In diesem Zusammenhang sollte weniger nach dem Energieverbrauch gefragt werden und mehr nach Aufwand und Nutzen. Vorträge zur Strategie und Nachhaltigkeit sowie Einzelbeiträge aus den Mitgliedsunternehmen zum Thema „Langfristige Planung“ rundeten dies ab.

Ein weiterer Höhepunkt war die Verleihung des „Innovationspreises der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“. Hans-Joachim Ruhland, Verbandsdirektor des vtw., würdigte die Qualität der eingereichten Projekte und erklärte, dass für diese Leistungen aber auch die entsprechenden Rahmenbedingungen Voraussetzung seien: Die unternehmerische Wohnungswirtschaft fordere deshalb eine langfristige Sicherung

der Finanzausstattung der Städtebauförderung, die Fortsetzung der Förderung des Stadtumbaus auf hohem Niveau sowie die Lösung der Altschuldenfrage. Der Innovationspreis ist mit insgesamt 10.000 Euro dotiert und soll besondere Leistungen im Wohnungs- und Städtebau unter Berücksichtigung der Herausforderungen des demografischen Wandels und der Anforderungen beim Klimaschutz würdigen. Aus den eingereichten 14 Wettbewerbsbeiträgen vergab die Jury zwei Preise und vier Anerkennungen. Ausgezeichnet wurden die Städtische Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH und die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH. Anerkennungen erhielten die Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft „Eisenach“ e. G., die Wohnungsbaugenossenschaft Ilmenau/Thüringen eG, die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH sowie die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 eG. Minister Carius, Schirmherr des Innovationspreises, sagte, dass es wichtig sei, mit dem Preis Zeichen dahingehend zu setzen, dass die Wohnungswirtschaft für Innovationen steht.

Iris Richardt
vtw. Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.

Andreas Schichel
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.



Datenschutz
und IT-Sicherheit
zertifiziert

„CRM macht den Unterschied!“

- Kundenorientierte Prozesse
- ERP-Schnittstellen
- Analytisches CRM mit bewährten Standard-reports für Marketing, Vertrieb & Service

„...Leerstand unter
1% gesenkt...“

mehr unter:
www.ivm-pro.de

10. Forum Wohnungswirtschaft des VdW Rheinland Westfalen

Von der Energiewende zur Parallelwelt: wohnungspolitische Tour d'Horizon

Neuer Veranstaltungsort und neues Konzept: Mit frischem Elan veranstaltete der VdW Rheinland Westfalen sein 10. Forum Wohnungswirtschaft in Düsseldorf. Zu den zentralen Themen des von rund 300 Teilnehmern besuchten Kongresses zählten die energetische Gebäudesanierung, die Chancen des Ersatzneubaus und das Spannungsfeld zwischen Renditeerwartung und gesellschaftlicher Verantwortung.

Selten hat man die Gelegenheit, so nah an ein Treffen im Kanzleramt herangeführt zu werden wie im Redebeitrag, den Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, vor dem 10. Forum Wohnungswirtschaft hielt. Folgendes berichtete Gedaschko: Als im Mai die Bun-

Trotzdem sei zu befürchten, dass die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft von der Politik noch stärker in die Pflicht genommen werde. Denn der Ausstieg aus der Atomenergie sei nur machbar, wenn neue konventionelle Kraftwerke gebaut würden, die CO₂ erzeugten. „Und wer soll das dann kompensieren?“, fragte Gedaschko, um die

Thomas Jarzombek (CDU), Mitglied im Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, und Ansgar Heveling (CDU), Mitglied in dem für die Mietrechtsnovelle zuständigen Rechtsausschuss, wussten auf die präzisen Fragen von Christof Hardebusch, Chefredakteur des „Immobilienmanager“, wenig Substantielles zu antworten. Immerhin war die CDU wenigstens vertreten, während die anderen angefragten Parteien sich trotz intensiver Bemühungen der Organisatoren außerstande zeigten, Fachpolitiker nach Düsseldorf zu entsenden.



Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, konnte rund 300 Teilnehmer zum 10. Forum Wohnungswirtschaft in Düsseldorf begrüßen.

Quelle: VdW Rheinland Westfalen/Foto: Thilo Saltmann

Neu war nicht nur der Veranstaltungsort (ein Hotel in der Nähe des Flughafens Düsseldorf), neu war auch das Konzept der Veranstaltung. Während beim letztjährigen Forum des VdW in Bad Honnef noch ein einzelnes Thema („Immobilienwirtschaftliche Strategien für schwierige Quartiere“) im Vordergrund gestanden hatte, setzte der Verband dieses Jahr auf verschiedene „Foren mit Themen, von denen wir glauben, dass sie Sie bewegen“, wie Verbandsdirektor Alexander Rychter sagte. Die insgesamt sechs Workshops beschäftigten sich mit Themen wie dem Einsatz von Social Media (Facebook, Twitter etc.) in der Wohnungswirtschaft, der angemessenen Strategie für die Instandhaltung, den Folgen von Basel III für die Immobilienfinanzierung und dem Sozialmanagement von Wohnungsunternehmen.

deskanzlerin mit den zuständigen Bundesministern und Vertretern der Wirtschaft im Kanzleramt über die Energiewende debattiert habe, habe Hans-Peter Keitel, Präsident des Bundesverbandes der Deutschen Industrie (BDI), erklärt, die Industrie habe ihren Beitrag zur Energiewende bereits geleistet. Jetzt sei die Gebäudewirtschaft an der Reihe. Und die Kanzlerin habe dem zugestimmt.

Dieser Sicht widersprach Gedaschko energisch. „Ja, wir übernehmen Verantwortung bei der Energiewende. Aber darf man uns Verantwortung über Gebühr aufdrücken?“ Der GdW-Präsident wies darauf hin, dass die Wohnungen der GdW-Mitgliedsunternehmen bereits heute in einem energetisch wesentlich besseren Zustand seien als der durchschnittliche Gebäudebestand.

Antwort gleich selbst zu geben: „Die Gebäudewirtschaft. Das ist in der Öffentlichkeit bisher nicht laut gesagt worden. Aber so wird es kommen.“

„Der Teufel los“

Zurzeit sei in der politischen Debatte über die Energiewende „der Teufel los“, kritisierte Gedaschko weiter. „Viele wissen gar nicht, was es bedeutet, wenn die Energieeinsparverordnung um 30 Prozent verschärft wird“ – nämlich dass das Viertel der Bevölkerung mit dem niedrigsten Einkommen um die Teilhabe am öffentlichen Leben gebracht werde, weil es noch mehr Geld für die Miete ausgeben müsse. Gedaschkos Ausführungen wären eigentlich eine Steilvorlage für die Bundestagsabgeordneten gewesen, die sich im Anschluss der Diskussion stellten. Doch

Zwischen Rendite und sozialer Verantwortung

Besonders hochkarätig besetzt war der Workshop mit dem Titel „Werte und wertorientierte Unternehmensführung“. Mit Robert Schmidt, Vorsitzender der Geschäftsführung der Evonik Wohnen GmbH, und Thomas Hegel, Sprecher der Geschäftsführung der LEG NRW, äußerten sich die Chefs von zwei großen, sich zumindest teilweise im Besitz privater Investoren

befindlichen Wohnungsunternehmen zum Spannungsfeld zwischen der Renditeerwartung des Gesellschafters und der Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung. Übereinstimmend kamen sie zum Schluss, dass sich beide Punkte nicht widersprechen müssten. „Wir steuern die LEG nach ethischen, sozialen und renditeorientierten Gesichtspunkten“, betonte Thomas Hegel (siehe DW 6/2011 S. 58-60). „Renditeorientierte Unternehmenssteuerung schafft die Grundlagen für gelebte gesellschaftliche Verantwortung.“ Allerdings, so Hegel, müsse die Rendite „angemessen“ sein und den langfristigen Bestand des Unternehmens sichern.

„Wir bekennen uns ganz klar zu einem langfristigen Engagement“, betonte auch Robert Schmidt, der nach dem geplanten Zusammenschluss von Evonik Wohnen und THS ein Unternehmen mit 130.000 Wohnungen leiten wird. Er zeigte sich überzeugt, dass sich ökonomische Effizienz mit sozialer Verantwortung verbinden lasse. Nachhaltigkeit zeige sich dabei weniger in schönen Nachhaltigkeitsberichten als vielmehr in der Bereitschaft, zu investieren. Zwischen 18 und 20 Euro pro Quadratmeter und Jahr für Instandhaltung und Modernisierung bezeichnete Schmidt als angemessen. Natürlich, räumte Schmidt ein, gebe es Finanzinvestoren, die lieber mit sieben Euro auskommen würden. „Aber was die Folge davon ist, kann man an der einen oder anderen Stelle besichtigen“, sagte der Evonik-Chef, um zu betonen: „Das ist nicht unser Geschäftsmodell.“

Prof. Dr. Volker Eichener, Rektor der EBZ Business School, blieb es als Workshop-leiter vorbehalten, nachzufragen, ob eine sich der gesellschaftlichen Verantwortung bewusste Unternehmensführung wirklich so ohne Weiteres mit den Renditeerwartungen der Eigentümer in Einklang zu bringen sei. Gewiss, es komme durchaus zu Diskussionen mit dem Eigentümer Whitehall (einem Fonds der Investmentbank Goldman Sachs), antwortete LEG-NRW-Chef Hegel. Der Gesellschafter habe „hoch ambitionierte“ Ziele, sei aber lernbereit.

Dass wirtschaftlicher Unternehmenserfolg für den gesellschaftlichen Beitrag eines Unternehmens unabdingbar sei, betonte auch Uwe Schramm, Vorstandsvorsitzender der WohnBau Westmünsterland eG. Er bekannte sich zur „sozialverträglichen Privatisierung“, selbst wenn es dabei große

Widerstände auszuhalten gelte. Der Verkauf von Genossenschaftswohnungen sei heute im Übrigen kein Tabubruch mehr, sagte Schramm auf eine Frage von Prof. Dr. Volker Eichener.

Beispiele für erfolgreichen Ersatzneubau

Dem Abriss von Wohnungen und dem Ersatzneubau widmete sich ein weiterer Workshop. Vorgestellt wurden dabei zwei völlig unterschiedliche Konzepte. Michael Lendeckel, Vorstandsmitglied der Gebau Wohnen eG, stellte ein Projekt aus Ennepetal vor, bei dem seine Genossenschaft einen Teil der im Volksmund „Klein-Manhattan“ genannten Siedlung Quabecke abbricht und einen Teil umfassend saniert. Mehr als die Hälfte der Investitionskosten von 10,2 Mio. Euro werden dabei durch

Zwei wohnungswirtschaftliche Schwergewichte haben Grund zum Schmunzeln: Thomas Hegel, Sprecher der Geschäftsführung der LEG NRW (rechts), und Robert Schmidt, Vorsitzender der Geschäftsführung der Evonik Wohnen GmbH (Zweiter von rechts).

Quelle: VdW Rheinland Westfalen/
Foto: Andreas Gröhbühl



öffentliche Fördermittel gedeckt. Die Miete für die sanierten Wohnungen liegt bei 4,85 Euro pro Quadratmeter.

Mit ganz anderen Mieten kalkuliert Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau GmbH, einem kirchlichen Unternehmen: Bei Ersatzneubauten in guten Düsseldorfer Lagen (zum Beispiel bei der Solarsiedlung am Medienhafen) erzielt sein Unternehmen schon mal zehn Euro pro Quadratmeter. Zum Mittel des Bestandsersatzes greift die Rheinwohnungsbau GmbH laut Hummelsbeck dort, wo Bestände in einem baulich und energetisch besonders schlechten Zustand sind und ungünstige Grundrisse aufweisen. Der Abriss mit anschließendem Neubau biete die Möglichkeit, Barrierefreiheit und einen

hohen energetischen Standard zu schaffen und gleichzeitig die Wohnfläche auf dem Grundstück deutlich zu erhöhen.

Ersatzneubau bedeute jedoch eine soziale Herausforderung, betonte Hummelsbeck: Es sei entscheidend, die Mieter von Anfang an mit einzubeziehen, zumal viele der betroffenen Mieter seit mehr als 30 Jahren in ihrer Wohnung lebten. „Die Mieterversammlungen sind nicht gerade vergnügungssteuerepflichtig“, räumte der Geschäftsführer ein.

Ein Blick in die Parallelwelt

Weitere Programmpunkte vervollständigten das breite Spektrum des 10. Forums Wohnungswirtschaft. So analysierte Dr. Michael Heise, Chefvolkswirt der Allianz-Gruppe, mit vorsichtigem Optimismus die derzei-

tige Krise des Euro, und Dr. Günter Horzetzky, Staatssekretär im Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, unterstrich die Herausforderungen der energetischen Gebäudesanierung.

Zum Abschluss entführte die türkischstämmige Autorin Hatice Akyün die Zuhörer unter dem Titel „Neulich in der Parallelwelt“ in das kleine Zechenhaus ihrer Familie in Duisburg-Marxloh, in dem sie aufgewachsen war. Dabei sprach sie sich dafür aus, dass türkischstämmige neben deutschen Familien wohnen sollten: „Eine bunte Stadt“, sagte sie, „bedeutet für mich eine durchmischte Stadt.“

Christian Hunziker, Berlin

Bilanz ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“

Stadtquartiere für Generationen – eine Zukunftsaufgabe

Das Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ wurde im Jahr 2006 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) zusammen mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) initiiert. Nunmehr liegen die Ergebnisse der Konzeptions- und Bauphase aus 27 Modellvorhaben vor, die eine breite Palette an Handlungsansätzen aufzeigen, um zukunftsfähige Stadtquartiere zu entwickeln.

Ein wichtiges Anliegen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik liegt in der Gestaltung lebenswerter Städte für alle. Bedarfsgerechte Wohnräume und hohe städtebauliche Qualitäten leisten einen wesentlichen Beitrag, die Anziehungskraft der Städte zu erhöhen. Bereits heute werden urbane Lebensformen von verschiedenen Bevölkerungsgruppen, sei es Jung oder Alt, verstärkt nachgefragt. Die jahrzehntelange Abwanderung aus den Städten verringert sich zunehmend; das Wohnen in der Stadt wird für viele Menschen wieder reizvoll. Gleichzeitig stehen viele Städte vor dem Hintergrund des demografischen Wandels vor dem Handlungsdruck, ihren Bewohnern zukunftsfähige und attraktive Wohn- und Lebensbedingungen anzubieten.

Um entsprechende quartiersbezogene Handlungsstrategien in den Städten zu entwickeln, hat das BMVBS zusammen mit dem BBSR das ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ ins Leben gerufen. Kommunen, Wohnungsunternehmen, soziale Einrichtungen und private Initiativen wurden aufgerufen, innovative Projekte zu initiieren, die als Modellvorhaben wissenschaftlich begleitet, analysiert und finanziell gefördert wurden. Im Kern verfolgt das Forschungsfeld zwei zentrale Ziele:

- generationenübergreifende Ansätze sollen erprobt werden,
- als Handlungsebene soll das Stadtquartier – und nicht Einzelprojekte – im Fokus stehen.

Die ausgewählten Modellvorhaben dienen als „städtebauliche Labors“, in denen in geförderten Einzelmaßnahmen konkrete Schritte unternommen wurden, um das Zusammenleben von Jung und Alt zu stärken. Drei verschiedene Handlungsschwerpunkte standen hierbei im Mittelpunkt: Wohnen/ Nachbarschaften, Freiräume und Gemeinschaftseinrichtungen.

Haus Noah, Ludwigshafen: Die Gemeinschaftsflächen bieten Treff- und Vernetzungsmöglichkeiten für Jung und Alt im Quartier.

Quelle: LUWOGÉ



Wichtige Impulsgeber waren während der Projektlaufzeit neben den Prozessen und Erfahrungen aus den Modellvorhaben auch bereits gelebte Fallstudien. Daneben bearbeiteten die Forscher besondere Aspekte, die sie in verschiedenen Sondergutachten vertieft bearbeiten. So wurde mit dem Gutachten „Europäische Fallstudien“ über den nationalen Tellerrand geschaut, im Rahmen des Gutachtens „Neue Technologien“ Symbiosen aus technischer Innovation der Zukunft eine „futuristische“ Betrachtungsebene erreicht. In Ergänzung wird derzeit eine Studie zum Abbau von mentalen, sozialen und physischen Barrieren in den Stadtquartieren erarbeitet.

Studie erlaubt Blick in die Zukunft

Aus diesen umfassenden Arbeiten im Forschungsfeld wurde im Ergebnis nunmehr eine Reihe von Handlungsempfehlungen entwickelt, die sich an alle Akteure in den Stadtquartieren richten, um attraktive Lebensräume generationenübergreifend zu entwickeln: Stabile und vielfältige, differenzierte und unterscheidbare Stadtquartiere bilden eine wichtige Grundlage für den Zusammenhalt der Städte. Diese entstehen jedoch nur, wenn integrierte Gesamtstrategien für die betroffenen Quartiere ent-

wickelt werden, in denen verschiedene Handlungsansätze und Ziele gebündelt werden. Für die konkrete Zielformulierung und Identifizierung der Handlungsansätze müssen alle Akteure vor Ort, seien es „Profis“ oder Bewohner, beteiligt werden. Im Laufe des Entwicklungsprozesses sind die vereinbarten Ziele immer wieder zu überprüfen und bei Bedarf zu korrigieren.

Die Schaffung von Vielfalt und Differenzierung sind in einer zunehmend heterogenen Stadtgesellschaft mit unterschiedlichsten Lebensformen und -entwürfen die entscheidenden Ziele erfolgreicher Stadtentwicklung. Homogene Milieus in homogenen Stadtvierteln werden nicht zukunftsfähig sein. Die Angebote sollten sich – wie das Forschungsprojekt zeigt – darauf konzentrieren, unterschiedliche Wohnformen zu entwickeln, öffentliche Räume für verschiedene Nutzungen zugänglich zu machen und Gemeinschaftsangebote für alle Stadtteilbewohner zu schaffen. Dafür müssen offene, multifunktionale Raum- und Gestaltungskonzepte vorhanden sein, die sich an die wechselnden Anforderungen der Nutzer anpassen.

Mit den Modellvorhaben wurden beispielhafte Verfahren entwickelt und angewendet. Eindeutige Zuständigkeiten, transparente

Entscheidungen und Abläufe sowie feste Ansprechpartner auf allen Seiten fördern in den unterschiedlichen Prozessen die Aneignung und Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier. Eine bedeutende Rolle nehmen dabei Intermediäre, die die fachliche Beratung sowie Moderations- und Steuerungsaufgaben übernehmen, ein.

In den Modellvorhaben hat sich herausgestellt, dass Bürger nicht nur mitreden, sondern ihr Stadtquartier auch gestalten wollen. Sie sind häufig bereit, in Projekten hohe Verantwortung zu übernehmen, wenn es um ihr Wohn- und Lebensumfeld geht. Kommunen und lokal verantwortliche Akteure haben dieses wertvolle Potenzial aufgegriffen und unterstützt, indem sie bürgerschaftliche Initiativen als Verhandlungs- und Kooperationspartner auf „Augenhöhe“ anerkennen.

Aktive Rolle der öffentlichen Hand trägt zum Erfolg bei

Die aktive Rolle der Kommune hat ebenfalls in vielen Projekten zum Erfolg beigetragen. Projektträger und -initiatoren benötigen oft die Unterstützung der öffentlichen Hand. Das Engagement umfasst die Entwicklung quartiersbezogener Konzepte, die Zusammenarbeit zwischen den Fachplanungen und die Prüfung und Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen. Nicht zuletzt kann die Kommune als Moderator oder Koordinator von Prozessen entscheidend unterstützen. In verschiedenen Modellvorhaben konnten Kernangebote der sozialen Infrastruktur, wie Schulen oder Kindertagesstätten, zu zentralen Treffpunkten im Quartier weiterentwickelt werden. So wurden

beispielsweise die Mittagsangebote in den Räumlichkeiten der Schulen für Bewohner aller Altersgruppen im Quartier geöffnet. Nicht nur Familien erfahren durch den Mittagstisch eine weitere Entlastung im Alltag, gleichzeitig nutzen Ältere dieses Angebot gerne, um gemeinschaftlich in Gesellschaft zu essen. Die Angebote werden in der Regel von Bürgern für Bürger organisiert. Die kreative Nutzung vorhandener Raumressourcen erleichtert die Entwicklung und den Aufbau neuer Projekte und Angebote.

So wurden in Braunschweig bei der Entwicklung einer innerstädtischen Brache neben verschiedenen Ressorts der Verwaltung bereits zu Beginn die zukünftigen Baugruppen in den Prozess einbezogen. Mit Hilfe einer Fragebogenaktion, öffentlichen Veranstaltungen und im Rahmen eines mehrstufigen Architektenwettbewerbs wurden die Wünsche der potenziellen Bewohner abgefragt und in Gestaltungsrichtlinien übersetzt. Diese stoßen aufgrund der frühen Einbindung der Beteiligten auf große Akzeptanz und sind heute ein wesentlicher Erfolgsfaktor des Quartiers. Die Fokussierung seitens der Stadt auf Baugruppen hat ebenfalls zu einer hohen Zufriedenheit der Bewohner beigetragen. Neben dem Standort war die Möglichkeit des Mitspracherechts bei der Entwicklung der eigenen Wohnung für viele ein ausschlaggebendes Argument für das Interesse am Projekt Sankt Leonhards Garten.

Im Rahmen eines Gesamtkonzeptes im Stadtteil Pfingstweide in Ludwigshafen wurde beispielsweise von der LUWOG (ein Wohnungsunternehmen der BASF) der Erdgeschossbereich eines Hochhauses



Die Ergebnisse aus dem Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ sind in der BMVBS-Schriftenreihe Werkstatt: Praxis, Heft Nr. 71 nachzulesen. Der Veröffentlichung ist eine CD angehängt, die alle Modellvorhaben detailliert vorstellt. Das Heft kann unter der E-Mail-Adresse stadtquartiere@bbr.bund.de kostenfrei bestellt werden. Sämtliche Informationen aus dem Forschungsfeld sind auch auf der Internetseite www.stadtquartiere.de abrufbar.

aus den 1970er Jahren als Gemeinschaftsbereich umgebaut und steht heute dem Wohnerverein des Quartiers zur Verfügung. Die Mitglieder des Vereins beleben mit ihren Aktivitäten den Stadtteil und schaffen Angebote für alle Generationen. Neben einem Mittagstisch und Kaffee- und Kuchen-Nachmittagen werden unter Regie der Vereinsmitglieder unter anderem eine Bibliothek, ein Chor, eine Kreativgruppe, ein Kindernachmittag sowie verschiedene Workshops (zum Beispiel Computerkurse) angeboten. Zunächst stehen die Räume dem Verein fünf Jahre zur Verfügung, mittelfristiges Ziel ist es, dass die Anschubfinanzierung von einer vereinsgetragenen Struktur abgelöst wird.

Die Modellvorhaben zeigen insgesamt, welche große Innovationskraft von den Akteuren in den Stadtteilen ausgeht. Die Lösungen für die Entwicklung zukunftsfähiger generationenübergreifender Stadtquartiere sind dabei sehr individuell. Die Erfolgsmodelle haben jedoch einige wichtige Punkte gemeinsam: Sie sind aus dem lokalen Kontext entwickelt und bauen auf den Stärken des Quartiers auf. Letztlich beruhen die Erfolge auf dem zivilen Engagement der Bewohner und der weiteren Akteure vor Ort.

Iris Ammann
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
iris.ammann@bbr.bund.de

Meike Heckenroth
empirica AG
heckenroth@empirica-institut.de

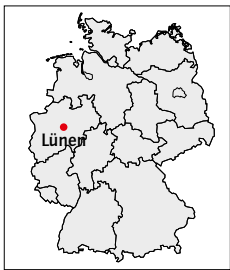


St. Leonhards Garten, Braunschweig: Entwicklungsprozess und Gestaltungssatzung schaffen hohe städtebauliche Qualität und Zufriedenheit bei den Bewohnern. Quelle: empirica

Preis Soziale Stadt 2010

Lünen-Brambauer – ein Stadtteil im Strukturwandel

Es begann vor 20 Jahren in einem kleinen Stadtteil der westfälischen Kleinstadt Lünen: Die örtliche Wohnungsbaugesellschaft Glückauf, damals bereits Tochtergesellschaft im THS Konzern, rief eine Nachbarschaftshilfe ins Leben. Aus dem einst zarten lokalen Spross wuchs über die Jahre ein Projekt mit Vorbildcharakter, das inzwischen beispielhaft ist für die soziale Quartiersarbeit. Aus dem anfänglichen Modellprojekt „Wohnen plus“ wurde das unternehmensweite Nachhaltigkeitsmodell „Lebensqualität plus“. Der Jury des Wettbewerbs „Soziale Stadt 2010“ war das eine Anerkennung wert.



Der Stadtteil Lünen-Brambauer liegt etwa sieben Kilometer westlich vom Stadtzentrum Lünen. Die Glückauf bewirtschaftete hier rund 3.000 Wohnungen.

Insgesamt gehörten 4.500 Wohneinheiten in Lünen und Selm dem Wohnungsunternehmen. Lünen, insbesondere der Stadtteil Brambauer, ist ein „Kind des Bergbaus“. Zum Ende der achtziger Jahre mussten sich auch die Eigentümer der Bergarbeitersiedlungen der Strukturkrise im Ruhrgebiet stellen. Die Kohleförderung wurde eingestellt und das örtliche Bergwerk „Minister Achenbach“ im Juni 1992 geschlossen.

Aufbau von Nachbarschaftsstrukturen

Seit 1989 widmete sich die Glückauf über die Bewirtschaftung ihres Wohnraums hinaus systematisch einer aktiven Betreuung der Mieter und dem Aufbau stabiler Nachbarschaftsstrukturen. THS-Wohnen-Geschäftsführer Ulrich Küppers: „Wir haben den traditionellen Eckpfeilern unserer wohnungswirtschaftlichen Aufgaben einen weiteren Baustein hinzugefügt, das soziale Management. Dazu gehören wohnungs- und städtebauliche Maßnahmen genauso wie die Initiierung von sozialen Projekten.“

Eines davon ist der 1994 gegründete „Glückauf Nachbarschaftshilfeverein“ (heute „THS Nachbarschaftshilfeverein“). Er bildet die Organisationsplattform für Seniorenprogramme und Serviceleistungen, Kinder- und Jugendarbeit, Nachbarschaftshilfe und Beschäftigungsmaßnahmen. Der „Treffpunkt Konradplatz“ in einem dreigeschossigen, ehemaligen Wohnhaus ist das



Lünen-Brambauer: ein „Kind des Bergbaus“
Quelle: THS-Wohnen



Ein Stadtteil mit Vorbildfunktion: Nachbarschaftshilfe gehört hier seit 20 Jahren dazu.
Quelle: THS-Wohnen

bauliche Herzstück der Nachbarschaftsaktivitäten. Hier werden Veranstaltungen und Kurse wie zum Beispiel ein Senioren-Kaffee und Hausaufgabenbetreuung für türkischstämmige Kinder angeboten. Ähnliche Projekte gibt es für Bewohner aller Altersklassen und Herkunft. Küppers: „Die Konsolidierung des Stadtteils Brambauer geht nun ins dritte Jahrzehnt. Die Mitglieder des Nachbarschaftshilfevereins sind zum Teil in zweiter oder gar dritter Generation tätig.“ Ziele, damals wie heute, sind die Steigerung der Wohn- und Lebensqualität sowie die Stabilisierung des sozialen Gefüges. Das liegt auch im Interesse der THS, die seit einer Umstrukturierung im Jahr 2008 den Bestand aller ehemaligen Tochtergesellschaften direkt bewirtschaftet.

Lüner Modell

Der Ansatz des Unternehmens folgt dem Prinzip „Hilfe zur Selbsthilfe“. Gleichzeitig werden sämtliche Engagements kritisch durchleuchtet und manche Maßnahme wurde organisatorisch und finanziell auf breiterer Basis neu aufgestellt. „Für alle hat sich das Lüner Modell gelohnt“, bekräftigt Küppers. Zwar kann der Nachbarschaftsverein nicht ohne die finanzielle Hilfe des Wohnungsunternehmens existieren, aber viele Initiativen konnten fortgeführt werden. „Die Substanz der Initiative sind die Menschen, denen das Projekt geholfen hat, eine eigene, neue lokale Identität nach dem Ende des Bergbaus zu entwickeln.“

Der unternehmerische Ansatz endet aber nicht an dieser Stelle. Hier lag der eigentliche Hintergrund und Ansporn des Wettbewerbsbeitrages, der nicht nur den Nachweis eines erfolgreichen Projektes erbringen wollte, sondern auch das Potenzial für Lösungsstrategien darstellen möchte, die aus Impulsen der „Sozialen Stadt“ entstehen können: Was als lokales Projekt begann, wurde als Best Practice für soziale Quartiersarbeit mit anderen Teilprojekten und Initiativen im Konzernverbund übereinandergelegt und in ein strukturiertes Instrument zur Entwicklung von Lebensqualität in Siedlungen überführt. Davon profitiert heute wiederum die Initiative vor Ort. Das überzeugte die Jury des Wettbewerbs „Soziale Stadt 2010“: Der seit über 20 Jahren beschrittene Weg vom lokalen Modellprojekt zum Nachhaltigkeitsmodell sei ein übertragbares Beispiel dafür, „wie Wohnungsunternehmen ihre soziale Kompetenz in einem lernenden Prozess erhöhen und als integrativen Bestandteil ihrer Unternehmenspolitik gestalten können“, heißt es in der Laudatio.

Anja Steinbuch, Hamburg

Leben in Dortmund-Scharnhorst ist bunt

Vier Wohnungsunternehmen und die Stadt Dortmund haben sich zu einer umfangreichen Kooperation zusammengeschlossen. Es ging darum, im Dortmunder Stadtteil Scharnhorst-Ost ein sanierungsbedürftiges Quartier mit 12.000 Einwohnern aufzuwerten. Und aus der anfänglichen Sanierung wurde noch viel mehr: Ein gemeinsames Quartiersmanagement baute Brücken von den Bewohnern zu ihren Nachbarn und von den Bewohnern zu den Vermietern. Dafür erhielten die beteiligten Unternehmen den Preis „Soziale Stadt 2010“.

Die Quartiere im Stadtteil Scharnhorst-Ost stammen alle aus den 1960er Jahren. Baustruktur und Bauart der Gebäude sorgten dafür, dass in allen Quartieren zeitgleich bauliche Probleme sichtbar wurden. Und es blieb nicht allein bei dem bröckelnden Putz: Fast alle Gebäude sind zeitlich vermietet worden. Das bedeutet, dass ein Großteil der Bewohner heute Rentner sind. Viele Familien, die in den vergangenen zehn Jahren neu eingezogen sind, sind auf Transferleistungen angewiesen. Der Anteil von Bewohnern mit Migrationshintergrund ist hoch. Regine Stoerring, Sprecherin von DOGEWO21, erinnert sich: „Wir haben uns schon vor vielen Jahren gemeinsam mit den Problemen auseinandergesetzt. Allen war damals klar, dass das Quartier dringend aufgewertet werden musste.“ Und schon bald wurde deutlich, dass es nicht allein mit Sanierungsarbeiten getan sein würde. Deshalb wurde

im Jahr 2004 eine Zusammenarbeit für die Modernisierungsprojekte beschlossen. Und: Das Kind bekam einen Namen. Ein Logo wurde kreiert. Es zeigt bunte Bauklötze, die Häuser symbolisieren. Darunter steht: „Leben in Scharnhorst ist bunt!“ Dabei waren:

- LEG Wohnen NRW GmbH,
- DOGEWO21,
- Spar- und Bauverein eG Dortmund,
- Ruhr Lippe Wohnungsgesellschaft mbH,
- Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Dortmund.

Stoerring erklärt: „Wir wollten mehr erreichen, und deshalb trafen wir 2008 nach den erfolgreichen baulichen Maßnahmen eine weitere Kooperationsvereinbarung. Wir wollten, frei nach dem Motto ‚gemeinsam ist man stärker‘, soziale Projekte auf den Weg bringen und uns direkt an die Bewohner wenden.“



Eines der Projekte galt der Namensgebung: Die Entscheidung fiel auf das Motto: „Scharnhorst ist bunt!“ Quelle: DOGEWO21

Ein Schwerpunkt lag damals wie heute in der Aktivierung der Eigeninitiative der Bewohner. Dazu rufen die Wohnungsunternehmen ihre Mieter zu ganz unterschiedlichen Aktionen auf. Zum Beispiel zu Aktivitäten wie: Spielplatzplanung, Fotosafari, Hausfluggestaltung mit Kindern, interkulturelles Picknick, Pflanzaktionen mit Bewohnern, Stromspartipps und ein Fotowettbewerb. Koordiniert werden alle Projekte von dem neu geschaffenen „Wohnungswirtschaftlichen Quartiersmanagement“. Gesteuert und geführt wird es von der Stadterneuerungs- und Entwicklungsgesellschaft des Landes NRW (steg nrw) – zunächst für drei Jahre. Für diesen Zeitraum stellen die beteiligten Wohnungsunternehmen 225.500 Euro zur Finanzierung von Projekten bereit. Dazu wurden öffentliche Mittel des Landes NRW und der Stadt Dortmund in Höhe von 134.500 Euro aus dem Landesprogramm „Soziale Stadt

NRW-Modellvorhaben ‚Wir setzen Zeichen‘“ eingeworben. Insgesamt stehen für drei Jahre 360.000 Euro zur Verfügung.

Nachbarschaftsprojekt: Spieltonne

Ein Beispiel: Unter dem Motto: „Nachbarschaft der Generationen“ beteiligen sich pro Woche rund 80 Kinder mit ihren Eltern an den Spielaktionen. Alle Projekte werden dokumentiert. Ziel ist es, auch nach Ende der Projektzeit Aktionen nachzumachen, zu verbessern und zu wiederholen. „Deshalb läuft die Kooperation auch nicht einfach aus nach den drei Jahren“, erläutert Regine Stoerring. Auch wenn im September 2011 das bundesweite Förderprogramm „Soziale Stadt“ abgesetzt werde, werden viele Projekte in Scharnhorst weitergehen, verspricht Stoerring. „Wir können nicht einfach aufhören, das wäre den Bewohnern gegenüber nicht fair.“

Gerade Aktionen wie der Begrüßungsservice für neue Bewohner gehören inzwischen zum Quartier wie die Häuser selbst.“ Und noch ein positiver Nebeneffekt: Alle Häuser der DOGEWO21 sind derzeit komplett vermietet. Auch die anderen Kooperationspartner verzeichnen heute weniger Leerstand als vor den Sanierungsmaßnahmen.

Das Projekt sei beispielgebend für eine gelungene Kooperation mehrerer Wohnungsunternehmen in einem Programmgebiet der „Sozialen Stadt“, heißt es in der Laudatio der Jury. Die Wohnungsunternehmen engagierten sich als Kooperationsgemeinschaft mit der Stadt für die Aufwertung und Imageverbesserung im Quartier. Von dem Projekt profitierten alle Beteiligten: Wohnungsunternehmen, die Stadt und die Bewohner.

Anja Steinbuch, Hamburg

Europa-Kolumne

Europas größte Passivhaussiedlung in Wien: neue Maßstäbe nicht nur beim Klimaschutz

Auf dem Gelände des ehemaligen Aspangbahnhofs in Wien wird fleißig gebaut. Hier entsteht „Eurogate“, die größte Passivhaussiedlung Europas. In der ersten Bauphase werden im Norden des Gebiets 770, fast ausschließlich geförderte Wohnungen in Passivhausbauweise errichtet. In einer zweiten Phase sollen auf dem restlichen Gelände weitere rund 1.000 Wohnungen folgen. Mit Eurogate baut Wien seine Vorreiterrolle im mehrgeschossigen Passivhausbau aus. Laut Wohnfonds Wien gibt es derzeit 37 Projekte, die geplant, in Bau oder bereits fertig gestellt sind. Sie bieten rund 3.900 Wohneinheiten.



Eurogate: Passivhäuser, Grünanlagen, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten gruppieren sich um eine Gedenkstätte.

Quelle: Sozialbau AG, Wien

Eurogate liegt im Südosten Wiens, im 3. Wiener Gemeindebezirk, nur rund zwei Kilometer von der Innenstadt entfernt. Ausgangspunkt für die Entwicklung des Projekts waren die Ideen des Londoner Architekten Sir Norman Foster. Auf deren Grundlage wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb für den nördlichen Teil des Areals ausgeschrieben, den der österreichische Architekt Albert Wimmer gewann. Außerdem fand ein Bauträgerwettbewerb statt, aus dem fünf verschiedene Bauträger, darunter gemeinnützige AGs und Genossenschaften sowie private Bauträger, als Sieger hervorgingen. Die Gesamtbaukosten der Projekte betragen rund 103 Millionen Euro. Die Stadt Wien unterstützt den Bau mit etwa 36 Millionen Euro und weiteren 3,8 Millionen an Passivhausförderung.

Eine Gedenkstätte im Zentrum

Das Gelände, auf dem der neue Stadtteil entsteht, hat eine düstere Geschichte. Vom alten Aspangbahnhof aus deportierten die Nazis während des Zweiten Weltkriegs 42.000 Menschen in Konzentrationslager. Um an das Schicksal von Juden, Roma, Sinti, politisch Andersdenkenden und Homosexuellen zu erinnern, soll daher in Eurogate eine „Gedenkstätte für den deportierten Nachbarn“ entstehen. Für die Gedenkstätte ist

eine rund 2.000 Quadratmeter große Fläche in einem Park vorgesehen. Um diese Grünanlage werden sich die Passivhäuser sowie eine Schule, ein Kindertagesheim und ein Einkaufszentrum gruppieren. Die künftigen Bewohner von Eurogate können auf ein gutes öffentliches Verkehrsnetz zurückgreifen. Schnell-, Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in der Nähe. Außerdem wird eine neue U-Bahnstation gebaut.

Großes Interesse an den Wohnungen

Eurogate gilt als Paradebeispiel für einen neuen, modernen Stadtteil mit erschwinglichem Wohnraum. Neben geförderten Miet-, Eigentums- und Superförderungswohnungen wird es auch einen Anteil an freifinanzierten Wohnungen geben. Die ersten Passivhäuser mit 170 geförderten Mietwohnungen errichtet der gemeinnützige Bauträger Sozialbau AG. Die Wohnungen verteilen sich auf drei Gebäude und sollen im Oktober 2011 bezugsfertig sein. Entsprechend dem Passivhausstandard ist die Hülle dieser Gebäude besonders gut gedämmt: Die Fenster sind dreifachverglast und die Fassaden mit 24 Zentimeter beschichtetem Polystyrolhartschaumstoff EPS F plus wärmegeklärt. Für ein konstantes Raumklima sorgt eine Lüftungsanlage mit Wärmerückge-

winnung; außerdem wird Erdwärme genutzt. Für besonders kalte Tage sind in manchen Räumen kleine zusätzliche Heizkörper installiert, die über Fernwärme gespeist werden. Die Nachfrage nach den Wohnungen ist enorm, berichtet Gerlinde Schimat von der Sozialbau AG. Nach derzeitigem Stand muss das Unternehmen rund 7.000 Interessenten Absagebriefe schicken. Dabei weist das Unternehmen in seiner Broschüre zum Neubauprojekt auch auf weniger angenehme Begleiterscheinungen des Lebens in einem Passivhaus hin, zum Beispiel die geringen, aber ständigen Geräusche der Lüftungsanlage. Die Miete für die Wohnungen beläuft sich ohne Heizkosten auf 7,61 Euro pro Nutzwert. Der Nutzwert errechnet sich aus der Wohnfläche sowie prozentuellen Zu- und Abschlägen für eine bestimmte Lage oder Ausstattung. Zur monatlichen Miete kommen Eigenmittel in Höhe von 49 Euro pro Nutzwert hinzu. Dieser Finanzierungsbeitrag ist bei allen geförderten Wohnungen in Wien neben den monatlichen Kosten zu entrichten. Er besteht aus anteiligen Grund- und Baukosten und ist vom Mieter bei Abschluss des Anwartschafts- oder Mietvertrages beziehungsweise bei Bezug als Beitrag zur Finanzierung der Grund- und/oder Baukosten an die gemeinnützige Bauvereinigung zu zahlen. Er wird bei Beendigung des Mietverhältnisses an den Mieter zurückgezahlt. Allerdings verringert er sich für jedes „abgewohnte“ Jahr um ein Prozent. Mieter mit geringem Einkommen können bei der Stadt Wien ein Eigenmitteldarlehen beantragen. Bemerkenswert ist die hohe Anzahl der Gemeinschaftsräume in den Häusern der Sozialbau AG. Die künftigen Mieter können einen Kinderspielraum, einen Jugendraum, einen Gemeinschaftsraum, eine Sauna mit Dachterrasse und Fitnessraum, drei Waschsaloons mit Wärmepumpentrocknern, vier Kinderwagen-Abstellräume und zwei Fahrradwerkstätten nutzen. Das Unternehmen setzt damit nicht nur beim Klimaschutz neue Maßstäbe.

Gabriele Kunz, Hamburg

Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH

Demenz-WG ermöglicht älteren Mietern ein langes selbstbestimmtes Leben

Dass es den Eltern gut geht, ist eine Herzensangelegenheit vieler Söhne und Töchter. Die Angst um die älteren Menschen, die allein leben, ist besonders groß, wenn diese an Demenz leiden. Um eine gute physische, aber vor allem psychische Versorgung für die ältere Generation zu gewährleisten, setzen immer mehr Wohnungsunternehmen auf so genannte „Demenz-WGs“, die DW berichtete darüber bereits in der Augustausgabe 2010 (S. 30/31, 34/35). Auch die Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH (ASG) bietet so ein Projekt für ihre ältesten Mitglieder an.

„Es gab einen sehr langen Beratungsprozess“, erklärt ASG-Geschäftsführer Guido Stephan. Über einige Jahre hinweg musste mit dem Amt für Soziales und Senioren verhandelt werden, bis die Genehmigung für die Demenz-WG erteilt wurde, bei der es deutlich weniger Auflagen zu erfüllen gab als beim Bau eines Pflegeheims. 585.000 Euro reine Baukosten seien für das Haus zusammengekommen und im August 2010 zogen dann acht Bewohnerinnen und Bewohner in ein vollkommen neues Domizil im Stadtteil Köln-Bayenthal am Matthiaskirchplatz 17a ein.

Licht und Barrierefreiheit

Acht Bewohnerinnen und Bewohner wohnen seitdem am Matthiaskirchplatz 17a. Sie alle haben ein Zimmer mit einer Größe von 16 Quadratmetern. Zur Wohnfläche gehören zudem ein großer Gemeinschaftsraum – die eine Seite komplett aus Fensterglas –, drei Bäder sowie eine Terrasse und Gärten. „Wir liegen über der Mindestanforderung“, erklärt Michael Kress, Architekt des Projekts, zufrieden.

Alles ist so geworden, wie es geplant war: Genügend Licht und Platz schaffen eine Atmosphäre von Offenheit, in der sich die älteren Bewohner wohl fühlen können. Die Zimmerdecken wurden 25 Zentimeter höher gestaltet als vorgeschrieben. Das soll den Eindruck von Helligkeit verstärken und vermittelt insgesamt ein luftigeres Raumgefühl. Ein „Sheddach“, auch „Sägezahnach“ genannt, bei dem mehrere Pultdächer hintereinander angeordnet sind, lässt durch

direkte Sonnenstrahlung viel Tageslicht in den großen Flur fließen. Die lindgrüne Wandfarbe im Flur soll eine beruhigende Wirkung auf die Demenz-Kranken haben. Neben Fußböden aus Linoleum und Holz setzte der Planer auch auf Holztüren und ein begrüntes Dach. „Das Dach stellt sicher, dass es selbst bei großer Hitze noch kühle Räume gibt“, sagt er.

Die Betreuung der älteren Männer und Frauen obliegt der Diakonie gGmbH. Sie übernimmt die häusliche Versorgung, die Begleitung und Beratung von alten, kranken und behinderten Menschen und deren Angehörigen. Neben der Grund- und Behandlungspflege, der Hauswirtschaft und organisatorischen Hilfen wie das Einkaufen der Medikamente

gibt es für die WG ein spezielles Betreuungskonzept. „Den einzelnen Bewohnern sind einzelne Mitarbeiter zugeordnet“, so Stephan Labonté von der Diakonie gGmbH. Besonderen Wert lege man auf die Tagesstrukturierung, bei der die Einzelnen mit einbezogen würden, damit „ihre Fähigkeiten möglichst lange erhalten bleiben“. Die Strukturierung biete außerdem Verlässlichkeit, Orientierung, Sicherheit und Halt. Labonté: „Wenn ich weiß, was als Nächstes kommt, kann das den Stress enorm reduzieren.“

**Sicherheitenmanagement
Kreditportfoliomanagement**

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

Die komplette Lösung
www.bankensoftware.de

banken software

Kosten

Die Miete kostet pro Person 350 Euro, hinzu kommen Kosten für Heizung, Hauswirtschaft, Pflege, und Betreuung der Demenzkranken. Da der Mietvertrag kein gewerblicher ist, sind die Bewohner in einen GBR-Vertrag (Gesellschaft bürgerlichen Rechts) eingetreten. Bei allen Vertragsabschlüssen, Verhandlungen und Entscheidungen haben die gemeinnützige „Diakonie gGmbH Köln und Region“, ein Zusammenschluss von Diakonie-Stationen im linksrheinischen Köln und im Rhein-Erft-Kreis, die Agentur für neue Wohnkonzepte und natürlich auch die Antoniter Siedlungsgesellschaft geholfen.

Zum Einzug überreichte Guido Stephan einem Vertreter der neu gegründeten GBR, Heinrich Esslinger, symbolisch den Schlüssel für die ambulant betreute Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz. Esslinger berichtete, dass er für seine 85-jährige Mutter, die in kurzer Zeit zwei Unfälle hatte, lange nach einer guten Unterbringung gesucht habe. „Wir sind zwar alle so konditioniert, dass wir alles ertragen können und leben damit. Aber das muss ja nicht sein. Es geht auch so wie hier, dass die Älteren ihren Lebensabend selbst gestalten können.“

Angelika Knapic, Puhlheim

Wie entwickelt sich der deutsche Wohnungsmarkt?

Wer die Wünsche seiner Zielgruppen kennt, hat weniger Leerstand

Die demografische und wirtschaftliche Entwicklung hat zweifellos Auswirkungen auf die Immobilienmärkte: Eine schrumpfende Bevölkerung benötigt weniger Wohnraum, ältere Menschen ziehen nicht mehr um oder nur noch ins Pflegeheim und immer mehr Menschen fehlt es an Kaufkraft, um teure Wohnungen bezahlen zu können. Wäre nur dieses richtig, wäre nur noch Abriss und nicht mehr Neubau das beherrschende Zukunftsthema. Glücklicherweise sind die Aussichten weniger düster und nicht so schwarz-weiß. Zudem existieren regionale Unterschiede.

Der Bevölkerungsrückgang in Deutschland wird bis 2040 überschaubare 5,4 Millionen oder knapp sieben Prozent auf 76,8 Millionen Einwohner betragen. Wichtiger als die Einwohnerzahl ist die Zahl der Haushalte. Denn nicht Personen, sondern Haushalte fragen Wohnungen nach. Und dank sinkender Haushaltsgrößen steigt deren Anzahl in diesem Jahrzehnt sogar noch an, selbst bis zum Jahr 2040 werden es nicht weniger sein als heute.

Zudem sind Wohnungen nicht gleich Wohnungen. Die Nachfrage nach Wohnungen in einfamilienhausähnlichen, eher höherwertigen Gebäuden wird weiter steigen, auch wenn die Wohnungsnachfrage insgesamt bis 2040 „nur“ stagniert. Die Kehrseite: Geschosswohnungen, insbesondere schlechtere Lagen und Qualitäten oder anonyme Großsiedlungen werden überproportionale Nachfrageeinbußen erfahren. Hier gilt es gegenzusteuern, damit die pessimistischsten Prognosen nicht Wirklichkeit werden. Zumindest müssen chancenlose Bestände identifiziert und Investitionen auf zukunftsfähige Siedlungen fokussiert werden. Aber selbst die Nachfrage nach Geschosswohnungen wird sich in einigen Regionen günstig entwickeln, so etwa in Hamburg und Umland, Oberrhein und Hochrhein oder Allgäu und Oberbayern.

Hinzu kommt: Auf schrumpfenden Märkten prägt trotz Leerstand auch Neubau das Bild. Hier findet keine „automatische“ Aufwertung des Bestands durch quantitative Zusatznachfrage mehr statt. Die Bedeutung der rein qualitätsbedingten Zusatznachfrage wächst und wird oft zum alleinigen Grund für Neubau. Diesen fragen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden. Im Umkehrschluss konzentrieren sich die Leerstände auf wenig attraktive Standorte

und Bauformen. Hinter dieser qualitativen Zusatznachfrage verbirgt sich, was in der klassischen Wohnungsmarktprognose mit „Ersatzbedarf“ bezeichnet wurde. Ersatzquoten wurden jedoch normativ und pauschaliert gesetzt. Berechnungen von empirica zeigen, dass empirisch abgeleitete Bestimmungsfaktoren im Zeitablauf stark variieren und erhebliche regionale Unterschiede aufweisen. Jede Region muss also für sich betrachtet und analysiert werden.

Warum steigen gerade jetzt die Mieten?

Bis Ende 2007 stagnierten oder fielen die Neuvertragsmieten im Bundesdurchschnitt. Seit Ende 2007 zeigt sich zunächst eine leichte, seit 2010 eine deutliche Aufwärtsbewegung. Zunächst nur in den Engpassstädten, dann in anderen kreisfreien Städten und allmählich auch in den Landkreisen. Die Marktbreite nimmt also langsam zu. Wenn die Mieten eher in den Städten und vor allem in den Wachstumsregionen steigen, dann ist dies jedoch kein Zeichen für Re-Urbanisierung, der Mieltrend folgt lediglich dem normalen Wachstumsmuster: Menschen wandern überregional dorthin, wo Arbeitsplätze entstehen (siehe Abbildung).

Allerdings dürfen die Mietpreiserhöhungen nicht überschätzt werden. Vielerorts sind die Mieten in den letzten Jahren noch gesunken und haben jetzt gerade mal das Niveau des Jahres 2004 erreicht. In den kreisfreien Städten war dieser Break-even (Index = 100) schon Anfang 2008 geschafft, in den Engpassstädten schon 2007. Seither sind die Mieten dort im Schnitt um zehn Prozent gestiegen – in den Engpassstädten (München, Stuttgart, Freiburg, Karlsruhe, Baden-Baden, Heidelberg, Aachen, Bonn, Mainz, Trier, Hamburg, Flensburg) um fast 15 Prozent. Allerdings sind auch die Kosten

der Lebenshaltung seit 2004 um gut zwölf Prozent gestiegen. So gesehen befinden sich die Mieten in vielen Regionen inflationsbereinigt noch auf dem Rückzug.

Was steht hinter den Mietpreissteigerungen in den Wachstumsstädten? Erleben wir eine Re-Urbanisierung? Schon rein mengenmäßig ist dies nicht möglich, das Gros des Wohnungsneubaus entfällt immer noch auf das Umland. Und ein Blick auf die Wanderungsströme widerlegt die Mär vom „Zurück-in-die-Stadt“. Die Wanderungssalden der Wachstumsstädte („wachsend“ oder „stark wachsend“) mit dem Umland sind nach wie vor negativ. Die Abwanderung ist geringer als in früheren Jahren, aber von einer Rückwanderung aus dem Umland kann keine Rede sein. Die Mietsteigerung hat andere Ursachen. Die Wachstumszentren profitieren von einer überregionalen Zuwanderung: Prosperierende Städte locken mit Arbeitsplätzen junge Menschen aus entfernten Regionen. Besonders gilt dies für Märkte, die mit bezahlbaren und nachfragegerechten Wohnungen aufwarten. Denn – das ergeben Befragungen im Umland immer wieder – die Mehrheit der Suburbanisierer wollte nie weg aus der Stadt. Sie wären lieber vor Ort geblieben, fanden aber keine Unterkunft, die gleichzeitig den Wohnwünschen und dem Geldbeutel entsprach. Folgerichtig wachsen vor allem Städte, in denen ein Umdenken stattgefunden hat – bei Stadtplanern, Bauträgern und Investoren. Die richtigen Angebote müssen her. Aber wie sehen die aus?

Neuer Markt für altengerechte Wohnungen

Die Generation 50+ stellt künftig die für den Wohnungsmarkt quantitativ relevanten Nachfrager. Im Unterschied zu früher sind sie heute mobiler. Bundesweit ergibt sich ein jährliches Umzugspotenzial von rund

800.000 über 50-Jährigen, darunter bevorzugt Haushalte mit gehobenen Einkommen; Wohneigentümer ziehen seltener um.

Die Mehrheit der Umzügler sucht „ganz normale“ Wohnungen. Nur 40 Prozent suchen Kombinationen mit professionellen Dienstleistungen und nur zehn Prozent wollen in ein Heim. Altersgerechtes Wohnen impliziert keinen Boom bei Pflegeimmobilien. Beim „betreuten Wohnen“ sind die Wohnungen meist zu klein, eine normale Wohnkultur nicht möglich. Diese

des gewohnten Alltagsradius in ihren Netzwerken bleiben.

Ein neues Phänomen: Familienviertel

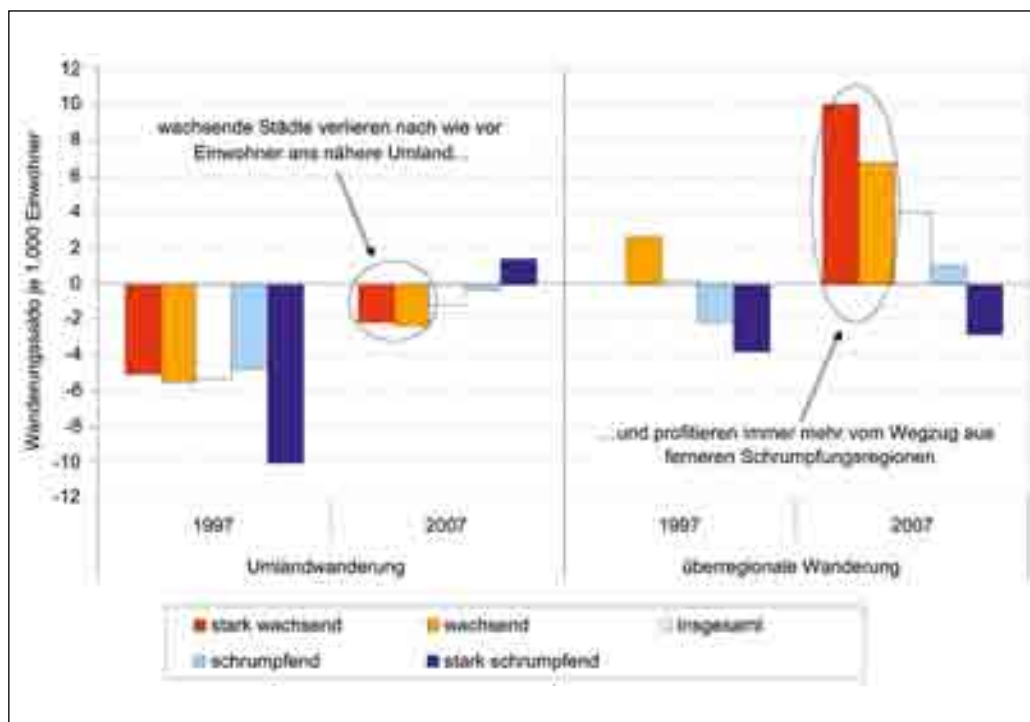
In vielen Großstädten sind in den letzten zehn Jahren Familienviertel entstanden (zum Beispiel Hamburg-Eimsbüttel oder Berlin-Prenzlauer Berg). Nicht als Folge einer gebremsten Stadtflucht, sondern Ergebnis einer Konzentration weniger werdender Familien. Da Umlandabwanderung überwiegend von Familien getragen

(dichte Bauweise; Townhäuser), sind aber nicht nur im Segment „Mercedes“, sondern auch als „Volkswagen“ gefragt. Familienfreundlich heißt Wohnen auf einer Ebene und direkter Zugang zum Garten, im Obergeschoss sorgen große Balkone für ein sicheres Spielen kleiner Kinder und bieten großzügige Eingangsbereiche Abstell- oder Stauflächen. Nicht vergessen darf man Einkommensschwache oder Menschen mit Migrationshintergrund, die oft konzentriert in städtebaulich schwierigen Beständen leben. Aufwertungen des Außenraumes (zum Beispiel durch Zuordnung eigener Gärten, Bewirtschaftung durch die Bewohner) und Privatisierung im Bestand können hier einen hilfreichen Beitrag zur Integration leisten.

Fazit

Die vorgestellten empirischen Untersuchungsergebnisse belegen, dass die Wohnungsnachfrage noch einige Jahre ansteigt – wenn auch regional differenziert. Kurzfristig werden die Mieten daher weiter zulegen, mittelfristig entschärft sich die Situation von alleine, da die Zahl der Baugenehmigungen bereits ansteigt und die Nachfrage langsamer wächst. Je weniger Restriktionen sich die Kommunen einfallen lassen (soziale Auflagen, Übererfüllung EnEV, knappe Baulandvorräte), desto schneller verdaut der Markt den Engpass. Subventionen produzieren Leerstand, wirken zu spät und sind schlicht unnötig.

Quelle: BBSR



Umland- und überregionale Wanderungssalden für Großstädte

Objekte gehen an der Nachfrage vorbei: Auch Alleinlebende wollen getrennte Schlaf- und Wohnzimmer, Paare wünschen drei bis vier Zimmer, zum Beispiel getrennte Schlafzimmer, zur „normalen“ Wohnkultur gehören Flur und separate Küche. Dann zahlt man gerne auch mehr Miete.

Ältere sind auch bereit, vom Einfamilienhaus ins Geschoss zu wechseln, nicht aber in ein anonymes Umfeld. Überschaubare Gebäude mit höchstens acht Einheiten, ein Aufzug und private Freiflächen als Gartenersatz sind gefragt, Erdgeschosswohnungen meist inakzeptabel. Man freut sich über Kinder beim Spaziergang (Mehrgenerationennachbarschaften), will aber nicht in einem Haus mit jungen Familien wohnen (Mehrgenerationenhaus). Wohngemeinschaften werden nur von einer Minderheit nachgefragt. Umzügler wollen innerhalb

wird, müssen Städte ihr familienpolitisches Profil schärfen. Der Verlust von Kindern kommt einer sozialen Auszehrung gleich und verursacht finanzielle wie städtebauliche Nachteile. Innenentwicklung statt wildes Wachstum an der Peripherie oder im Umland hat positive Auswirkungen auf innerstädtische Quartiere: Vermeidung von Ghettos, Durchmischung sozialer Milieus, geringere Infrastrukturkosten, gute Rahmenbedingungen für informelle und familienunterstützende Netzwerke.

Es gibt zwei Wege: Zum einen können Flächen auf Brachen oder durch Abriss unattraktiver Bestände für das innerstädtische Wohnen von Familien mobilisiert werden. Zum anderen müssen urbane Alternativen zum Haus im Grünen genutzt werden. Neue Bauformen übertragen Einfamilienhauscharakteristika auf das Geschoss

Engpass. Subventionen produzieren Leerstand, wirken zu spät und sind schlicht unnötig.

Die Empirie belegt auch, dass Pflegeheime weniger von der Alterung profitieren als oft vermutet und dass Angebote für Ältere, Familien oder Einkommensschwache nicht gleichbedeutend sind mit Neubau. Je nach Zielgruppe genügen Aufwertungen im Bestand. Das gilt vor allem für „schrumpfende“ Regionen. In diesem Sinne sollte die demografische Herausforderung als Chance begriffen werden. Wer die Wünsche seiner Zielgruppen kennt und berücksichtigt, der hat weniger Leerstand – auch und gerade in der Zukunft.

Dr. Rainer Braun
Vorstandsmitglied empirica AG
Forschung und Beratung
Berlin

Kolumne Kabelmarkt

Tempojagd beim Internet

Die Werbebotschaften der Internetanbieter überschlagen sich. Wieder und wieder streuen die unterschiedlichen Anbieter Meldungen über neue Städte oder Hunderttausende von Menschen, die schnelles Internet nutzen könnten. Die Werbebotschaften zeigen Wirkung. Kaum ein gewerblicher Wohnungsanbieter, der nicht die Frage nach schnellem Internet an die Fernsehversorgung koppelt. Doch wie sieht eigentlich die Realität hinter den Werbebotschaften aus?

Selbst in den Ballungsräumen, wo den Bundesbürgern schnelles Internet mit 50 Megabit oder mehr zur Verfügung steht, bucht nur ein verschwindend geringer Prozentsatz der Nutzer solche Premiumprodukte mit Maximalgeschwindigkeiten. Zum einen ist die preisliche Elastizität der Mieter hinsichtlich der Mietnebenkosten und solcher Zusatzdienste mehr als eingeschränkt und zum anderen nutzt der Großteil der Bevölkerung nach wie vor DSL, den klassischen Kupferdraht, als Internet und Telefonie-Infrastruktur oder verzichtet gänzlich auf eine Anbindung. Sicher steht außer Frage, dass das Internet mehr und mehr Einzug in die deutsche Mieterlandschaft hält und dass die Internetnutzung mit jeder neuen Generation zunehmen und intensiver werden wird. Schnelles

Internet ist und bleibt jedoch eine Frage der zur Verfügung stehenden Infrastruktur in der Netzebene 3 (NE3) und wesentlich essenzieller der zur Verfügung stehenden Hausinfrastruktur NE4. Wo heute noch notdürftig Internet-/Triple-Play-Verfügbarkeiten realisiert werden, werden zukünftig, bei höherer Nutzerdichte, die Netze saniert werden müssen. Die zur Verfügung stehenden Bandbreiten in den jeweiligen Hausnetzen wird die entscheidende Größe für eine zukunfts-sichere Multimediaversorgung sein – unabhängig davon ob die heutigen oder zukünftigen Dienste der letzten Meile in einem Kopplungsvertrag oder als Einzelversorgungs- oder Gestattungsvertrag abgebildet werden.

Die gewerbliche Wohnungswirtschaft scheint gut beraten zu sein, sich frühzeitig um eine eigene zukunfts-sichere Hausinfrastruktur, ausreichende Bandbreite und Open-Access-Versorgungs-Infrastrukturen zu bemühen, denn nichts ist langfristig schwieriger und teurer, als nachträglich für unterschiedliche Dienste eine jeweils eigene Infrastruktur herstellen zu müssen.

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

Bundesnetzagentur

TAL-Gebühren genehmigt

10,08 Euro pro Monat kostet die Miete für die so genannte „letzte Meile“ der Telefonleitungen der Telekom Deutschland. Genehmigt wurde der Betrag für diese im Amtsdeutsch Teilnehmeranschlussleitung (TAL) genannte Kabelstrecke von der Bundesnetzagentur rück-

wirkend ab dem 1. April 2011. Außerdem darf die Telekom für den Zugang zur TAL an einem Kabelverzweiger, das sind die grauen Kästen am Straßenrand, pro Monat 7,17 Euro berechnen. Die Genehmigung der neuen Entgelte ist bis zum 30. Juni 2013 befristet.

Spar- und Bauverein eG, Hannover

Azubis bauen Solarflitzer

Die Auszubildenden des Spar- und Bauvereins Hannover haben aus einem einheitlichen Bausatz ein solargetriebenes Bobbycar entwickelt. Und sie durften es im Rahmen der „energy Solar Bobbycar Challenge“ auf dem alljährlichen Solarfest in Hannover am 22. Mai 2011 ins Rennen schicken. Die Aufgabe bestand darin, ein Bobbycar mit einem Elektromotor auszurüsten und die Batterie sowie das Photovoltaik-

modul auf einem Anhänger unterzubringen. So bekamen die jungen Bastler einen Einblick in das Thema erneuerbare Energien, das auch die Wohnungswirtschaft betrifft. Am Rennen nahmen insgesamt 19 dieser Solarflitzer, gebaut von verschiedenen Schul- und Azubiteams, teil. Das Modell des Spar- und Bauvereins war das Drittschnellste des Wettbewerbs. Souverän am Steuer saß Rennpilot Luca.



Pilot des Spari-Racing-Teams über die 250-Meter-Strecke war Luca Frommann.

Quelle: Volker Minkus

Techem-Studie

Heizölverbrauch sank um 16,5 Prozent in zehn Jahren

Der Verbrauch von Heizöl in zentralbeheizten Mehrfamilienhäusern ist in den vergangenen zehn Jahren stark gesunken. Der durchschnittliche Jahresverbrauch fiel von 17,55 Litern pro Quadratmeter in der Heizperiode 1998/99 auf jetzt 14,65 Liter pro Quadratmeter. Das entspricht einem Rückgang von über 16 Prozent. Diese Ergebnisse stammen von einer

Techem-Studie, in der für die Heizperiode 2008/2009 Verbrauchsabrechnungen von fast drei Millionen Wohnungen in 257.187 Mehrfamilienhäusern ausgewertet wurden. Der Studie zufolge ist der Verbrauchsrückgang das Resultat verschiedener Energiesparmaßnahmen der Eigentümer und der verbrauchsabhängigen Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten.

eG Wohnen 1902

Namensänderung der GWG „Stadt Cottbus“

Die GWG „Stadt Cottbus“ hat sich in eG Wohnen 1902 umbenannt. Dies beschloss eine außerordentliche Vertreterversammlung. Mit der Namensänderung will sich das Unternehmen künftig

als unterscheidbares Wohnungsunternehmen in der Stadt Cottbus positionieren. Die Webseite lautet nun: www.eg-wohnen.de. Telefon- und Faxverbindungen bleiben gleich.

Aareon AG, Mainz

Beratungs- und Systemhaus ist familienfreundliches Unternehmen

Das Mainzer Systemhaus für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft hat erneut das Zertifikat zum audit „Beruf und Familie“ verliehen bekommen. Es ist bereits das zweite Mal, das Aareon dieses Qualitätssiegel erhält. Bundesfamilienministerin Dr. Kristina Schröder und Bundeswirtschaftsminister Dr. Philipp Rösler tragen gemeinsam die Schirmherrschaft für das audit der Beruf und Familie gGmbH, einer Initiative der Gemeinnützigen Hertie-Stiftung. Nach der Erstzertifizierung im Jahr 2008

bestätigt die Rezertifizierung dem Mainzer Beratungs- und Systemhaus die nachhaltige Umsetzung der Maßnahmen auf den Gebieten Kinderbetreuung und Pflege. Sylvia Clöder, Bereichsleiterin Personal und Organisation bei Aareon: „In den vergangenen drei Jahren haben wir weitere Möglichkeiten der Arbeitszeitflexibilisierung geschaffen, ein Familienserviceunternehmen als Ansprechpartner für unsere Mitarbeiter beauftragt sowie Möglichkeiten der Kinderbetreuung vorangetrieben.“

Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen

Aktionstag „Von Auszubildenden für Auszubildende“

Unter dem Motto „Von Auszubildenden für Auszubildende“ trafen sich 75 Berufseinsteiger aus der Wohnungswirtschaft, um sich rund um das Thema „Verbrauchsbasiertere Erfassung und Abrechnung von Energie und Wasser“ zu informieren. Veranstalter waren

die Firma Brunata Hürth und die Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen. Der Aktionstag fand im RheinEnergieStadion in Köln statt. Auf dem Programm standen Themen wie Abrechnungstechnik, aktuelle Gerätetechnik und juristische Tipps.



Mami ist die Beste – beim Heimwerken...

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

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

!nnotec
abfall-management

Dr. Klein & Co. AG, Lübeck / DESWOS, Köln

DESWOS-Filmprojekt in Tansania

„**DESWOS** kennst du nicht? Das ist sehr schade, aber alles andere als eine Schande. Denn außerhalb... der Wohnungswirtschaft, ist die einzige deutsche Wohnungsbau-Entwicklungshilfeorganisation nahezu unbekannt. Und genau das soll dieser Film ändern. „Diese Äußerung stammt von Hans Peter Trampe, Vorstand der Dr. Klein & Co. AG, die die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. gemeinsam mit der Hypoport AG schon seit Jahren unterstützt. Er bringt es damit auf den Punkt: Die DESWOS muss innerhalb und außerhalb der Wohnungswirtschaft bekannter werden. Eigens dafür ist er Anfang April 2011 mit einem Filmteam nach Tansania gereist, um „zehn Tage lang einen Film über die Arbeit der DESWOS am Beispiel einer neu erbauten Wohnsied-

lung für allein erziehende Mütter“ zu drehen. Der 25-minütige Film wird ab Sommer 2011 unter anderem bei wohnungswirtschaftlichen Veranstaltungen vorgestellt, teils persönlich von Hans Peter Trampe und/oder DESWOS-Generalsekretär Georg Potschka. Film und Reise wurden durch die Dr. Klein & Co. AG und die Hypoport AG finanziert. Trampe schildert seine Eindrücke in einem sehr persönlichen, eindrucksvoll und bewegend geschriebenen Reisetagebuch, aus dem die obigen Zitate stammen. Der Film-Trailer und das Reisetagebuch sind in Kürze unter www.diewohnungswirtschaft.de zu finden. Geben Sie dazu bitte die **Linknummer 110601** in das dafür vorgesehene Feld ein. Den Film können Sie von der DESWOS auf DVD erhalten. Natürlich finden Sie auch alle Einzelheiten unter www.deswos.de.



Hans Peter Trampe bei den Dreharbeiten in Tansania und interessierte Kinder aus der dortigen Siedlung. Quelle: DESWOS

EBS Real Estate Management Institute, Wiesbaden

Studie zu Finanzierungsalternativen in der Immobilienwirtschaft



Finanzierungsalternativen

Das Gros dieser Darlehen werden für die deutsche Immobilienwirtschaft an Bedeutung gewinnen. Dies ist das Ergebnis einer Studie des Real Estate Management Institute der EBS Business School in Wiesbaden. Befragt wurden 200 Immobilienunternehmen und -investoren sowie spezialisierte Bankabteilungen, Fonds- und Beteiligungsgesellschaften. Aufgrund der niedrigen Zinsen und entspannten Darlehensvergabe spielen alternative Finanzierungsinstrumente in der deutschen Immobilienbranche bisher eine untergeordnete Rolle. Für die Zukunft prognostizieren jedoch sowohl Nachfrager als auch Anbieter eine zunehmende Bedeutung alternativer Finanzierungen, insbesondere Real Estate Private Equity und stille Beteiligungen, aber auch Nachrangdarlehen, Immobilien-Verbriefungen sowie Leasing und Factoring. Verantwortlich dafür sei die restriktivere Darlehensvergabepraxis der Banken für gewerbliche Immobilienfinanzierungen infolge Basel III. Auch die erwartete Ablösungswelle von Immobiliendarlehen aus den Boomjahren spiele eine Rolle. Der Bestand an Gewerbeimmobiliendarlehen aller in Deutschland tätigen Kreditinstitute belief sich Ende 2009 auf rund 250 Milliarden Euro.

Das Gros dieser Darlehen läuft bis 2014 aus. Ein dritter Grund für eine Bedeutungszunahme alternativer Instrumente ist der zu beobachtende verstärkte Fokus von Investoren auf risikoreichere Investments wie Value-Add-Objekte. Diese Investitionen erfordern häufig veränderte Finanzierungsstrukturen.

Als Hauptproblem für den Einsatz alternativer Geldquellen sehen die befragten Unternehmen die Laufzeiten der Immobilienfinanzierung, die erwarteten Renditen sowie damit verbundene Kosten. Weitere Problemfelder sind die Stellung von Sicherheiten und die Intransparenz des Immobilienmarktes. Damit Finanzierungsalternativen an Bedeutung gewinnen können, müssten Anbieter und Nachfrager diese Probleme verstärkt angehen. Denkbar wäre, vermehrt auf Instrumente zu setzen, die die geringeren Renditen durch eine Gewinnbeteiligung ergänzen.

Grundsätzlich sollten Marktteilnehmer frühzeitig Finanzierungsalternativen prüfen, so die Studie, um die Bankenabhängigkeit zu reduzieren. Ein Einsatz alternativer Finanzierungsinstrumente erhöhe die Flexibilität und verbessere die Transaktionsgeschwindigkeit. www.ebs-remi.de/diskussionspapiere2.html

Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG

Historische Wohnung wird Gästewohnung im Lindenhof

Die fünfte Gästewohnung der Berliner GeWoSüd wurde im historischen Lindenhof am 24. Mai 2011 durch Vorstand Norbert Reinelt und den Baustadtrat von Tempelhof-Schöneberg, Bernd Krömer, in der Eythstraße 53 in Berlin-Schöneberg eingeweiht. „Es ist ein Dokument der Schöneberger Wohnungsgeschichte gesichert worden. Besucher werden hier in eine Wohnsituation der 1920er Jahre versetzt“, erklärte Bernd Krömer. Zwei kleine Zimmer, Flur, Wohnküche, Bad, Toilette, Loggia und Hausgarten, das war beim Erstbezug 1920 ein sensationelles

Wohnungsangebot für Arbeiter, Handwerksgesellen und kleine Angestellte. Normal war damals die so genannte Mietskaserne, in der die Wohnkosten mit zunehmender Zahl der Höfe sanken. Bauhistoriker Heinz Schauß legte Schicht um Schicht frei und fand bald die originalen, farbenfrohen Anstriche und handgemalten Bordüren, alte Holzlackierungen, Tür- und Fenstergriffe. Die GeWoSüd investierte in die Modernisierung der 60 Quadratmeter großen Wohnung rund 30.000 Euro mehr, als bei einer Standardwohnung fällig geworden wären.

Degewo AG, Berlin

Startschuss für den 2. degewo-Gründerpreis

Die degewo belohnt auch in diesem Jahr geniale, innovative, pfiffige oder einfach nur schöne Geschäftsideen mit einem für ein Jahr mietfreien Gewerberaum. Die Sieger und auch Platzierte dieses zweiten degewo-Gründerpreises erhalten zusätzlich Beratung und Coaching. Die drei Gewerberäume befinden sich in

der Kuglerstraße in Prenzlauer Berg, in der Goethestraße in Schöneweide und in der Osloerstraße in Wedding. Die drei prämierten Gründer können sie zum 1. Januar 2012 beziehen. Im vergangenen Jahr hatten sich mehr als 60 Jungunternehmer beteiligt. Informationen gibt es auf www.degewo.de.

GEWOBA, Bremen

Stromsparwettbewerb für Mieter

Hohe Stromkosten treffen einkommensschwache Haushalte besonders hart. Die GEWOBA hat die Zeichen der Zeit erkannt und lobte 2010 einen Stromsparwettbewerb aus, der sich über ein Jahr erstreckte. Der Clou: Alle teilnehmenden Haushalte wurden zu Siegern erklärt

und erhielten die Siegesprämie von 200 Euro. Denn jeder Haushalt hatte es geschafft, monatlich rund 20 Euro Stromkosten einzusparen. Das waren 240 Euro im Jahr. Unterstützt wurde die Aktion vom Quartiersmanagement Neue Vahr und der Bremer Umweltberatung.

Baugemeinschaftspreis 2011, Hamburg

Drei Projekte gewinnen

Hamburg zeichnet sich durch eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnformen und -angebote aus. Ein besonders attraktiver Baustein der Hamburger Wohnvielfalt sind die Baugemeinschaften. Seit mehr als 20 Jahren fördert Hamburg das Bauen in Baugemeinschaften. Alle seit 1990 realisierten Baugemeinschaften konnten sich erstmalig mit ihren Häusern und den darin gelebten Konzepten in einem Wettbewerb messen. Für den mit insgesamt 28.000 Euro dotierten Baugemeinschaftspreis 2011 haben sich 22 Baugemeinschaften beworben. Das Wohnprojekt Greves Garten in Bergedorf, die Baugemeinschaft Schipperort in Wilhelmsburg und die Baugemeinschaft StattSchule in Al-

tona sind die Preisträger. Sie erhielten jeweils 6.000 Euro. Für die mit insgesamt 28.000 Euro dotierte Auszeichnung hatten sich 22 Baugemeinschaften beworben. Die Jury mit Vorsitz von Marlo Riege (Wohnbund e.V.) und Oberbaudirektor Jörn Walter verlieh die Preise für eine erfolgreiche Integration von Menschen, die sich auf dem Wohnungsmarkt nicht selbst versorgen können. Auch Aspekte wie die Umnutzung von historischen Bauten und die Erprobung von energetischen Standards wurden beachtet. Eine besondere Würdigung erhielt außerdem die Baugemeinschaft Gofi und Luzie. Bauherr ist die Baugenossenschaft der Buchdrucker sowie die Baugemeinschaft Gofi.



**Steigern Sie Ihre Effizienz
- mit dem
Handwerkerportal!**



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

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

Von der Arbeitskräfteverwaltung zum Management der Entwicklung und Rekrutierung Belegschaften

Zukunftsaufgabe Personalentwicklung

Die Themen Personalentwicklung sowie Aus- und Weiterbildung gewinnen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zunehmende Bedeutung. Angesichts des demografischen Wandels und des sich abzeichnenden Fachkräftemangels müssen die deutschen Unternehmen ihre Rekrutierungsstrategien auf die kommenden Arbeitnehmergenerationen umstellen. Auf der Agenda stehen bereits seit längerem Personalmanagement, Aus- und Weiterbildungskonzepte, Versuche, sich als attraktiver Arbeitgeber zu präsentieren und die Förderung älterer Arbeitnehmer oder weiblicher Führungskräfte. Aber auch das Finden und Fördern von qualifizierten Mitarbeitern mit Migrationshintergrund wird wichtiger. Die DW greift mit ihrem Schwerpunktthema diese Fragen auf.

Die Erkenntnis, dass Deutschland ein Einwanderungsland ist, hat sich mittlerweile durchgesetzt. In vielen Kommunen haben ein Großteil der unter 25-Jährigen einen Migrationshintergrund. Auch in den von der gewerblich-professionellen Wohnungswirtschaft bewirtschafteten Wohnungsbeständen und Quartieren leben viele Mieter mit einem Migrationshintergrund.

Die Branche sucht – angesichts des sich abzeichnenden Fachkräftemangels und vor dem Hintergrund einer immer stärkeren Dienstleistungsorientierung der Unternehmen – verstärkt nach „klugen Köpfen“, nach gut ausgebildeten Nachwuchskräften, um künftigen Herausforderungen und Marktanforderungen gerecht werden zu können. Die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen rückt stärker in den Fokus. Die Forderung an die Branche, auf breiter Front Personalentwicklungskonzepte zu entwickeln, steht im Raum (siehe DW 5/2011, S. 48-50). Dabei geht es um Talentmanagement, Bildungskonzepte oder Employer Branding, um die Qualifizierung älterer Arbeitnehmer, die Förderung

weiblicher Führungskräfte und Mitarbeiterinnen, die bessere Vereinbarkeit von Beruf und Familie, aber auch um die Rolle von Mitarbeitern mit Migrationshintergrund, die ja einen erheblichen Teil des Arbeitskräftereservoirs darstellen.

Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft werden zunehmend als attraktive Arbeitgeber wahrgenommen – auch von Menschen mit einem Migrationshintergrund. Die Branche öffnet sich ebenfalls allmählich dem Thema, allerdings vielfach noch zaghaft und ohne erkennbare Strategie. Beispiele wie das der Berliner GESOBAU verdeutlichen jedoch einen Wandel: Sie unterstützt gezielt die Kampagne „Berlin braucht dich!“, die sich an Jugendliche mit Migrationshintergrund wendet: Azubis der GESOBAU fungieren hierbei als Paten für Schülerpraktikanten, geben den Jugendlichen einen Einblick in die Arbeitswelt Wohnungsunternehmen und werben dabei für ihren Arbeitgeber (siehe S. 42 dieser DW).

Einige Experten empfehlen sogar schon, auf die Gesamtwirtschaft bezogen, leistungs-

orientierte Osteuropäer gezielt anzuwerben, während andere eher auf die hierzulande noch ungehobenen Potenziale abzielen. Die zunehmend besser ausgebildeten Migrantinnen und Migranten der zweiten und dritten Generation geraten jedoch immer stärker in den Blick – wenn nicht aus integrationspolitischen, so zumindest aus ökonomischen Gründen. Sie bringen oftmals zusätzliche interkulturelle Kompetenzen sowie eine meist vorhandene Mehrsprachigkeit mit, die den Unternehmen direkt oder indirekt zu Gute kommen können.

Zwei Portraits von talentierten Kräften aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bilden den Rahmen für ein Interview zur interkulturellen Kommunikation und Mehrsprachigkeit als Ressource sowie zur Übertragbarkeit von Erfahrungen aus anderen Branchen auf die Wohnungswirtschaft mit einem Experten aus der Wissenschaft. Ein Statement eines Fachmanns einer immobilienwirtschaftlichen Akademie rundet dies ab.

Olaf Berger

Gesichter der Branche

Özgür Fidan im Gespräch

Wenn man wissen will, wie Özgür Fidan in die Immobilienwirtschaft gelangt ist, dann muss man die Geschichte seines Vaters kennen: Der stammt aus der Türkei, ist Finanzkaufmann und hat inzwischen zwanzig Jahre Erfahrung in der Immobilienwirtschaft angesammelt. Unter anderem lernte er als Geschäftsführer das Genossenschaftswesen kennen. Er machte sich schließlich im Jahr 2010 als Inhaber eines Bauträgerunternehmens mit Sitz in Troisdorf selbstständig. Bis zu diesem Zeitpunkt hatte Özgür Fidan eigentlich noch an eine Uni gehen und dort Geschichte sowie Politik studieren wollen – aber nun entschied er sich um, erstens um seinen Vater zu unterstützen und zweitens weil ihn auch eine kaufmännische Tätigkeit schon immer interessiert hatte. „Dass mein Vater sich selbstständig gemacht hat, war auch für mich eine Chance. Ich wollte aber auch weiterhin ein Studium absolvieren, jetzt eben nur eines in der Fach-

richtung Betriebswirtschaft“, so Fidan. „Mein Vater hat es mir ermöglicht, an der EBZ Business School in Bochum gleich ausbildungsbegleitend zu studieren.“

Trotzdem ist ihm wichtig, dass er auch als Auszubildender in einem Familienunternehmen nichts geschenkt bekommt: „Ich muss genau so ran wie alle anderen, und mein Vater achtet mindestens so sehr auf meine Noten, wie es ein anderer Ausbilder auch würde.“ Bisher besteht da allerdings kein Grund zur Sorge, betont er: „Die Prüfungen sind bisher alle gut gelaufen, nur die Arbeit an meiner zweiten Hausarbeit geht ein bisschen zäh vorwärts. Erst denkt man, dass man noch viel Zeit hat um sie fertig zu stellen, und



Özgür Fidan Quelle: privat

dann ist der Abgabetermin schon fast da.“ Dieses Problem werden Viele gut nachvollziehen können. Spaß macht Fidan die Verbindung von ökonomischen und technischen Inhalten, weshalb er sich auf die Themen Architektur und Statik im dritten Semester freut. Auch Kommunikation und Mitarbeiterführung liegen ihm. „Wenn man als Vorgesetzter erfolgreich sein will, dann muss man auch die Fähigkeit besitzen, mit den Mitarbeitern richtig zu kommunizieren. In modernen Unternehmen ist so etwas unverzichtbar.“

Wie es nach der Ausbildung weitergehen soll, da will sich Fidan noch nicht festlegen. „Eigentlich sollte ich in ein anderes Unternehmen wechseln, um mehr Erfahrungen zu sammeln“, findet er. „Ich fühle mich zwar im Unternehmen meines Vaters nicht ungerrecht bevorzugt, aber trotzdem wäre es glaube ich gut für meine persönliche Entwicklung, wenn ich meinen Horizont erweitere, und wenn ich Eindrücke aus anderen Betrieben sammle.“

Benachteiligt hat sich Özgür Fidan wegen seiner türkischen Wurzeln eigentlich nie gefühlt: „Kann natürlich sein, dass es daran liegt, dass mein Vater erfolgreich ist. Aber ich glaube, dass es vor allem auf die eigene Einstellung ankommt. Vorurteile gibt es definitiv auf beiden Seiten, sowohl bei den Deutschen als auch bei Menschen mit Migrationshintergrund. Wenn man Vorurteile abbauen möchte, muss man erst bei sich anfangen. Erst wenn man die eigenen Vorurteile ablegt und offener ist, dann kann man das auch von anderen erwarten. Nach meiner Erfahrung gehen die Menschen in der Weise mit einem um, in der man auch mit ihnen umgeht“.

Vorerst denkt er vor allem darüber nach, ob er nach dem ersten Teil seines Studiums gleich bis zum Master of Arts Real Estate Management weitermachen soll. „Bisher gefällt mir das Studium gut, also halte ich mir das offen“, sagt er.

Gesichter der Branche

Alcay Kamis im Gespräch

Als Alcay Kamis eine Ausbildung in der Wohnungswirtschaft begann, gab es noch keine Azubi-Kampagne des GdW. „Ich bin eher aus Zufall hinein gerutscht“, stellt er heute rückblickend fest: „Nach dem Besuch des Wirtschaftsgymnasiums habe ich eine schulische bautechnische Ausbildung absolviert und im Zusammenhang damit die Wohnungswirtschaft kennen gelernt.“ Kamis – Abiturnote 2,0 – verschickte insgesamt 108 Bewerbungen, erhielt lediglich drei Einladungen zu Bewerbungsgesprächen, und wurde letztlich als Auszubildender bei der Wohnungsbau Niedersachsen angenommen.

„Ich weiß nicht, ob ich schneller irgendwo genommen worden wäre, wenn ich keinen Migrationshintergrund hätte“, so Kamis. Seine Eltern stammen beide aus der Türkei, und damit ist er das, was man hierzulande einen Einwanderer der zweiten Generation nennt. „Nachdem ich einmal im Berufsleben angekommen war, habe ich eigentlich nie Anfeindungen erlebt und fühle mich fair behandelt.“

Die Umbrüche auf den Wohnungsmärkten, die durch das Auftreten der Private-Equity-Gesellschaften ausgelöst wurden, hat der heute 30jährige am eigenen Leib miterlebt: Die Wohnbau Niedersachsen wurde Teil der NILEG, die wiederum wurde wenig später Teil der Gagfah. „Ich steckte eigentlich immer in Verkaufs- und Veränderungsprozessen“, erinnert sich Alcay Kamis heute. Er betont dabei aber, dass dies auch Gutes gehabt habe: „Change Management ist ein Riesenthema, und ich konnte wahnsinnig gut lernen, Prozesse zu durchschauen und zu durchdenken. Das Berufsleben besteht eben auch aus Veränderungen, Strukturen verschieben sich und Systeme werden verändert. Es ist gut, wenn man damit umgehen kann.“

Das Thema Change Management ist ihm inzwischen auch in der Theorie wiederbegegnet: Im Januar 2006 hatte er in Hannover ausgelernt, im März 2006 trat er ein Studium an der EBZ Business School in Bochum an. Er hat inzwischen den Bachelor of Arts Real Estate erreicht und arbeitet nun am Master of Arts Real Estate Management. Auch beruflich läuft es gut: Nach der Ausbildung wurde Kamis 2007 erst stellvertretender Kundencenterleiter in Osnabrück, seit 2008 leitet er das Kundencenter der Gagfah in Bielefeld, trägt die Verantwortung für 14 Mitarbeiter und 6.200 Wohneinheiten.



Alcay Kamis mit Kind und Frau Yeliz. Quelle: privat

Dass es nicht immer leicht ist, Studium, Beruf und Privates unter einen Hut zu bringen, das gibt Kamis sofort zu. „Ohne die großartige Rückendeckung durch meine Frau

Yeliz könnte ich das Studium nicht absolvieren, denn es ist zwar klasse organisiert und auf berufstätige Studenten abgestimmt, aber es fordert trotzdem eine Menge Einsatz. Yeliz hat auf die gemeinsamen Flitterwochen verzichtet und akzeptiert es auch, dass ich zurzeit den Urlaub benötige, um die Präsenzphasen an der EBZ Business School abzudecken. Ohne ihre Unterstützung würde das alles so nicht gehen.“

Trotzdem findet Alcay Kamis, dass sich die Mühe lohnt: „Das Studium stellt einen sehr breiten Fundament auf und vermittelt Fachkenntnisse, die es erst erlauben unternehmerisch mitzudenken und eine Führungsrolle auszufüllen. Außerdem knüpft man Kontakte und lernt Kollegen aus ganz Deutschland kennen. Von dem Austausch profitieren alle.“ Ob er nach Erhalt des Master-Abschlusses eine Promotion anstreben wird, hält er sich noch offen.

Obwohl er seine Abschlussarbeit über die Entwicklung der Wohn- und Lebensverhältnisse türkischer Migranten in Deutschland verfasst hat, möchte er nicht ständig nur über seinen Migrationshintergrund definiert werden. „Ich kann aufgrund meines Aussehens nicht verbergen, dass ich türkischer Herkunft bin, und ich würde das auch nicht wollen. Aber es ist mir durchaus schon passiert, dass ich als Leiter des Kundencenters bei einem türkischen Bewerber zweimal überlegt habe, ob ich denjenigen anstellen kann. Warum? Einfach weil es immer so aussehen könnte, als ob ich jemanden mit ähnlichem Hintergrund vorziehe. Es ist schade und irgendwie doch auch albern, dass wir alle noch manchmal so denken.“

Die Portraits skizzierte Andreas Winkler, EBZ.

Interview mit Prof. Dr. Bernd Meyer über die Bedeutung von Mehrsprachigkeit und interkultureller Kompetenz für das Personalmanagement

„Mitarbeiter mit Migrationshintergrund vom Empfang bis zur Führungsebene sichtbar machen“

In den kommenden Jahren wird die Aus- und Weiterbildung zum zentralen Thema in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Nicht nur die Rekrutierung von talentierten Nachwuchskräften, sondern auch die gezielte Weiterbildung von älteren Arbeitnehmern rückt in den Fokus. Die DW fragte nach der Bedeutung und Rolle von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mit Migrationshintergrund für Wohnungsunternehmen.

Herr Prof. Dr. Meyer, können interkulturelle Kompetenzen oder Mehrsprachigkeit von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mit Migrationshintergrund für Unternehmen eine nutzbare Ressource darstellen?

Meyer: Entschuldigen Sie, wenn ich gleich auf die Bremse trete. Ein solcher Denkansatz wäre völlig falsch: Wir sollten Sprache und interkulturelle Kompetenzen nicht nach der Nützlichkeit beurteilen. Sie sind einfach da und für manche Bereiche relevant, für andere irrelevant. Unternehmen kommunizieren auf unterschiedlichen Ebenen, neben offiziellen Unternehmenspräsentationen, Schriftstücken oder im Kundenkontakt auch indirekt. In bestimmten Städten oder Quartieren ist die Mieterschaft sehr heterogen, so dass es sinnvoll sein kann, dass sich das auch in der Mitarbeiterschaft abbildet. Es geht dabei nicht um Nützlichkeit, sondern um die Abbildung der gesellschaftlichen Fakten. Manche Unternehmen oder Institutionen gehen noch von falschen Voraussetzungen aus und haben Nachholbedarf in Sachen gesellschaftlicher, demografischer oder ethnisch-kultureller Realität.

Worauf kommt es somit an?

Meyer: Es ist wichtig, sich klarzumachen, wie und über welche Kanäle und Medien das Unternehmen kommuniziert. Die Sichtbarkeit eines auch türkisch oder russisch sprechenden Hausmeisters – zum Beispiel über seine Sprechstunden – kann deutlich machen, dass die gesellschaftliche Realität akzeptiert wird und Vielfalt gewünscht ist. So tragen beispielsweise in manchen Einzelhandelsketten Mitarbeiter kleine Fahnen auf ihren Namensschildern und signalisieren: Mit mir können Sie auch türkisch oder polnisch sprechen.



Zur Person:

Prof. Dr. Bernd Meyer ist Linguist und Leiter des Arbeitsbereichs Interkulturelle Kommunikation an der Johannes Gutenberg-Universität Mainz in Germersheim.

Quelle: privat

Bankangestellte haben uns in einer Untersuchung gesagt: Die Kunden kommen in diese Bank, weil ich hier sitze und ihnen auch auf Türkisch antworten kann. Es geht aber nicht darum, eigene Institutionen für bestimmte Teilgruppen zu schaffen, weil dies einer Vielfältigkeit widersprechen und gesellschaftliche Ab- und Ausgrenzung zementieren würde.

Es geht letztlich um das, was neudeutsch Personal- und Diversitymanagement genannt wird. Einerseits geht es um eine langfristige Strategie der Personalentwicklung, die Mitarbeiter mit Migrationshintergrund vom Empfang bis in die Führungsebenen sichtbar macht und dokumentiert: Wir sind ein modernes, die gesellschaftlichen Realitäten anerkennendes, zukunftsgerichtetes Unternehmen. Andererseits geht es auch darum, sich alle Prozesse anzuschauen, in denen mit Kunden kommuniziert wird, in der Sprache und Kultur eine Rolle spielen, und sich zu überlegen, ob sich auch hier die Heterogenität der Mieter widerspiegelt. Das muss nicht immer nur den direkten Mitarbeiter betreffen, der als Hausmeister oder in der Vermietung mit Anfragen, Beschwerden etc. zu tun hat, es kann zum Beispiel auch jemand aus der Mieterschaft sein, der bei Modernisierungsmaßnahmen als Moderni-

sierungspate wirkt, Hinweise gibt, wo etwas hakt, und bei Fragen gegebenenfalls dolmetscht. Insbesondere Genossenschaften mit ihren Beiräten und Beteiligungsstrukturen könnten hier Vorteile haben.

Ich betone, dass es hier nicht um gesinnungsethisch-moralische, sondern um wettbewerbliche Fragen geht. Unternehmen sind immer dann attraktiv für Kunden, wenn diese das Gefühl haben, sie können mit ihnen gut kommunizieren. Mehrsprachigkeit und Multikulturalismus können als weiche Faktoren eine Rolle spielen, wenn Unternehmen in einem Umfeld agieren, in dem alle alles richtig machen – so mag sich das eine Unternehmen als familienfreundliches, das andere als grünes und wiederum ein anderes als buntes Unternehmen präsentieren.

Ein Mitarbeiter mit Migrationshintergrund kann also durchaus wichtige Funktionen für das Funktionieren eines Unternehmens haben?

Meyer: Durchaus! Der unternehmerische Nutzen ist da, auch wenn es sich kaum direkt messen lässt und manche Unternehmen mehr, andere weniger betrifft. Aber auch Wohnungsunternehmen mit heute noch sehr ethnisch-kulturell homogenen Mieterstrukturen oder Quartieren sollten sich nicht täuschen: In 20 Jahren haben rund 30-40 Prozent der Bevölkerung einen Migrationshintergrund. Zudem wird der Migrant von morgen nicht mehr als Bittsteller auftreten, sondern als dynamischer, selbstständiger und leistungsorientierter Mitbürger. Die Mehrzahl der Studenten mit Migrationshintergrund wählt schon heute Fächer wie BWL, Jura, Medizin – also Berufe, denen Perspektive, Sozialprestige und Aufstiegsorientierung zugeschrieben werden.

Erfolgreiche Migranten können die Unternehmenskultur mit prägen – auf allen Ebenen des Unternehmens. Sie bringen zudem bei Problemen, Einschätzungen, Vermittlungen eine andere Perspektive in Unternehmen ein. Beispielsweise ist das Vorbringen einer Beschwerde oder einer Bitte immer auch kulturell geprägt. Die (Entscheidungs)Flexibilität von Sachbearbeitern wird unter Umständen dabei von migrantischen Mietern falsch eingeschätzt und durch starke Betonung der interpersonellen Ebene (mehrmaliges Anrufen, Insistieren etc.) versucht, ein gutes Ergebnis zu erzielen. Auch das Vorbringen von Kritik an den Mietern kann ein Minenfeld sein. Die Erfahrungen zeigen, Mitarbeiter mit Migrationshintergrund können die interpersonelle Ebene meist besser einschätzen sowie mit einem anderen Entgegenkommen migrantischer Mieter rechnen.

Alles easy, also?

Meyer: Nein, natürlich nicht. Vielfalt macht auch Arbeit und nicht immer sofort alles einfacher. In modernen Unternehmen werden aber Menschen gebraucht, die sich reindenken, andere Perspektiven und Erfahrungen als Plus mitbringen – und die nicht wegen ihres ethnischen Hintergrundes, sondern wegen ihrer fachlichen Kompetenzen und Fähigkeiten eingestellt wurden. Besonders Letzteres ist entscheidend, schließlich geht es hier nicht um ein wenig mehr Multikultikolorit. Junge

Wohnungswirte wollen nicht eingestellt werden, weil sie eine kulturelle Ressource darstellen, sondern weil sie gut sind. Zudem will nicht jeder Migrant immer nur etwas mit Migranten zu tun haben, immer nur dolmetschen, immer nur der Experte für interkulturelle Fragen sein. Auch das gilt es zu akzeptieren.

Asamoah, Özil oder Podolski haben den deutschen Fußball besser gemacht. Sie sind jedoch nicht wegen ihrer Herkunft in die Nationalmannschaft berufen worden, sondern weil sie gute Fußballer sind. Sie haben dort ihre fachlichen Kompetenzen eingebracht und bilden zudem die deutsche Gesellschaft realistischer ab. Özils Gebet vor jedem Länderspiel transportiert dabei mehr, als wenn der Bundespräsident offiziell verlautbaren lässt, er sei Präsident aller Menschen in Deutschland.

Unbestritten ist, wir haben zwei Wahrheiten: Einerseits gibt es problematische, sozial auffällige und desintegrierte Migrantengruppen. Es gibt soziale Brennpunkte und benachteiligte Quartiere, die aufgrund ihrer räumlichen Lage, ihrer Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen, hoher Arbeitslosigkeit, ihrer sozialen und ethnischen Zusammensetzung ihre Bewohner zusätzlich benachteiligen. Hierbei betrifft Desintegration aber auch die Bevölkerungsteile ohne Migrationshintergrund. Andererseits gibt es große Teile der Bevölkerung mit Migrationshintergrund, die gut integ-

riert und aufstiegsorientiert sind. Wichtig ist, dass wir anfangen, nicht immer nur von den nicht gut integrierten Migranten zu sprechen. Ungefähr 20 bis 25 Prozent in jeder Einwanderergruppe schätzen ihre Deutschkenntnisse als nicht gut ein. Rund 75 Prozent der Migranten in Deutschland schätzen sich jedoch als gut integriert ein. Sie dienen als Vorbilder und Mittler, nehmen eine Brückenfunktion wahr – auch aufgrund ihrer Mehrsprachigkeit. Diese gut integrierten, oftmals leistungs- und aufstiegsorientierten Menschen mit Migrationshintergrund gilt es stärker einzubinden – bei der Stellenbesetzung, beim Ehrenamt oder in den Gremien von Wohnungsgenossenschaften.

Es ist also sinnvoll, nicht nur immer auf die – unbestritten bestehenden – Probleme oder auf problematische Migrantengruppen zu blicken, sondern auf die Chancen.

Und noch etwas halte ich für wichtig: dass Unternehmen mit ihren Überlegungen eine langfristige Perspektive einnehmen, eine Personalentwicklungs- und Diversitystrategie entwickeln, die auch die gegebenenfalls vorhandenen Ressentiments in der eigenen Kunden-, Mieter-, Mitgliederschaft aufgreift.

Herr Prof. Meyer,
herzlichen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Olaf Berger.



ess macht den unterschied
www.ess-ag.de

Impulse für die Wohnungswirtschaft

Wir qualifizieren Ihre Mitarbeiter – bei uns, bei Ihnen, im Internet.
Kreative und praxisorientierte Seminarprogramme rund um unsere intelligenten Werkzeuge und Produkte.
Wissen. Ideen. Vorsprung. Für Ihr Unternehmen.

Statement

Aufgabe Personalentwicklung

Personalentwicklung, die sich nicht an Nationalitäten orientiert, rückt in den Fokus der Wahrnehmung. So veröffentlichte die FAZ am 08.06.2011 einen Artikel von Rupert Murdoch, zum Thema „Bildung ist das letzte Reservat“. Die Kernaussage lautet, dass es mit Hilfe neuer Technologien gelingen sollte, jeden Schüler, unabhängig von Nationalität oder Herkunft, adäquat seiner Möglichkeiten auszubilden. Bei einem klugen Zusammenspiel von Lehrer und Technik sollten „der Wirtschaft all die Talente und Energien zur Verfügung (ge)stellt (werden), die sie braucht, um zu florieren“. Am 02.06.2011 titelte die IZ „Hier geht es nach oben!“ Sie hatte sich mit dem Karriereforum das Thema gesetzt, die Berufsfelder in der Immobilienwirtschaft für ein breites Publikum aufzubereiten.

Es ist festzustellen, dass die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in ihren Anstrengungen viel weiter ist als vermutet. Sie handelt! Ferner ist zu konstatieren, dass sich die Branche in den zurückliegenden Jahren professionalisiert und in Teilen internationalisiert hat. Dies ist auf Eigeninitiative sowie auf angelsächsische Investoren zurückzuführen, die heimische Bestände kauften. Im Ergebnis wurde eine Qualifizierungsoffensive in Gang gesetzt, die der Branche nützt. Dies spiegelt sich in der Bereitschaft wider, sich parallel zum Beruf weiterzubilden. Die Nachfrage ist an den

zwei Dutzend national wie international ausgerichteten MBA-Studiengängen abzulesen, die sich etabliert haben. Ferner spiegelt sich die Professionalisierung in den Anforderungen an das Rechnungswesen, das Management der Finanzstrukturen, die Gebäudetechnik sowie im Immobilien- und Portfoliomanagement wider. Hier werden deutsche Sichtweisen durch internationale Standards „angereichert“. Die Branche häutet sich; sie wird weltläufiger. Somit werden Mitarbeiter benötigt, die verschiedene kulturelle Hintergründe haben.

Bei all den positiven Entwicklungen, weiterer Handlungsbedarf besteht. Qualifikation ist kein Ergebnis, sondern ein Prozess. Modulares Qualifizieren wird wichtiger. Mit Blick auf die Trends „Demografie“ und „Klima“ wird es notwendig sein, sich mit dem eigenen Unternehmen und den lokalen Märkten auseinanderzusetzen. Hierzu gehört eine Personalentwicklung, die Mitarbeiter mit einem Migrationshintergrund (vom Empfang über den Hausmeister bis in die Führungsebene) gleichwertig berücksichtigt. Es muss nicht betont werden, dass sich die Märkte des Ruhrgebietes oder Berlins von den Märkten in Niedersachsen oder Sachsen unterscheiden. Somit stellen sich zwei Fragen, die über die Frage hinausreichen, ob und inwieweit sich die Branche Mitarbeitern mit Migrationshintergrund öffnen sollte:

1) Was ist zu tun, um qualifiziertes Personal im Unternehmen zu halten beziehungsweise interessiertes Personal am Markt zu rekrutieren?

2) Wie kann in einer als unsicher empfundenen Welt eine Perspektive den Neuein-

steigern geboten werden, die keine deutschen Wurzeln haben?

Zu 1: Die deutsche Immobilienwirtschaft und unser Kreditssystem waren ein Stabilisator in der letzten Finanzkrise. Unsere Branche wird auch in Zukunft stabil sein, da Entwicklungen prognostizierbar sind. Wir sind ein interessanter Arbeitgeber, unabhängig davon, wer eingestellt und gefördert werden soll. Gestützt wird die These durch eine Untersuchung des GdW, in der der Bedarf an Fach- und Führungskräften in den kommenden sieben bis zehn Jahren ermittelt wurde. Dieser beläuft sich auf bis zu 15.000 Personen.

Zu 2: In einer globalisierten Welt, in einem Europa, welches sich mit dem Thema „Fachkräftemangel“ beschäftigen wird, müssen interkulturelle Managementaufgaben ebenso bewältigt werden, wie internationale Mieter zu betreuen sein. Unsere Branche wird sich um entsprechendes Personal kümmern müssen.

Somit wird sich nicht die Frage nach der Herkunft, sondern nach der Ausbildung stellen. Die Branche sollte sich bei der Ansprache zukünftiger Mitarbeiter auf die Stärken besinnen: Ubiquität, Stabilität, volkswirtschaftliche Bedeutung und Chancenreichtum. Dann wird Migration ein zu lösendes Thema sein.

*Dr. Hans-Michael Brey
Geschäftsführender Vorstand
BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e. V.,
Berlin*

Interview mit Uwe Eichner, Vorstandsvorsitzender der GAG Immobilien AG und Vorsitzender des GdW-Fachausschusses für berufliche Bildung

Gesucht: Kaufleute mit Fachkenntnissen

Die Wohnungswirtschaft befindet sich in einem umfassenden Wandel. Die Branche verjüngt sich, professionalisiert sich und hat das Thema Aus- und Weiterbildung sowie Qualifizierung für sich entdeckt. Was sind hierbei jedoch die entscheidenden Wirkungsfaktoren und Fragestellungen? Die DW sprach mit einem Praktiker der Branche.

Herr Eichner, was sind aus Ihrer Sicht als Unternehmer die wichtigen Themen in der Personalentwicklung?

Eichner: Wichtige Themen sind Nachwuchsrekrutierung, schnelle und effiziente Qualifizierungsmöglichkeiten für Seiteneinsteiger sowie Wissens-Updates für ältere Mitarbeiter und Führungskräfte. In dieser Hinsicht hat der GdW viel auf den Weg gebracht, es gibt aber natürlich auch noch viel zu tun. Außerdem werde ich mich dafür einsetzen, neben der Diskus-

sion rund um die Auswirkungen der demografischen Entwicklung auch die Bildungsinhalte wieder in den Fokus zu nehmen.

Welche Bildungsinhalte halten Sie für wichtig?

Eichner: Wir müssen die Ausbildungsinhalte kontinuierlich überprüfen und mit der beruflichen Praxis abgleichen. Der Wettbewerb auf den Märkten wird härter, so dass Marketing- und Vertriebsthemen immer weiter an Bedeutung gewinnen. Erhalten die in der Berufsschule genug Raum? Dann sind da

noch die technischen und energetischen Themen, die meiner Ansicht nach in der Ausbildung zu kurz kommen. Unsere Kaufleute benötigen heute mehr Produktwissen und sollten mehr von Zukunftstechnologien verstehen.

Viele befürchten aber, dass die kaufmännischen Themen aufgeweicht werden, wenn mehr Zeit für die Vermittlung von technischen Kenntnissen aufgewandt werden muss.

Eichner: Es geht ja immer noch um Grundlagen-



Uwe Eichner ist Vorstandsvorsitzender der GAG Immobilien AG, die rund 42.000 Wohnungen in Köln bewirtschaftet. Seit Kurzem trägt er Verantwortung auf GdW-Ebene: Er löste zum 18. Januar 2011 Karl Nagel als Vorsitzenden des Fachausschusses für Berufliche Bildung ab.

Quelle: GAG

wissen, nicht um Detailkenntnisse. Die Detailkenntnisse können gerne weiter den Technikern vorbehalten bleiben. Aber bei den engen Vorgaben durch die Politik und bei der herrschenden Diskussion über den baldigen Atomausstieg werden Energieeffizienz und Energieversorgung von Wohngebäuden weiter in den Vordergrund rücken. Wenn Sie eine kaufmännische Ausbildung bei Apple oder Microsoft durchlaufen, können Sie nicht so tun, als würden Sie Computer nichts angehen. Immobilienkaufleute sollten anfangen, ähnlich zu denken, und die Grundlage dafür muss beim Nachwuchs geschaffen werden. Wir brauchen Leute mit Fachkenntnis im eigenen Haus.

Die meisten Themen, die Sie anfangs im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung genannt haben, werden offen diskutiert. In Sachen Nachwuchsrekrutierung hat der GdW 2008 die Azubi-Kampagne gestartet, die die Bekanntheit des Ausbildungsberufes erhöhen soll.

Eichner: Die Kampagne erhöht nicht nur die Bekanntheit des Ausbildungsberufes, sondern soll auch sein Image verbessern und ist damit auf jeden Fall eine sinnvolle Unterstützung für uns. Aber insgesamt gibt es noch viele Baustellen, auf denen die Wohnungsunternehmen Unterstützung brauchen. Wir erkennen heute zwar viele Probleme, stecken aber bei den Gegenmaßnahmen noch in den Kinderschuhen. Eine Aufgabe ist es, dafür zu sorgen, dass kleinen und großen Wohnungsunternehmen gleichermaßen die richtigen Bildungsangebote zur Verfügung stehen. Im besten Fall sind die qualitativ sehr hochwertig, zeitsparend, komfortabel und modular aufgebaut. Als Kaufmann will ich vor allem Lösungen, die praxistauglich sind, und Bildungsanbieter, auf die ich mich verlassen kann.

Wie steht es mit preisgünstigen Lösungen? Sind die Kosten für Aus- und Weiterbildung nicht auch ein Faktor?

Eichner: Bildung muss sich natürlich rechnen. Wenn ich entscheide, dass ich in meinem Unternehmen die Seiteneinsteiger qualifizieren lasse, oder dass ich eine gehobene Position mit einem Bachelor- oder Master-Absolventen besetze, den ich

zuvor gefördert habe, dann müssen sich die Kosten auf der anderen Seite in einem positiven Effekt niederschlagen. Sagen wir, dass der frisch qualifizierte Seiteneinsteiger jetzt unabhängiger arbeiten kann und die Kollegen mehr Luft haben, oder dass der Bachelor Real Estate durch sein unternehmerisches Denken ganz anders an Projekte herangeht und im Unternehmen einen Innovationsprozess anstößt, durch den sich beispielsweise die Produktivität der Vermietungsabteilung erhöht.

Bildung rechnet sich doch in jedem Fall schneller für die Unternehmen, wenn die Investitionskosten niedriger sind.

Eichner: Auf kurze Sicht ja. Aber Preiskämpfe gehen grade im Bildungsbereich meist auf Kosten der Qualität, und auf mittlere und lange Sicht zahlen wir dann drauf. In den vergangenen Jahren haben wir bei der GAG sowohl branchenfremde Anbieter als auch Bildungseinrichtungen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ausprobiert, und heute würde ich immer den Bildungseinrichtungen der Branche den Vorzug geben. Die Wohnungswirtschaft hat mit dem EBZ und den regionalen Akademien eine starke Bildungsinfrastruktur, auf die sie stolz sein kann.

Als Unternehmer formulieren Sie deutlich, in welchen Bereichen Sie auf die Unterstützung des GdW beziehungsweise seiner Regionalverbände bauen. Was sollten auf der anderen Seite die Unternehmen leisten?

Eichner: Wir müssen die Zahl der Akademiker in den Unternehmen erhöhen, denn die haben – im Durchschnitt, nicht generell und ohne Ausnahme! – eine größere Problemlösungskompetenz, können sich schneller in neue Themen hineinarbeiten und denken unternehmerisch, fachübergreifend. Da kommt es auf die Investitionsbereitschaft der Unternehmen an. Den AGW-Unternehmen wird in dieser Hinsicht immer eine Vorreiterrolle zufallen, ob sie es nun wollen oder nicht. Aber auch kleinere Wohnungsunternehmen und Genossenschaften fördern ihre Mitarbeiter im Rahmen des Möglichen. Ich weiß, dass beispielsweise an der EBZ Business School Mitarbeiter aus 800-WE-Genossenschaften neben Kollegen aus meinem Haus oder von der Deutschen Annington sitzen.

Welche Veränderungen wünschen Sie sich für die kommenden Jahre?

Eichner: Ausgehend von dem, was ich eben sagte: Dass in der Wohnungswirtschaft eine Branchenkultur zur Personalentwicklung entsteht und Investitionen in gutes Personal Teil dieser Kultur werden. Wenn wir die kleinen und großen Unternehmen, die sich besonders wegweisend aufstellen, als Benchmark nehmen, dann können wir eine solche Branchenkultur entwickeln.

Herr Eichner, vielen Dank für das Gespräch.

Das Gespräch führte Andreas Winkler, EBZ.

epiqr®

Die Software mit Bestand

>> einfach verbunden

Einladung zum CalCon Forum 2011

AM 14./15. SEPTEMBER IN MÜNCHEN

Was die Wohnungswirtschaft wirklich leisten kann, beweisen uns unsere Kunden eindrucksvoll Tag für Tag.

Seien Sie dabei, wenn wir gemeinsam mit hochkarätigen Experten Trends und Lösungen aufzeigen, um Ihren Erfolg weiterhin zu stärken.

Mehr Informationen zu dem CalCon Forum 2011 finden Sie auf www.calcon.de

Jetzt anmelden!

www.calcon.de

CalCon



Fraunhofer
eine Ausgründung des
IBP

BBU-Wettbewerb 2011: Wir machen Unternehmen

GESOBAU-Azubis organisieren Praktika für Schüler und betreuen potenzielle Azubis

Jeder Berliner Schüler absolviert in der 9. Klasse ein zweiwöchiges Betriebspraktikum. Die Auszubildenden der GESOBAU AG kennen das aus eigener Erfahrung. Da sie wissen, wie langweilig solch ein Praktikum sein kann, haben sich aus Anlass des BBU-Wettbewerbs 2011 „Wir machen Unternehmen“ zwölf Azubis der Projektgruppe „Berlin braucht dich!“ zur Aufgabe gemacht, ein Schülerpraktikum bei der GESOBAU so spannend wie möglich zu gestalten. Startschuss war im September 2010. Mit diesem Projekt belegten sie den ersten Platz in der Kategorie „Gesellschaften“ (siehe DW 5/2011 S. 62/63).

Nach langen Überprüfungen einzelner Ideen, „wie sie Unternehmen machen“ können, kamen die Auszubildenden am Ende zu diesem Entschluss: Gemeinsam mit der Initiative „Berlin braucht dich!“ Schülerpraktika zu organisieren und durchzuführen. Dabei werden die Neuntklässler in der Praktikumszeit ausschließlich von Azubis betreut.

Die Idee wurde gewählt, weil sie für die Azubis viele Vorteile hat: Sie agieren selbstständig nach eigenen Plänen. Der gesamte Praktikumsablauf wird von dem Team gemeinsam auf den Projektsitzungen geplant und durchgeführt. Die Azubis können ihr in der Ausbildung erlerntes Wissen an die Praktikanten weitergeben und dadurch festigen. Zukünftige Ausbildungsjahrgänge das Projekt problemlos weiterführen.

Win-win-Situation

Das Projekt bringt dem gesamten Unternehmen Gewinn: Der Bekanntheitsgrad der GESOBAU wird gesteigert, es werden potenzielle Kandidaten für eine spätere Ausbildung gefunden und das Selbstbewusstsein der Azubis wird erhöht. Darüber hinaus unterstützt diese Idee die Kampagne „Berlin braucht dich!“, die sich an Jugendliche mit Migrationshintergrund richtet.

Das Votum der Jury

Jugendlichen mit Migrationshintergrund erste Einblicke in das Berufsleben zu ermöglichen und so ihre Ausbildungschancen zu verbessern ist ein guter Ansatzpunkt. Bei diesem Projekt gehen die persönliche Entwicklung der Auszubildenden und soziales Engagement Hand in Hand.



Die Theorie kommt vor der Praxis: Die Azubis bei der Planung ihres Projekts

Quelle: GESOBAU

Nach der Ideenfindung machten sich die zwölf Azubis motiviert an die Planung. Sie überlegten sich im Vorfeld, was sie ihren Praktikanten zeigen, welche Aufgaben sie ihnen übergeben und wie die Praktikanten in der kurzen Zeit das meiste Wissen aus dem Praktikum herausziehen können. Auch die Formalitäten durften nicht fehlen: Es wurden Praktikumsverträge geschrieben und verschickt, Abteilungen in Kenntnis gesetzt, Räume organisiert, wichtige Unterlagen zusammengestellt (Informationsmappe, Praktikumsbericht, Evaluationsbogen, Datenschutzerklärung, Merkblatt zum Jugendarbeitsschutzgesetz).

Nach der Theorie bekamen die Azubis die Chance, ihre Planungen umzusetzen. Ziel des Projekts ist, dass die Praktikanten mehrere Abteilungen des Unternehmens kennen lernen und dort jeweils ein bis zwei Tage bleiben. Die Durchführung sieht vor, dass bei der Begrüßungsrunde alle Beteiligten vorgestellt werden und den Praktikanten der Ablauf erklärt wird.

Am wichtigsten ist, dass die Praktikanten für die Azubis im Alltag keine Belastung

sind, sondern als Begleiter fungieren sollen. Im Vordergrund steht der Grundsatz, dass die Praktikanten die echte Berufswelt kennen lernen. Dazu führen die Praktikanten in Zusammenarbeit mit dem Azubi Außentermine durch, wirken an Aufgaben wie Mietverträge oder Mieteranschreiben erstellen oder Wohnungsbesichtigungen durchführen mit.

Am Ende der zwei Wochen erhielten die Praktikanten Zeugnisse. Gleichzeitig sollten sie ihre Meinung über das Praktikum in einem Evaluierungsbogen beziehungsweise Evaluierungsgespräch äußern, so dass der Erfolg dieses Projekt kontrolliert und die Umsetzung weiter verbessert werden kann.

Fazit des Projekts

Bei den Praktikanten wurde die Motivation geweckt sowie der Anreiz gesetzt, einen erfolgreichen Schulabschluss anzustreben. Darüber hinaus konnten sie Klarheit über den Berufswunsch gewinnen, ihr Selbstbewusstsein stärken, die möglicherweise weiterentwickeln und ihre soziale Kompetenz erhöhen. Für das Unternehmen lag der

Vorteil darin, dass potenzielle Azubis für das Unternehmen begeistert, Verantwortungsbewusstsein und Teamwork der beteiligten Azubis gestärkt werden. Die Azubis festigten ihr Wissen durch die Vermittlung an die Praktikanten und übernahmen Verantwortung für die Gesellschaft durch ihr soziales

Engagement. Am 2. März 2011 wurde die GESOBAU im Rahmen der Wohnungswirtschaftlichen Tage in Bad Saarow für dieses Projekt mit dem 1. Preis ausgezeichnet.

Als Vertreter des Teams und der gesamten GESOBAU waren drei Auszubildende der

Projektgruppe nach Bad Saarow gereist und präsentierten ihr Unternehmen bei der feierlichen Preisverleihung auf der Bühne.

*Stefanie Niklewicz
Auszubildende der GESOBAU*

Siedlungswerk Baden e.V. / HfWU

Exkursion in die Immobilienwirtschaft: Diözese, Bauverein und Familienheim luden ein

18 Studierende des Studiengangs Immobilienwirtschaft der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt (HfWU) in Nürtingen-Geislingen besuchten Anfang April in Freiburg das erzbischöfliche Ordinariat, den Bauverein Breisgau eG und die Familienheim Freiburg eG.



Exkursion in die Diözese: Studierende der HfWU Nürtingen-Geislingen in Freiburg

Quelle: Klaus Merkle

Die studentische Initiative „ImmoPoint“ an der HfWU hat es sich zum Ziel gesetzt, Kontakte zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu knüpfen. Jüngstes Projekt: eine Fahrt nach Freiburg. Die Exkursion wurde gemeinsam mit dem Siedlungswerk Baden geplant. Zuerst ging es ins erzbischöfliche Ordinariat in Freiburg. Im Priesterseminar der Diözese begrüßte der Vorstandsvorsitzende des Siedlungswerks Baden, Klaus Merkle, die Teilnehmer. Der Leiter der Abteilung Immobilien, Bau und diözesane Stiftungen, Rechtsdirektor Johannes Baumgartner, stellte seine Abteilung vor und erläuterte die Arbeitsgebiete.

Im Anschluss referierte Claus Jilg, Leiter des Referats Erbbaugrundstücke und Grundstücksverkehr, zum Thema „Das Erbbaurecht als ein wichtiges Instrument kirchlichen Immobilienmanagements“. Linus Becherer, Leiter des Referats Grundstücksverwaltung und Erbschaften, rundete mit seinem Vortrag „Bewertung und Bilanzierung des kirchlichen Immobilienbesitzes“ das Vormittagsprogramm ab.

Der Nachmittag wurde dem Thema Wohnungsbaugenossenschaften gewidmet und fand in den neuen Sozialräumen des Bauvereins Breisgau statt, die zum Projekt „Mehrgenerationenwohnen am Turmcafé“ gehören. Der geschäftsführende Vorstand des Bauvereins Breisgau, Reinhard Disch, gab einen Einblick in seine Genossenschaft. Der Quartierskoordinator Volker Wörnhör vom Bauverein Breisgau erläuterte sein Projekt und zeigte den Teilnehmern ein fast fertig gestelltes Gebäude. Den Abschluss

Das Siedlungswerk Baden e.V....

... ist ein Zusammenschluss von 24 Wohnungsbaugenossenschaften. Die Mitgliedsunternehmen vermieten und verwalten 30.000 eigene Wohnungen und verwalten rund 13.000 Wohnungen für Dritte. 2010 investierte die Vereinigung mehr als 92 Millionen Euro in Neubau und Bestand. Die Mitgliedsunternehmen beschäftigen 458 Mitarbeiter.

des Tages bildete ein Vortrag des geschäftsführenden Vorstands Werner Eickhoff über seine Genossenschaft, die Familienheim Freiburg eG, deren Gründung nach dem Zweiten Weltkrieg die Initialzündung für die Gründungen der Familienheim-Genossenschaften in vielen Städten Badens war. Mit dem Bauverein Breisgau und der Familienheim Freiburg lernten die Studierenden zwei große Genossenschaften kennen, die zusammen mehr als 7.500 Wohnungen haben.

Sven Gruber, Vorstand von ImmoPoint, bedankte sich im Namen der Studierenden für den hochinteressanten Tag und gab dem Wunsch der Studenten Ausdruck, im kommenden Jahr die Exkursion in ähnlicher Weise zu wiederholen. Der Vorstand des Siedlungswerks unterstrich abschließend, dass die Studenten immer willkommen seien, auch wenn es zum Beispiel um eine Abschlussarbeit gehe.

*Dr. Maria Marhoffer-Wolff
Geschäftsführerin Siedlungswerk Baden e.V.*

Genossenschaftsforum des GdW

Motivation und Engagement als Wettbewerbsvorteil

Inwieweit Motivation und Engagement Wettbewerbsvorteile von Wohnungsgenossenschaften sind und wie diese noch stärker gefördert werden könnten, diskutierten am 7. Juni 2011 rund 150 Vertreter von Wohnungsgenossenschaften aus ganz Deutschland in Berlin. Sie trafen beim GdW Forum 25 unter anderem auf Prof. Dr. Maria Böhmer, Staatsministerin im Bundeskanzleramt und Beauftragte für Migration, Flüchtlinge und Integration, namhafte Referenten aus Wohnungsgenossenschaften und weitere renommierte Gäste.



V.l.: Rolf Kalleicher, Karl-Heinz Abraham, Ulrich Bimberg, Michalea Kostov, Bettina Harms, Sven Fischer, Axel Gedaschko Quelle: GdW, Foto: Torsten George

In Deutschland gibt es über 2.000 Wohnungsgenossenschaften. Sie verwalten rund 2,2 Millionen Wohnungen und haben rund 2,8 Millionen Mitglieder. Bei diesen Genossenschaften gibt es rund 3.000 ehren- und nebenamtlich tätige Vorstände sowie zahlreiche ehrenamtlich tätige Mitglieder. „Sich bei Wohnungsgenossenschaften zu engagieren setzt einen besonderen Akzent. Denn es geht hier um ein elementares Gut, den Kern von Heimat und den Mittelpunkt des Lebens: Die eigenen vier Wände“, sagte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, zum Auftakt des Forums.

Wandel des Engagements – Herausforderung fürs Ehrenamt

2011 ist das europäische Jahr der Freiwilligentätigkeit. 36 Prozent der Bevölkerung sind laut repräsentativen Umfragen, die im Auftrag des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1999, 2004 und 2009 jeweils von TNS Infratest Sozialforschung München durchgeführt wurden, freiwillig tätig. Aber: Es zeichnet

sich ein Rückgang der dauerhaften freiwilligen Tätigkeit ab – und eine Zunahme des situativen Engagements in Initiativen oder Kampagnen. Angesichts von Bevölkerungsalterung und -abnahme muss das Ehrenamt auch stärker aus dem Kreis älterer Menschen mit Leben gefüllt werden. Nachwuchsmangel an sich ist nicht nur ein Thema der Genossenschaften. Es schlägt sich zum Beispiel auch im Fachkräftemangel nieder, wie die aktuelle Debatte um eine qualifizierte Zuwanderung zeigt.

39 Prozent der Jugendlichen setzen sich laut der Shell-Studie „Jugend 2010“ häufig für soziale Zwecke ein. 76 Prozent sagen: Man braucht eine Familie, um glücklich leben zu können. Bindungswerte seien also durchaus vorhanden, so Gedaschko. Die Jugendlichen suchten stabile Verhältnisse, die sie gerade auch bei Wohnungsgenossenschaften finden können. Durch Zuwanderung könnten in bestimmten Regionen aber auch so genannte Fokusquartiere entstehen, wenn sozial-räumliche Segregation und ökonomische Schwäche aufeinandertreffen. Um solche Quartiere müsse man sich auch stadt-

entwicklungspolitisch besonders kümmern. An dieser Stelle sei es nicht ausreichend, über ehrenamtliches Engagement zu sprechen, betonte er. Hier sei das Programm Soziale Stadt wichtig, um Quartiere zu stützen, die die Hauptlast der Integrationsanstrengungen zu tragen hätten. Der GdW-Präsident appellierte an die Integrationsministerin Prof. Maria Böhmer, die Bedeutung dieses Programms mit Nachdruck weiterzutragen. Gedaschko forderte einen ressortübergreifenden Ansatz für die Soziale Stadt.

Zukunftsthema Integration

„Die Integration ist ein Schlüsselthema für die Zukunftsfähigkeit unseres Landes“, bestätigte Prof. Dr. Maria Böhmer, Staatsministerin und Beauftragte der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration. „Circa 16 Millionen Menschen in Deutschland sind Migranten, das sind knapp 20 Prozent unserer Bevölkerung.“ Migranten seien auch Mieter und Wohnungseigentümer. Böhmer verwies auf das beispielhafte Projekt „Zuwanderer in der Stadt“, der Schader-Stiftung, an dem auch der GdW beteiligt sei.

Ein Ergebnis des Projektes: Integration ist auch dann möglich, wenn sich Zuwanderer an einem Ort konzentrieren.

In Deutschland habe man mit der Erarbeitung eines nationalen Integrationsplans – auch unter Mitarbeit des GdW – ein Zeichen gesetzt. Böhmer kündigte an, dass nun dafür ein Aktionsplan aufgesetzt werden soll, der konkrete Maßnahmen beinhaltet und diese mit Überprüfungen darüber verbindet, was tatsächlich umgesetzt wurde. Hierzu sollen demnächst erste Ergebnisse seitens des Bundes vorliegen. Böhmer appellierte auch an die Genossenschaften, sich zu engagieren und beispielsweise Migranten als Mitarbeiter einzustellen. Den Migrantenanteil bei Auszubildenden zu steigern sei laut Böhmer ein überprüfbares Ziel, das in den Aktionsplan integriert werden und zu dem auch Indikatoren entwickelt werden können.

Beteiligungsformen und -medien

Die ehemalige wohnungspolitische Sprecherin der SPD-Bundestagsfraktion, **Petra Weis**, betonte, dass eine zukünftige Positionierung von Wohnungsgenossenschaften ohne eine besondere Akzentuierung des Themas Ehrenamt gar nicht auskommen. Der Quartiersbezug der Wohnungswirtschaft spiele dabei eine besondere Rolle. Das gelte auch in einer Zeit, in der viele Wohnungsgenossenschaften mittlerweile sehr professionelle und große Unternehmen sind. Sie unterschied zwei Arten des Engagements bei Genossenschaften: das Ehrenamt in den genossenschaftlichen Organen und das bürgerschaftliche Engagement. „Eine erfolgreiche Wohnungsgenossenschaft braucht beide Gruppen“, so Weis. Diese könnten, müssten aber nicht personidentisch sein. Gerade in Zeiten einer oft als bedrohlich empfundenen finanzkapitalistischen Ordnung erfahren Wohnungsgenossenschaften eine Renaissance. Das Ehrenamt an sich, wie auch die genossenschaftliche Idee, sei momentan ein Teil des gesellschaftlichen Fortschritts geworden. Das sei eine bedeutsame Veränderung, die in den letzten zehn Jahren stattgefunden habe.

Björn Woltermann von Immobilienscout24 beschäftigte die Teilnehmer mit der Frage, wie das, was sich im Bereich Social Media in den letzten Jahren alles getan hat, auch den Wohnungsgenossenschaften bei der täglich im Unternehmen anfallenden Arbeit helfen könnte. Die Frage sei, ob neue Kommunika-

GdW verleiht „Genossenschaftspreis Wohnen“ am 7. Juni 2011 in Berlin an sechs vorbildliche Projekte aus den Bereichen Klimaschutz und Wohnen für ein langes Leben

„Die preisgekrönten Genossenschaften zeigen auf beeindruckende Art, welche Antworten sie auf die Herausforderungen des gesellschaftlichen und demografischen Wandels geben und welche Leistungen sie erbringen“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko anlässlich der Preisverleihung des zweiten „Genossenschaftspreis Wohnen“ in Berlin. Schirmherr war Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer.

Preisträger in der Kategorie

„Wohnen für ein langes Leben: Sicherung der Wohn- und Lebensqualität im Alter“:

Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburg für sein Projekt „Sicherung des langfristigen Wohnens und Lebens in vertrauter Umgebung“

Wohnbau Lemgo eG für „Das Gemeinschaftswohnprojekt ‚Pöstenhof‘ als abschließende Zukunftssicherung im Quartier“

Wohnungsgenossenschaft

Transport eG, Leipzig für ihr Projekt „Lebenslanges Wohnen in Marienbrunn“

Preisträger in der Kategorie

„Genossenschaften sorgen für ein gutes Klima: Energieeffizient wohnen“:

Wohnungsbau- und Genossenschaft Halberstadt eG für ihr Projekt „WGH eG – Die grüne Genossenschaft“

mgf – Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen e.G. für das Projekt „Umwelt schonen – in der Feldschmiede wohnen“

Wohnbau- und Genossenschaft wagnis eG für das Projekt „wagnis 3 Messestadt München-Riem“

In beiden Kategorien wurden zudem je drei Anerkennungen vergeben. Mehr zu den Preisträgern und ihren erfolgreichen Projekten erfahren Sie in den nächsten Ausgaben der DW und unter www.gdw.de.

tionstools wie Facebook und generell Social Mediaanwendungen dabei unterstützen können, unterhalb der Schwelle „offizieller“ Ehrenämter, ein bisher ungenutztes Potenzial von Menschen anzusprechen, die sich engagieren wollen. Als mögliches Nutzungsbeispiel für die Wohnungswirtschaft nannte er die selbstständige Absprache von Terminen zwischen Bewohnern für das Ablesen der Zähler in einem Haus.

Aus der Praxis der Genossenschaften

Wie die Herausforderungen bei der Motivation und Einbeziehung der heterogenen Mitgliedergruppen angenommen und gemeistert werden, haben Vorstände von Wohnungsgenossenschaften anhand konkreter Projekte und Themen eindrucksvoll dargestellt. Die Bedeutung der Motivation von Genossenschaftsmitgliedern wurde in der Diskussionsrunde „Zum Mitmachen begeistern“ deutlich, die zahlreiche Anleihen beim Sport nahm. „Ohne Motivation triffst Du nicht ins Schwarze“, sagte der mehrmalige Biathlon-Medaillengewinner **Sven Fischer**. Auch **Rolf Kalleicher**, Vorstandsmitglied der Braunschweiger Baugenossenschaft eG, verwies auf den Sport beziehungsweise auf den anlässlich des Aufstiegs des Fußballclubs Eintracht Braunschweig in die Zweite Bundesliga ausgerufenen Balkonwettbewerb, der die Identifikation der Mitglieder mit ihrer Genossenschaft, ihrer Stadt und ihrem Club verstärken solle – ein Beispiel für

die Wirkungskraft kleiner kommunikativer und öffentlicher Aktionen. **Ulrich Bimberg**, Vorstandsvorsitzender des Spar- und Bauvereins Solingen eG, gestand die Skepsis seiner Generation und sehr vieler Akteure in den Genossenschaften gegenüber den „New Social Media“ ein. Derartige Netzwerke würden oft für bedrohlich, weil unkontrollierbar, gehalten. **Bettina Harms**, Geschäftsführerin der Analyse & Konzepte GmbH, empfahl den Wohnungsgenossenschaften, sich den neuen Zeiten zu stellen, zu lernen und bei der Kommunikation mit Mitgliedern und Öffentlichkeit immer mehrere Kanäle zu nutzen. Auch wenn sich die Herausforderungen und der Alltag in ost- wie westdeutschen Genossenschaften sehr ähnelten, müsse immer situations- und ortsspezifisch gehandelt werden, sagte **Michalea Kostov**, Vorstandsmitglied der Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG. Beim Thema Integration sind für **Karl-Heinz Abraham**, Vorstand des Wohnungsvereins Herne eG, Parallelgesellschaften kein Thema. Beim Wohnungsverein unternehme man bereits direkt nach dem Einzug Anstrengungen, um Probleme und Missverständnisse nicht aufkommen zu lassen – zum Beispiel durch die Hausmeister. Beim Thema Mitwirkung und Wettbewerb stand letztlich die Forderung im Mittelpunkt, dass das Wohnen bei Genossenschaften ein Gütesiegel werden müsse.

Katharina Burkardt, GdW, Berlin

Olaf Berger

WG Quedlinburg eG

Mehrgenerationen-Wohnpark lässt Wohnträume wahr werden

Der gesellschaftliche Wandel der letzten Jahrzehnte wird nicht nur durch Demografie und ein verändertes Generationenverhalten bestimmt, sondern auch durch den Strukturwandel der Familie. Die zunehmende Individualisierung der Bevölkerung und die Auflösung traditioneller Familienformen stellt die Versorgung des Einzelnen immer mehr in Frage. Daher sind flexible und veränderbare Wohnformen gefragt. Die Wohnungsgenossenschaft Quedlinburg eG hat sich dieser Herausforderung gestellt und mit der Errichtung des Mehrgenerationen-Wohnparks ein Wohnprojekt der Zukunft entstehen lassen – generationenübergreifend und energieeffizient.



Quedlinburg gehört mit seinem historisch bebauten Stadtkern zu den größten Flächendenkmalen in Deutschland. Der geschlossene mittelalterliche Stadtgrundriss und der riesige Bestand an Fachwerkhäusern aus allen Stil- und Zeitepochen bieten nicht nur Besuchern ein interessantes Ausflugsziel, sondern auch den Einwohnern eine attraktive Heimat. Die Objekte der Wohnungsgenossenschaft Quedlinburg eG befinden sich in den Stadtgebieten Süderstadt und Kleers außerhalb des Flächendenkmals. In diesen Wohngebieten fand der hauptsächlichliche Wohnungsbau in Block- und Plattenbauweise statt. Die Neubauten der Süderstadt entstanden in zwei Bauabschnitten: 374 Wohnungseinheiten von 1957 bis 1966 in Blockbauweise und 172 Wohnungseinheiten von 1974 bis 1976 in Plattenbauweise. Das Wohngebiet Kleers wurde 1981 bis 1985 mit 1.138 Wohnungseinheiten in Plattenbauweise errichtet. Etwa zwölf Prozent der Bevölkerung Quedlinburgs leben in den Wohnungen der Wohnungsgenossenschaft Quedlinburg eG. Das zeigt, dass diese Neubaugebiete eine bezahlbare Alternative zum Wohnen im Fachwerk darstellen.

Das Wohnensemble

Das Wohnensemble

Mit der Errichtung des Mehrgenerationen-Wohnparks wurde das letzte Teilgrundstück des Baugebietes Lindengarten im Wohngebiet Kleers erschlossen. Auf dem etwa 2.000 Quadratmeter großen Grundstück ist ein modernes Wohnensemble aus fünf Teilhäusern entstanden. Dabei bilden jeweils zwei Doppelhaushälften mit je zwei Wohnungen



Im November 2009 begannen die Arbeiten zur Umsetzung des digital erstellten Entwurfs durch den Bauplaner und -betreuer Dipl.-Ingenieur Peter Koblitz.

Quelle: WG Quedlinburg eG

eine Einheit. In der Mitte befindet sich ein Gebäude mit vier Wohnungen, vor dem auch der Gemeinschaftsplatz als Treffpunkt und zur Kommunikation der verschiedenen Generationen angelegt wurde. Die Zweigeschossiger bestehen aus zwölf Wohnungen, die zwischen 47 und 75 Quadratmeter groß und als Ein- bis Dreiraumwohnungen ausgelegt sind. Die Balkonanlagen und die Terrassen im Erdgeschoss sind nach Süden ausgerichtet, wodurch der Wohnraum eine optische Fortführung erfährt. Auf individuelle Kundenwünsche kann jederzeit schnell reagiert werden. Das bietet viel Flexibi-

lität und ermöglicht eine Anpassung der Wohnung an die sich ändernden Bedürfnisse im Alter. Mit seiner aufgelockerten Gebäudeordnung wirkt der niedriggeschossige Wohnpark jeglicher monotonen Aufreihung entgegen.

Das Konzept dieses Wohnprojekts im Lindengarten für generationenübergreifendes und seniorengerechtes Wohnen erarbeiteten der Aufsichtsrat und der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Quedlinburg gemeinsam, wobei auch Wert darauf gelegt wurde, dass dieses Bauvorhaben mit ansässigen Baufirmen umgesetzt wurde.

Wohnungsgenossenschaft Quedlinburg eG

Gegründet: 1956/57
(AWG Messgerätekwerk, AWG Einheit)
Zusammenschluss zur Wohnungsgenossenschaft Quedlinburg eG im Jahr 1990

Mitglieder: 2.049
Mitarbeiter: Zwölf
(davon eine Auszubildende, zwei Mitarbeiterinnen im Tochterunternehmen)

Aufsichtsrat: fünf
Wohnungen: 1.684
Tochtergesellschaft: WOGEG Verwaltungs- und Servicegesellschaft mbH Quedlinburg; Fremdverwaltung von Wohnungen, Verwaltung der Stellplätze
Internet: www.wg-qlb.de

Infrastruktur

Das Wohngebiet Kleers liegt zentrumsnah und ist voll erschlossen. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Sparkasse und das Klinikum sind zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen. Die gepflasterten Gehwege sind mit abgesenkten Bordsteinen versehen und können bequem, auch von älteren Menschen, genutzt werden. Garagen und Stellplätze können jederzeit angemietet werden. Eine schnelle Anbindung zur Bundesstraße 6n, Richtung Braunschweig oder Halle-Leipzig, über die Magdeburger Straße ist vorhanden. Die Einfahrt zum Mehrgenerationen-Wohnpark ist über eine Spielstraße zugänglich, was spielenden Kindern Schutz bietet. Auch Naturfreunde kommen voll auf ihre Kosten:

Bei der Planung des Wohnparks wurde viel Wert auf Grünflächen gelegt. Die Fassadenbegrünung und die Sichtschutzbepflanzung fördern das Mikroklima und bieten zusätzliche Ruhezeiten im privaten Gartenteil. Außerdem mündet der nahe liegende Dittfurter Weg direkt in Rad- und Wanderwege, die zur Erholung in die Natur einladen.

Naturverträglichkeit und Energieeffizienz

Auch das Baukonzept des Wohnparks wurde im Einklang mit der Natur entwickelt. Die



Das letzte nicht erschlossene Teilgrundstück im Wohngebiet Kleers als Ausgangspunkt für Wohnqualität am Rand der Altstadt.

Quelle: WG Quedlinburg eG



Der Mehrgenerationen-Wohnpark war Ende letzten Jahres bezugsfertig. Seit Januar 2011 freuen sich viele ältere Mieter über dieses idyllische Fleckchen Heimat.

Quelle: WG Quedlinburg eG

Gebäude wurden in massiver Bauweise erstellt, wobei auf naturverträgliche und solide Baumaterialien Wert gelegt wurde. Höchste Ansprüche wurden an Wärmedämmung, Schallschutz und Raumklima gestellt. So ist der gesamte Bau nach Süden orientiert und erfüllt die Vorschriften nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009. Außerdem sind alle Fenster und Außentüren dreifach verglast.

Aufgrund ständig steigender Kosten für Erdgas, Öl und Fernwärme basiert die Wohnanlage der Wohnungsgenossenschaft Quedlinburg eG auf einem effektiven Energiekonzept. Die Beheizung und die Warmwasserversorgung erfolgt daher

durch Erdwärme. Sie ist die im zugänglichen Teil der Erdkruste gespeicherte Wärme und unter den erneuerbaren Energien die mit dem höchsten Wirkungsgrad. Mit Hilfe einer Wärmepumpe, welche die Erdwärme auf eine höhere Temperatur bringt, kann damit aus 75 Prozent Umweltwärme und 25 Prozent elektrischer Energie 100 Prozent Heizwärme erzeugt werden.

Zusätzlich wird die Warmwasseraufbereitung und die Heizung von einer Solaranlage unterstützt. Dafür wurden auf dem Dach des mittleren Gebäudes, in dem sich auch

die zentrale Beheizungsanlage befindet, Solarkollektoren montiert. Außerdem ist ein innovatives Lüftungssystem, welches die Abluft sinnvoll verwertet, entwickelt worden. Durch die kontrollierte Wohnraumlüftung über ein Rohrsystem wird die Wärme der verbrauchten Raumluft hierbei genutzt, um frische Zuluft zu erwärmen. Das spart nicht nur Heizenergie, sondern sorgt gleichzeitig für ein angenehmes Raumklima.

Jung und Alt

Die Anlage des Mehrgenerationen-Wohnparks Lindengarten vereint Jung und Alt unter einem Dach, denn dieses Projekt

bietet nicht nur älteren Mitbürgern, sondern auch Singles, Paaren, jungen Familien mit Kindern sowie Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung eine attraktive Lösung. Alle Erdgeschosswohnungen sind ebenerdig, schwellenlos erreichbar und somit für Rollstuhlfahrer sowie ältere Menschen mit unterschiedlichem Behinderungsgrad eine echte Bereicherung. Auch die Obergeschosswohnungen erfüllen fast alle Kriterien für barrierefreies Wohnen. Denkbar ist hier aber ebenso die Vermietung an junge Familien ohne Einschränkung. Die flexiblen und an die jeweiligen Bedürfnisse anpassbaren Wohnformen ermöglichen den Bewohnern selbstständiges und selbstbestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter. Zusätzlich können viele Dienstleistungen, wie zum Beispiel die Versorgung mit Essen, Pflegedienst oder Betreuung, organisiert werden. Durch die gewählten Zweigeschossler, die kleinen Hausgruppen und die Gemeinschaftsflächen im Außenbereich ist die Möglichkeit des individuellen Zusammenlebens zwischen allen Generationen gegeben. Das gemeinschaftliche Miteinander bewahrt Kunden in allen Lebenslagen und Altersgruppen vor Vereinsamung, sorgt für ein anregendes soziales Umfeld und bietet gleichzeitig die nötige Privatsphäre.

Kosten

„In den zurückliegenden Jahren haben wir gut gewirtschaftet, so dass wir ein solches Projekt angehen konnten“, betonen die Vorstände der Genossenschaft, Jeannette Zedschack und Peter Stentzel. Die Baukosten des Mehrgenerationen-Wohnparks belaufen sich auf etwa 1.270 Euro pro Quadratmeter. Durch beschränkte Ausschreibungen und Pauschalpreisverträge konnte die Wohnungsgenossenschaft Quedlinburg eG die Kosten für den Mehrgenerationen-Wohnpark, der ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert wurde, in ihrem geplanten Rahmen halten.

Außerdem wurde bei dem gesamten Bau viel Wert auf ein effektives Qualitätsmanagement gelegt. So wurde das Projekt täglich durch den technischen Vorstand begutachtet und kontinuierlich vom Architekten betreut und überwacht.

Anne Fahldieck
Werksstudentin bei der
WOGEG Verwaltungs-
und Servicegesellschaft mbH Quedlinburg
www.wg-qlb.de

Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

„Gemeinschaft schaffen, ohne in private Wohnstrukturen einzugreifen“

Viele ältere Menschen meistern ihren Alltag alleine, aber ihr Bedürfnis nach Sicherheit und Unterstützung wächst. Was früher die traditionelle Großfamilie erfüllt hat, vermag unsere heutige individualisierte Wohnkultur nicht zu leisten. Generationenübergreifende Wohnquartiere entwickeln sich jedoch zu gangbaren Alternativen – auch und gerade in Großwohnsiedlungen wie Berlin-Marzahn, wie die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG mit ihrem Projekt „Wohnfühlen“ beweist.

Deutschlands Bevölkerung wird immer älter. Laut Statistischem Bundesamt werden im Jahr 2060 etwa 34 Prozent aller Deutschen älter als 65 Jahre sein. Viele alte Menschen möchten so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden bleiben und sich somit ihre Unabhängigkeit bewahren. Jedoch sind nicht immer die baulichen Voraussetzungen dafür gegeben. Gleichzeitig haben viele ältere Menschen auch das verstärkte Bedürfnis nach Sicherheit, mehr Unterstützung und Rückhalt. Als eine Lösung wird zunehmend das intergenerative Wohnen wahrgenommen, denn solche Wohnformen schaffen Gemeinschaft, ohne in die private Wohnstruktur einzugreifen: Bei diesem Konzept bewohnen Singles, junge Familien und ältere Menschen jeweils ihre eigenen vier Wände. Die Gemeinschaft ergibt sich aus dem Miteinander in der Wohnanlage. Eine gut funktionierende Nachbarschaft in generationsübergreifenden Wohnquartieren kann heutzutage anstelle der Großfamilie Unterstützung und Sicherheit bieten. Natürlich stellt dies große Herausforderungen an die Wohnungsanbieter. Denn Wohnungen altersgerecht und barrierearm zu gestalten, ist kostenintensiv – aber gleichzeitig eine zukunftsweisende Investition, findet beispielsweise die Berliner Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor. Sie nimmt die Bedürfnisse älterer Mieter verstärkt ins Visier. „Angesichts unserer stetig alternden Bevölkerung glauben wir, dass alternative Wohnformen an Bedeutung gewinnen – auch in Großwohnsiedlungen wie Marzahn“, erklärt Vorstand Uwe Heß und ruft den Genossenschaftsgedanken in Erinnerung: „Als Wohnungsgenossenschaft ist es unser Anliegen, dass alle Generationen auf ihre Kosten kommen und sich wohlfühlen.“

Aus diesem Anspruch heraus hat die Genossenschaft das ganzheitlich orientierte Projekt „Wohnfühlen“ gestartet. Der Grundgedanke für dieses ambitionierte Projekt wurde auch



V.l.: Petra Pau, Bundestagsvizepräsidentin; Uwe Wachsmann, Vorstand Marzahner Tor; Bezirksbürgermeisterin Dagmar Pohle; Siegfried Rehberg, BBU; Rudolf Kujath, SOPHIA Berlin GmbH; Thomas Scholz, Aufsichtsratsvorsitzender Marzahner Tor und Uwe Heß, Vorstand Marzahner Tor, feiern die Einweihung des ersten Bauabschnitts.

Quelle: Marzahner Tor



Seniorengerechte Sportgeräte im Wohninnenhof, die einzeln oder im Parcours zu absolvieren sind.

Quelle: Opra/Lappset

aus dem Wunsch vieler langjähriger Mieter geboren: Sie wollen in ihrer Genossenschaft, in ihrem Kiez, wohnen bleiben und ihre Selbstbestimmung erhalten – von jungen Jahren an bis ins hohe Alter.

Bereits seit 2009 macht sich die Wohnungsgenossenschaft für junge Familien stark. Eine ihrer Wohnungen baute sie so um, dass die Kita „Knirpsenhaus“ eine neue Zweigstelle darin einrichten konnte.

Der Fokus des aktuellen Projekts „Wohnfühlen“ liegt nun auf den Bedürfnissen älterer Mieter. Ein fünfgeschossiger Wohnkomplex mit 115 Wohnungen in der Marzahner Walter-Felsenstein-Straße wird derzeit komplett saniert und umgebaut,

wobei die Bedürfnisse der Generationen 50 plus und 65 plus berücksichtigt werden. 30 Wohnungen sind speziell auf Senioren zugeschnitten und barrierearm konzipiert. Dazu gehören ein nahezu bodengleicher Austritt auf Loggien und Balkone sowie ebenerdige Duschen. Verbreiterte Wohnungstüren, neu angebaute Aufzuganlagen und Haustüren mit elektrischen Türöffnern erleichtern Menschen mit eingeschränkter Mobilität den Zugang. Auf Wunsch erhalten die Wohnungen auch rollstuhlge-rechte Sonderausstattungen wie einen niedrigen Fliesenspiegel in der Küche, höhere Fußleisten oder verlängerte Fenstergriffe. Alle seniorengerechten Wohnungen sind zudem mit dem Haus-notrufsystem SOPHIA ausgestattet. Auf Wunsch des Mieters kann dieses System die Vitalfunktionen des menschlichen Körpers überwachen und im Notfall automatisch medizinische Hilfe anfordern. Viel Liebe und 150.000 Euro hat die Genossenschaft in die Gestaltung der Außenanlagen investiert. Auch hier steht die Förderung von Begegnungen im Vordergrund. Der Innenhof wird derzeit mit mehreren seniorengerechten Sportgeräten aus-gestattet, die einzeln oder in einem Parcours zu absolvieren sind. Ein öffentlicher Boule-Platz wird gebaut, ein Duft- und Kräuter-garten und ein lebensgroßes Schachspiel. Bereits vorhandene Spielplatzgeräte werden aufgearbeitet und in die Umgestaltung integriert. Für die Jüngeren gibt es Rutschen, Tischtennisplatten und einen Trimmplatz. Für die Älteren zwei Begegnungsstätten mit kulturellen und sportlichen Angeboten.

Bauliche Maßnahmen allein führen noch nicht automatisch das Verständnis der Generationen füreinander herbei. Damit die Jün-geren die Bedürfnisse der Älteren nachvollziehen können, hat sich die Wohnungsgenossenschaft etwas Besonderes einfallen lassen: Am 6. November 2010, dem Tag der offiziellen Einwei-hung des ersten Bauabschnitts, konnten die Gäste mittels eines Alterssimulationsanzuges am eigenen Leib die Welt der Senioren erleben. Der Anzug schränkt die Beweglichkeit ein und reduziert Hör- und Sehvermögen sowie den Tastsinn – für viele ältere Men-schen alltägliche Beschwerlichkeiten. „Die meisten Menschen haben am ehesten Verständnis für etwas, das sie nachvollziehen können“, so Uwe Wachsmann, Vorstandsmitglied von Marzahner Tor, zum Hintergrund dieser Aktion. „Da erschien es uns am naheliegendsten, das Altsein einmal selber auszuprobieren.“ Das umfangreiche Sanierungskonzept ‚Wohnfühlen‘ ist einmalig im Stadtteil Marzahn. Zehn Millionen Euro hat die Wohnungs-genossenschaft Marzahner Tor dafür investiert. Die Quadrat-metermiete wird nach der Sanierung 5,85 Euro betragen, alle Wohnungen sind vergeben. Im Sommer soll das gesamte Areal an die Mieter übergeben werden

„Ähnlich wie die Kita-Erweiterung zuvor zeigt das Projekt „Wohnfühlen“, welche Möglichkeiten Wohnungsbau und -sanierung bieten, um auf demografische Entwicklungen zu reagieren“, sagt Wachsmann. Zwar sei wahres intergeneratives Wohnen erst erfüllt, wenn sich eine anonyme Nachbarschaft zur echten Gemeinschaft entwickelt hat. „Aber die ersten und entscheidenden Schritte in diesem Prozess bestehen darin, den Wohnungsbestand an die Bedürfnisse verschiedener Lebensalter anzupassen und Verständnis untereinander zu schaffen.“

Robert Scholz
Marketing und Kommunikation Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG
Scholz@marzahner-tor.de



Sie sind Immobilien-verwalter. Werden Sie Schutzengel.

Rauchwarnmelder vom Spezialisten für die Wohnungswirtschaft

Rauchwarnmelder retten im Ernstfall das Leben Ihrer Mieter. Und als Immobilienverwalter sollten Sie sich für Minol entscheiden. Denn neben unserem Rauchwarnmelder-Service bekommen Sie das ganze Know-how für die Wohnungswirtschaft mit dazu.

- Umfassender Service mit jährlicher Sicht- und Funktionsprüfung der Melder ohne Mehraufwand bei der Verwaltung
- Schneller und flexibler Einbau der Melder
- Umfassende rechtssichere Dokumentation
- 24h-Mieter-Hotline für Störanfragen

 **Minol**
Alles, was zählt.

Kooperation im Stadtteil

Weg vom Rand: Wohnungsunternehmen und Vereine gründen Trägerverein

Früher vernachlässigt, oft unterschätzt: Nun endlich soll das Hildesheimer Wohnquartier Stadtfeld zu einem starken Stück Stadt werden. Um die Lebensqualität in dem Quartier positiv zu entwickeln, haben der Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildesheim eG (BWV), die Baugenossenschaft Wiederaufbau eG, der Verein „Arbeit und Dritte Welt“, der Caritasverband sowie die Diakonie Himmelsthür den Trägerverein „Gemeinwesenarbeit Stadtfeld e.V.“ aus der Taufe gehoben. Das Ziel des Vereins ist ganz einfach und dennoch eine große Aufgabe: Gemeinsam mit den Bewohnern sollen die Attraktivität der Siedlung und der nachbarschaftliche Zusammenhalt gesteigert werden.



Kinder und Erwachsene des Quartiers Stadtfeld basteln und gestalten gemeinsam.

Quelle: BWV

Das Stadtfeld teilte lange Zeit das Schicksal vieler in den 1960er Jahren gebauten Siedlungen: ein schlechtes Image, trotz eines eigentlich ganz guten Wohnungsbestands, nur relativ geringer sozialer Probleme und einem bereits begonnenen Prozess des

Gegensteuerns, dies betonten die Initiatoren bei der Vereinsgründung. Noch weist das Stadtfeld in seiner Randlage Merkmale eines städtebaulichen Brennpunktes auf. Dies soll sich nun gravierend ändern. Mit ihrem Wohnungsbestand an der Triftackerstraße kommen sowohl dem BWV als auch der Wiederaufbau eine besondere Bedeutung und Verantwortung zu. In jüngster Vergangenheit wurden erste Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten vorgenommen. Daneben fördern sowohl der BWV als auch die Wiederaufbau soziale und gestalterische Projekte im Gebiet. Die Startbedingungen jedoch sind gut. „Hier ist schon richtig etwas los“, sagt BWV-Vorstand Wolfgang Dressler. Joachim Blätz, Vorstandsvorsitzender der Wiederaufbau, sieht „ein buntes, dynamisches und entwicklungsfähiges Lebensumfeld“ entstehen. Caritas-Gemeinwesenarbeiter Jörg Piprek hat in der Nachbarschaft „nicht nur Förderbedarf, sondern auch Talente und Motivation“ ausgemacht.

Carsten Wirges, Fachbereichsleiter Wohnen bei der Diakonie Himmelsthür, ergänzt: „Es geht uns um ein lebens- und liebenswertes Stadtfeld!“

Geschickte Kombination vielfältiger Aktivitäten

Der neue Trägerverein will dazu den Hebel zur positiven Quartiersentwicklung an mehreren Stellen ansetzen:

Integration: Schaffung von Angeboten und Maßnahmen, die benachteiligten Personengruppen (zum Beispiel Migranten, Alleinerziehende, Menschen mit Behinderung) gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen.

Aufwertung des Wohnumfeldes: Bauliche, landschaftsgestalterische, auch künstlerisch-kreative Maßnahmen, die der Verschönerung der Wohnumgebung dienen, den Wohlfühlcharakter und die positive Identifikation mit dem Stadtgebiet erhöhen.

Aktivierung von Nachbarschaft: Begegnungsorte und -anlässe werden geschaffen, Kommunikationsprozesse eingeleitet und Selbsthilfepotenziale entfaltet.

Prävention: Aufklärung und Förderung zum Beispiel in den Bereichen Bildung, Krimina-

Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildesheim eG

Gegründet: 1909
Wohneinheiten: 2.968
Gewerbeeinheiten: 62
Garagen/Stellplätze: 714
Häuser: 481
Durchschnittl. Nettokaltmiete/qm: 5,04 €
Leerstandsquote: 0,4 %
Mod.-Inst.-Mittel 2010: 8,2 Mio. €
Bilanzsumme (31.12.2010): 67,7 Mio. €
Mitglieder: 4.754
Mitarbeiter: 46
Internet: www.bwv-hildesheim.de

Baugenossenschaft Wiederaufbau eG

Gegründet: 30.5.1951
Wohneinheiten: 10.263
Garagen/Stellplätze: 5.268
Standorte: Braunschweig & über 30 weitere
Durchschnittl. Nettokaltmiete/qm: 4,98 €
Leerstandsquote: 5,13 %
Mod.-Inst.-Mittel 2009: 12 Mio. €
Bilanzsumme (31.12.2009): 371,5 Mio. €
Mitarbeiter: 91
Internet: www.wiederaufbau.de

lität und Beruf; der Perspektivlosigkeit von Menschen wird entgegengewirkt.

Stärkung der sozialen Infrastruktur: Neue Angebotsformen und Projekte werden entwickelt; Bildung und Ausbau kooperativer Netzwerke auf lokaler, kommunaler und überregionaler Ebene.

Imagegewinn: Positive Entwicklungen der Siedlung Stadtfeld werden in der Öffentlichkeit dargestellt, um für eine verbesserte Außenwahrnehmung zu sorgen.

Bürgerschaftliches Engagement: Freiwillige werden gefördert und qualifiziert; eine Bestätigungs- beziehungsweise Dankeskultur wird entwickelt.

„Das Stadtfeld ist viel besser als sein Ruf. Deswegen sind wir vom Erfolg unseres Projektes fest überzeugt“, hebt Wolfgang Dressler hervor. Konkret wird der Trägerverein für die nächsten drei bis fünf Jahre einen „lokalen Aktionsplan“ aufstellen. Für die Umsetzung werden ein Sozialarbeiter sowie eine angehende Sozialarbeiterin zunächst als Teilzeitkräfte eingesetzt. Die entstehenden Sachkosten sowie 50 Prozent der Personalkosten trägt der Trägerverein. Der Rest wird als Fördermaßnahme vom Land Niedersachsen finanziert.

Vorhandene Potenziale nutzen

Es sollen regelmäßige Begegnungsmöglichkeiten – Stadtteilfeiern oder Ferienprogramm – angeboten werden. Zunächst werden sich die Projektbeteiligten aber einen Überblick schaffen, welche Möglichkeiten der Stadtteil bereits bietet, um alle



Auch Kleinigkeiten wie ein kreativ gestaltetes Wartehäuschen tragen zu Aufwertung des Quartiers bei.

Quelle: BWV

vorhandenen Potenziale auszuschöpfen. Bereits kurzfristig soll ein Quartiersbeirat eingerichtet werden und als Sprachrohr der Bewohner fungieren. „Wir wissen, dass sich die Menschen im Stadtfeld sehr engagiert für die Entwicklung des Quartiers einsetzen wollen. Der Trägerverein hofft daher auf eine breite Unterstützung von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen. Gemeinsam werden wir es schaffen, das Stadtfeld zu einer tollen Adresse zu entwickeln“, erläutert BWV-Sozialarbeiter Gerald Roß.

Seit vielen Jahren engagiert sich der Verein Arbeit und Dritte Welt e.V. für das Gebiet und unterstützt unterschiedliche Aktivitäten. Dies reicht über Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung bis hin zu Aktionen mit den Bewohnern (Sportfest, Feuershow etc.). Dabei sucht der Verein die Kooperationen mit unterschiedlichsten Partnern und bündelt dadurch für das Gemeinwesen förderliche Ressourcen. Seit 2006 ist der Caritasverband für Stadt und Landkreis Hildesheim e.V. mit unterschiedlichen

KALO KALORIMETA
Messdienste

schnell. präzise. kompetent.

Unser Blick gilt dem Service:
Persönlich für Sie vor Ort

Es ist uns wichtig, für unsere Kunden persönlich da zu sein. Als Ansprechpartner und für Ihre Beratung stehen wir Ihnen daher mit über 1.200 Mitarbeitern deutschlandweit zur Verfügung. Gemeinsam finden wir maßgeschneiderte Lösungen.

KALORIMETA AG & Co. KG • 20097 Hamburg • info@kalo.de • www.kalorimeta.de



Aktivitäten (Soziale Gruppenarbeit und Bildungsarbeit) und einer Projektwohnung im Stadtfeld verankert. Die Stadtteilarbeit gehört seit vielen Jahren zum Leistungsspektrum des Caritasverbandes in verschiedenen Brennpunkten Hildesheims. Die Diakonie Himmelsthür betreibt im Stadtfeld unterschiedliche Wohngruppen für Men-

schen mit Betreuungsbedarf und setzt auf gute funktionierende Nachbarschaften.

Integrierte Angebote und Hilfsstrukturen dienen dem Ziel, die soziale Inklusion benachteiligter Bewohnergruppen nachhaltig zu verbessern. Wohnungsunternehmen und Trägerverein betreiben auf

diese Weise nicht nur eine sinnvolle wohnungswirtschaftliche Quartiersentwicklung, sondern gleichzeitig eine sozial ausgleichende Stadt(teil)entwicklung.

*Carsten Ens
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e.V.
www.vdw-online.de*

Interview mit Wolfgang Dressler, Vorstandssprecher des Beamten-Wohnungs-Vereins zu Hildesheim eG Wir können uns nicht leisten, nur auf staatliche Gelder zu hoffen. Unsere Initiative wird eine positive Signalwirkung haben.

Quartiere mit großen Problemen und besonderem sozialen Handlungsbedarf werden in der Öffentlichkeit vielfach als soziale Brennpunkte dargestellt und somit samt ihrer Bewohner stigmatisiert. Obwohl seit langen Jahren integrierten Handlungskonzepten das Wort geredet wird, sind wirklich übergreifende und integrierte Ansätze selten. Die DW fragt bei einem der handelnden Akteure des Quartiers Stadtfeld nach.



Wolfgang Dressler
Quelle: BWV

Was hat Sie dazu bewogen, nicht nur mit einem Mitbewerber, sondern auch gleich mit einer Vielzahl von Vereinen zusammenzuarbeiten und einen Trägerverein zu gründen?

Dressler: Der Stadtteil liegt uns seit Langem am Herzen. Deshalb liegt es nahe, zu schauen, wer im Quartier präsent ist und unser Interesse teilt, die sozialen Strukturen und die allgemeine Atmosphäre vor Ort zu stärken und zu verbessern. Aus dieser Überlegung heraus haben wir uns mit den stärksten Akteuren zusammengesetzt und schließlich am 1. November 2010 den Verein gegründet. Diese Kooperation ist zunächst auf drei Jahre angelegt, aber der Bedarf, weiter aktiv am sozialen Leben im Stadtfeld zu arbeiten, wird sicher auch darüber hinaus bestehen.

Wenn ich es richtig verstehe, bekämpfen Sie einen vermeintlichen sozialen Brennpunkt nicht per Feuerwehrpolitik, sondern setzen auf kleine Schritte und die Menschen im Quartier. Wie können diese – vor dem Hintergrund bisheriger Probleme – zu einer Ressource einer stabilisierenden Entwicklung werden?

Dressler: Zuerst setzen wir auf Präsenz. Das dort eröffnete Stadtteilbüro wird eine Anlaufstelle für die Bewohner des Quartiers sein, dort hält der vom Verein eingestellte Sozialpädagoge ein Beratungsangebot vor und dort werden alle weiteren Aktivitäten initiiert und auf den Weg gebracht. Eines der wichtigsten Ziele wird es sein, Mitstreiter zu finden und die Projekte im Stadtteil mit den Menschen vor Ort auf eine solide Basis zu stellen. Die ersten viel versprechenden Ansätze und motivierten Anwohner gibt es bereits, und das stimmt uns sehr zuversichtlich.

Experten betonen, neben Kooperationen seien besonders auch rasch sichtbare Maßnahmen wichtig, um einen Imagewandel und Beteiligung zu initiieren. Welche konkreten Maßnahmen planen Sie beziehungsweise gehen Sie an?

Dressler: Auch in diesem Zusammenhang gilt es, die Bewohner bei allen Entwicklungsschritten einzubeziehen, sich zu öffnen und das Gespräch zu suchen. So gab es bei der Büroeröffnung natürlich nicht nur Schnittchen für geladene Gäste, sondern zum Beispiel auch heiße Getränke und Waffeln für Kinder und andere Anwohner. Vor allem aber wird vermehrt das Gespräch gesucht – und sicher nicht nur zu neutralen Themen. Auch Vandalismus oder Müllentsorgung brennen auf den Nägeln und wir machen sehr deutlich: Uns, wie übrigens auch den meisten Anwohnern, sind diese Themen alles andere als egal! Darüber hinaus werden schon die ersten Projekte

angeschoben: eine Fahrradwerkstatt, ein musikalische RAP-Workshop. Ferienaktivitäten wie ein Steinmetz-Projekt mit dem Hildesheimer Künstler Moritz Bormann sind in Planung. Es versteht sich von selbst, dass es wieder ein schönes Sommerfest geben wird.

Derzeit steht die Kürzung der Mittel für die Städtebauförderung und insbesondere für das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt in der Kritik. Befürchten Sie, dass Sie mit Ihrem wohnungswirtschaftlichen Quartiersmanagement eine Art Präzedenzfall schaffen, der zeigt, dass es auch ohne staatliche Mittel geht?

Dressler: Ich meine, zum Taktieren ist die Situation zu ernst. Die Menschen im Quartier brauchen in vielerlei Hinsicht eine gewisse Unterstützung. Nehmen Sie nur den großen Anteil der Anwohner mit Migrationshintergrund: Man kann sehr gut beobachten, wie sehr sich gerade ihre Kinder über die Aktivitäten freuen und welche Wirkung dies auf alle Menschen im Stadtteil hat. Wir können uns nicht leisten, nur auf staatliche Gelder zu hoffen. Wir gehen eigentlich eher davon aus, dass unsere Initiative eine positive Signalwirkung haben wird, natürlich auch für die politisch Verantwortlichen.

Herr Dressler, herzlichen Dank für das Interview.

Das Interview führte Olaf Berger.

Der Mieter- taschenkalender 2012

Hat Platz in jeder Tasche

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

Ihr Unternehmen stets präsent

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

Täglich informativ

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



Beispielhaft:
das individuelle
Vorsatzblatt

Günstig!

Preise Mieteraschenkalender 2012

Bestellung bitte bis spätestens zum **05.09.2011**

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

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

Auslieferung im November.

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

Ja, ich bestelle den Mieteraschenkalender 2012

ohne Vorsatzblatt Expl. mit Vorsatzblatt Expl. Anzahl der Zusatzfarben

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

Lieferanschrift:

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

HAUFE. Hammonia

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

Mobilfunk / digitales Antennenfernsehen

Wenn der Mobilfunk beim Fernsehen stört

Der Begriff Dividende ist in diesem Fall nicht in Beziehung zur Finanzwelt zu setzen. Es handelt sich bei der digitalen Dividende um eine Problemstellung der Mobilfunknutzung von Frequenzen im UHF (ultra high frequency)-Bereich, der bei 470 Megahertz (MHz) bis 862 MHz liegt. Diese „Wellenlänge“ war bisher dem terrestrischen Fernsehen zugeordnet. Die dabei auftretenden Störpotenziale werden nachfolgend skizziert und mögliche Lösungsansätze aufgezeigt.

Der seit Oktober 2008 in Deutschland abgeschlossene Übergang vom analogen terrestrischen Fernsehen auf das digitale Antennenfernsehen DVB-T hat zu einer neuen Situation geführt. Während für jedes analoge Fernsehprogramm ein vollständiger Kanal erforderlich war, lassen sich bei DVB-T drei bis vier Programme gleichzeitig und ohne gegenseitige Beeinflussung in jedem Kanal übertragen. Für das bisherige Programmvolumen werden also bei digitaler Übertragung erheblich weniger Kanäle benötigt.

Wegen dieser Erfolge der Digitalisierung wurde 2007 im Rahmen der Internationalen Fernmeldeunion ITU beschlossen, den UHF-Teilbereich 790 MHz bis 862 MHz auch für Mobilfunkdienste zu öffnen. In Deutschland erfolgte die ausschließliche Festlegung dieser Frequenzen als so genannte „digitale Dividende“ für den Mobilfunk. Deren Betreiber haben inzwischen Übertragungskapazitäten im Rahmen einer Versteigerung erworben und mit dem Aufbau der Netze begonnen. Das Wunschziel der Regierung ist es, auf diese Weise vorrangig in ländlich strukturierten Gebieten funkgestützte Breitbandanschlüsse zu ermöglichen, also leistungsfähige Internetzugänge verfügbar zu machen. Dafür kommt die neueste Generation der Mobilfunktechnologie zum Einsatz, die hohe Leistungsfähigkeit aufweist. Sie wird als LTE (long term evolution) bezeichnet. Da deren Nutzung auch bei anderen Frequenzen vorgesehen ist, hat sich unter Berücksichtigung der betroffenen Frequenzen die Bezeichnung LTE 800 als sinnvoll erwiesen, um Verwechslungen zu vermeiden. Es lassen sich mit LTE 800 Datenraten von zehn Millionen Bit pro Sekunde (Mbit/s) und mehr pro Nutzer realisieren.

Störszenarien

Die anlaufenden Mobilfunknutzungen in dem bisher ausschließlich vom Fernsehen genutzten Frequenzbereich führen unweigerlich zur Problemstellung der Verträglichkeit (compatibility). Dabei sind neben

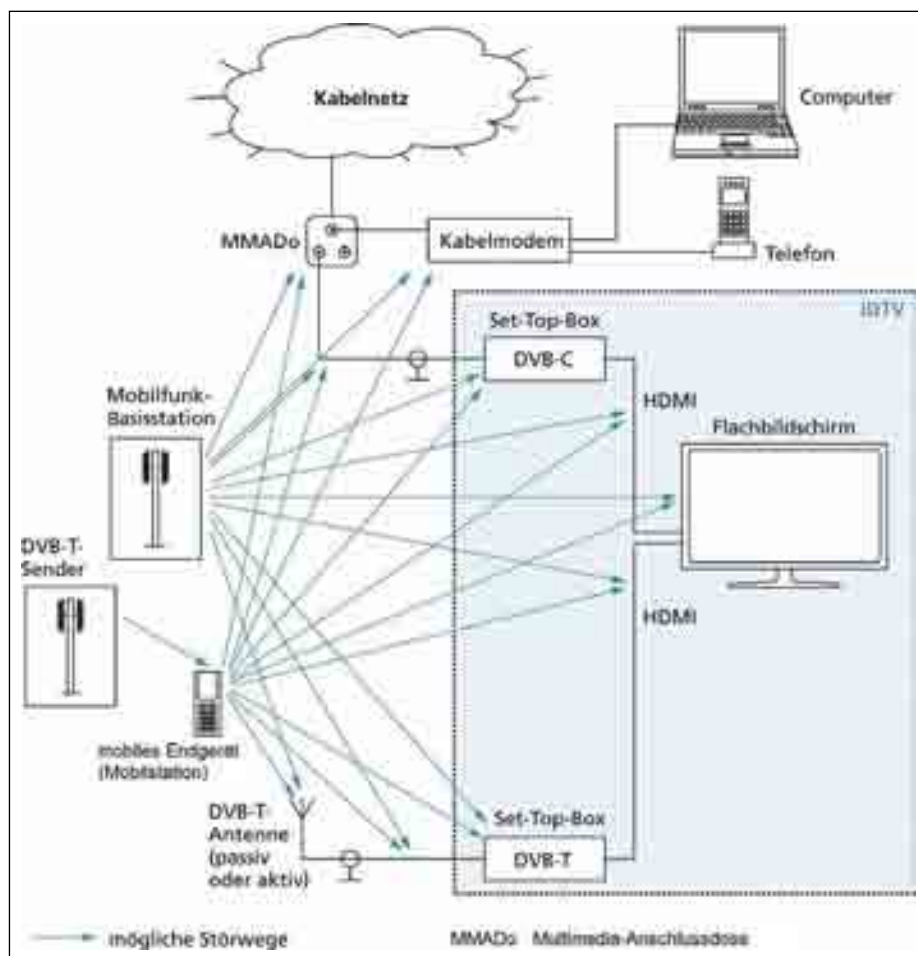
digitalem Antennenfernsehen DVB-T auch die leitungsgebundenen Systeme, also die Kabelnetze, zu berücksichtigen. Es lassen sich folgende Szenarien für die mögliche Störbeeinflussung unterscheiden (siehe unten):

- LTE 800 → DVB-T
- LTE 800 → Kabelnetze
- DVB-T → LTE 800
- Kabelnetze → LTE 800

Es ist nämlich zu berücksichtigen, dass alle Geräte und Komponenten für DVB-T und Kabelnetze bis 862 MHz ausgelegt sind. Bedingt durch die für sie festgelegten technischen Spezifikationen sind beide Rund-

funkanwendungen miteinander verträglich. Das Störverhalten gegenüber LTE 800 ist dagegen eine noch unbekannte Größe.

Die Beeinflussung von LTE 800 durch DVB-T und Kabelnetze lässt sich durch entsprechend störfeste Auslegung dieser neu in den UHF-Bereich kommenden Geräte und Anlagen verhindern. Diesen Vorteil haben DVB-T und die Kabelnetze als „Platzhirsche“ nicht. Für Lösungsansätze einer störungsfreien Koexistenz von Rundfunk und Mobilfunk im Frequenzbereich 790 MHz bis 862 MHz muss stets berücksichtigt werden, dass es sich bei Rundfunk ausschließlich um Programmverteilung handelt und deshalb nur Empfänger erforderlich sind. Beim Mobil-



Störszenarien Mobilfunk/Rundfunk im Bereich der digitalen Dividende.

Quelle: Ulrich Freyer

funk LTE 800 liegt dagegen ein interaktiver Dienst vor, bei dem deshalb ein Empfangsweg und ein Sendeweg erforderlich ist. Es gilt (siehe rechts):

■ Abwärtsstrecke (downlink)

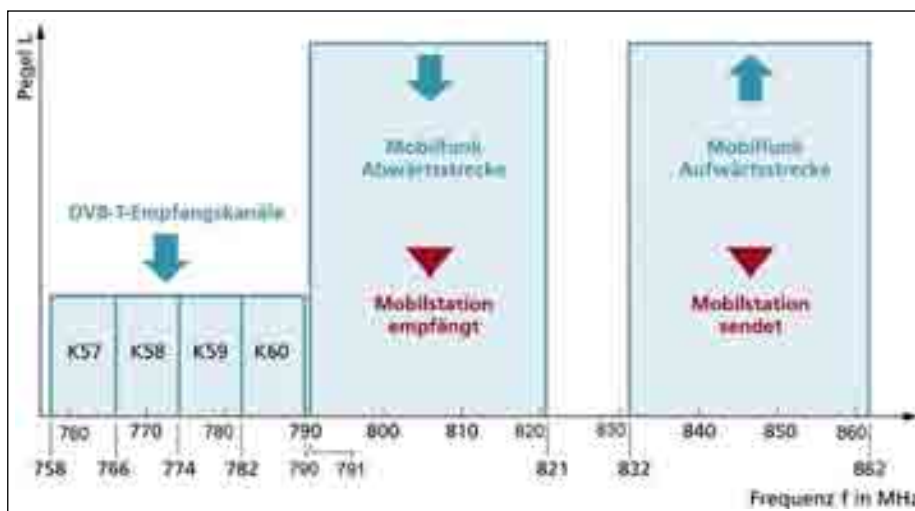
—————> **791 MHz bis 821 MHz**

Funkverbindung von der Basisstation des Mobilfunknetzes zum mobilen Endgerät des Nutzers.

■ Aufwärtsstrecke (uplink)

—————> **832 MHz bis 862 MHz**

Funkverbindung vom mobilen Endgerät des Nutzers zur Basisstation des Mobilfunknetzes.



Frequenznutzung LTE 800

Quelle: Ulrich Freyer

Die von den Basisstationen und mobilen Endgeräten abgestrahlten Signale können durch unmittelbare Einstrahlung in die DVB-T-Empfangseinrichtungen und die Kabelnetze mit den angeschlossenen Endgeräten Störeffekte bewirken. Besonders kritisch erscheint dabei das mobile Endgerät beim Nutzer, da es sich funktionsbedingt in unmittelbarer Nähe der Empfangsgeräte, der Zimmerantenne für DVB-T und des Kabelnetzes befindet. Eine vergleichbare Situation ist ebenfalls bei den Basisstationen gegeben, wenn auch Wände, Decken, Türen und Fenster durch ihre Dämpfung das Störpotenzial etwas reduzieren. Ein mobiles Endgerät aus der benachbarten Wohnung kann ebenfalls Störungen hervorrufen, wenn die Wanddämpfung zu kleine Werte aufweist.

Durch LTE 800 hervorgerufene Störungen von DVB-T oder Kabelnetzen können sich unterschiedlich auswirken. Dazu gehören Verzerrungen des Bildes, Störmuster (Artefakte) im Bild, „Einfrieren“ von Teilen des Bildes oder des gesamten Bildes, aber auch der totale Bildausfall.

Lösungsansätze

Es stellt sich nun die Frage, welche Möglichkeiten die Nutzer und die Wohnungswirtschaft haben, um Störprobleme zwischen DVB-T beziehungsweise Kabelnetzen und LTE 800 möglichst klein zu halten. Bezogen auf die unmittelbare Einstrahlung in Geräte

und Komponenten spielt einerseits die Entfernung zur Basisstation beziehungsweise dem mobilen Endgerät eine wichtige Rolle, andererseits muss aber auch die Dämpfung der Störsignale durch Wände, Decken, Türen, Fenster berücksichtigt werden. Dafür bietet es sich an, im Bedarfsfall den Rat eines Fachmanns einzuholen. Bei Kabelnetzen ist es unbedingt erforderlich, dass diese standardkonform aufgebaut sind und den Vorgaben der Sicherheitsfunk-Schutzverordnung entsprechen. Dafür sollte auch eine entsprechende Dokumentation verfügbar sein oder erstellt werden. Dies gilt nicht nur für das Hausverteilnetz zwischen Hausübergabepunkt (HÜP) und den Teilnehmer-Anschlussdosen (TAD) als Netzebene 4 (NE 4), sondern auch für die als Netzebene 5 (NE 5) bezeichneten jeweiligen Verkabelungen bei den Nutzern nach der TAD. Nur wenn die Dokumentation zur Verfügung steht, ist es in einem Störfall möglich, die Ursache schnell zu ermitteln. Auch für diese Situation können qualifizierte Fachbetriebe hilfreich sein.

Einstrahlungen in Geräte und Komponenten sind stets durch Schirmungsmaßnahmen zumindest reduzierbar. Hier können beispielsweise Aluminium- oder Kupferfolien unter der Tapete zum Einsatz kommen. Aufwand und Nutzen einer solchen Nachrüstung müssen für den Ein-

zelfall untersucht werden. Im Rahmen der Standardisierung sind auch stärkere Vorgaben für die Schirmung von Endgeräten der Unterhaltungselektronik [consumer electronics (CE)] vorgesehen. Sobald diese verbindlich festgelegt und „LTE-800-feste“ Endgeräte erhältlich sind, ist ein Austausch gegen die Bestandsgeräte zu empfehlen.

Fazit

Die Nutzung der digitalen Dividende (790 MHz bis 862 MHz) kann zwar den Internetzugang via Mobilfunk verbessern, aber auch Störpotenzial für die Rundfunknutzung hervorrufen. Dabei müssen jedoch immer die Orts- und Zeitwahrscheinlichkeiten für das Zusammentreffen der Voraussetzungen für Störeffekte berücksichtigt werden. Unabhängig von den aufgezeigten Lösungsansätzen bietet es sich an, vorbeugend stets möglichst große Abstände zwischen LTE-800-Endgeräten und allen Geräten für DVB-T und Kabel einzuhalten.

Da sich LTE 800 noch im Aufbau befindet, gibt es derzeit noch keine umfassenden Erkenntnisse über die reale Störproblematik. Durch die aufgezeigten Maßnahmen lassen sich allerdings die schon erkennbaren Situationen beherrschen.

Ulrich Freyer, Köln

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

Alle Fachinformationen der Immobilien-Branche auf einen Klick!

www.IMMO-MEDIENWELT.DE

Das Fachwissen zum Bestellen

- ✓ Übersichtlich
- ✓ Schnell
- ✓ Aktuell



12. Berliner Energietage

Energieeinsparung, Klimaschutz und politische Pläne

Rund 7.100 Besucher an drei Tagen bescherten den 12. Berliner Energietagen einen neuen Besucherrekord und bestätigten sie als wichtigste Leitveranstaltung für Energieeffizienz in Deutschland. Angesichts der Relevanz der Themen Energieeinsparung und Klimaschutz kamen mehr Akteure denn je aus Wirtschaft, Politik und Wissenschaft zusammen, um in 44 Fachveranstaltungen neue Strategien und Instrumente zu diskutieren.

Die angeschlossene Fachmesse Energie-ImpulsE 2011 vermittelte die Leistungs- und Innovationsfähigkeit der Anlagenbauer.



Die Berliner Umweltsenatorin Katrin Lompscher und Organisator Jürgen Pöschk bei der Eröffnung der Berliner Energietage 2011.

Quelle: Bernd Fiehöfer/
Berliner Energietage

Netzkapazitäten und eine Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG), die vom Kabinett am 6. Juni auf den parlamentarischen Weg gebracht werden, besteht das Gesamtenergiekonzept der Regierung aus einer Vielzahl einzelner Regelungen. So soll die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2012 novelliert werden. Festzustehen scheint, dass ab 2020 die ersten Gebäude saniert werden müssen, allen voran die älteren.

Aber da die „Luft für Ordnungsrecht dünn ist“, so Heidrich, soll neben der Peitsche auch das Zuckerbrot liegen. Wer Zielwerte für Gebäudeeffizienz vorzeitig erfüllt, wird belohnt – zum Beispiel mit Steuervergünstigungen. Wer zu lange braucht, soll bestraft werden. Wie das genau funktionieren soll, bleibt vorläufig offen. Die Energiesteuern im Wärmemarkt sollen zum Beispiel angepasst werden. Wer Heizungen mit höherem CO₂-Ausstoß nutzt, soll mehr zahlen, wer auf Ökolösungen umsteigt, weniger.

Der Energieverbrauch in Deutschland ist im Jahr 2010 um 4,6 Prozent gestiegen – stärker noch als das Bruttoinlandsprodukt. Zugleich ist der Absatz von Heizungsanlagen um vier Prozent – der thermischer Solaranlagen sogar um 27 Prozent – zurückgegangen. Die Klimaziele der Bundesregierung scheinen auch manchen Optimisten kaum noch erreichbar, und die auf EU-, Bundes- und Länderebene formulierten Zielsetzungen werden offensichtlich von realen Entwicklungen konterkariert. Dies wirft Fragen nach einer konstanten politischen Strategie, zukunftsfähigen Techniken, aber auch Informations- und Qualifikationsdefiziten auf. Die drei Tage im „Gürteltier“, wie das Ludwig Erhard Haus der Berliner Industrie- und Handelskammer im Volksmund genannt wird, zeigten, dass die Akteure um Antworten ringen.

Die Bundesregierung will die Energieeffizienz deutscher Gebäude rasch steigern und verkündete entgegen den Befürchtungen, es werde 2012 keine Fördergelder mehr geben, sie wolle nun doch viel Geld in die Hand nehmen. „Wir planen, das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm auf zwei Milliarden Euro pro Jahr aufzustocken“, präzisierte Jan Mücke, parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister für Verkehr, Bau und

Stadtentwicklung, die Planungen für 2012. Die Elemente der „Modernisierungsoffensive“, wie Frank Heidrich vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) es ausdrückte, sollen bis Ende des Jahres im Detail ausgearbeitet sein.

Wärmebedarf im Fokus

Bis 2020 plant die Regierung, den Wärmebedarf um 20 Prozent zu reduzieren, bis 2050 sogar um 80 Prozent. Dabei ziele sie laut Heidrich nicht auf starre Vorgaben, die den Energieverbrauch der Gebäude stufenweise senken, sondern konzentriere sich darauf, den Gebäudebestand bis 2050 klimaneutral zu bekommen. Bis dahin müsse jede Gebäudehülle „einmal, dafür aber vernünftig“ angefasst werden, wozu man die Immobilieneigentümer befähigen müsse. Über den konkreten Zeitpunkt wolle man jedoch keine Vorgaben machen. Kritiker halten bereits die Fördergelder für 2012 für zu gering. So glaubt beispielsweise die Deutsche Energieagentur (dena), ein solch ambitionierter Einstieg sei nur mit fünf Milliarden Euro zu schaffen.

Mit einem Mix aus Fordern, Fördern und Informieren will die Bundesregierung ihre Politik „neu justieren“. Neben den Planungen für den Atomausstieg, eine Erweiterung der

Unklar ist auch, ob den Forderungen nach einer Wiedereinführung steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten (§ 82 a EStG) für energetische Sanierungen nachgekommen wird. Klar ist hingegen, dass das Marktanreizprogramm zur Förderung erneuerbarer Energien aufgestockt wird. Dies könnte auch die Wohnungswirtschaft nutzen, um über zinsgünstige Darlehen mit Tilgungszuschüssen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) größere Wärmelösungen zu realisieren. Das Umweltministerium beziffert den Mindestumfang der Förderung auf eine halbe Milliarde Euro, also erkennbar mehr als die 380 Millionen Euro im Jahr 2010. Das BMVBS möchte zudem neben der Einzelförderung ein Förderprogramm „Energetische Städtebausanierung“ bei der KfW auflegen, das kommunale Energieeffizienzprogramme fördert. Im Umweltministerium wird dazu ein Mindestbedarf von 250 Millionen Euro genannt.

Positive Reaktionen auf Mietrechtsreform

Bei den Branchenverbänden hingegen besteht Skepsis. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) warnt vor hohen Kosten der Gebäudesanierung. Auch der Verband Haus & Grund warnt vor einer Kostenexplosion. „Durch die Sanierung können manche Mieten um 2,50 Euro pro Quadratmeter steigen“, sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko auf den Berliner Energietagen. „Wir müssen aufpassen, dass sozial schwache Mieter nicht ins Abseits gedrängt werden.“

Mit der Novelle zum Mietrecht will die Regierung dem begegnen und zugleich Hemmnisse beseitigen, damit sich energetische Modernisierungen für Vermieter überhaupt lohnen. Die Pflicht zur Duldung von solchen Maßnahmen wird in einem neuen Kapitel 1 a in den §§ 555 a bis 555 f BGB geregelt. Im Übrigen bleibt es bei dem Grundsatz, dass die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen wie bisher nach § 559 BGB mit jährlich elf Prozent auf die Miete umgelegt werden können. Mit Aufschlägen auf die Kaltmiete kann diese nach der Sanierung auch über dem Mietspiegel liegen, ohne dass dagegen ein Klagerecht besteht. Allerdings muss die energetische Modernisierung letztlich warmmietenneutral bleiben. Gerade dieser Punkt führte den Direktor des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, zu einer versöhnlichen Bewertung der Mietrechtsreform.

Öltechnik meldet sich zurück

Auf Seiten der Heizungstechnik zeigten die Berliner Energietage, dass sich der Trend zu Kombinationen mit Solar fortsetzt. So propagierte das Institut für Wärme und Oeltechnik (IWO) die Kombination von Ölbrennwertkesseln und Solar als effiziente Technik, die auch für den Geschosswohnungsbau wirtschaftlich sei. „Öl muss nicht rausfliegen, sondern kann mit Solar aufgewertet werden“, erläuterte Dr. Ernst-Moritz Bellinggen vom IWO. Es könne in gut gedämmten Gebäuden seinen Beitrag zur Senkung des Primärenergiebedarfs leisten. Er plädierte zugleich für ein neues Förderkonzept, bei dem die eingesparten Kilowattstunden als Grundlage für die Berechnung der Fördersumme herangezogen werden. Die Ergebnisse der IWO-Aktion „Energie-Gewinner“ belegten, dass so mit moderaten

Investitionskosten ein großer Effekt bei der Heizungsmodernisierung zu erzielen sei.

Bei der Solartechnik setzt sich der Trend zu Systemlösungen langsam fort. Übergeordnete Systemsteuerungen in Hybridlösungen mit Online-Monitoring und Fernparametrierung zeigen ihre Überlegenheit gegenüber herkömmlichen Solaranlagen, wie das Beispiel der Berliner Wohnungsbaugesellschaft degewo AG belegt. Die dort in über 30 Anlagen eingesetzte Systemlösung in Kombination von Solar mit Erdgas oder



Auch das Thema Elektromobilität ist auf den Berliner Energietagen 2011 vertreten.

Quelle: Bernd Fiehöfer/Berliner Energietage

Kraft-Wärme-Kopplung-Fernwärme rechnet sich von Anfang an, erklärte Volker Ries, Projektleiter der Bestandsentwicklung bei der degewo. Für sein Unternehmen sei dies auch ein Beitrag zur langfristigen Erhöhung der Kaltmieten bei gleichzeitiger Warmmietenneutralität.

Interessant sind neue Lösungen, bei denen die Wärmepumpe in Kombination mit Solar im Neubau von Mehrfamilienhäusern eingesetzt wird. Aber auch die ersten trivalenten Systeme, bei denen – zum Beispiel in Hotels mit einem hohen Frischwasserbedarf – eine Gastherme als zusätzliches Backup dient, erscheinen bemerkenswert. Nach ein bis zwei Jahren Betriebserfahrung wird deutlich, dass Wärmepumpe und Solar keine Konkurrenten sind, sondern sich saisonal perfekt ergänzen und eine gute gemeinsame Performance erzielen.

Blockheizkraftwerke als neue Renner

Da diese Systemlösungen sich bislang nur in großen Wohngebäuden mit über 20 Wohneinheiten bewährt haben, stoßen Anbieter von Blockheizkraftwerken (BHKW) in das Segment drei bis 20 Wohneinheiten

vor. Sie sehen darin eine neue Zukunft für kleine dezentrale Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung, die ihren Anwendern den zusätzlichen Nutzen der eigenen Stromversorgung bescheren. Anbieter wie Lichtblick haben dies zu neuen Geschäftsmodellen entwickelt, bei denen der Kunde zu relativ geringen Kosten eine wirtschaftliche und klimafreundliche Heizung erhält.

Blockheizkraftwerke spielten auf den Berliner Energietagen auch deshalb eine große Rolle, weil sie zusammenschaltet als vir-

tuelle Kraftwerke einen Beitrag zur Erzeugung von Regenergie leisten können. Als intelligente Energiesysteme tragen sie, einmal in ausreichender Zahl verfügbar, zur Netzstabilisierung bei. Da diese bei zunehmender Anzahl von Wind- und Photovoltaikanlagen eine neue Bedeutung erlangt, werden BHKW im Rahmen der Netzintegration auch für die Wohnungswirtschaft als zusätzliche Einnahmequelle attraktiv.

Unter dem Strich steht der Eindruck, dass die Vielfalt möglicher Lösungen und Konzepte zugenommen hat. „Wir haben die Technik und müssen sie aber anwenden“, sagte ein Diskussions Teilnehmer. Dennoch bleibt: Rechnen muss jeder selbst. Ob es die Bundesregierung schafft, zu einer Verstärkung der Förderpolitik zu kommen, bleibt abzuwarten. Diese ist auch Voraussetzung dafür, dass moderne regenerative Heizungstechnik in großen Stückzahlen gefertigt und verkauft werden kann. Erst mit einer Economy of Scale setzt eine Lernkurve ein, wie wir sie aus der Photovoltaik-Branche kennen. Es hängt also viel von den nächsten Schritten der Bundesregierung ab.

Klaus Oberzig, Berlin

BGH, Urteil vom 16. März 2011 (Az. VIII ZR 121/10)

Einseitige Änderung der Mietstruktur bei (noch) bestehender Preisbindung

Ein Änderungsvertrag ist nicht die einzige Möglichkeit zur Neuregelung der Pflicht des Mieters, weitere im Ursprungsvertrag noch nicht benannte Nebenkosten zu zahlen. Für eine bei Mietbeginn öffentlich geförderte Wohnung im Sinne von § 87a Abs. 1 II. WoBauG besteht für den Vermieter gemäß § 10 Abs. 1 WoBindG – solange die Preisbindung fort dauert – die Möglichkeit einer Änderung der zu zahlenden Entgelte einschließlich einer Änderung der ursprünglichen Mietstruktur durch einseitige Erklärung.

Sachverhalt

Die Kläger mieteten im Jahre 1975 von der Rechtsvorgängerin der Beklagten eine in W. gelegene preisgebundene Wohnung. Der Mietvertrag, der den Zusatz „Wohnungsfürsorge für Bundesbedienstete“ trägt, sah eine monatliche Miete von 456,22 DM vor, die sich aufgrund der Absenkung der Zinsen des Bundesdarlehens während der Dauer der Vergünstigung auf 260,95 DM ermäßigen sollte. Daneben waren an Vorauszahlungen 26,50 DM für Kaltwasser und 56,50 DM für Heizung vorgesehen. Der Vermietung war eine Wohnungszuteilung der Standortverwaltung M. vorausgegangen, in der die Wohnung als eine „mit Wohnungsfürsorgemitteln des Bundes geförderte Mietwohnung (Bundesdarlehenswohnung)“ bezeichnet war. Außerdem war hierin angegeben worden, dass die Miete monatlich rund 280 DM „o. NK“ betrage und die üblichen Nebenkosten hinzukämen.

Die Mieter beehrten erfolglos Rückzahlung der im Jahre 2006 geleisteten und um die Kosten für Heizung, Kaltwasser und Winterdienst bereinigten Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von 1.211,74 Euro.

Begründung

Es handelt sich nach dem Mietvertrag und der ihm zugrunde liegenden Wohnungszuteilung bei der vermieteten Wohnung um eine öffentlich geförderte Wohnung im Sinne von § 87a Abs. 1 II. WoBauG, für die § 10 Abs. 1 WoBindG dem Vermieter die Möglichkeit einer Änderung der zu zahlenden Entgelte einschließlich einer Änderung der ursprünglichen Mietstruktur durch einseitige Erklärung eröffnet hat.

Der Vermieter konnte nach der bei Vertragschluss geltenden Rechtslage die Betriebskosten in die Durchschnittsmiete einrechnen. Diese Möglichkeit ist aufgrund der am

1. Mai 1984 in Kraft getretenen Änderung des § 20 NMV mit Ablauf der Übergangsfrist des § 25b NMV (31. Dezember 1985) entfallen. Der Vermieter preisgebundenen Wohnraums kann Betriebskosten seither nur als gesondert abzurechnende Kosten auf den Mieter abwälzen. Insoweit kann die bisherige Mietstruktur für die Zukunft vom Vermieter durch einseitige Erklärung nach § 10 WoBindG geändert werden, indem er die bisher in der Grundmiete enthaltenen Betriebskosten herausrechnet und diesen Betrag als Vorauszahlung auf die nunmehr zwingend abzurechnenden Betriebskosten erhebt (Senatsurteil vom 14. April 2010 – VIII ZR 120/09, NJW 2010, 1744 Rn. 14 mWN).

Einem Vermieter preisgebundenen Wohnraums ist danach generell die Möglichkeit zur Erhöhung der Miete eröffnet, wenn der Mieter nur zur Entrichtung eines geringeren als des nach dem Gesetz zulässigen Entgelts verpflichtet ist. Dies schließt die Möglichkeit ein, Betriebskosten, deren Umlage im Mietvertrag nicht vereinbart ist, generell durch Erklärung nach § 10 Abs. 1 WoBindG für die Zukunft auf den Mieter umzulegen. Hierzu genügt die Übermittlung einer formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung. Denn aus einer solchen Erklärung kann der Mieter ersehen, welche Betriebskosten der Vermieter nunmehr geltend macht und mit welchen Kosten er insoweit für die Zukunft rechnen muss.

Zur Umstellung der Mietstruktur dahin, dass die Kläger die Betriebskosten im Sinne von § 27 II. BV gesondert zu tragen haben, bedurfte es deshalb nicht notwendig einer entsprechenden Vereinbarung der Mietvertragsparteien. Vielmehr konnte die Umstellung, da die Übergangsregelung des § 25b NMV mit keiner Ausschlussfrist verbunden war, auch schon dadurch erfolgen, dass die

Beklagte oder deren Rechtsvorgängerin im Zusammenhang mit einer Erklärung über die Änderung der Miethöhe den Klägern unter Bezugnahme auf die Anlage 3 zu § 27 II. BV den Umfang der umzulegenden Betriebskosten und die Höhe der ungefähr zu erwartenden Kosten durch den Gesamtbetrag der geforderten Vorauszahlungen mitteilt. Hierzu reichte es aus, dass die Beklagte diese Kosten abweichend von der im Mietvertrag ursprünglich getroffenen Vereinbarung in einer Zeit, in der die Wohnungsbindung (noch) bestanden hat, umlegte und gegenüber den Klägern abrechnete. Dies ist hier 1988 und 1991 geschehen. Durch ihre Überschrift „Anlage zur Berechnung der Mietänderung ...“ wurde zum Ausdruck gebracht, dass die Rechtsvorgängerin der Beklagten die anschließend nach Maßgabe der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV abgerechneten Nebenkosten gesondert neben der Grundmiete auferlegen wollte. Zudem lassen die genannten Anlagen nach ihrem Inhalt auch deutlich erkennen, dass die Mietpreisbindung jedenfalls zu den genannten Zeitpunkten noch bestanden hat.

Anmerkung

Nur bei Altverträgen über preisgebundenen Wohnraum ist eine sonst im frei finanzierten Wohnungsbau nicht denkbare Änderung der für den Vermieter ungünstigen Mietstruktur (Inklusivmiete) einseitig, das heißt ohne Zustimmung des Mieters, möglich.

Da beide Vorinstanzen dieses Recht übersehen hatten, ist dies für die Wohnungswirtschaft ein wertvoller Hinweis des BGH!

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

Mehr Transparenz: Klarheit bei den Anforderungen bei Preisanpassungsklauseln

BGH-Urteil zu Preisanpassungsklauseln in Fernwärmelieferverträgen

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in zwei Urteilen vom 6. April 2011 (VIII ZR 273/09 sowie VIII ZR 66/09) über die Wirksamkeit von Preisanpassungsklauseln von Fernwärmelieferverträgen entschieden. Eine verwendete Preisanpassungsklausel war unwirksam, weil die Veränderung der verbrauchsabhängigen Arbeitspreise allein an die Preisentwicklung von leichterem Heizöl gekoppelt war. Vier Experten nehmen für die DW Stellung.

RAin Carin Müller: Referentin im Rechtsbereich, Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU)

Die Entscheidungen des BGH sind sehr zu begrüßen. In teilweiser Übernahme seiner Argumentation aus den Urteilen zur Unwirksamkeit von Preisanpassungsklauseln in Gaslieferungsverträgen schafft der BGH auf diese Weise erfreuliche Klarheit zu den Anforderungen an Transparenz und

Inhalte solcher Klauseln. Die Transparenz fordert allerdings auch den Kunden. Der muss jetzt im Einzelnen genau prüfen, ob die Voraussetzungen des BGH-Urteils auch auf Preisanpassungsklauseln in seinen Fernwärmelieferverträgen anwendbar sind. Nur dann kann die Unwirksamkeit von Preis-

anpassungen aufgrund solcher Klauseln geltend gemacht und die Zahlung verweigert werden. Im Interesse des Rechtsfriedens muss deshalb auch unterstrichen werden: Diese Urteile bedeuten nicht die automatische Unwirksamkeit aller Preisanpassungsklauseln in Fernwärmelieferverträgen.

Stellungnahme des Verband kommunaler Unternehmen e.V.

Mit seinen Urteilen hat der BGH über die Wirksamkeit von vorformulierten Preisanpassungsklauseln in Fernwärmelieferverträgen entschieden. Die im Vorfeld der Entscheidungen bestehende Befürchtung, dass der BGH seine Rechtsprechung zur (Un-)Wirk-

samkeit von Preisänderungsklauseln aus dem Gasbereich auch auf Preisanpassungsklauseln in Fernwärmelieferverträgen überträgt, hat sich erfreulicherweise nicht bestätigt. Der BGH hat aber sehr deutlich gemacht, welche Anforderungen Preisanpas-

sungsklauseln erfüllen müssen, um wirksam zu sein. So müssen sie neben einem Marktelement auch ein Kostenelement enthalten. Außerdem müssen die maßgeblichen Berechnungsfaktoren vollständig und in allgemein verständlicher Form ausgewiesen werden.

Raimund Dankowski: Vorstandsvorsitzender SBV Flensburg eG

Wir begrüßen das Urteil, denn zwischen Versorger und Wohnungsunternehmen muss bei den Preisen Sicherheit herrschen. Es ist wichtig, dass Mieter genau wissen, welche Kosten auf sie zukommen. Dem Versorger eine willkürliche, von der Lage am Wärmemarkt unabhängige Erhöhung der Preise zuzubilligen, wäre nicht redlich. Speziell in Flensburg – einer Stadt mit einem „Anschlusszwang“ zur Fernwärme und einer Anschluss-

dichte von rund 98 Prozent – wäre dies zudem ein falsches Signal an die örtlichen Stadtwerke. In seinem obiter dictum weist der BGH allerdings darauf hin, dass es sehr wohl wirksame Preisanpassungsklauseln für FernwärmeverSORGER geben kann – und zwar: wenn sie sowohl die Kostenentwicklung bei der Erzeugung und Bereitstellung der Fernwärme durch das Unternehmen als auch die jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt

angemessen berücksichtigen. Es geht also um einen Interessenausgleich: Der Versorger soll die Kostenentwicklung bei Erzeugung und Bereitstellung von Fernwärme angemessen berücksichtigen dürfen, der Kunde andererseits darauf vertrauen, dass nicht auf seine Kosten zusätzliche Gewinne gemacht werden. Diesem Gedanken werden wir bei der Vertragsgestaltung künftig noch mehr Beachtung schenken.

RA Rainer Maaß: Justitiar VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Die Entscheidungen des BGH sind richtig. Preisanpassungsklauseln der Fernwärmelieferer müssen aufgrund ihrer fast schon monopolistischen Stellung transparent und nachvollziehbar sein. Die Kostenentwicklung bei Erzeugung und Bereitstellung wie auch die jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt müssen angemessen berücksichtigt werden.

Daraus ergeben sich praktische Probleme: Der Vermieter ist bei einer Klauselnich-

tigkeit gehalten, die Preisanpassungen zu überprüfen und unter Berücksichtigung der Verjährung etwaige Rückforderungsansprüche geltend zu machen. Realisiert er später die Rückzahlungen, muss er prüfen, welcher (Ex-)Mieter für welchen Zeitraum Geld erhält. Verständigt sich der Vermieter mit dem FernwärmeverSORGER zur Streitvermeidung über zukünftige Preise, könnten Mieter auf die Idee kommen, dass ihnen realisierbare Rück-

zahlungen bei einer Abrechnung nach dem Leistungsprinzip sofort gutgebracht werden müssten. Einigt sich der Vermieter mit dem Fernwärmelieferanten im Prozess oder ist dieser nur teilweise erfolgreich, stellt sich die Frage, wer welche Quote an den Prozesskosten trägt.

Die Statements notierte **Olaf Berger**.

BGH-Urteil vom 4. Mai 2011 (Az.VIII ZR 195/10)

Dreijährige oder sechsmonatige Verjährung der Ersatzansprüche des Mieters?

Ersatzansprüche des Mieters wegen Schönheitsreparaturen, die er während des Mietverhältnisses in der irrigen Annahme einer entsprechenden Verpflichtung ausgeführt hat, verjähren nach § 548 Abs. 2 BGB binnen sechs Monaten ab Beendigung des Mietverhältnisses.

Sachverhalt

Der Kläger (Mieter) und seine Ehefrau waren vom 1. November 2000 bis zum 31. Dezember 2006 Mieter einer Wohnung der Beklagten in F. Der Mietvertrag enthält in § 13 eine unwirksame Formalklausel, die den Mietern die Durchführung von Schönheitsreparaturen nach einem starren Fristenplan auferlegt. Der Kläger und seine Ehefrau ließen die Wohnung vor der Rückgabe am Ende des Mietverhältnisses zu Kosten von 2.687 Euro renovieren. Später erfuhren sie von der Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel. Der Kläger hat sich von seiner Ehefrau deren Ansprüche auf Erstattung von Renovierungskosten abtreten lassen. Mit der am 22. Dezember 2009 eingereichten und am 4. Januar 2010 zugestellten Klage hat der Kläger erfolglos die Zahlung von 2.687 Euro nebst Zinsen begehrt.

Begründung

Der vom Kläger wegen der rechtsgrundlos durchgeführten Schönheitsreparaturen geltend gemachte Anspruch unterliegt der kurzen Verjährungsfrist des § 548 Abs. 2 BGB, die hier vor Einreichung der Klage abgelaufen war. Gemäß § 548 Abs. 2 BGB verjähren Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses. In der Rechtsprechung der Instanzgerichte und in der Literatur ist streitig, ob unter diese Vorschrift auch Ersatzansprüche des Mieters wegen Schönheitsreparaturen fallen, die er in Unkenntnis der Unwirksamkeit einer Renovierungsklausel ausgeführt hat.

1. Teilweise wird die Auffassung vertreten, dass § 548 Abs. 2 BGB auf derartige Ansprüche des Mieters weder direkt noch analog Anwendung finde, sondern die allgemeine Verjährungsfrist von drei Jahren maßgeblich sei (insbesondere Jacoby, ZMR 2010, 335, 338). Dies wird vor allem damit begründet, dass § 548 Abs. 2 BGB die kurze Verjährung nur für Ansprüche des Mieters wegen Aufwendungen – im Sinne freiwilliger Vermögensopfer – anordne; für Schadensersatzansprüche sowie für Bereicherungsansprüche aufgrund einer Leistungskondition gelte die Vorschrift hingegen nicht. Es bestehe auch kein Anlass,

die Position des vertragstreuen Mieters zu schwächen, der in Unkenntnis der Unwirksamkeit der vom Vermieter verwendeten Allgemeinen Geschäftsbedingungen eine Renovierung ausgeführt habe. Im Übrigen ergebe sich ein Wertungswiderspruch, weil für Ersatzansprüche des Mieters wegen nachvertraglich getätigter Aufwendungen die Regelverjährung anzuwenden sei. Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Rechtsfolge des § 548 Abs. 2 BGB nicht auf Ersatzansprüche des Mieters für während der Mietzeit vorgenommene Schönheitsreparaturen passe, die am Ende des Mietverhältnisses abgewohnt seien.

2. Die Gegenmeinung sieht Schönheitsreparaturen als „Aufwendungen“ im Sinne des § 548 Abs. 2 BGB an und wendet deshalb auf daraus resultierende Ersatzansprüche die kurze Verjährung an (z. B. Lehmann-Richter, WuM 2006, 653, 655). Diese Auffassung stellt vor allem auf den Zweck des § 548 BGB ab, der auf eine möglichst schnelle Klärung der wechselseitigen Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache gerichtet sei. Der Begriff der Aufwendung sei deshalb weit zu verstehen und erfasse sämtliche vermögenswerte Maßnahmen, die den Bestand der Mietsache erhalten, wiederherstellen oder verbessern.

3. Der letztgenannten Ansicht gebührt der Vorzug. Der Senat hat bereits entschieden, dass mit dem früher verwendeten Begriff der „Verwendungen“ alle Aufwendungen zu verstehen

INFORMATIONEN

Sicherheit beginnt im Kopf. Einleuchtende Tipps und Ratschläge



DIN A5, 8 Seiten, div. Abb.
Artikel-Nr. 20080111

Mindestbestellmenge
20 Expl.

€ 0,29 je Expl.

Mit Ihrem individuellen
Firmeneindruck:
€ 79,00 pro Farbe

EINFACH BESTELLEN!

E-Mail: immobilien-service@haufe-lexware.com
Fax: 0180 50 50 441
Tel.: 0180 55 55 691*

*0,14 €/Min aus dem dt. Festnetz, max. 0,42 €/Min mobil

HAUFE. Hammonia

sind, die das Grundstück in seinem Bestand verbessern (BGH NJW 1986, 254 unter 2 a). Für den Begriff der „Aufwendungen“ im jetzigen § 548 BGB gilt nichts anderes, da mit der entsprechenden Änderung durch das Mietrechtsreformgesetz keine inhaltliche Änderung beabsichtigt war (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 45).

a) Vom Mieter durchgeführte Schönheitsreparaturen dienen der Verbesserung der Mietsache und sind deshalb Aufwendungen im Sinne des § 548 Abs. 2 BGB. Ansprüche, die der Mieter wegen der Durchführung solcher Arbeiten gegen den Vermieter erhebt, fallen somit unter die kurze Verjährung des § 548 Abs. 2 BGB. Auf die rechtliche Einordnung des vom Mieter geltend gemachten Anspruchs kommt es dabei nicht an.

b) Die kurze Verjährung des § 548 Abs. 2 BGB findet ihre Rechtfertigung zum einen darin, dass nach Beendigung des Mietverhältnisses alsbald Klarheit über bestehende Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache erreicht werden soll (BT-Drucks. 14/4553, S. 45). Zum anderen

dient die in § 548 Abs. 2 BGB getroffene Spezialregelung auch dem Zweck, das laufende Mietverhältnis nicht unnötig mit Auseinandersetzungen zu belasten (BGH ZMR 2009, 263). Hieraus folgt, dass sämtliche Ansprüche, die der Mieter wegen der Durchführung von Schönheitsreparaturen gegen den Vermieter erhebt, nach § 548 BGB und nicht nach §§ 199, 195 BGB verjähren, mithin auch der Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung nach § 812 Abs. 1 BGB (Leistungskondition), der dem Mieter, der aufgrund einer unwirksamen Vertragsklausel renoviert hat, nach der Rechtsprechung des Senats zusteht (vgl. BGH ZMR 2009, 829).

c) Die Verjährung des vom Kläger geltend gemachten Anspruchs begann deshalb mit dem Ablauf des Monats Dezember 2006 als dem Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses und lief Ende Juni 2007 ab. Darauf, dass die Beklagten von der Unwirksamkeit der in § 13 des Mietvertrags vorgesehenen Renovierungsklausel erst später erfahren haben und das Senatsurteil zum Bereicherungsanspruch des Mieters

erst am 27. Mai 2009 ergangen ist, kommt es nicht an. Zwar beginnt die regelmäßige Verjährung gemäß § 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB erst, wenn der Gläubiger Kenntnis von den den Anspruch begründenden Umständen erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen. Im Rahmen der kurzen Verjährung des § 548 Abs. 2 BGB kommt es aber nicht auf die Kenntnis des Gläubigers an, sondern allein auf die Beendigung des Mietverhältnisses.

Bedeutung für die Praxis

Der BGH hat hier dem schnellen Rechtsfrieden den Vorrang eingeräumt. Vermieter müssen weder wegen Verschuldens bei Vertragsabschluss noch wegen Bereicherungsansprüchen eine Inanspruchnahme fürchten, wenn seit rechtlicher Beendigung des Mietverhältnisses mehr als sechs Monate vergangen sind (vgl. Riecke in PWW 6. Aufl. § 548 Rn. 17).

Dr. Olaf Riecke

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

BGH-Urteil vom 8. Juni 2011 (Az. VIII ZR 226/09)

Voraussetzungen einer Verwertungskündigung

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 8. Juni 2011 (Az. VIII ZR 226/09) seine Entscheidung vom 9. Februar 2011 (Az. VIII ZR 09/08) zu den Voraussetzungen einer Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB bekräftigt.

Sachverhalt

Die Vermieter sind in ungeteilter Erbengemeinschaft Eigentümer eines in der ehemaligen DDR liegenden Einfamilienhauses, das 1953 unter staatlicher Verwaltung an die Mieterin vermietet wurde. Sie sind nach dem Ende der staatlichen Verwaltung mit Ablauf des Jahres 1992 in das Mietverhältnis eingetreten. 2007 kündigten sie den Mietvertrag mit der Begründung, sie beabsichtigten, das sanierungsbedürftige und verlustbringende Mietobjekt zum Zwecke der Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft zu verkaufen. Die erstrebte Erbauseinandersetzung lasse sich nur durch Verkauf bewerkstelligen, der in absehbarer Zeit nur in unvermietetem Zustand möglich sei.

Begründung

Der BGH hat seine Rechtsprechung bekräftigt, dass bei der Beurteilung, ob dem

Eigentümer durch den Fortbestand eines Mietvertrags erhebliche Nachteile entstehen und er deshalb zur Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB berechtigt ist, auch das grundsätzliche Interesse des Mieters, in der bisherigen Wohnung als seinem Lebensmittelpunkt zu verbleiben, zu berücksichtigen ist und eine Abwägung sämtlicher Umstände des Einzelfalls zu erfolgen hat. Ein erheblicher Nachteil könne nicht schon deshalb verneint werden, weil die Erben das Grundstück bereits im vermieteten und unrentablen Zustand erworben haben und seit dem tatsächlichen Eintritt in das Mietverhältnis bei Beendigung der staatlichen Verwaltung keine wesentliche Verschlechterung eingetreten ist. Dies liefe darauf hinaus, die Eigentümer ehemals staatlich verwalteter Wohnungen an den bei Aufhebung der Verwaltung gegebenen Zuständen auch nach

deren Beendigung festzuhalten und ihnen zuzumuten, dauerhaft Verluste ohne eine Verwertungsmöglichkeit hinzunehmen; dies ist mit dem Eigentumsgrundrecht (Art. 14 Abs. 1 GG) unvereinbar.

Bedeutung für die Praxis

Der BGH hat die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Das Berufungsgericht wird zu der von den Vermietern behaupteten Unrentabilität des Grundstücks, zur Höhe des Mindererlöses bei einem Verkauf im vermieteten Zustand beziehungsweise zur Unverkäuflichkeit im vermieteten Zustand und gegebenenfalls zu den von der Mieterin geltend gemachten Härtegründen die erforderlichen Feststellungen zu treffen haben.

RA Rainer Maaß

VNW

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Neues Querschnittsrecht für grüne Immobilien

Broschüre gibt Überblick über rechtliche Anforderungen an nachhaltiges Bauen

Die grüne Welle rollt mit hoher Geschwindigkeit durch die Immobilienwirtschaft. Mit gutem Grund: 40 Prozent der verbrauchten Energie wird weltweit für den Betrieb von Gebäuden benutzt, EU-weit entfallen auf den Gebäudesektor mehr als ein Drittel der CO₂-Emissionen. 15 bis 20 Milliarden Euro könnten im Gewerbeimmobilienbereich jedes Jahr durch Maßnahmen zur Energieeffizienz eingespart werden, hat die EU-Kommission errechnet. Entsprechend sind Immobilien ein Schwerpunkt der Klimapolitik.

Dass Nachhaltigkeit einer der Megatrends ist, zeigt sich auf allen Branchentreffs, einer Vielzahl von Studien und Publikationen. Denn „grün“ ist nicht nur ökologische Notwendigkeit, sondern Wirtschaftsfaktor und verkaufs- wie imagefördernde Auszeichnung geworden. Die Marktbedeutung nachhaltiger Büroimmobilien hat zuletzt deutlich zugenommen, 13 Prozent des Büroflächenumsatzes und rund 14 Prozent des Investmentvolumens in den großen deutschen Immobilienstandorten entfielen auf grüne Bürohäuser, wie das Immobilienunternehmen Savills kürzlich ermittelte. Auch bei Handelsimmobilien entwickelt sich das Thema Green Building zum State of the Art.

Mit gutem Grund: In Zeiten steigender Energiepreise werden die Nebenkosten zu einem wichtigen betriebswirtschaftlichen Faktor für die Anmietung. Aber auch die sozio-kulturellen Qualitäten von Bürogebäuden werden in den kommenden Jahren an Bedeutung gewinnen. Im Wettbewerb um die Gunst von Arbeitskräften gewinnt auch die Zufriedenheit der Büronutzer mit ihrem Arbeitsumfeld an Bedeutung.

Hohe Gebäudequalität mit geringen Umweltauswirkungen

Nachhaltiges Bauen ergänzt die Verbindung ökonomischer und ökologischer Aspekte um eine soziale Dimension und bezieht Kriterien wie Barrierefreiheit, Qualität der Raumluft, Akustik und Beleuchtung in die Gesamtbetrachtung mit ein. Ziel ist das Erreichen einer hohen Gebäudequalität mit möglichst geringen Auswirkungen auf die Umwelt. In den USA mieten die Mehrzahl der Konzerne bereits nach Corporate-Social-Responsibility-Faktoren an, diese Welle dürfte nach Deutschland überschwappen. Planung, Ausführung und Betrieb von Gebäuden richten sich zunehmend an deren Lebens-

Broschüre Green Building

Die von der Sozietät HFK Rechtsanwälte LLP herausgegebene, 160 Seiten umfassende Broschüre kann kostenlos bezogen werden bei Dr. Jens Nusser, nusser@hfk.de, Knesebeckstraße 1, 10623 Berlin.



zykluskosten aus. Konzentrierten Investoren sich früher auf die Errichtungskosten eines Gebäudes, fließen heute alle Kosten, von der Rohstoffgewinnung über Nutzungskosten und Rückbaukosten bis Recycling, in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ein. Das wird zunehmend auch für die Wohnungswirtschaft bedeutsam.

Entsprechend ist Nachhaltigkeit auch zu einem wichtigen Faktor für die Bewertung einer Immobilie geworden. Ratingagenturen, Banken und Versicherungen machen ihre Konditionen und Tarife zunehmend von entsprechenden Bewertungen, etwa in Gestalt von Nachhaltigkeitszertifizierungen nach den großen Standards DGNB, LEED oder BREEAM, abhängig.

Eine Vielzahl neuer Rechtsgebiete ist betroffen

Die Errichtung nachhaltiger Gebäude erfordert neues Know-how von Planern, Ingenieuren, Architekten und Handwerkern.

Diverse zusätzliche Akteure betreten das Handlungsfeld, etwa die Auditoren der gängigen Systeme für Nachhaltigkeitszertifizierungen oder neuartige Energiedienstleister. Die rechtlichen Anforderungen an das nachhaltige Bauen ergeben sich aus einer Vielzahl von Rechtsgebieten. In ihrer Gesamtheit können die hieraus folgenden Anforderungen als neuartiges Querschnittsrecht bezeichnet werden.

Die von der Sozietät HFK Rechtsanwälte LLP herausgegebene Broschüre „Green Building/nachhaltiges Bauen“ liefert aus juristischer Sicht einen systematischen, am Lebenszyklus der Immobilien ausgerichteten Überblick über die rechtlichen Anforderungen nachhaltigen Bauens. Etwa aus dem privaten und öffentlichen Baurecht, Immobilienrecht, Mietrecht, Energiewirtschaftsrecht, Umweltrecht, Steuerrecht oder dem Recht des Facility Management.

Die Broschüre zeigt einerseits die Zusammenhänge zwischen diesen einzelnen Rechtsgebieten und die hieraus folgende Komplexität der Materie auf, beginnend mit Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekten im Planungsrecht und bei der Aufstellung des Bebauungsplans, bis zu dem Themenbereich Abbruch, Entsorgung und Wiedernutzbarmachung; behandelt werden jeweils typische rechtliche Fragen. Vertieft werden darüber hinaus einzelne Themenbereiche, wie etwa die potenzielle Haftung im Rahmen von Geothermiebohrungen oder in der Verwertung von Bauabfällen.

Die Broschüre will Entscheider für das Thema sensibilisieren und einen Überblick über die Vielzahl der (Förder-)Bestimmungen, Gesetze, Verordnungen und sonstiger Maßnahmen auf nationaler wie auf europäischer Ebene geben.

Sabine Richter, Hamburg

BGB §§ 195 ff., LG Hamburg, Urteil vom 1. Dezember 2010 (Az. 318 S 182/10)

Zur Verjährung des Anspruchs auf Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums

Die Verjährung dieses Anspruchs beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem dieser Anspruch entstanden ist, das heißt, wenn das instand zu setzende Bauteil in einen Zustand geraten ist, der ein Handeln des Verpflichteten gebietet, und der Berechtigte hiervon Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste. Eine bloß graduelle weitere Verschlechterung dieses Zustandes führt nicht dazu, dass der Anspruch fortlaufend neu entsteht.

Sachverhalt

Die Wohnungseigentümergeinschaft nimmt eines ihrer Mitglieder auf Instandsetzung eines Erkers der in seinem Sondereigentum stehenden Wohnung in Anspruch.

§ 8 der Teilungserklärung lautet: „1. Jeder Wohnungseigentümer hat die Gebäudeteile ..., die sich als Gemeinschaftseigentum im Bereich seines Sondereigentums befinden, ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen, und zwar auf eigene Kosten... 2. Diese Verpflichtung umfasst insbesondere, ... b) die Türen und Fenster einschließlich Rahmen und Verglasung...“

Die Frage der Instandsetzungsbedürftigkeit der Fenster dieses Erkers beschäftigt die Parteien zumindest seit 2002. Am 5. Juli 2005 hat der Verwalter protokolliert: „Herr D versichert, dass nun die noch ausstehende Sanierung des Erkers in seiner Wohnung vorgenommen wird.“

Der Beklagte hat die Einrede der Verjährung erfolgreich erhoben.

Begründung

Der Anspruch auf Beseitigung des instandsetzungsbedürftigen Zustandes des Erkers in der Wohnung des Beklagten unterliegt der regelmäßigen Verjährung von drei Jahren nach § 195 BGB. Die Verjährungsfrist beginnt gemäß § 199 Abs. 1 BGB mit dem Schluss des Jahres zu laufen, in dem der Anspruch entstanden ist und die Gemeinschaft von der Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen. Von einer Kenntnis der Klägerin ist auszugehen spätestens im Jahr 2001, in welchem die Tischlerei X. dem Verwalter ein Angebot zur Erneuerung des Erkers in der Wohnung unterbreitet hat. Der Umstand einer Anfrage nach den Kosten einer Erneuerung des Erkers sowie deren Ermittlung und Mitteilung an die

Verwaltung impliziert die Kenntnis von der Reparatur-, wenn nicht sogar Erneuerungsbedürftigkeit des Erkers. Diese Kenntnis des Verwalters ist der von ihm vertretenen Klägerin nach § 166 Abs. 1 BGB zuzurechnen. Die Verjährung ist somit Ende 2004 abgelaufen und mit der Klage vom 2. Dezember 2008 nicht rechtzeitig gehemmt worden.

Die Verjährung war durch Verhandlungen nach § 203 BGB nicht gehemmt. Zwar ist der Begriff der „Verhandlungen“ in diesem Zusammenhang weit auszulegen. Es genügt, dass der Gläubiger seinen Anspruch geltend machte und der Schuldner sich danach in einen Meinungs-austausch über den Anspruch einlässt. Zu solchen Verhandlungen der Parteien wurde nichts vorge-tragen.

Mit seiner Zusage vom 5. Juli 2005 hat der Beklagte gegenüber dem Verband der Eigentümer dessen Anspruch auf Instandsetzung des Erkers anerkannt. Nach § 212 Abs. 1 Ziffer BGB hat eine neue Verjährung von abermals drei Jahren begonnen. Die Verjährung läuft ab dem Zeitpunkt des Anerkenntnisses. Diese neue Verjährung war am 6. Juli 2008 abgelaufen und konnte deshalb mit der Klage vom 2. Dezember 2008 nicht mehr gehemmt werden.

Eine möglicherweise im Laufe der Zeit eingetretene weitere Verschlechterung des Zustandes des Erkers in der Wohnung des Beklagten hat keine neue Verjährung in Lauf gesetzt. Es beginnt die Verjährung eines Beseitigungsanspruches dann, wenn der geschaffene Tatbestand nachträglich zu einem Störenden geworden ist. Hieran ändert sich nichts, wenn die zu beseitigende Störung fort-dauert. Ebenso verhält es sich hier mit dem Anspruch der Klägerin auf Instandhaltung des im Gemeinschaftseigentum stehenden Erkers. Auch dieser Anspruch ist auf eine Beseitigung der Störung gerichtet, die der Beklagte durch

das Unterlassen von Instandhaltungsmaßnahmen verursacht hat, die ihm durch die wirksame Vereinbarung in der Teilungserklärung übertragen ist. Sobald diese Eigentumsstörung ein Ausmaß erreicht hatte, welches ein Handeln gebot, und die Klägerin hiervon Kenntnis erlangt hatte, war ihr Beseitigungsanspruch entstanden. Ein solcher Zustand ist bereits in den Jahren 2001 und 2002 eingetreten, in denen die Klägerin eine Erneuerung des Erkers für geboten gehalten hatte. Eine neue Verjährung wäre nur dann in Betracht zu ziehen, wenn anschließend eine weitere Störung eingetreten wäre, bei welcher es sich um eine qualitativ andere Störung handeln müsste. Eine graduelle weitere Verschlechterung eines Zustandes, der bereits eine Ersetzung beziehungsweise jedenfalls eine grundlegende Reparatur eines beschädigten Bauteils erfordert, ist aber keine neue Qualität des schadhafte Zustandes und des daraus folgenden Anspruchs. Die Verjährung des hier streitigen Anspruchs entspricht derjenigen eines Anspruchs auf Schadensersatz, bei welchem der Eintritt des Schadens mehrere Schadensfolgen ausgelöst hat. Nach dem Grundsatz der Schadenseinheit spielt für die Verjährung der Zeitpunkt der einzelnen Schadensfolgen so lange keine Rolle, wie diese eine bloße Weiterentwicklung darstellen und mit ihnen bereits beim Auftreten des ersten Schadens gerechnet werden konnte.

Bedeutung für die Praxis

Die Entscheidung überzeugt nicht vollends. Nachdem der BGH für das Mietrecht geklärt hat, dass Mängelbeseitigungsansprüche während der Mietzeit unverjährbar sind (BGH ZMR 2010, 520), fragt sich aber, ob dies nicht hier entsprechend gelten muss (dafür Schmid IMR 2010, 360).

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

AEG Haustechnik

Warme Füße in der Dusche

Speziell für bodengleiche Duschtassen bietet AEG Haustechnik eine Elektro-Dünnbettheizmatte an, die bereits für Standardduschen im Format 90 x 90 cm vorkonvektioniert ist. Neben den exakt abgestimmten Außenmaßen ist ein Ausschnitt für den Bodenablauf vorgesehen. Das spart Zeit bei der Verlegung. Durch die Schutzart IP X8 ist das System besonders sicher im nassen Duschbereich. Der geringe Heizschleifenabstand von nur 45 Millimetern sorgt für eine gleichmäßige Erwärmung be-

sonders von kleinformatigen Mosaikfliesen, wie sie oft im Duschbereich verbaut werden. Mit 200 Watt Heizleistung pro Quadratmeter kann diese Matte hervorragend mit der Thermo Boden Comfort Turbo Heizmatte außerhalb der Dusche kombiniert werden. Neben dem Komfort-Aspekt bietet die Temperierung der Duschtasse den Vorteil der schnelleren Abtrocknung der Duschkabine. Dadurch werden Schimmel- und Stockflecken wirksam vermieden.

www.aeg-haustechnik.de

Richter Spielgeräte GmbH

Tierisch: Kunst- und Spielobjekte zum Streicheln

Ob Katze, Taube, Bär und Frosch, Pony oder Hund: Die Skulpturen aus Spezialbeton mit gemahlenem Granit bieten sich geradezu an zum Streicheln. Ihre leicht abstrakte Form und eine zurückhaltende Farbgebung schaffen eine sanfte und freundliche Atmosphäre, die Kinder zum ruhigen Spiel einlädt. Die Figuren verleihen darüber hinaus jedem Ort eine besondere und starke Identität. Die attraktiven „Streichelsteine“ sind je nach Motiv bis zu 90 Zentimeter hoch. Während die kleine

Katze „nur“ 75 Kilogramm wiegt und mit einem Fundamenteisen geliefert wird, bringt der sitzende Bär rund 580 Kilo auf die Waage: Ein Schwergewicht, das per Hebegerät aufgestellt wird. Neben den von der dänischen Künstlerin und Bildhauerin Lissy Bosen geschaffenen Skulpturen bietet die Richter Spielgeräte GmbH eine große Auswahl weiterer Tiermotive zum Spielen – vom Schwingpferd und der Schneckenkönigin bis zum Wackelschaf aus Holz.

www.richter-spielgeraete.de



Der Bär ist bei den Kleinen besonders beliebt. Quelle: Richter Spielgeräte

Dörken GmbH & Co. KG

Pastöse Beschichtung zur sicheren Abdichtung

Die neue Delta-Liquixx ist eine strukturviskose, pastöse Funktionsbeschichtung, mit der luftdichte Anschlüsse an aufgehende und durchdringende Bauteile im Innen- und Außenbereich einfach und zuverlässig ausgeführt werden können. Die auf den verschiedensten Untergründen universell einsetzbare Reinacrylat-Dispersion lässt sich einfach mit dem Pinsel verarbeiten und dichtet in Kombination mit einem abgestimmten Strukturvlies

auch schwierige oder schwer zugängliche Details sicher ab. Die verarbeitungsfertige Masse wird durch Umrühren verflüssigt und dann satt und vollflächig mit dem Pinsel auf den besenreinen, frost- und fettfreien Untergrund aufgebracht. In die Beschichtung wird das passend zugeschnittene Delta Liquixx GT 15 Spezialvlies eingebettet, das der Verbindung zusätzliche Festigkeit verleiht und Lücken zwischen Luftdichtheitsschicht und aufgehendem Bauteil überbrückt. Das Vlies wird dabei an das anzuschließende Bauteil angeformt und danach noch einmal mit der Funktionsbeschichtung überstrichen, so dass es komplett damit durchtränkt ist.

www.doerken.de



Die universell einsetzbare Reinacrylat-Dispersion Delta-Liquixx dichtet sicher ab.

Quelle: Dörken GmbH & Co. KG

Schindler Deutschland GmbH

Kontrollierte Schachtentlüftung ohne Bauantrag

Die Schachtentlüftung HVS ist das erste System, für deren Einbau keine aufwendige baubehördliche Genehmigung erforderlich ist. Es verfügt im Schachtkopf über eine Lüftungsklappe, die sich nur nach Bedarf öffnet und deshalb die Wärmeenergieverluste deutlich reduziert. Dadurch amortisieren sich die Anschaffungskosten bereits nach kurzer Zeit. Das neue System stellt zudem ein ausgeglichenes Klima in Schacht und Kabine sicher. Die Lüftungsfunktion wird ebenfalls aktiviert, wenn die Temperatur im Schacht 30°C

übersteigt. Es handelt sich um das erste System mit Bewegungsmeldern. Sie sorgen dafür, dass bei der Nutzung des Aufzuges und im Wartungsfall der Schacht ausreichend belüftet wird. Diese Vorkehrungen leisten nicht nur einen Beitrag für die Gesundheit von Aufzugsnutzern und Wartungspersonal. Gerade bei den luftdichten Gebäudehüllen von Passiv- und Niedrigenergiehäusern ist die gezielte Regulierung der Temperatur und Luftfeuchtigkeit wichtig für den Erhalt der Bausubstanz.

www.schindler.de

Dechow GmbH

Energiemanagement für Märkte und Liegenschaften

Das Hamburger Dienstleistungsunternehmen Dechow GmbH bietet zur Überwachung der Energie-, Heiz- und Kühltchnik, der Brandschutz- und Sicherheitstechnik in den Liegenschaften der Immobilienbetreiberein Energiemanagement und Kontrollsystem an. Das MCS-Control-System kommt ohne Rechnerkapazität in den einzelnen Gebäuden aus. Die Techniker digitalisieren auch analoge ältere Zähler für Gas,

Wasser, Strom und binden sie genauso online ein wie bereits vorhandene Mikroprozessor-Technik. Via Netzwerk werden die Daten auf die Leittechnik nach Hamburg übertragen – oder auch zum jeweiligen Wartungs-Vertragspartner. Hier werden die Protokolle der unterschiedlichen Hersteller in eine einheitliche Sprache synchronisiert und die empfangenen Werte verarbeitet.

www.dechow-dl-gmbh.de



MCS-Zentrale Hamburg. Hier laufen alle Daten der Liegenschaften zusammen.

Quelle: Dechow

Schöck Bauteile GmbH

Energetische Balkonsanierung mit dem Isokorb Typ R

Mit der umfangreichen Typenvielfalt seines „Isokorbes“ hat sich der Bauteile-Hersteller Schöck aus Baden-Baden einen Namen gemacht – vor allem im Neubau. Die Isokorb-Technologie erweist sich jedoch auch bei der energetischen Sanierung von Gebäuden als sichere Lösung für den wärmebrückenreduzierten Balkonanschluss. Sie reduziert das Risiko der Tauwasserbildung und des Schimmelpilzbe-

falls – Gefahren, die vor allem Bestandsgebäuden drohen. Bei Stahlbetondecken macht es der neue „Isokorb Typ R“ möglich: Mit ihm lassen sich gestützte und auskragende Balkone bei bestehenden Gebäuden errichten, ohne dabei den Innenraum zu beeinträchtigen. Je nach Tragfähigkeit der vorhandenen Decke eignet er sich für Balkonkonstruktionen aus Stahl und Stahlbeton.

www.schoeck.de

Schell GmbH & Co. KG

Innovative Lösungen für Wandanschluss-Armaturen

Das neuentwickelte selbstdichtende Anschlussgewinde ASAG easy basiert auf einer einzigartigen Technologie, die die Zuverlässigkeit der Montage von Schell Eckreguliertilen und Geräteanschluss-Armaturen noch einmal erheblich steigert. Möglich wurde dies durch aufwändige Detailarbeit: Schell hat dafür unter anderem das Profil des im Gewinde integrierten PTFE-Dichtrings geändert. Das neue Profil garantiert einen geringeren Kraftaufwand bei der Installation und Ausrichtung. Die Aufnahme des Dichtrings im Ventilkörper erfolgt wie bisher in einer geränderten Nut, die ein Mitdrehen des

„ASAG easy“ beim Einschrauben ins Wandanschlussgewinde zuverlässig verhindert. So können sich die Flanken des Wandanschlussgewindes sauber in den Dichtring schneiden. Das Ergebnis ist absolut montagefreundlich: Über seine gesamte Breite lässt sich der Dichtring leicht und vollständig in den Wandeinschluss eindrehen. „ASAG easy“ ist optimiert für alle DIN-Gewindetypen in Wandscheiben. Die Materialzusammensetzung entspricht den einschlägigen Richtlinien und ist KTW zugelassen. Die Temperaturwechselprüfung ist nach der Vorgabe W543 bestanden. www.schell.eu

Saint-Gobain Weber GmbH

Bautenschutz: dem Schimmel das Wasser abdrehen

Feuchte Keller und schimmelige Wände mindern den Wert einer Immobilie erheblich. Auch unter Aspekten der Wohnhygiene ist Schimmelbefall in Innenräumen ein ernst zu nehmendes Problem. Kosmetische Maßnahmen verbessern zwar kurzfristig die Optik, langfristig führt jedoch nur eine systematische Feuchtesanierung zum Ziel. Mit einem neuen Innensanierungssystem bietet Saint-Gobain Weber Bautenschützern jetzt optimal aufeinander abgestimmte Produkte, die das Gebäude nicht nur nachhaltig von Feuchtigkeit und Pilzbefall befreien, sondern auch die Energiebilanz deutlich verbessern. Mit dem neuen weber.san Dämmboard mine-

ral bietet das Unternehmen seinen Kunden eine leistungsstarke Innendämmung, die den Wärmeschutz des Mauerwerks verbessert, Kondensatfeuchte verhindert und so den Schimmelpilzwuchs stoppt. Alle Systemprodukte, vom Armierungsmörtel bis zum antiseptischen Kalk-Innenputz, sind atmungsaktiv und nicht brennbar. Die vollmineralische Innendämm-Lösung sorgt somit für ein dauerhaft gesundes Wohnklima und trägt gleichzeitig effektiv zur Verringerung der Energiekosten bei. www.sg-weber.de

Für diese Texte sind die Anbieter selbst verantwortlich.

EnEff: Stadt – Know-how für die Stadt der Zukunft



Von der Ölkrise in den 1970er Jahren bis zum Energiesparprogramm in 11 Ländern, dem IEA-Annex 51 „Energy Efficient Communities“, informiert dieser Band umfassend, mit dem Schwerpunkt auf Technologie-Weiterentwicklungen im Bereich Gebäude, Gebäudetechnik und Energieversorgung. Ausführlich werden Beispiele für kommunale und Quartierskonzepte vorgestellt, darunter Projekte mit dem Ziel der „Nullenergiestadt“ oder dem eines

„Bioenergieorfes“. Das Buch entstand im Rahmen des Begleitforschungsprojektes der Förderinitiative „Energieeffiziente Stadt (EnEff Stadt)“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie. Es fasst den Stand der Quartiersplanung zusammen und zeigt auch vorhandene Schwachstellen und Entwicklungsbedarf auf. Ein ausführlicher Anhang stellt die im Buch behandelten Planungswerkzeuge vor sowie die Förderprogramme für Kommunen und die der Länder und Kommunen.

Heike Erhorn-Kluttig u. a. Energetische Quartiersplanung. Methoden – Technologien – Praxisbeispiele. 2011. Fraunhofer. 65,00 Euro.

Mit Freiwilligen professionell zusammenarbeiten



Die drei Autoren dieses Bandes sind mit der Akademie für Ehrenamtlichkeit eng verbunden. Sie geben hier Einblick und Handlungsanweisung, wie mit dem mittlerweile bekannten Phänomen, dass das freiwillige Engagement bundesweit zunimmt, aber auch die Ansprüche derjenigen, die sich engagieren, umgegangen werden kann. Der nur rund 100 Seiten starke Band schafft es, sowohl einen historischen Einblick – „Freiwilliges Engagement als Phänomen der

westlichen Moderne“ – als auch konkrete Handlungsvorschläge – „Anerkennung geben am Beispiel des Anerkennungskalenders der Volkssolidarität“ – zu geben. Möglichkeiten der „Freiwilligen-Karriere“, Auseinandersetzung damit, dass Anerkennungskultur auch die der Hauptamtlichen voraussetzt, Organisationsentwicklung und Qualitätssicherung sind nur einige der Facetten dieses kleinen, aber gut strukturierten und angenehm geschriebenen Buches.

Carola Reifenhäuser, Sarah G. Hofmann, Thomas Kegel. Freiwilligen-Management. Theorie, Politik, Praxis. 2009. Ziel Verlag. 19,80 Euro.

Wimmelbach – Kinder entdecken Stadtleben



Ein großes Bilderbuch für den Wartebereich oder als Geschenk für junge und alte Familien im Bestand: Ein großformatiges Bilderbuch zeigt, was in „Wimmelbach“ los ist. Die Illustratorin zeigt Mietshäuser von innen und außen, bei Tag und Nacht und das Umfeld mit Schule und Kindergarten, Spielplatz und Straße, alles kindgerecht dargestellt mit einer Fülle von Details.

Britta Teckentrup. In der Stadt ist was los! Das 24-Stunden-Wimmelbuch. 2011. Jacoby & Stuart. 12,95 Euro.

Märkisches Viertel – Broschüre zur Modernisierung



Der Berliner GESOBAU gehören über 15.000 Wohnungen im Märkischen Viertel, einer 1960er-Jahre-Großsiedlung in Berlin. Dort werden bis 2015, Beginn der Maßnahmen war 2008, unter energetischen und sozialen Aspekten 13.000 Wohnungen umfassend modernisiert. Ziel ist, das Märkische Viertel zur größten Niedrigenergiesiedlung Deutschlands umzubauen. Für dieses Großprojekt wurde die

GESOBAU bereits mehrfach ausgezeichnet. Für Nachfragen und die zahlreichen auch internationalen Besuchergruppen hält sie das umfassende Konzept als umfangreiche Broschüre bereit. 65 Seiten mit vielen Fotos, aber vor allem Details zur Geschichte des Viertels und der energetischen Situation, der Rahmenbedingungen für das Unternehmen, zur Stadtteilentwicklung, Finanzierung und zur Durchführung der Maßnahmen. Von der Sonderausgabe der Mieterzeitung über Dokumentation per Film und Mieterversammlungen bis zur ganzen „Nachbarschaftsetage“ – die gesamte Palette der Kommunikation wurde angewandt und wird kurz vorgestellt. Nebenbei ist die zweisprachige (deutsch-englische) Broschüre ein gutes Vokabeltraining...

Modernisierung des Märkischen Viertels in Berlin. Integriertes Entwicklungskonzept für eine 1960er-Jahre-Großwohnsiedlung. GESOBAU, Berlin. Erhältlich über die Presseabteilung unter www.gesobau.de

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)

Facebook, Twitter & Co. – höchste Zeit für die Branche?

Alles möglich? Welche Chancen bietet Social Media für Wohnungsbaugenossenschaften und welche nicht? Alles anders: Warum Themen und Tonalität sich dem Medium anpassen müssen. Der Workshop richtet sich an Vorstände, Geschäftsführer/-innen und Führungskräfte, die für die Themen Öffentlichkeitsarbeit, Marketing und Kommunikation verantwortlich sind. Der Workshop findet am **16. August 2011** beim Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., VNW-Forum in Hamburg statt. Informationen unter www.vnw.de oder bei Frau Schwoch unter 040 52011-201.

PERSONEN

KWG, Senftenberg

Wechsel im Aufsichtsrat

Der Bürgermeister der Stadt Senftenberg, **Andreas Fredrich**, ist neuer Vertreter der Stadt Senftenberg im Aufsichtsrat der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Senftenberg (KWG) und tritt damit die Nachfolge von **Elke Löwe** an. Weitere Mitglieder des Aufsichtsrates der KWG sind: **Falk Peschel** (amtierender Aufsichtsratsvorsitzender), **Dr. Cornelia Wobar**, **Rolf-Peter Rössiger**, **Christoph Schmidt** und **Prof. Dr. Uwe Christians**.

Deutsche Wohnen AG

Mandatsniederlegung AR-Vorsitz

Hermann T. Dambach gab bekannt, dass er sein Aufsichtsratsmandat niederlegen wird. **Dambach** ist seit 2007 Vorsitzender des Aufsichtsrats des im MDAX notierten Wohnungsunternehmens und ist Vorsitzender der Geschäftsführung der Oaktree GmbH, Frankfurt a. M. Das US-Investmenthaus Oaktree war seit 2005 über seine OCM Fonds an der Deutsche Wohnen AG beteiligt. Satzungsgemäß wird er noch bis 30. Juni 2011 Vorsitzender des Aufsichtsrats bleiben. Bis zu diesem Zeitpunkt wird der Aufsichtsrat einen Nachfolger bestimmen. Darüber hinaus wird ein neues Mitglied in den

Aufsichtsrat berufen werden. **Michael Zahn**, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen AG, bedankte sich im Namen des Vorstandes und aller Mitarbeiter bei **Hermann Dambach** für seinen nachhaltigen Einsatz für die Deutsche Wohnen AG.

Evangelisches Siedlungswerk

Robert Flock

Robert Flock wird zum 1. Januar 2012 neuer technischer Geschäftsführer des Evangelische Siedlungswerks in Bayern (ESW). Er tritt damit die Nachfolge des aus Altersgründen ausscheidenden **Kurt Ullherr** an. **Flock** ist bereits seit dem 1. April 2008 im ESW tätig und ist derzeit Geschäftsführer der Tochtergesellschaft ESW Gebäudemanagement GmbH sowie technischer Prokurist im ESW.

Immobilienverband IVD

Bestätigung von Präsident und Vizepräsident

Jens-Ulrich Kießling und **Jürgen Michael Schick** sind auf dem Deutschen Immobilienstag als Präsident und als Vizepräsident und Sprecher des Immobilienverbandes IVD wiedergewählt worden. **Kießling** wird für weitere vier Jahre an der Spitze des IVD stehen. Neben **Schick** sind **Rudolf Koch**, **Hugo Sprenger** und **Margot Schlubeck** als

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)

Fachtagung für Sekretärinnen und Assistenten

Der VNW veranstaltet am **27. und 28. Oktober** im Hotel Treudenberg in Hamburg einen Lehrgang für Assistenten und Assistentinnen von Vorständen, Geschäftsleitungen und Abteilungen. Ein Workshop über Protokollführung und ein Rhetoriklehrgang erläutern professionell Fragen rund um die Teamassistenz.

Der Lehrgang kostet 440 Euro pro Person. Informationen unter www.vnw.de, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. oder bei Frau Schwoch unter 040 52011-201.

Anmeldung bitte bis zum 30. September unter schwoch@vnw.de.

Vizepräsidenten Mitglieder des neuen Präsidiums.

Eisenbahnbauverein Harburg eG

Veränderungen im Aufsichtsrat

Aufsichtsratsvorsitzender **Ingo Christophersen** ist altersbedingt aus dem Aufsichtsrat des Eisenbahnbauvereins Harburg ausgeschieden. Ihm folgt **Christiane Boekenhauer** ins Amt.

vbw

Sigrid Feßler wird neue Verbandsdirektorin

Sigrid Feßler hat zum 1. Juli 2011 das Amt der Verbandsdirektorin des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. übernommen. Sie tritt die Nachfolge von **Dr. Friedrich Bullinger** an, der zum 30. Juni 2011 seine Verbandstätigkeit beendete. Er wurde bei der letzten Landtagswahl in Baden-Württemberg als Abgeordneter der FDP wiedergewählt und wird künftig als stellvertretender Fraktionsvorsitzender und zusätzlich als Parlamentarischer Geschäftsführer der FDP-Landtagsfraktion tätig sein. **Sigrid Feßler** ist seit 1989 als Rechtsanwältin für den Verband tätig und leitete bislang die Rechtsabteilung und Geschäftsstelle des vbw in Karlsruhe. Bereits seit dem 1. Januar 2010 war sie als Stellvertreten-

de Verbandsdirektorin Mitglied der Geschäftsführung des Verbandes. Sie ist zudem seit 1996 vom vbw in den Fachausschuss Rechtsfragen und Verträge des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, entsendet. Am 7. Juni 2011 wurde sie vom Verbandsrat zum geschäftsführenden Vorstandsmitglied des vbw bestellt. WP/StB **Hans Maier**, seit dem 1. Januar 2008 Prüfungsdirektor des vbw, wurde vom Verbandsrat in seinem Amt als hauptamtliches Vorstandsmitglied bestätigt und für weitere fünf Jahre wiederbestellt.

Bauverein zu Lünen eG

Hubert Scharlau scheidet aus

Hubert Scharlau, Vorstandsmitglied im Bauverein zu Lünen, beging am 1. Juli 2011 sein 25-jähriges Dienstjubiläum, welches im Rahmen eines Betriebsausflugs aller Mitarbeiter nach Düsseldorf gewürdigt wurde. Am 30. August 2011 vollendet **Hubert Scharlau** sein 65. Lebensjahr und geht in den Ruhestand. Am 31. August 2011 findet die feierliche Verabschiedung statt. Die Geschäftsleitung wurde bereits zum 1. Januar 2011 erweitert: **Andreas Zaremba** wurde vom Aufsichtsrat zum weiteren Vorstandsmitglied bestellt.

DICK Immobilienmanagement e. K. Berlin

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

Mitarbeiter/in Immobilienverwaltung

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

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

DICK Immobilienmanagement e. K., Torstraße 49, 10119 Berlin

Anzeigenschluss Stellenaussagen
 ➔ für August 2011: **29.07.2011** ←



Die Innotec-Gruppe betreut ca. 1,5 Mio. Mieter von über 250 Wohnungsunternehmen und -verwaltungen in Deutschland mit umfassenden Abfall- und Energiemanagementkonzepten rund um die Immobilie. Wir suchen für unseren Standort Duisburg zum nächstmöglichen Termin qualifizierte und überzeugungsstarke

Vertriebsmitarbeiter im Außendienst (m/w)

Zu Ihren Aufgaben gehört die Neukunden-Akquise sowie die Darstellung des Unternehmens bei Messen, Kongressen etc. Sie reisen gern, verfügen über ausgezeichnete Umgangsformen und haben schon erste Berufserfahrung im Vertrieb komplexer Dienstleistungen idealerweise in der Wohnungs- bzw. Immobilienwirtschaft.

Bitte senden Sie uns Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen bis zum **15.08.2011** per E-Mail oder Post unter Angabe Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins.

Innotec Abfallmanagement GmbH
 Projensdorfer Str. 324
 24106 Kiel
 personal@innotec-gruppe.de

Wir sind eine seit über 90 Jahren tätige Vermietungsgenossenschaft in der Universitätsstadt Heidelberg im Herzen der Metropolregion Rhein-Neckar. Im eigenen Mietwohnungsbestand bewirtschaften wir aktuell ca. 1.700 Mietwohnungen sowie gewerbliche und sonstige Einheiten. Unserer Genossenschaft gehören ca. 4.000 Mitglieder an, für die wir attraktive und bezahlbare Wohnungen bereitstellen. Schwerpunkt unserer Tätigkeit ist die Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnungsbestände und hier insbesondere die energetische Sanierung sowie der Neubau von Mietwohnungen und bauliche Entwicklungen im Bestand.



Im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum 1. Juli 2012 ein hauptamtliches

Vorstandsmitglied (m/w)

Sie tragen innerhalb des Vorstands die Gesamtverantwortung für die strategische und operative Leitung der Genossenschaft.

Schwerpunkt der Tätigkeit ist die erfolgreiche Unternehmensplanung, die Vertretung der Genossenschaft nach außen, das Aufstellen von Investitionsplänen, die Anpassung des Bestandes an wirtschaftliche und gesellschaftliche Veränderungen, die Überwachung des technischen Bereichs, Personalplanung und -führung, Kontakte zu den Verwaltungsorganen und Öffentlichkeitsarbeit. Bei der Größe unserer Genossenschaft ist eine Mitarbeit im operativen Geschäft selbstverständlich.

Wir erwarten ein erfolgreich abgeschlossenes Fach- oder Hochschulstudium oder eine vergleichbare fachbezogene Aus- und Weiterbildung, praktische Erfahrung, technisches Verständnis, Kenntnisse in allen Rechtsgebieten der Wohnungswirtschaft und eine positive Einstellung zum Genossenschaftswesen.

Die Position erfordert ein hohes Engagement, Belastbarkeit, Verantwortungsbewusstsein, teamorientiertes Führungsverhalten, Entscheidungskompetenz, unternehmerisches Denken und soziale Kompetenz. Einen kooperativen Umgang mit dem Aufsichtsrat, den Mitgliedern der Vertreterversammlung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern setzen wir als selbstverständlich voraus.

Bitte richten Sie Ihre aussagefähige Bewerbung mit den entsprechenden Unterlagen bis spätestens 15. August 2011 an den

Vorsitzenden des Aufsichtsrates · Reiner Nimis · Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG
 Postfach 10 24 40 · 69014 Heidelberg
 www.neu-hd.de

Mit einem Eigenbestand von rund 7.200 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten ist die **Gebäude- und Grundstockgesellschaft Zwickau mbH (GGZ)**, ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der Stadt, der größte Wohnungsanbieter in Zwickau.

Darüber hinaus verwaltet das Unternehmen im Auftrag seiner Kunden über 500 Wohnungen und 26 Wohneigentumsanlagen mit weiteren 582 Wohneinheiten.

Die GGZ zählt mit einer Gesamtgewerbefläche von 20.000 m² zu den großen Gewerbeanbietern der Stadt. In naher Zukunft ist die Errichtung weiterer Großprojekte in der Stadt Zwickau geplant.

Im Rahmen einer Nachfolgeregelung ist zum nächstmöglichen Zeitpunkt die Stelle des/der

Geschäftsführers/-in

zu besetzen.

Zu den Aufgaben gehören insbesondere:

- Leitung des Unternehmens sowie Gesamtverantwortung für dessen Erfolg
- Impulse geben für eine weitere erfolgreiche Positionierung am Markt
- vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Aufsichtsrat
- Vollzug der Beschlüsse der gesellschaftsrechtlichen Entscheidungsträger und zielorientierte Kommunikation

Gesucht wird eine Persönlichkeit mit

abgeschlossenem kaufmännischem, betriebswirtschaftlichem oder wirtschaftswissenschaftlichem Studium sowie mehrjähriger Berufserfahrung in Immobilien – oder Dienstleistungsunternehmen bzw. langjähriger Leitungserfahrung in der Wohnungswirtschaft

Selbstverständlich sollten zudem für Sie sein:

- ausgeprägte Führungs- und Sozialkompetenz, ergebnisorientiertes Arbeiten
- hohe Belastbarkeit sowie Engagement, Flexibilität, Verlässlichkeit
- Verhandlungsgeschick, konzeptionelles und strategisches Arbeiten
- Rechtskenntnisse im Miet-, WEG- und allg. Vertragsrecht

Wenn Sie sich für diese Stelle interessieren, richten Sie Ihre Bewerbung mit den vollständigen Unterlagen und unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen sowie des frühestmöglichen Eintrittstermins bis spätestens **1. September 2011** an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates.

Herrn Bernd Meyer
**Vorsitzender des Aufsichtsrates/
Bürgermeister Finanzen und Ordnung**
– Personalunterlagen –
Stadtverwaltung Zwickau
Hauptmarkt 1 · 08056 Zwickau

Selbstverständlich sichern wir Ihnen absolute Diskretion und die sorgfältige Beachtung von Sperrvermerken zu.

Die Goethe-Universität ist eine der größten Universitäten in Deutschland mit 39.000 Studierenden und ist seit 2008 eine Stiftungsuniversität mit weitreichender Autonomie.

Der Bereich Immobilienmanagement, Technische Abteilung, sucht ab sofort eine/n

Abteilungsleiter/in Technisches Gebäudemanagement/ Energiemanagement

Aufgaben:

- Leitung und Aufsichtsfunktion sowie Fremdfirmenkoordination zur Sicherstellung des technisch einwandfreien, sicheren und wirtschaftlichen Betriebs an den Standorten Bockenheim und Westend
- Betreiberverantwortung und Betriebsführung der technischen Anlagen mit zugehörigen Werkstätten sowie die kleine Bauunterhaltung
- Aufbau und Leitung eines standortübergreifenden Energiemanagementsystems

Voraussetzungen:

- Studium als Elektroingenieur/in oder vergleichbare Ausbildung und Zusatzqualifikation im Bereich Energiemanagement und Energieanwendung
- Langjährige Berufserfahrung in einer vergleichbaren Leitungsfunktion
- Vertieftes Fachwissen im Bereich Anlagenoptimierung, Gebäudeautomation und Energieeinsparung
- Sehr gute betriebswirtschaftliche Kenntnisse, gute Kenntnisse im Energiewirtschafts- und Vertragsrecht
- Persönliches Engagement und eigenverantwortliche, selbstständige Arbeitsweise
- Analytisches Denk- und Innovationsvermögen, ausgeprägtes betriebswirtschaftliches Denken und Handeln
- Strukturierter, team- und ergebnisorientierter Arbeitsstil, Kommunikationsstärke, Verhandlungs- und Präsentationssicherheit

Die Vergütung erfolgt leistungsgerecht je nach Qualifikation und bisheriger Erfahrung nach dem für die Goethe-Universität geltenden Tarifvertrag.

Die Universität tritt für die Gleichberechtigung von Frauen und Männern ein und fordert deshalb nachdrücklich Frauen zur Bewerbung auf. Schwerbehinderte Menschen werden bei gleicher Qualifikation vorrangig berücksichtigt.

Wenn Sie sich durch diese Anzeige angesprochen fühlen, senden Sie bitte Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Gehaltsvorstellung bis zum **29.07.2011** an die **Johann Wolfgang Goethe-Universität, Bereich Immobilienmanagement, z. H. Frau Köhler, Senckenberganlage 31, 60325 Frankfurt am Main.**

Sie suchen Fach- und Führungskräfte in der Wohnungswirtschaft?

Dann schalten Sie in
DW Die Wohnungswirtschaft

www.dw-web.info/stellenmarkt

DW Die Wohnungswirtschaft richtet sich an kaufmännische und technische Führungskräfte in Wohnungsunternehmen, Meinungsführer in den Verbänden, Entscheider in den Baubehörden und wohnungspolitische Meinungsbildner, die in der DW konkrete Problemlösungen und Informationen für die tägliche Praxis finden.

Der DW-Stellenmarkt ist ein wichtiger Indikator für das Magazin – seine hohe Bekanntheit, das Vertrauen und die zielgruppengenaue Verbreitung im Markt.



DW Print & Web

1x buchen,
2x präsent!

Bestellen Sie gleich den Infolyer!

Anzeigenleitung: Heike Tiedemann · Tel.: 040 520103-39
heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de
www.diewohnungswirtschaft.de

DW STELLENMARKT

HAUFE. Harmonia



Mehr als 40.000 Bochumer sind bei der VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH zu Hause. Und das aus gutem Grund:

Seit mehr als 90 Jahren sind wir am Markt und verfügen somit über eine große Erfahrung, nicht nur bei der professionellen Bewirtschaftung von Wohnungen, sondern auch bei deren Planung und Gestaltung sowie beim Verkauf von zukunftsfähigem Wohnraum.

Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir für unsere Abteilung Standort- und Objektmanagement einen/e

Bauleiter (m/w)

► Ihre Aufgaben:

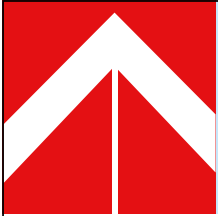
- Sicherung der kosten-, qualitäts- und terminsicheren Ausführung von Neubau und Modernisierungsmaßnahmen
- Führung/Steuerung von mehreren Bauleitern und Überwachung von Bauprojekten
- Setzen von Qualitätsmaßstäben und Qualitätskontrolle
- Baumaßnahmencontrolling/Projektcontrolling
- Weiterentwicklung von Produkten und Kalkulationssystemen
- Schlussabnahme einschließlich Überwachung der Bauabrechnung
- Nachtragsmanagement
- Mängel- und Gewährleistungsmanagement

► Ihr Profil:

- Ein abgeschlossenes Studium im Bauingenieurwesen oder gleichwertige Qualifikation
- Mehrjährige/langjährige Berufserfahrung in der Bauleitung
- Gute Kenntnisse im Bauvertragsrecht und in der VOB
- Kenntnisse im öffentlichen Ausschreibungs- und Vergaberecht (wünschenswert)
- Hohes Kostenbewusstsein, Sorgfalt und Engagement
- Durchsetzungsstärke und Führungskompetenz
- Kundenorientiertes Denken und Handeln
- Gute Kenntnisse im Umgang mit dem MS-Office und SAP R3
- Führerscheinklasse B (ehemals 3)

Die Vergütung erfolgt der Bedeutung und Funktion der Aufgabe entsprechend nach dem wohnungswirtschaftlichem Tarif. Ihre Bewerbung richten Sie bitte mit aussagefähigen Unterlagen sowie der Angabe zu Ihrer Gehaltsvorstellung und des nächstmöglichen Eintrittsdatums bis zum **29. Juli 2011** an:

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



Baugenossenschaft Familienheim.

Wir sind seit 1949 eine eingetragene Genossenschaft und verfügen über rund 2.500 eigene Wohnungen, ca. 1.500 eigene Garagen und Stellplätze sowie über etwa 30 eigene gewerbliche Einheiten. Darüber hinaus verwalten wir eine stattliche Anzahl fremder Wohnungen, Garagen und gewerblicher Einheiten. Bauträgergeschäft, Baubetreuung und Stadtentwicklung sind ebenfalls Betätigungsfelder unserer Gesellschaft. Mit einer Bilanzsumme von rund 80 Mio. Euro, einem Immobilienbestand, der nach neuesten Erkenntnissen saniert und modernisiert ist, dies bei überdurchschnittlich guten betriebswirtschaftlichen Kennzahlen, sind wir eine grundsolide Baugenossenschaft.

Bedingt durch den plötzlichen Tod des bisherigen geschäftsführenden Vorstandsmitglieds suchen wir zum nächstmöglichen Termin einen

Geschäftsführenden Vorstand (m/w)

der, zusammen mit einem weiteren Vorstandsmitglied, für die Führung und Vertretung der Genossenschaft verantwortlich ist und die Steuerung und strategische Ausrichtung des Unternehmens übernimmt. Der Schwerpunkt dieser Position liegt in der erfolgreichen Weiterentwicklung unseres Traditionsunternehmens.

Bewerber sollten über ein betriebswirtschaftliches Studium sowie über umfangreiche Erfahrungen in Führungspositionen, bevorzugt in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, verfügen.

Kooperationsbereitschaft, Teamorientierung und soziale Führungskompetenz sind ebenso wichtig wie ein hohes Engagement, Belastbarkeit, Einsatzbereitschaft und Verantwortungsbewusstsein. Wir erwarten, dass Ihr künftiger Wohnsitz in der Nähe Ihres Arbeitsplatzes liegt.

Unsere Genossenschaft bietet Ihnen einen sehr interessanten und zukunftssicheren Arbeitsplatz in einer Gegend mit hohem Freizeitwert.

Ihre Bewerbung mit Gehaltsvorstellung senden Sie bitte vertraulich an den Aufsichtsratsvorsitzenden, Herr Siegfried Wolber, Kinzigstraße 2, 78112 St. Georgen

Baugenossenschaft Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG
Pontarlierstraße 9, 78048 Villingen-Schwenningen

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 · heike.labsch@hammonia.de

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



HAUFE. Hammonia

Umnutzungen: Parkhäuser werden zu Wohnungen, Büros auch...

Eine Umnutzung ist immer ein Kraftakt, birgt aber auch ganz besondere Chancen. Ein besonders extremes Beispiel stellt das Parkhaus in Münster dar: Durch städtebauliche Maßnahmen im Zentrum hatte die ursprüngliche Nutzung als Parkhaus aus dem Jahr 1964 seine Funktion verloren. Durch den Bau von acht Wohneinheiten plus Geschäftsetagen konnte so eine innerstädtische Brache verhindert werden. Paradox ist auch die Situation in vielen deutschen Großstädten: Auf der einen Seite suchen Mieter verzweifelt eine Wohnung, während gleichzeitig zahlreiche Bürogebäude seit Jahren leer stehen. Warum also nicht solche Fälle zu Wohnungen umwandeln? Was zunächst bestechend klingt, ist in der Praxis mit Schwierigkeiten verbunden. Eine Objekt aus diesem Aufgabenbereich stellen wir Ihnen vor.



Das umgebaute Parkhaus in Münster

Quelle: Guido Erbring

Neue Wege in der Projektplanung

Projektplanung ist eine komplexe Aufgabe. Wie findet man heraus, ob die geplante Immobilie, in diesem Fall ein ganzes Viertel zum Mehrgenerationenwohnen, wirklich für die Bedürfnisse der Zielgruppe richtig geplant und marktfähig ist? Für ihr Projekt „Michaelsviertel“ ging die GWG Wuppertal bei der Projektumsetzung nun einen neuen Weg: den einer „Kundenkonferenz“.

Zielgerichtete Investition statt Gießkannenprinzip

Die Wohnungswirtschaft kennt ihre Herausforderungen: Knappe finanzielle Budgets, hoher Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf, steigende gesetzliche Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden einerseits, zunehmend schwieriger werdende Märkte mit wachsenden Leerständen und immer anspruchsvolleren Kunden andererseits. Damit ein Bestand unter diesen Voraussetzungen dauerhaft vermarktet bleibt, müssen bauliche Maßnahmen immer zielgerichteter umgesetzt werden. Was im Vorfeld von Investitionsentscheidungen hilft, stellen wir Ihnen im August vor.

Themen können sich aus Aktualitätsgründen ändern – die DW-Redaktion bittet um Ihr Verständnis.

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg

Tangstedter Landstraße 83

22415 Hamburg

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

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

Komplementäre:

Haufe-Lexware Verwaltungen GmbH, Sitz Freiburg,
USt-IdNr. DE812398835

REDAKTION

Chefredakteurin:

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

Redakteur:

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

Redakteurin:

Stefanie Kühn
stefanie.kuehn@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-21

Redaktion:

Svenja PoBecker,
svenja.possecker@diewohnungswirtschaft.de

Kolumnisten:

Wolfgang Jäger, Dr. Bernd Leutner, Sven Rudolph,
Kay Schorsch

Korrespondent:

Christian Hunziker

Autoren: Iris Ammann; Dr. Rainer Braun; Dr. Hans-Michael Brey; Katharina Burkhardt; Carsten Ens; Anne Fahldieck; Ulrich Freyer; Meike Heckenroth; Angelika Knapic; Gabriele Kunz; RA Rainer Maaß; Dr. Maria Marhoffer-Wolff; Stefanie Niklewicz; Klaus Oberzig; Anke Pieper; Iris Richardt; Sabine Richter; Dr. Olaf Riecke; Andreas Schichel; Robert Scholz; Anja Steinbuch; Bärbel Wegner; Andreas Winkler

Produktion: Wolfgang Boge

Redaktionsanschrift:

DW Die Wohnungswirtschaft
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg
Telefax: 040 520103-12
redaktion@diewohnungswirtschaft.de
www.dw-web.info, www.diewohnungswirtschaft.de

© Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingesandte Manuskripte übernehmen wir keine Haftung. Nachdruck oder elektronische Weiterverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher Genehmigung durch den Verlag gestattet.

Partner in Österreich:

Robert Koch, Wohnen Plus
A-1010 Wien, Singerstraße 8/10

Partner in der Schweiz:

Verlag wohnen, Daniel Krucker
Bucheggstraße 109, Postfach,
CH-8042 Zürich

ANZEIGEN

Es gilt die Anzeigenpreisliste Nr. 37

Gesamtanzeigenleitung:

Heike Tiedemann
Telefon: 040 520103-39
Telefax: 040 520103-14
heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de

Anzeigenverwaltung:

Monika Thüncher
Telefon: 0931 2791-464
Telefax: 0931 2791-477
monika.thuencher@haufe-lexware.com

ABONNEMENTSERVICE UND VERTRIEB

Aboverwaltung:

Telefon: 0180 5050169*
Telefax: 0180 5050441*
E-Mail: Zeitschriften@haufe.de
*0,14 € / Min. aus dem deutschen Festnetz,
max. 0,42 € / Min. mobil. Ein Service von dtms.

Bezugspreise:

Jahresabonnement 105,00 Euro, einschließlich 7 Prozent Mehrwertsteuer, Ausland inklusive Versandkosten 145,00 Euro jährlich. Abonnementskündigungen sind nur mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise seit Januar 2011).

Erscheinungsweise:

monatlich
Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.



Druck:

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

DW-Online-Archiv:

Das aktuelle Passwort ab Mitte Juli lautet:

Vermieter



„Aufteen“ für die DESWOS



-CUP, Hamburg 27. August 2011



-CUP, Köln 10. September 2011

Hammonia Benefiz-Golfturniere zu Gunsten der DESWOS

Nutzen Sie die Gelegenheit und spielen Sie gemeinsam mit Kollegen und Kolleginnen rund um die Wohnungswirtschaft für einen wohltätigen Zweck.

Helfen Sie mit!

Weitere Informationen zur Teilnahme erhalten Sie unter:

www.hammonia.de/golf

oder bei Thomas Chiandone:

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



HAUFE. Hammonia



Wer an Immobilien denkt, denkt an Immonet.

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

Die große
OFFENSIVE
2011

immonet.de

Wir sind Immobilien

