



DW

DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

07 2012

65. Jahrgang C 3188

ENERGIE

Nah am Passivhausstandard

► 46



STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Wohnungsmarktrelevanz
der Bevölkerungsentwicklung

► 8

NEUBAU + SANIERUNG

Kaum Neubauten
mit günstigen Mieten

► 16

MARKT + MANAGEMENT

Herausforderungen im
Liquiditätsmanagement

► 65



Vertrauen Sie dem Marktführer



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

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin



EDITORIAL

Energiewende

Alt-Umweltminister Norbert Röttgen geht, Neu-Umweltminister Peter Altmaier kommt und mahnt: „Es gibt kein Zurück.“ Und nun? Das zentrale Projekt der Bundesregierung – die Energiewende – hakt in der Umsetzung. Kettengerassel zu einem Thema, das auf die Wohnungswirtschaft in Deutschland grundlegende Auswirkungen hat. Und damit Grund genug, uns mit dieser Ausgabe der DW dem Thema Energie zu widmen.

Eingeleitet wird das Thema des Monats Energie von Axel Gedaschko, der noch einmal die Rahmenbedingungen und Anforderungen zusammenfasst und fordert: „Wir brauchen eine Debatte über die Bedeutung des Wohnens in der Gesellschaft!“ (Seite 28).

Dann wandert unser Blick nach Brüssel: Das EU-Parlament hatte Ende Februar eine aufsehenerregende Abstimmung mit zum Teil tumultartigen Szenen. Wir haben darüber in der 9. Kalenderwoche im DW-Newsletter berichtet und versprochen, uns um dieses Thema zu kümmern. Lesen Sie in dieser Ausgabe nun den Hintergrundbericht ab Seite 32 und die politische Glosse dazu auf Seite 80.

Wir schauen aber auch ganz genau auf Hürden und Hindernisse, die Wohnungsunternehmen in den Weg gestellt werden, wenn sie selber zu Energieversorgern werden wollen (Seite 36) und zeigen an einem Beispiel, welche Umleitungen genutzt wurden, um es doch zu schaffen (Seite 40). Eine pfiffige Lösung – mit viel Hartnäckigkeit erarbeitet!

Abgerundet wird das Thema durch den Energy Guide, der dieser Ausgabe beiliegt.

Nicht mehr da? Kein Problem: Senden sie einfach eine E-Mail an redaktion@diewohnungswirtschaft.de und wir senden Ihnen ein Exemplar zu.

Neuigkeiten in eigener Sache: www.diewohnungswirtschaft.de

Seit Anfang Juni finden Sie unser Internetangebot www.dw-web.info unter www.diewohnungswirtschaft.de und damit eingebunden auf dem Portal von Haufe.de/Immobilien. Dort steht Ihnen ein umfangreiches Fachwissen für die Wohnungs- und Immobilienbranche zur Verfügung. Neben den bereits bekannten Inhalten, wie dem DW-Stellenmarkt, können Sie nun auf News sowie Fachbeiträge und Topthemen aus der gesamten Wohnungs- und Immobilienbranche zugreifen.

Viel Freude beim Lesen der DW wünscht Ihnen

Ihre

Ulrike Silberberg

Chefredakteurin DW Die Wohnungswirtschaft



Der wöchentliche Newsletter Wohnungswirtschaft: Haben Sie sich schon kostenfrei angemeldet? Wenn nicht, hier der Link: www.haufe.de/immobilien/newsletter



Die Experten für Bodenbeläge im Wohnungsbau.

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

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

▶ 46



Foto: Heidelberger Kalksandstein / Steffen Fuchs

Nah am Passivhaus

Das Siedlungswerk Stuttgart hat im Rahmen eines Pilotprojekts zwei Mehrfamilienhäuser als Mietobjekte gebaut, die wir vorstellen.

▶ 12

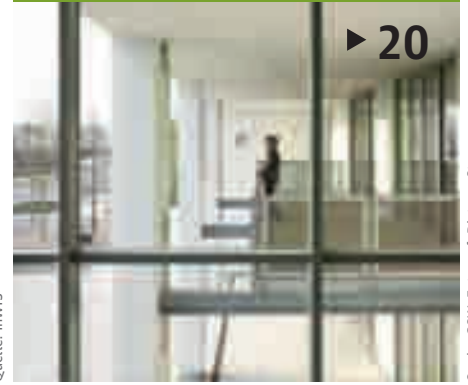


Quelle: ImWIS

Handlungskonzepte Wohnen

Welchen Mehrwert bieten Kooperationen am Wohnungsmarkt? Wir stellen die Beteiligung an lokalen Wohnraumversorgungskonzepten vor.

▶ 20



Quelle: GSW, Fotograf: Dietmar Strauss

Multifunktionaler Neubau

Mit altengerechten Wohnungen, Pflegegruppen und Begegnungscafé wird dieses Haus für Senioren zum Nachbarschaftstreff.

07|2012

THEMA DES MONATS: ENERGIE

Die Anforderungen an die Wohnungswirtschaft im Rahmen der Energiewende sind enorm. In unserem Thema des Monats bieten wir Ihnen eine Zusammenfassung vom GdW, Hintergrundinformationen aus Brüssel, konkrete Wirtschaftlichkeitsberechnung bei KWK, ein baulich/konzeptionelles Objekt und eine Lösung zum Energieversorger zu werden.

**STÄDTEBAU
UND STADTENTWICKLUNG**
4 Meldungen**8 Wohnungsmarktrelevante Bevölkerungspotenziale in Deutschland**
Demografische Entwicklung**12 Handlungskonzepte Wohnen**
Mehrwert von Kooperationen am Wohnungsmarkt

Quelle: Silke Thole

PEOPLE POWER

Neue Energie für Wohnungsunternehmen

Wer oder was hindert die Wohnungswirtschaft daran, Strom selbst zu produzieren und zu vermarkten? Dieses Beispiel zeigt wie es geht.

NEUBAU UND SANIERUNG

- 14 **Meldungen**
- 16 **Kaum Neubauten mit günstigen Mieten**
Ergebnisse der GdW-Umfrage
Wohnungsneubau
- 19 **Wiener Siedlung bietet Wohnraum für alle Lebenslagen**
Europa-Kolumne
- 20 **Haus der Senioren**
Neubau mit Besonderheiten

ENERGIE UND TECHNIK

- 23 **Meldungen**
- 28 **Wir brauchen eine Debatte über die Bedeutung des Wohnens in der Gesellschaft!**
Thema des Monats: Energie
- 32 **Hartes Ringen in Brüssel**
EU-Energieeffizienzrichtlinie
- 36 **Hürden, Stolpersteine und Lösungen**
Betrieb von KWK-Anlagen
- 38 **Objektversorgung ist im Bestand besser als Nahwärme**
Interview mit Prof. Bernd Thomas
- 40 **Neue Energie für Wohnungsunternehmen**
Genossenschaft wird Energieversorger
- 44 **Partnerschaft für die Energiewende**
Moderne Wärmelieferung
- 46 **Mieterschulung: Passive Beheizung**
Pilotprojekt Mehrfamilienhäuser in Pattonville
- 50 **Produkte und Dienstleistungen**

Quelle: Wohnungsgenossenschaft Neues Berlin eG

Foto: Wögenro

Wohnungsgenossenschaften – zeitlos jung

Wohnungsgenossenschaften sind sehr erfolgreich. Warum steht im Teil 6 unserer Serie zum Internationalen Jahr der Genossenschaften.

MARKT UND MANAGEMENT

- 52 **Meldungen**
- 56 **Wohnungsgenossenschaften – zeitlos jung**
Internationales Jahr der Genossenschaften 2012
- 58 **Zinsderivate – Finanzinstrumente richtig bilanziert**
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungs- und Beratungsorganisationen des GdW
- 62 **Sicherheiten für Banken werden teuer für Wohnungsunternehmen!**
Beleihung und Finanzierung
- 65 **Herausforderungen im Liquiditätsmanagement**
Ertragssteigerung durch sinnvolle Kombination von Anlageklassen
- 68 **Aktuelle Trends der Finanzierung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**
Management der Passivseite
- 70 **Vermarktung eines schwierigen Immobilienportfolios**
Portfoliooptimierung
- 72 **Stellenmarkt**

RECHT

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

LETZTE SEITE

- 80 **Impressum**



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

Ihr kompetenter Partner in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



» Jung und alt, Singles und Familien. Mehr- generationenwohnen als Nachverdichtung bestehender Wohngebiete! «

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

iwbl Ingenieurgesellschaft mbH

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





Quelle: NH Projektstadt

Rahmenplan für das Konversionsvorhaben in Babenhausen

Babenhausen Aus Militärareal wird Quartier

Mitte Mai 2012 fand auf dem ehemaligen Kasernengelände in Babenhausen eine Besichtigung zum Thema „Vom Militärareal zum nachhaltigen Modellgebiet“ statt. In diesem Rahmen stellten Vertreter der IHK Darmstadt Rhein Main Neckar, der Stadt Babenhausen und der NH Projektstadt das Konversionsvorhaben vor. Auf dem 60 Ha großen Areal soll ein Quartier für nachhaltiges Wirtschaften, Arbeiten und Wohnen entstehen. Aufbauend auf Ideen aus dem europäischen Städtebauwettbewerb EURO-PAN 9, wurde für das Gelände ein Rahmenplan erstellt. Dieser verbindet ökologische und soziale Qualität. Bereits auf der EXPO Real 2011 wurde der Plan von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen zertifiziert. Eine derartige Auszeichnung eines ehemaligen Militärgeländes ist bislang bundesweit einzigartig.

Weitere Informationen:
www.nh-projektstadt.de



Quelle: WIRO

Spatenstich für das neue generationenübergreifende Wohnquartier im Nordwesten der Hansestadt Rostock

Spatenstich Likedeelerhof: Bau begonnen

Die Wiro Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH baut im Nordwesten der Hansestadt Rostock ein neues Domizil für Singles, Familien und Seniorenpaare. In den nächsten Monaten entstehen auf dem 8.600 m² großen Grundstück sieben Haustypen mit 33 Wohneinheiten zum Kauf und zur Miete. In der Innenausstattung sind offene Wohnzimmer und Küchen Standard. Für die überwiegend barrierefreien Wohneinheiten sind bis zu vier Zimmer geplant. Dazu kommt ein kleiner Garten mit Sonnenterrasse auf den zwischen 150 und 180 m² großen Grundstücken. Typisch skandinavisch: die Klinker- und Holzfassaden. Deren Holzständerbauweise sorgt für ein gesundes Raumklima. Dazu passt die autofreie Lage des „Likedeelerhofs“ – ihre Fahrzeuge können die Bewohner nicht im Innenhof, sondern auf dem anliegenden Parkplatz abstellen.

Weitere Informationen:
www.wiro.de

WISSENSCHAFTSSTADT ADLERSHOF

Land Berlin plant 1.000 Wohnungen

Im Berliner Stadtteil Adlershof, dem Standort für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien, entsteht in den kommenden Jahren ein urbanes Quartier für bis zu 2.000 Einwohner. Für das Projekt „Wohnen am Campus“ werden auf einem 14 ha großen Areal rund 1.000 Wohneinheiten in Form von Geschosswohnungsbauten, Stadtvillen und Townhouses sowie Studentenapartments realisiert. Die Planung von Straßen, Wegen und Grünflächen ist auf die Bedürfnisse der Bewohner abgestimmt. Ein grüner Anger soll zukünftig für eine hohe Wohnqualität sorgen. Auch ein Birkenwäldchen wird als Grünfläche erhalten und mit einem Spielplatz ergänzt. Mit der Erstellung der öffentlichen Straßen und Grünanlagen wurde im Mai 2012 begonnen. Das Land Berlin investiert in den kommenden Jahren etwa 3,9 Mio. € in den Ausbau der Infrastruktur.

Weitere Informationen: www.wohnen-am-campus.de

Stadtentwicklung Energie(effizienz) in der Stadtplanung

Im Rahmen des EU-Projekts „Urban Planners with Renewable Energy Skills“ bietet die AGFW-Projekt-GmbH für den Zeitraum von **Juni 2012 bis Juni 2013** eine Weiterbildungsreihe zum Thema Energie(effizienz) in der Stadtplanung an. Auf diesem Wege soll das Wissen und das Bewusstsein für Energie und die Nutzung von erneuerbaren Energien in der räumlichen Planung gestärkt werden. Ziel ist es außerdem, Kenntnisse über die Schnittstellen zwischen Stadtplanung/-entwicklung und energieeffizienter Infrastruktur zu vermitteln, Zusammenhänge besser verständlich zu machen und Umsetzungsmaßnahmen in Energie- und Klimaschutzkonzepten in der Praxis der Stadtplanung erkennen und gestalten zu können. Die Veranstaltung gliedert sich in acht wählbare Module mit Fachreferenten aus der Energiebranche und Stadtplanung.

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.agfw.de

Barrierefreies Bauen Auszeichnung vergeben

Am 16. Mai 2012 vergab die Initiative „Deutschland – Land der Ideen“ gemeinsam mit der Deutschen Bank die Auszeichnung „Ausgewählter Ort 2012“ an das Projekt „Vaalidate“ des Fraunhofer-Instituts für Graphische Datenverarbeitung IGD. Vaalidate ermöglicht es Architekten und Planern, ihre Bauvorhaben vor der Umsetzung auf Barrierefreiheit zu prüfen. Dazu setzen sich die Bauherren in einen Rollstuhl und fahren damit durch das mit 3-D simulierte, geplante Gebäude. Nicht rollstuhlgerechte Bereiche werden so identifiziert. Die Software trägt damit dazu bei, dass Gebäude oder Stadträume behindertengerechter konstruiert werden können.



Quelle: Land der Ideen Management GmbH

Weitere Informationen:
www.land-der-ideen.de

Symposium Öffentliche Räume – gestaltete Orte

Am **19. Juni 2012** findet das 6. Symposium für Baukultur in Niedersachsen statt. Zentraler Punkt sind die Einflussmöglichkeiten von Architektur, Landschaftsarchitektur und Stadtplanung auf die Gestaltung des öffentlichen Raums. Die Vorträge der Experten beschäftigen sich u. a. mit den Themen „Potenzial Freiraum“, „Stadträume im Wandel“ und „der öffentliche Raum als wichtiges Handlungsfeld kommunaler Stadtentwicklungspolitik“. Die Veranstaltung richtet sich an Architekten, Landschaftsarchitekten, Stadtplaner sowie Vertreter von Städten, Gemeinden und Kommunen und ist ein Ergebnis der Zusammenarbeit vom Niedersächsischen Sozialministerium und der Architektenkammer Niedersachsen.



Quelle: Architektenkammer Niedersachsen

Weitere Informationen:
www.aknds.de



Kundenwünsche trifft man anders ...

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

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

Überzeugen Sie sich selbst und lernen
Sie immotion® kennen. Mehr Infos auf
www.gap-group.de oder per Telefon
unter **0421-49134422**.



Einfach anders. Einfach besser.

7. BIELEFELDER STADTENTWICKLUNGSTAGE

Quelle: BGW / Foto: Csaba Meister



BGW-Geschäftsführer Norbert Müller (links) und Moderator Andreas Liebold begrüßten rund 250 Teilnehmer in der Bielefelder Stadthalle.

Auf der Suche nach den Grenzen des Wachstums

Jedes Jahr gelingt es der Bielefelder Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft (BGW), hochkarätige Referenten für ihren Kongress „Kooperative Stadtentwicklung“ zu gewinnen. Bei den diesjährigen 7. Bielefelder Stadtentwicklungstagen fragten nebst anderen der Politikberater Prof. Dr. Meinhard Miegel und der Hannoveraner Baustadtrat Uwe Bodemann nach den Grenzen des Wachstums.

In der Vergangenheit sei man stets davon ausgegangen, dass Städte immer weiter wachsen würden, sagte Norbert Müller, Geschäftsführer der BGW, am Rande des von 250 Vertretern von Wohnungswirtschaft, Stadtplanung und Architektur besuchten Kongresses in Bielefeld. Davon müsse man sich jetzt verabschieden: Auch wenn es in Deutschland immer noch wachsende Städte gebe, so sei doch „das Gros der Regionen nicht mehr von Wachstum geprägt“. Allerdings sei diese Entwicklung nicht ausschließlich negativ zu werten, sagte Müller weiter: „Schrumpfung kann auch bedeuten, dass wir einen Qualitätssprung bekommen.“ Das zeigt zum Beispiel Hannover: Die niedersächsische Landeshauptstadt nutzt laut Baustadtrat Uwe Bodemann das veränderte Verkehrsverhalten der Bewohner, um sich vom Nachkriegsideal der autogerechten Stadt zu verabschieden und einen Teil der Verkehrsflächen in Wohnbauland umzuwidmen.

In globalem Maßstab stellt Deutschland als schrumpfendes Land jedoch eine Ausnahme dar, wie Dr. Alexander Rieck betonte, Mitinhaber des Laboratory for Visionary Architecture (Lava): Bis 2050 werde die Weltbevölkerung auf 9,2 Milliarden Menschen zunehmen, und vor allem die Städte würden weiter wachsen. Dafür brauche es neue technologische Lösungen. Denn, so Dr. Rieck: „Ressourcen anders verteilen heißt nicht unbedingt verzichten.“

Auch Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen vom Forschungszentrum Generationenverträge der Universität Freiburg wandte sich gegen Katastrophenszenarien: Trotz allmählich sinkender Einwohnerzahlen werde in Deutschland die Nachfrage nach Wohnraum nicht einbrechen.

Skeptischer äußerte sich der Politikberater Prof. Dr. Meinhard Miegel: Der Gleichschritt von Wachstum, Wohlstand und Lebensqualität sei an



Warnte vor unbegrenzten Wachstumserwartungen: der Wirtschaftsforscher und Politikberater Prof. Dr. Meinhard Miegel.

sein Ende gelangt, da ein weiteres Anwachsen des Wohlstands die Tragfähigkeitsgrenzen der Erde überfordern würde. „Die Zukunft, lautet: Ideen statt Geld“, appellierte deshalb Prof. Miegel.

Solche Ideen entwickelten die Kongressteilnehmer in fünf Workshops. Auffällig war dabei, dass ausgerechnet der Workshop, der sich am Beispiel der Städte Duisburg und Leipzig mit wohnungswirtschaftlichen Strategien in schrumpfenden Städten auseinandersetzte, auf ein nur geringes Interesse stieß. Doch wie hatte BGW-Geschäftsführer Müller in seinen einleitenden Worten gesagt? „Wir werden nicht umhinkommen, auch im Westen Häuser durch Abriss vom Markt zu nehmen.“

Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist, Berlin

Jugendbeteiligung

Jugendfonds als Instrument der Stadtentwicklung



Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat eine Veröffentlichung zum Thema „Jugendfonds als Instrument der Stadtentwicklung“ herausgegeben. Die Broschüre ist ein Ergebnis des ExWoSt-Forschungsprojekts „Jugendliche im Stadtquartier“. Grundidee ist, Jugendliche zu animieren, an der Gestaltung ihrer Stadt aktiv mitzuwirken. Im Zuge der Studie wurde untersucht, inwieweit die Themen Sport und Bewegung geeignet sind, um junge Menschen zu motivieren,

eigene Projekte in ihrem Wohnumfeld zu gestalten. Das Ergebnis der Studie zeigt, dass Jugendliche am liebsten mitarbeiten, wenn sie ihre Ideen und Nutzungen unmittelbar und selbstorganisiert umsetzen können. Dank der Fondsmodelle konnten die Jugendlichen mit eigenen Finanzmitteln ihre Projekte verantwortlich realisieren.

Weitere Informationen:
www.bmvbs.de

Konferenz

Gespaltene Stadtgesellschaften?



Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Im Rahmen einer Konferenz zum Thema gespaltene Stadtgesellschaft des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung sollen Handlungs- und Interventionsmöglichkeiten von Verwaltung und Politik erörtert, ein Erfahrungsaustausch ermöglicht und die Rahmenbedingungen für Veränderungen herausgearbeitet werden. Wie sehen heute Armut und Reichtum in deutschen Städten aus? Was bedeutet Integration, was Segregation? Wer lebt heute im Zentrum, wer am Rand der Gesellschaft? Welche Stadtquartiere sind Heimstatt der Privilegierten und welche der Ausgegrenzten? Welche Stadtstrukturen und Entwicklungen unterstützen oder verhindern die räumliche Polarisierung? Welchen Stellenwert hat das Planungsideal gemischter Stadtquartiere? Diese Leitfragen bilden Denkanstöße der Veranstaltung. Die Konferenz findet am 19. Juni 2012 in Siegburg statt.

Weitere Informationen:
www.bbsr.bund.de

Anstieg

Hohe Zuwanderung nach Deutschland im Jahr 2011

Nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) sind im Jahr 2011 958.000 Personen nach Deutschland gezogen. Das ist ein Anstieg von mehr als 20% im Vergleich zum Vorjahr. Eine vergleichbar hohe Zuwanderungszahl gab es zuletzt im Jahr 1996. Das Ergebnis ist auf eine starke Zuwanderung aus Ländern zurückzuführen, die von der Finanz- und Schuldenkrise betroffen sind. Aus Griechenland kamen 90% mehr Einwanderer als im Jahr 2010, aus Spanien 52%. Ebenfalls stark zugenommen haben die Zuzüge aus den Ländern, die 2004 der EU beigetreten sind. Zu dieser Entwicklung dürfte unter anderem der Wegfall der letzten Einschränkungen zum Arbeitsmarktzugang für die Staatsangehörigen dieser Länder im Mai 2011 beigetragen haben.

Weitere Informationen: www.destatis.de

Funktionskleidung für Gebäude.

Harte Ballwürfe und -schüsse, Fahrräder, die gegen die Fassade knallen oder Risse in Folge thermischer Oberflächenspannungen – für alsecco Funktionsfassaden alles gar kein Problem! Außer enormer Langlebigkeit und Nehmerqualitäten von über 70 Joule bieten Ihnen die auf patentierter Carbon-Technologie basierenden Systeme perfekte Wärmedämmung, optimalen Brandschutz, einen dünn-schichtigen, leichten Systemaufbau sowie die derzeit größte Gestaltungsfreiheit bis Hellbezugswert 5. Mehr unter: www.funktionsfassaden.de



www.funktionsfassaden.de



Demografie

Entwicklung wohnungsmarktrelevanter Bevölkerungspotenziale in Deutschland

Die Unterschiede in der demografischen Entwicklung seit 1990 zwischen ost- und westdeutschen Ländern lassen auch zukünftig differenzierte Entwicklungen vermuten. Im Rahmen eines Forschungsprojektes am Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung zur Entwicklung des Wohnungsbestandes bis 2060 entstand eine Skizze der demografischen Trends in Deutschland.



Juliane Banse

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR), Dresden



Karl-Heinz Effenberger

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR), Dresden

Nach einer längeren Phase des Bevölkerungswachstums zwischen 1990 und 2000 und danach stagnierenden bzw. leicht sinkenden Bevölke-

rungszahlen lag Ende 2010 die aktuelle Bevölkerungszahl in Deutschland bei 81,8 Millionen Personen – 65,4 Mio. in Westdeutschland und 16,3 Mio. in Ostdeutschland (mit Berlin). Die westdeutschen Länder hatten seit 1990 einen Bevölkerungsgewinn von 3,9 Mio. (+6,3%), die ostdeutschen Länder verloren über alle Jahre fast 1,9 Mio. Menschen (-10,2%).

Sinkende Bevölkerungszahl in Deutschland

Nach den aktuellen Hochrechnungen des Statistischen Bundesamtes¹ könnte Ostdeutschland zwischen 2010 und 2060 weitere 32 % seiner Bevölkerung verlieren. In Westdeutschland wird

zwischen 2010 und 2030 ebenfalls ein leichter Bevölkerungsrückgang von rund 5% erwartet und nach 2030 steigen dort die Bevölkerungsverluste mit 15% bis 2060 deutlich an. Im Jahr 2060 könnte es so in Deutschland noch eine Bevölkerung zwischen 64,6 in der unteren Variante und 70 Mio. in der oberen Variante geben, in Ostdeutschland zwischen 11 und 12 Mio., in Westdeutschland zwischen 54 und 58 Mio. Menschen. Im Ergebnis der hier dargestellten Entwicklungen wird sich der Anteil der Bevölkerung in Ostdeutschland an der Gesamtdeutschlands weiter verringern, von rund 20% im Jahr 2010 auf 18% im Jahr 2030 und rund 17% im Jahr 2060.

LITERATURHINWEISE

Banse, J.; Effenberger, K-H. (2007): **Wohnungsbestandsentwicklung in Ost- und Westdeutschland bis 2050.** In: DW Die Wohnungswirtschaft 6/2007, S. 36 ff.

Statistisches Bundesamt (2011): **Bevölkerungsfortschreibung 1990 bis 2010.** Bevölkerung nach Bundesländern 1990 bis 2009. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

Statistisches Bundesamt (2010): **Bevölkerung Deutschlands nach Bundesländern bis 2060.** Ergebnisse der 12. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

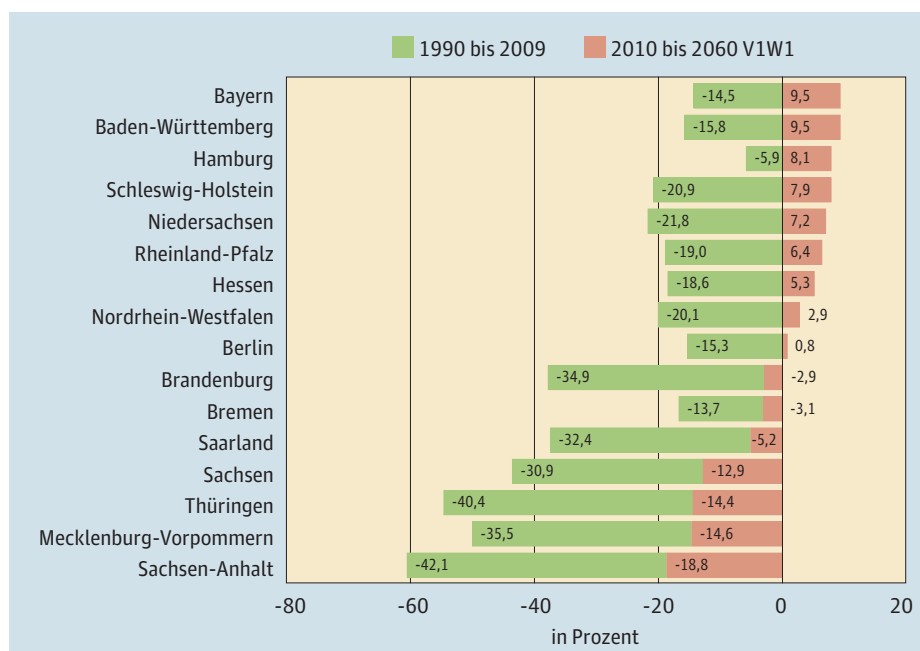


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung in den Ländern von 1990 bis 2009 und Hochrechnung 2010 bis 2060

Quelle: Destatis 2011, Statistisches Bundesamt 2010 – Variante1 W1, Eigene Darstellung

Analysen zeigen, dass sowohl bis 2010 als auch bei den Vorausberechnungen bis 2060 nach wie vor die deutlichsten Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung zwischen ostdeutschen und westdeutschen Ländern auftreten. So ist in den Ländern Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg und Sachsen zwischen 2010 und 2060 mit einem vergleichbaren Bevölkerungsrückgang um ein Drittel zu rechnen (siehe Abb. 1). Die Länder Sachsen-Anhalt und Thüringen könnten zukünftig die höchsten Bevölkerungsverluste haben: Die Bevölkerungszahl würde bis 2060 um etwas mehr als 40% zurückgehen. Die Hochrechnungen für die Flächenländer im Westen Deutschlands haben, mit Ausnahme des Saarlandes, bis 2060 voraussichtliche Bevölkerungsverluste von durchschnittlich 20% ergeben. In den Ländern Bayern und Baden-Württemberg waren bis 2010 die höchsten Bevölkerungsgewinne aufgetreten, und bis 2060 sind die Bevölkerungsverluste mit rund 15% im Vergleich der Flächenländer am geringsten. Bevölkerungsverluste werden dort erst nach 2025 auftreten, sich dann aber in einer ähnlichen jährlichen Größenordnung bewegen wie in den anderen westdeutschen Ländern. So werden sich zukünftig zwischen den ostdeutschen und den westdeutschen Ländern vergleichbare Tendenzen des Rückgangs der Bevölkerungszahl zeigen. Unterschiede sind im Zeitverlauf und in der Höhe der Veränderungen zu erwarten.

Aufgrund der differenzierten Bevölkerungsentwicklungen in Ost- und Westdeutschland könnte bis 2060 der Rückgang des Anteils der Kinder und Jugendlichen in den westdeutschen Ländern deutlich höher sein als in Ostdeutschland, und beim Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und 60 Jahren könnten Rückgänge von rund 14% in Ostdeutschland und 11% in Westdeutschland auftreten. In der Summe bedeuten diese Entwicklungen, dass sich bis zum Jahr 2060 die Altersstrukturen in Ost- und Westdeutschland weitestgehend angleichen könnten. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen würde dann bei 15% liegen. Der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter wird rund 44% betragen und der Anteil der über 60-Jährigen wird mit geringen Unterschieden auf 41% steigen.

Veränderung der Nachfragepotenziale

Aus der Sicht des Wohnungsmarktes gibt es Altersklassen mit speziellen Nachfragepräferenzen. Das sind u. a.:

- die zwischen 19- und 30-Jährigen als Erstnachfrager, deren Nachfrage sich meist auf kleinere Mietwohnungen richtet,
- die Gruppe der 30- bis 45-Jährigen, die für die Wohneigentumsbildung interessant ist oder für die Nachfrage nach größeren Mietwohnungen, und
- die Gruppe der über 75-Jährigen, die sich zunehmend für altersgerechtes und dienstleistungsorientiertes Wohnen interessiert.

In Ostdeutschland hat die Anzahl der zwischen 19- und 30-Jährigen, die als Erstnachfrager am Wohnungsmarkt in Erscheinung treten, von 2000 bis 2009 noch um 8% zugenommen. Von 2010 bis 2020 wird diese Kohorte um 40% absinken, bis 2035 gering ansteigen und danach wieder zurückgehen (siehe Abb. 2). Bis zum Jahr 2060 wird es in Ostdeutschland nur noch 50% der Erstnachfrager des Jahres 2010 geben. In Westdeutschland stagniert die Anzahl der Erstnachfrager. Veränderungen sind hier erst ab 2015 zu erwarten. Zu diesem Zeitpunkt macht sich ein Geburtenrückgang aus den 1990er Jahren bemerkbar. Die Weiteren Entwicklungen werden aber bei weitem nicht so dramatisch verlaufen wie in Ostdeutschland.

Die Anzahl der 30- bis 45-Jährigen – die typische Altersgruppe potenzieller Nachfrager von Eigenheimen oder Familienwohnungen – ist sowohl in Ost- als auch in Westdeutschland bereits in den letzten 10 Jahren geringer geworden (siehe Abb. 3). Dieser Trend setzt sich etwa bis zum Jahr 2015 fort. Ab 2020 gewinnen die geburtenschwachen Jahrgänge der 1990er ►



Claudia ist die Beste – beim Shoppen...

... weil sie dank des Innotec-Energiemanagements an der richtigen Stelle spart.

Wenn die Effizienz Ihrer Heizanlage und eine zuverlässige Verbrauchserfassung auch auf Ihrem Einkaufszettel stehen, denken Sie doch mal über einen Wechsel Ihres Mess- und Abrechnungsdienstleisters nach...

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
energie-management

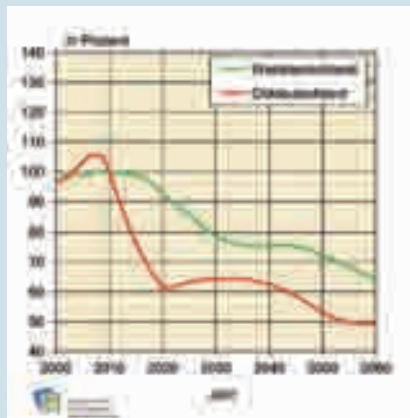


Abb. 2: Entwicklung des demografischen Potenzials für Ersthaushaltsgründungen (19- bis unter 30-Jährige) 2010=100%

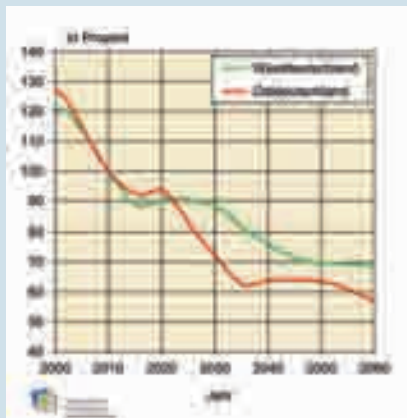


Abb. 3: Entwicklung des demografischen Potenzials für Eigentumsbildung (30- bis 45-Jährige) 2010=100%

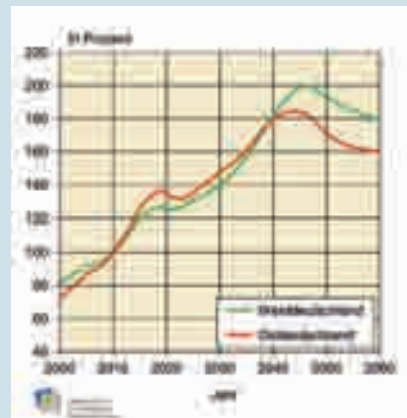


Abb. 4: Entwicklung des demografischen Potenzials für altersgerechtes Wohnen (75-Jährige und Ältere) 2010=100%

Jahre Einfluss. Die Zahl der 30- bis 45-Jährigen sinkt in Ostdeutschland bis zum Jahr 2035 auf fast 60% des Niveaus von 2010 ab und geht bis 2060 auf 57% weiter zurück. In Westdeutschland ändert sich die Zahl der potenziellen Eigenheimnachfrager von 2010 bis zum Jahr 2030 kaum. Danach wird bis 2060 die Anzahl der 30- bis 45-Jährigen geringer, bis auf 70% der Ausgangssituation des Jahres 2010.

Die Veränderungen bei den über 75-Jährigen sind in Ost- und Westdeutschland tendenziell gleich. Von 2000 bis 2010 hat sich die Anzahl der über 75-Jährigen um etwa 30 % erhöht, Gleiches wird für den Zeitraum 2010 bis 2020 erwartet. Danach ist die Höhe der Veränderungen sehr unterschiedlich. Von 2010 bis zum Jahr 2045 erhöht sich die Zahl der Älteren in Ostdeutschland um 84 % und in Westdeutschland verdoppelt sie sich fast. Danach geht die Zahl der Älteren bis 2060 wieder zurück und könnte, bezogen auf das Jahr 2010, ein Niveau zwischen 160 % im Osten und 180% im Westen erreichen (siehe Abb. 4).

Abschließende Bemerkungen

In der Vergangenheit sind große Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung zwischen Ost- und Westdeutschland aufgetreten. Das wird trotz vergleichbarer Tendenzen voraussichtlich auch bis 2060 so sein. Unterschiede wird es weiterhin geben in der

Höhe des Bevölkerungsrückgangs, ebenso bei der Höhe der altersstrukturellen Veränderungen und des Potenzials für den Wohnungsmarkt.

Die Veränderungen von Bevölkerung und Altersstruktur sind wesentliche Einflussgrößen auf Zahl und Struktur der privaten Haushalte als Träger der Nachfrage nach Wohnungen. Ein weiterer Einflussfaktor ist die Veränderung des

Haushaltsbildungsverhaltens - z. B. der Zunahme kleiner Haushalte. Negative Veränderungen in der Bevölkerungszahl werden teilweise durch Verhaltenseffekte ausgeglichen. Diese haben in der Vergangenheit - in Verbindung mit der Entwicklung der Haushaltseinkommen - z. B. auch zu einer hohen Zunahme des Wohnflächenkonsums pro Kopf geführt. Trotzdem ist davon auszugehen,

dass die beschriebenen Veränderungen der Bevölkerung bis 2060 eine Größenordnung erreichen werden, die zum Rückgang der Zahl der Haushalte und damit der Wohnungsnachfrage sowohl in Ost- wie auch in Westdeutschland führt. In Ostdeutschland könnte bis zum Jahr 2060 der Wohnungsleerstand weiter ansteigen. Ab 2025 werden in Westdeutschland ebenfalls erhebliche Haushaltsrückgänge erwartet, so dass dann dort eine vergleichbare Situation eintreten könnte. Das macht deutlich, welchen Stellenwert der Umbau des Wohnungsbestandes zukünftig haben wird. Vom IÖR werden deshalb in weiterführenden Untersuchungen die Entwicklung der Zahl und Struktur der privaten Haushalte und die möglichen Auswirkungen auf die Wohnungsbestandsentwicklung bis 2060 vertiefend analysiert. ■



„Wir bieten Service rund um unser Produkt -



von Beratung über Hotline bis zur Optimierung“

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

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

¹ Die Darstellung der Ergebnisse basiert auf der 12. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes, vorzugsweise auf der Variante 1W1 Untergrenze der „mittleren Bevölkerung“.

„Golf macht Schule“

Benefiz-Golfturniere 2012 für ein Schulbauprojekt der DESWOS

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



-Cup, Bad Aibling 7. Juli 2012



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

HAUFE. Hammonia

Mehrwert von Kooperationen am Wohnungsmarkt

Handlungskonzepte Wohnen

Welchen Mehrwert bieten Kooperationen am Wohnungsmarkt? Ist die Einbindung von Wohnungsunternehmen in kommunale Handlungskonzepte Wohnen vielleicht nur finanzielles Sponsoring der kleinen Mitbewerber? Dies fragen sich viele Akteure in Wohnungsunternehmen. Anhand von Erkenntnissen aus Praxis und Forschung zeigt die DW auf, welche Bedingungen bei diesen Handlungskonzepten wirken und wer wie profitiert.



Regina Höbel
Leiterin Bereich Kommunalberatung,
InWIS Forschung & Beratung GmbH



Dr. Sonja Borchard
Forschungskordinatorin,
InWIS Forschung & Beratung GmbH

Kurz vorweg: Handlungskonzepte Wohnen zeigen, wie sich die verschiedenen Marktakteure angesichts mittel- bis langfristiger Entwicklungstrends am Wohnungsmarkt aufstellen sollten, um ein attraktives Wohnen in der Region zu bieten. Sie bilden Entwicklungstrends, Marktumfelder und Handlungsspielräume ab, geben Handlungsorientierung für alle beteiligten Akteure und stellen die Basis für einen kooperativen Prozess dar.

Entwicklungstrends, Marktumfelder und Handlungsspielräume

Die Veränderungen am Wohnungsmarkt sind der Ausgangspunkt für viele Wohnungsmarktakteure, sich im Rahmen von Wohnraumversorgungskonzepten (so heißen Handlungskonzepte Wohnen vielerorts) eine fundierte Grundlage und eine mittelfristige Orientierung für das eigene strategische Handeln zu verschaffen. Herausforderungen entstehen zum Beispiel aus der Notwendigkeit, auf regional unterschiedliche Schrumpfungs- und Wachstumsprozesse zu reagieren und sich daher auf ungleich entwickelnden Marktumfeldern zu bewegen. Zudem wachsen neue Zielgruppen heran, die sich in ihren Wohnwünschen deutlich von bisher bekannten Nachfragern unterscheiden. Die

Wohnungswirtschaft benötigt angesichts der sich ausdifferenzierenden Wohnungsmärkte vor allem Antworten auf die Frage, welche unternehmerischen Handlungsspielräume aus dem jeweiligen Marktumfeld erwachsen, zum Beispiel um umfangreiche Bestandsinvestitionen wirtschaftlich darzustellen.

Vergleichbare Informationen und Bewertungen benötigt auch die Kommune, wenn sie die Wohnwünsche ihrer (Neu-)Bürger aufgreifen und zeitgemäßen Wohnraum in attraktiven Wohnquartieren bieten will. Ihre Fragen lauten: Wie kann der Abwanderung von Bürgern begegnet werden? Wo ist welches Bauland auszuweisen? Welche Quartiere sind wie zu stärken? Auf welche Herausforderungen

soll man sich konzentrieren? Ihr ist dabei bewusst, dass sie für die Bewältigung zukünftiger Aufgaben Bündnisse benötigt: Zwischen den relevanten Fachressorts der Verwaltung sowie zwischen Kommunalpolitik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft – sonst bleiben ihre Handlungsmöglichkeiten begrenzt und Multiplikatoreffekte auf öffentliche Investitionen aus. Bundesweit erstellen daher immer mehr Kommunen Handlungskonzepte Wohnen. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund, dass mehrere Landesregierungen die Vorlage solcher Konzepte zur Voraussetzung für die Förderung bestimmter Wohnraumangebote oder Gebietskulissen gemacht haben.

Charakter der Handlungskonzepte

Handlungskonzepte Wohnen helfen, mittel- bis langfristige Prozesse auf den lokalen Wohnungsmärkten zu erkennen. Ein erster Baustein sind Marktanalysen und Trendprognosen, etwa zu den

Auswirkungen zukünftiger Nachfrageverschiebungen auf die verschiedenen Teilmärkte oder zu fehlenden Wohnraumangeboten. Auf ihrer Grundlage sollte dann gemeinsam Ziele und Strategien in der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik formuliert werden. Auch die für die Umsetzung relevanten Akteure und die einzusetzenden Instrumente sind zu benennen, denn ein Konzept ist stets umsetzungsorientiert (siehe Grafik). Seine thematischen Schwerpunkte richten sich nach den Interessen der beteiligten Wohnungsmarktakteure.

Der Charakter der Handlungskonzepte: individuell, strategisch, kooperativ, umsetzungsorientiert, prozesshaft

Ein Handlungskonzept ist nicht als fertiges Produkt zu verstehen, sondern als Handlungsgrundlage, die es im Zeitverlauf von allen Beteiligten zu überprüfen und fortzuschreiben gilt. Es ist daher mehr als ein Konzept: Es ist vor allem ein Prozess und ein Kommunikations- und Koordinationsinstrument. Der Nutzen eines Handlungskonzeptes für die Wohnungsunternehmen liegt vor allem in:

- weiteren Kenndaten für das Portfoliomanagement und die Investitionsplanung,
- einer Verständigung auf zukünftige Herausforderungen, gemeinsame Ziele und Strategien mit der Kommunalverwaltung und -politik,
- der Gewinnung weiterer Partner für die Bestands- und Quartiersentwicklung,
- dem Nachweis der Förderfähigkeit von Investitionsmaßnahmen. Es erleichtert die Einwerbung öffentlicher Mittel, vor allem der Wohnraumförderung.



Quelle: InWIS

Moderation im Quartier (IdEE Projekt des Landes NRW) in Essen-Steele

Kooperatives Verfahren

Der Strukturwandel am Markt kann nur gemeinsam bewältigt werden, Kommunen und Unternehmen müssen an einem Strang ziehen. Das Handlungskonzept stellt die notwendige Klammer zwischen den Akteuren dar. Die Verwaltung übernimmt in der Regel, nach politischem Auftrag, die Federführung in der Konzepterstellung und steuert den Prozess. Oftmals angelegt im Planungs- oder Wohnungsamt, gilt ihr erster Schritt dem Aufbau der Kommunikationsstruktur. Ergänzend erfolgt der Einsatz eines externen Gutachters, der die erste Phase zum Aufbau einer Lenkungsgruppe unterstützt. Wichtig ist, dass die Rolle der Marktakteure über die Mitfinanzierung eines Handlungskonzeptes hinausgehen muss. Inhalte müssen gemeinsam vorgegeben und Ergebnisse diskutiert werden. Diese Akteure verbreitern die Informationsbasis und setzen Impulse. Zudem müssen die Möglichkeiten der Unternehmen ebenso wahrgenommen werden wie die Grenzen ihres Engagements.

Es sollte nicht überraschen, dass die beteiligten Unternehmen aufgrund ihrer unterschiedlichen Leistungsfähigkeit, Unternehmensorientierung

und Problemstellung immer individuelle Handlungsstrategien wählen werden und in offenen Diskussionen nur bedingt alle Kennzahlen offenlegen können. Unter diesen Prämissen können Handlungskonzepte eine Grundlage darstellen, auf der Unternehmen und Kommune kleinräumig in Quartieren Aufwertungsprozesse angehen, ein Quartiersmanagement einsetzen und Investitionen vornehmen.

Neue Akteure und Themen

Handlungskonzepte Wohnen sind in einer Phase des Übergangs entstanden: Wohnungspolitik hat in den letzten Jahren ihren Schwerpunkt von der sozialen Wohnraumversorgung zu einem strategischen Planungsinstrument verlagert. Parallel veränderten sich auch die Inhalte der Handlungskonzepte. Sie sind stets strategisch ausgerichtet. Neben Lösungswegen zur Versorgung von Personen mit Marktzugangsschwierigkeiten stehen zum Beispiel die Stabilisierung einzelner Stadtteile oder die zielgruppenorientierte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes oder von Wohnungsteilbeständen im Vordergrund. Während Wohnungsunternehmen zumeist gut in die

Konzepterstellung und -umsetzung eingebunden sind, stellt der Umgang mit privaten Einzeleigentümern die Kommunen vor eine Herausforderung. Sie besitzen häufig den Großteil des Wohnungsbestandes, weisen den größten Handlungsbedarf auf und werden bislang von den wohnungspolitischen Instrumenten kaum erreicht. Entsprechend der Heterogenität der Eigentümer vom jungen Selbstnutzer im Einfamilienhaus bis zum hochbetagten privaten Vermieter in einem innerstädtischen Altbauquartier, müssen individuelle Strategien zur Sensibilisierung und Motivation gewählt werden. Die Erstellung von Konzepten für Klein- und Mittelstädte erfordert generell eine Anpassung des Instruments. Hier sind häufig nur ein bis zwei Wohnungsunternehmen bzw. Genossenschaften als zentraler Partner vertreten. Zudem sind andere Fragestellungen relevant - wie z. B. der Umgang mit „Altersinseln“ in Einfamilienhausquartieren. Auch die Rahmenbedingungen unterscheiden sich: Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt oftmals bei fast 70%. Die Aufhängung in der Verwaltung erlaubt zwar häufig eine enge Anbindung an den Bürgermeister, jedoch stellt die Erarbeitung von Grundlagen, insbesondere wenn kein eigenes Wohnungsamt und keine eigene Statistik existieren, eine Herausforderung im Analyseprozess dar.

Weiterentwicklung und Ausblick

Konzeptionelle Grundlagen zur strategischen Weiterentwicklung der kommunalen Wohnungspolitik gewinnen auf allen Ebenen weiter an Bedeutung. Eingebunden in kommunale Konzepte werden kleinräumige Quartiersprozesse, aber auch regionale Kooperationen immer wichtiger, wie die Kooperationen der kommunal(nahen) Unternehmen „WIR“ und der Kommunen in der Städteregion Ruhrgebiet zeigen. Neue wohnungspolitische Instrumente wie ein qualifizierter Mietspiegel oder die Analyse von Angemessenheitskriterien werden die Themen der Handlungskonzepte bereichern.

Wohnungsunternehmen profitieren in mehrfacher Hinsicht von einer Beteiligung an der Erstellung der Handlungskonzepte. Sie erhalten die Möglichkeit, die in dem Konzept verabredeten Schwerpunkte künftiger kommunaler/regionaler Wohnungspolitik und Stadtentwicklung mitzugestalten. Zudem sichert die frühzeitige Abstimmung gemeinsamer Strategien in ausgewählten Quartieren geplante Investitionen ab, die Kommune wird dort zu einem wichtigen Akteur in der Aufwertung des öffentlichen Raumes und der Infrastruktur. Diese Partnerschaften optimieren die Bestandsentwicklung und erleichtern zumeist die Einwerbung öffentlicher Mittel. ■

BAUSTEINE EINES HANDLUNGSKONZEPTES WOHNEN

Ziele

- Ausgangssituation bewerten - gesamtstädtisch, teilräumlich, teilmarktbezogen
- Zukünftige Entwicklung analysieren
- Handlungsbedarfe ableiten - quantitativ und qualitativ, teilräumlich und in den Teilmärkten
- Handlungsstrategien entwickeln und neue Maßnahmen ableiten
- Synergetische Verknüpfung mit bisherigen Planungen
- Abstimmung mit allen relevanten Akteuren



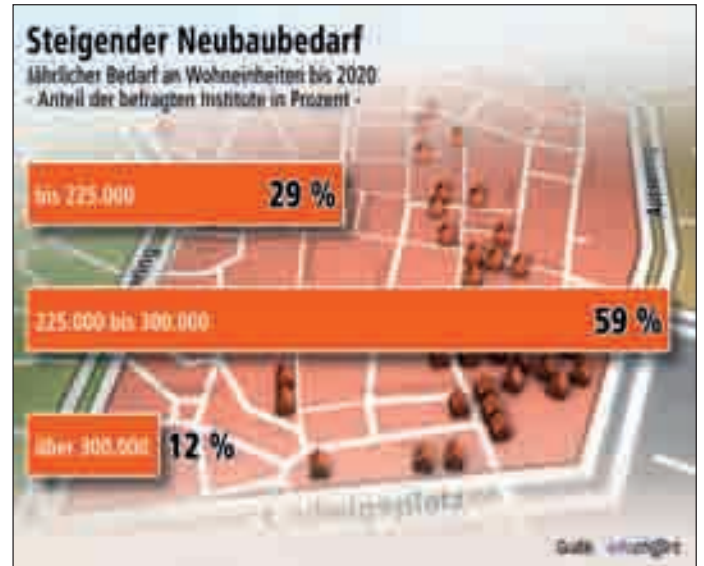
Quelle: InWIS

Wohnungsbedarf Luft nach oben

Laut einer aktuellen Umfrage der Landesbausparkassen (LBS) liegt der Bedarf an Wohnungen für den Zeitraum bis 2020 bei 225.000 bis 300.000 Einheiten im Jahr. So sehen es 59% der befragten Experten. Damit liegt der Bedarf 15 bis 20% über den Fertigstellungen aus dem Jahr 2011. Für die LBS-Immobilienexperten bestätigen die Befragungsergebnisse, dass die Entwicklung der Neubautätigkeit in Deutschland auf dem richtigen Weg ist. Denn im letzten Jahr wurden bereits 228.000 Wohnungen genehmigt, deren Realisierung nun ansteht. Aber es sei zusätzliches Potenzial „nach oben“ vorhanden. Dafür spreche eine Vielzahl demografischer und ökonomischer Faktoren, die sich jetzt vor allem in den Schwerpunkten der Wohnungsnachfrage vielfach bereits mit Preis- und Mietsteigerungen bemerkbar machten. Weitere Engpässe seien nur mit mehr Neubau zu beseitigen.



Weitere Informationen:
www.lbs.de



Jährlicher Bedarf an Wohneinheiten bis 2020

Quelle: LBS

Modernisierung 13,3 Mio. € investiert

Im Rahmen des Modernisierungsprogramm 2012 investiert die wbg Nürnberg GmbH rund 13,3 Mio. € in den Bestand. 210 Wohneinheiten werden modernisiert und 8 Wohneinheiten in diesem Rahmen neu gebaut. Die Maßnahmen sollen den CO₂-Ausstoß und den Heizwärmebedarf erheblich senken. Bestandteil der Modernisierung sind u. a. der Einbau von Isolierglas-Fenstern, die Isolierung des Daches, die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, der Einbau von Zentralheizungen sowie die Montage von Balkonen. So sollen u. a. die drei Ziele Optimierung der Energiekosten bei Mietern, Senkung der Umweltbelastungen und die allgemein gewünschte und erforderliche Ressourcenverbrauchsminde- rung erreicht werden. Der Großteil der Arbeiten soll bis zum Herbst 2012 abgeschlossen sein.



Quelle: WBG Nürnberg Gruppe



Weitere Informationen:
www.wbg.nuernberg.de

Bau- und Architekturverträge 4. Deutscher Baugerichtstag

Am 11. und 12. Mai 2012 fand der 4. Deutsche Baugerichtstag in Hamm statt. Im Rahmen der Veranstaltung erarbeiten die 620 Teilnehmer in sechs Arbeitskreisen insgesamt 54 Empfehlungen an den Gesetzgeber. Im Zentrum stand die Forderung nach einer gesetzlichen Regelung von Bau- und Architektenverträgen, jeweils mit eigenen Regeln zum Verbraucherschutz. Dazu gehört u. a. die Frage, ob und in welchem Umfang etwa ein Bauträger verpflichtet sein soll, den Käufern von Wohnhäusern bzw. Eigentumswohnungen eine detaillierte Baubeschreibung vorzulegen. Der Baugerichtstag beschäftigte sich anlässlich des Konflikts um Stuttgart 21 u. a. auch mit der Frage der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Planung und Genehmigung von Großbauvorhaben. Neue Wege schlug der Baugerichtstag bei der Finanzierung der Mängelbeseitigung vor und empfahl die Einführung einer Multi-Risk-Versicherung, einer Objektversicherung für das gesamte Bauvorhaben, bei der Bauherr bei etwaigen Baumängeln einen Direktanspruch gegen die Versicherung erhält.



Der Präsident des Deutschen Baugerichtstags e.V., Prof. Dr. Rolf Kniffka, Vorsitzender Richter am Bundesgerichtshof, auf dem 4. Deutschen Baugerichtstag. Er schied mit dem Ende des Kongresses aus. Sein Nachfolger ist Prof. Stefan Leupertz, Richter am Bundesgerichtshof.

Quelle: Deutscher Baugerichtstag e.V.



Weitere Informationen:
www.baugerichtstag.de



Quelle: Hochtief Solutions AG

Neubau Baubeginn von 50 Mietwohneinheiten

In Köln-Junkersdorf wurde mit dem Bau von neun Stadthäusern und einem Mehrfamilienhaus mit 41 Etagenwohnungen begonnen. Zu der gut 6.200 m² Mietfläche umfassenden Wohnanlage gehört eine Tiefgarage mit 53 Pkw-Stellplätzen. Die Gesamtfertigstellung des Wohnprojekts soll im September 2013 abgeschlossen sein. Das verkehrsfreie Wohnkarree ist Teil der Gesamtentwicklung „Stadtwaldviertel Junkersdorf“ auf einem früheren Kasernengrundstück. Einige der Kasernengebäude stammen aus den Zwanzigerjahren des vergangenen Jahrhunderts. Teile der Anlage stehen unter Denkmalschutz und wurden im Zuge der Neuentwicklung revitalisiert. Im Südosten des Areals entsteht an der Dürener Straße das fünfgeschossige Mehrfamilienhaus mit 70 bis 185 m² großen Zwei- bis Vierzimmerwohnungen. Die zweigeschossigen Einfamilienhäuser mit Blick auf den Stadtwald bieten vier bis fünf Zimmer auf 120 bis 195 m² Wohnfläche sowie einen eigenen Garten. Die hochwertig ausgestattete Wohnanlage wird weniger Energie benötigen, als der KfW-Effizienzhaus-70-Standard gemäß Energieeinsparverordnung EnEV 2009 vorgibt. Bauherr ist Hochtief Solutions formart.

 Weitere Informationen:
www.hochtief.de



Quelle: Gemeinnützige Baugenossenschaft eG

Königstädten: Die Baugenossenschaft Rüsselsheim setzt die energetische Modernisierung der Gebäude in der Michelstädter Straße 10-12 fort.

Vollwärmeschutz Nächster Sanierungsabschnitt begonnen

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft eG in Rüsselsheim hat im Großprojekt in der Michelstädter Straße mit dem nächsten Sanierungsabschnitt begonnen. Die Gebäude mit den Hausnummern 10-12 werden u. a. mit einem Vollwärmeschutz versehen. Maßnahmen dabei sind die Dämmung und Neudeckung des Daches sowie der Einsatz von 12 bis 14 cm dicker Steinwolle. Ebenso werden die Fenster der Gebäude erneuert, um einen optimalen Wärmeschutz zu gewährleisten. Zudem erfolgen eine Sanierung der Balkone und eine Neugestaltung der Fassaden. Die Kosten des aktuellen Bauabschnitts betragen etwa 250.000 €. Das gesamte Projekt umfasst 14 Wohnblöcke, die in den kommenden Jahren saniert werden sollen.

 Weitere Informationen:
www.diebaugenossenschaft.de



IHR ZUVERLÄSSIGER
PARTNER

AAccount
Kautionen

Kautionsmanagement für Fortgeschrittene.

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

www.aareal-account-kautionen.com



Aareal Bank

Von den GdW-Unternehmen
in 2010 insgesamt fertig gestellte
Wohnungen

nach Kreisen

Wohnungsfertig-
stellungen insgesamt

darunter:
mit Mitteln aus
öffentlichen
Haushalten gefördert

100 WE

200 WE

500 WE



Abb. 1: Unterschiedliche Schwerpunkte der Neubautätigkeit

Ergebnisse der GdW-Umfrage Wohnungsneubau Kaum Neubauten mit günstigen Mieten

Laut einer repräsentativen Umfrage des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. zur Neubautätigkeit, lagen die Neubauschwerpunkte der GdW-Unternehmen 2010 in den dynamischen Metropolregionen. Wohnungsneubau in der Fläche fand in den alten Ländern kaum und in den neuen Ländern gar nicht statt. Die DW stellt einige Studienergebnisse vor.



Ingo Koepf
Referent Statistik und Research,
GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen e. V., Berlin

Ein Drittel aller in Deutschland im Jahr 2010 neu gebauten Mietwohnungen sind von GdW-Unter-

nehmen errichtet worden (8.600 von 25.650 Wohnungen). Die Schwerpunkte der Neubautätigkeit der GdW-Unternehmen lagen in wirtschaftlich dynamischen Regionen wie zum Beispiel München, Köln/Bonn, Rhein/Ruhr und Stuttgart. Wohnungsneubau in der Fläche fand in den alten Ländern kaum und in den neuen Ländern gar nicht statt (siehe Abb. 1). Hier beschränkte sich der Neubau von Wohnungen lediglich auf wenige Nischen.

Neubaubedarf

Der Wohnungsneubau wird künftig auch über die wirtschaftlich prosperierenden Ballungsräume hinaus an Bedeutung gewinnen. Ein Indikator hierfür ist der Anteil des bestandersetzenden Neubaus an allen fertig gestellten Wohnungen. In 2010 lag dieser Anteil bei immerhin bereits 16%. Ein höherer Neubaubedarf entsteht insbesondere aus der Notwendigkeit, die Bestände der fünfziger

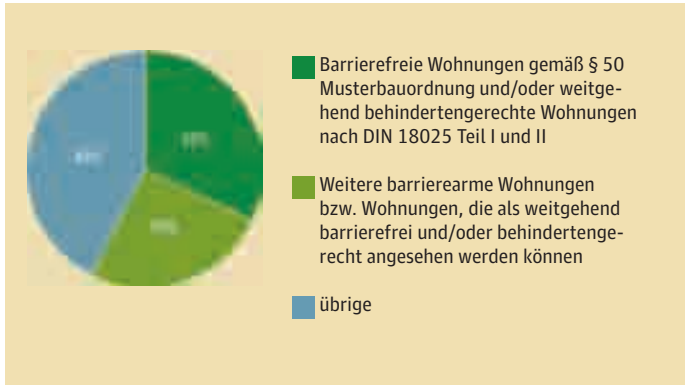


Abb. 2: Anteil barrierefreier und barrierearmer Wohnungen an allen neu errichteten Wohnungen in 2010.

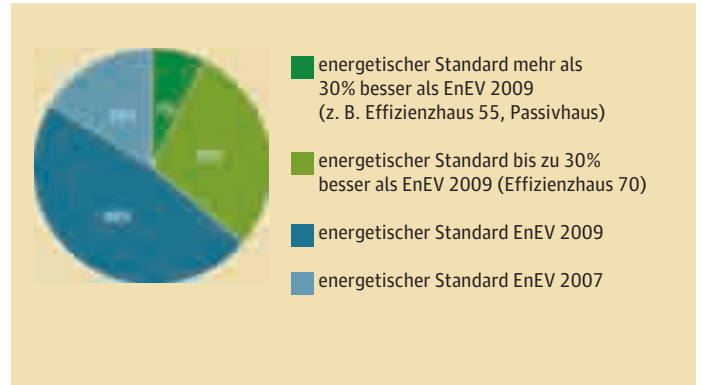


Abb. 3: Energetischer Standard der in 2010 neu errichteten Wohnungen.

Quelle: GdW Umfrage Wohnungsneubau

und sechziger Jahre an zeitgemäße Standards anzupassen. Diese Herausforderung ergibt sich für die Gebäude unabhängig von der wirtschaftlichen Dynamik ihres Standorts.

Fast 60% der neu errichteten Wohnungen sind völlig (32%) oder weitgehend (26%) barrierefrei bzw. barrierearm oder behindertengerecht (siehe Abb. 2). Zwei Drittel der in 2010 fertig gestellten Neubauwohnungen wurden nach Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Bei gut einem Drittel der fertig gestellten Wohnungen liegt der energetische Standard über den Vorgaben der EnEV 2009 (siehe Abb. 3). Solche Standards in Barrierefreiheit und Energieeffizienz dürften auf dem Wege einer Sanierung von Wohngebäuden der fünfziger und sechziger Jahre wirtschaftlich kaum realisierbar sein.

Allerdings deuten die Umfrageergebnisse auf offenbar existierende Hindernisse beim nachfragegerechten Wohnungsneubau hin: Während die Wohnungsunternehmen seit mehreren Jahren kontinuierlich eine zunehmende Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren Preissegment beobachten, findet auch bei den GdW-Unternehmen der Neubau von Mietwohnungen vor allem im oberen und mittleren Preissegment statt (siehe Abb. 4). Preisgünstige Mietwohnungen entstehen hingegen kaum neu. In den westlichen Bundesländern wird nur knapp jede fünfte neu errichtete Mietwohnung im unteren Preissegment vermietet (siehe Abb. 5). In den östlichen Ländern findet Mietwohnungsbau in diesem Segment praktisch nicht statt.

Regionale Unterschiede

Wenngleich sich beim Wohnungsbau deutliche Ost-West-Unterschiede auftun, so darf dies nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch die regionalen Unterschiede zwischen Wohnungsmärkten allein in den alten Ländern zum Teil beträchtlich sind. Ein Blick auf die Mietniveaus in den ein- ▶



TECEdrainline

Die Dusche für den demografischen Wandel

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

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

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

TECE ■
 Intelligente Haustechnik

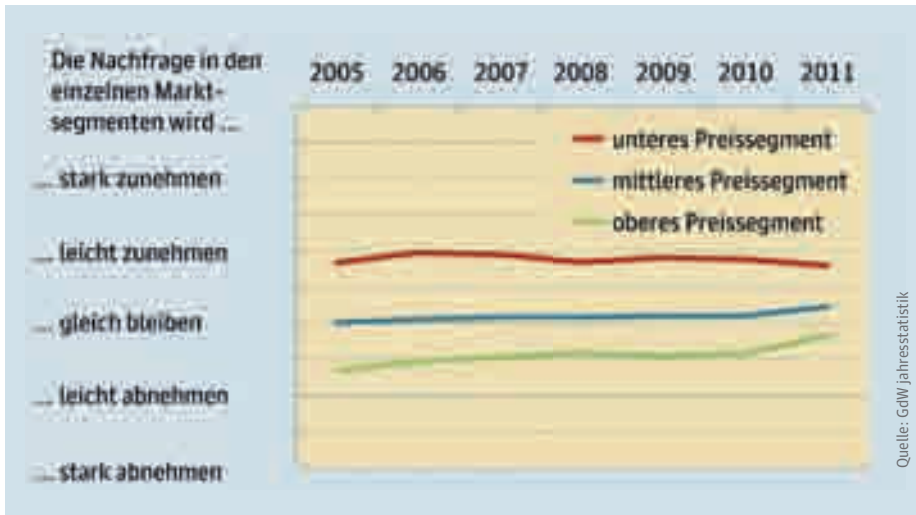


Abb. 4: Einschätzung der Nachfrageentwicklung auf den Mietwohnungsmärkten in den nächsten 2 bis 3 Jahren.

zelnen Preissegmenten macht dies deutlich. Die Mieten für neu errichtete Wohnungen liegen bei den GdW-Unternehmen im Bereich von 3,69 € bis 12 €/m². Sie variieren damit um bis zu 325% (siehe Abb. 6). Diese Bandbreite ist nicht mit einem West-Ost-Gefälle der Mieten zu erklären. Die Mietniveaus in den neuen Ländern liegen vollständig innerhalb der Bandbreiten, die die Preissegmente in den alten Ländern aufweisen.

Vor allem aber ist die Mietpreisspanne von 5,20 bis 9 € bemerkenswert. Die Mieten aus diesem Bereich sind in jedem der drei Preissegmente anzutreffen. Während in bestimmten regionalen Märkten Mieten dieses Bereiches dem Niedrigpreissegment zugeordnet werden, werden sie in anderen regionalen Märkten dem oberen Preissegment zugeordnet.¹ Dies betrifft immerhin 46% der gesamten Mietpreisspanne über alle erhobenen Mietpreise.

Preistreiber

Hohe Baukosten und steigende Anforderungen an die energetischen Gebäudestandards machen den Neubau preisgünstigen Wohnraums sowohl in wirtschaftlich starken als auch in weniger prosperierenden Regionen gleichermaßen schwierig. Eine erneute Erhöhung der Energiestandards für Gebäude – beispielsweise durch die geplante Energieeinsparverordnung (EnEV) 2012 – würde den ohnehin schon teuren, aber dringend notwendigen Wohnungsneubau überwiegend unwirtschaftlich machen.

Ohne eine kontinuierliche soziale Wohnraumförderung und eine gezielte Neubauförderung wird der Wohnungsneubau auch künftig nicht dem steigenden Bedarf nach preiswertem Wohnraum entsprechen können. Daher müssen die Bundesmittel für die Wohnraumförderung auch weiterhin in mindestens der bisherigen Höhe (von 518 Mio. € p. a.) bereitgestellt werden. Und nicht zuletzt ist es notwendig, dass die Kommunen in ausreichendem Umfang preiswerte Baugrundstücke in urbanen Lagen bereitstellen. ■

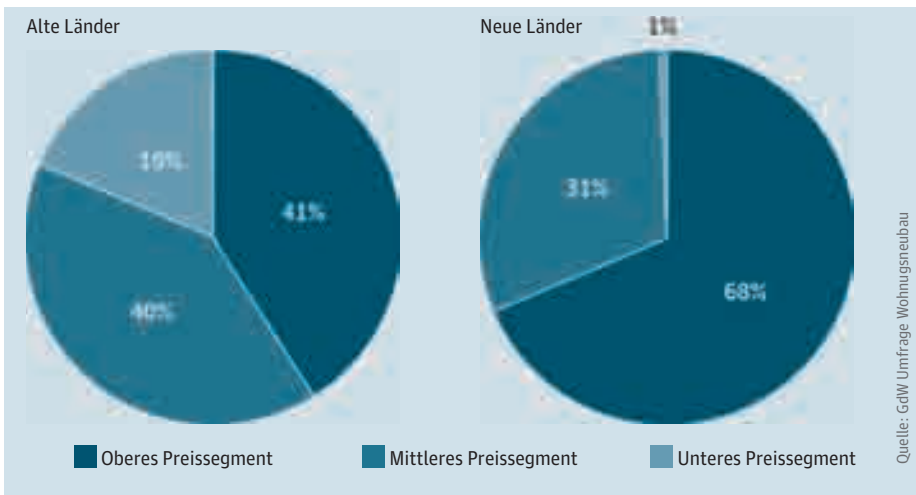


Abb. 5: Verteilung der in 2010 neu errichteten Mietwohnungen nach Mietpreissegmenten.

¹ Die Zuordnung der Mieten zu den Preissegmenten folgt den Maßstäben der jeweiligen regionalen Mietwohnungsmärkte. Unterschiedliche Märkte ordnen gleiche Mietniveaus unterschiedlichen Preissegmenten zu.

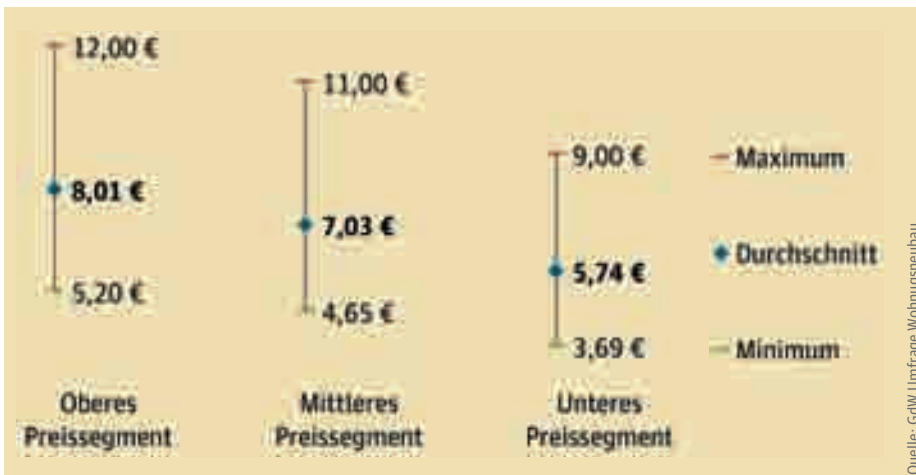


Abb. 6: Mietpreise der 2010 neu errichteten wohnungen nach Mietpreissegmenten.

Die GdW-Veröffentlichung „Ergebnisse der Umfrage Wohnungsneubau: Ergänzungsumfrage zur GdW Jahresstatistik 2010“ steht unter [www.gdw.de/service/publikationen/735-ergebnisse-der-umfrage-wohnungsneubau Service](http://www.gdw.de/service/publikationen/735-ergebnisse-der-umfrage-wohnungsneubau-service) -> Publikationen zum Download zur Verfügung



Quelle: EGW Heimstätte

Die Aspernstraße in der Neubausiedlung hERZberg im Wiener Stadtteil Aspern.

Europa-Kolumne

Wiener Siedlung bietet Wohnraum für alle Lebenslagen

„Lebenslaufwohnen“ ist das Motto der Neubausiedlung hERZberg am nordöstlichen Stadtrand von Wien. Sie bietet für Singles, Paare, Familien und Wohngemeinschaften geförderte Wohnungen, deren Grundrisse sich an die jeweilige Lebenssituation anpassen lassen – im sozialen Wohnungsbau eine Rarität.



Gabriele Kunz
freie Journalistin, Hamburg

Die Siedlung befindet sich im Wiener Stadtteil Aspern, dem mit 240 ha Fläche größten Stadtentwicklungsprojekt in Österreich. Bis 2028 sollen dort auf einem ehemaligen Flughafengelände 8.500 Wohnungen und 20.000 Arbeitsplätze entstehen. Der Masterplan stammt vom schwedischen Architekten Johannes Tovatt. Mit der Gestaltung von Straßen, Parks und Plätzen, die rund die Hälfte der Fläche einnehmen, wurde das dänische Architekturbüro Gehl Architects beauftragt. Die Verlängerung der U-Bahnlinie U2 bildete die Grundlage für die Entstehung des neuen Stadtteils und im Umkreis der Endhaltestelle entstand die Wohnanlage hERZberg. Im Sommer 2011 zogen die ersten Bewohner ein.

Die drei Großbuchstaben im Namen der Siedlung spielen nicht nur auf die in der Nähe gelegene Erzherzog-Karl-Straße an. Die Architekten wollten auch eine Anlage mit Herz, mit vielen Möglichkeiten für gemeinschaftliches Wohnen schaffen. Entworfen haben die Siedlung zwei junge österreichische Architektenteams, feld72 und AllesWirdGut, die 2007 zusammen mit den beiden gemeinnützigen Wohnungsbau-genossenschaften Österreichisches Volkswohnungswerk und EGW Heimstätte einen Bauträgerwettbewerb gewannen. Die Gesamtkosten

für die neue Siedlung belaufen sich auf ca. 16 Mio. €. Die Stadt Wien förderte das Projekt mit rund 7 Mio. €.

Gute Voraussetzungen für eine aktiv gelebte Nachbarschaft

Was bei der Anlage sofort ins Auge fällt, ist die Farbgebung. Die Fassaden sind am unteren Rand in einem breiten Streifen grün gestrichen, wobei das Grün nach oben hin immer heller wird und sich bis zum Weiß abstuft. Ein weiteres Gestaltungselement ist das Auf und Ab der terrassierten Obergeschosse. 121 Wohnungen verteilen sich auf fünf bis zu sechsstöckige Gebäude: einen großen Komplex mit Laubengängen, der einen Hof umschließt, ein dreieckiges Gebäude, in dem auch mehrere Arztpraxen untergebracht sind, und drei frei stehende kleinere Gebäude, die locker auf einer Wiese verteilt optisch zu den bestehenden Einfamilienhäusern überleiten. Alle Wohnungen haben Gärten, Terrassen, Loggien oder Balkone und teilweise zusätzliche gemeinsame Freiflächen in den Laubengängen. Zwei Waschküchen, ein großer Gemeinschaftsraum mit Küche sowie ein Kinder- und Jugendspielplatz ergänzen das Angebot. Alle Gebäude sind an das örtliche Fernwärmenetz angeschlossen, die Außenwände sind mit einem Wärmedämmverbundsystem gedämmt.

Günstige Wohnungen mit flexiblem Wohnraum

Angeboten wird eine breite Palette verschiedener Wohnungstypen mit ein bis fünf Zimmern. Daneben gibt es zwei große Wohnungen mit rund 250

und 260 Quadratmetern, in denen die Stadt Wien zwei Wohngemeinschaften für Kinder und Jugendliche und ihre Betreuer unterhält. Die Mieten sind günstig, da hERZberg mit Fördermitteln errichtet wurde. Eine 70 Quadratmeter große Wohnung mit Loggia und Balkon kostet bei der EWG Heimstätte je nach Einkommen 524 bis 570 € Nebenkosten sind eingeschlossen, Heizkosten nicht. Zur monatlichen Miete kommen einmalig Eigenmittel in Höhe von 3.166 € hinzu. Diese Eigenmittel sind anteilige Grund- und Baukosten, die bei Beendigung des Mietverhältnisses an den Mieter zurückgezahlt werden. Mieter mit geringen Einkommen können bei der Stadt Wien ein Eigenmitteldarlehen beantragen.

Die Siedlung will flexiblen Wohnraum bieten, der den immer vielfältiger werdenden Lebensformen entspricht. Ziel war, möglichst viele Zimmer auf geringer Fläche zu schaffen. Deshalb wurde auf Flure soweit möglich verzichtet. Der gewonnene Raum sollte Zimmern zugutekommen, die sich je nach Bedarf durch eine Gipskartonständerwand teilen lassen – zeitweise oder dauerhaft. Auf diese Weise lassen sich zum Beispiel ein zusätzliches Arbeits- oder Kinderzimmer gewinnen. Außerdem können Wohnungen über Flure miteinander verbunden werden. Mieter, die sich schon während der Bauzeit eine zusätzliche Trennwand wünschten, brauchten dafür nicht extra zu zahlen. Wer Wände später aufstellen oder entfernen will, muss die Kosten dafür selber tragen. Ein Modell für flexibles Wohnen könnte hERZberg sein. Ob die Mieter das Angebot nutzen, wird sich zeigen. ■



Neubau mit Besonderheiten

Haus der Senioren

In Wiesbaden entstand ein zukunftsweisendes, multifunktional genutztes Wohnhaus mit gut 1.800 m² Wohnfläche und 14 Seniorenwohnungen zwischen 48 m² und 80 m² im Rahmen eines Nachbarschaftsmodells. Zur Wohnanlage gehören eine ambulant betreute Wohngruppe, eine Pflegewohngruppe mit Tagespflege sowie Informationsbüro und Begegnungstreff mit Café. Das Projekt und die Finanzierung stellen wir hier vor.



Dipl.-Ing. Armin Niedenthal
Geschäftsführer
Gemeinnütziges Siedlungswerk
GmbH Frankfurt/Main

Auf einer Grundstücksfläche von 1.682 m² ist ein Haus mit vier Stockwerken nicht nur für Senioren, aber mit innovativen Wohnkonzepten zum

selbstständigen Leben im Alter entstanden. Das „Haus der Senioren“ will seinen Namen zum Programm machen und sich aktiv an der Entwicklung der Nachbarschaft und eines möglichst abwechslungsreichen und bunten Lebens im Viertel beteiligen. In unterschiedlichen Bereichen sind die Caritas Altenwohn- und Pflegegesellschaft, die Antoniusheim Altenzentrum GmbH und das Gemeinnützige Siedlungswerk (GSW) Frankfurt für das Haus verantwortlich.

Das Wohnkonzept

Einzigartig in Wiesbaden sind die zwei ambulant betreuten Wohngemeinschaften, in denen acht bzw. zwölf Seniorinnen und Senioren ihren Alltag so selbstbestimmt wie zu Hause, aber in Gemeinschaft, gestalten. Dort steht nicht die Pflege im Vordergrund, sondern das Zusammenleben und die Tagesgestaltung. Wo nötig, wird nach Bedarf professionelle Unterstützung durch Alltagsbetreuer und Pflegekräfte angeboten.



Staffelung, Terrassierung und Rücksprünge tragen zur Rhythmisierung wie auch zur Beruhigung des Baukörpers bei.

Wer Ruhe braucht, kann sich aus dem gemeinsam genutzten großzügigen Wohn- und Essbereich mit Kamin in sein eigenes Reich zurückziehen. Jeder Bewohner verfügt über ein Einzelzimmer mit Bad und Diele, das nach eigenem Geschmack und eigenen Bedürfnissen eingerichtet wird. Für Lebensgemeinschaften stehen auch Zweizimmerappartements zur Verfügung. Darüber hinaus kann eine große Terrasse bzw. ein großer Balkon sowie ein Garten zur Entspannung genutzt werden. Eine der Wohngemeinschaften ist speziell auf die Bedürfnisse und den Unterstützungsbedarf von Menschen mit einer demenziellen Erkrankung ausgerichtet.

Zehn pflegebedürftige Seniorinnen und Senioren können tagsüber in der Tagespflege im „Haus der Senioren“ betreut werden. Ältere Menschen werden dort tagsüber versorgt, während ihre pflegenden Angehörigen beruhigt arbeiten gehen oder neue Kraft schöpfen können.

Das Wohnkonzept wird abgerundet durch 14 barrierefreie, seniorengerechte Mietwohnungen mit 48 und 80 m² im zweiten und dritten Geschoss des Hauses.

Das Viertel

Das Künstlerviertel ist zurzeit noch in der Entstehung. Der einladende und großzügige Christa-Moering-Platz direkt vor dem Haus ist im Begriff,



Das Bistro als Begegnungstreff für alle Bewohner des Quartiers.

Mittel- und Treffpunkt des Quartiers zu werden. Im Erdgeschoss ist außerdem ganztägig das Café Guglhupf geöffnet - nicht nur für die Bewohner des Hauses. Neben kulinarischen Köstlichkeiten erhält man im dazugehörigen Kiosk auch Zeitungen und Dinge für den täglichen Bedarf.

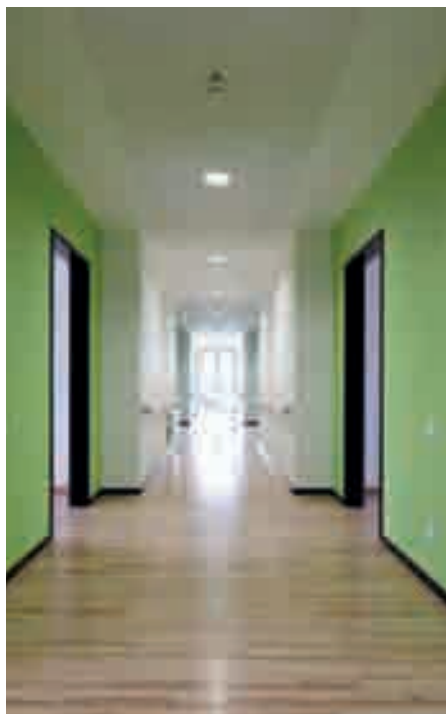
Das an das Haus angegliederte Stadtteilkontakbüro wird sich gemeinsam mit Be- und Anwohnern sowie anderen Einrichtungen aktiv an der vielfältigen und bunten Gestaltung des Quartiers

beteiligen. Hier wird außerdem eine Vielzahl von Informationen wie Veranstaltungshinweise, Bildungsangebote und Aktivitäten im Stadtteil, aber auch Unterstützung und Begleitung bei Fragen zu häuslichen Hilfen, Betreuung und Pflegebedürftigkeit bereitgestellt.

Die Finanzierung

Eine Besonderheit war die Mieterbeteiligung am Planungsprozess und an der Finanzierung. ►

Quelle: GSW, Fotograf: Dietmar Strauss



GESAMTÜBERBLICK ÜBER DIE FINANZIERUNG „HAUS DER SENIOREN“ IN WIESBADEN

Herstellungskosten gesamt:

4.797.518,00 €, davon

Kostengruppe 300: 2.948.091,00 €

Kostengruppe 400: 341.000,00 €

Mieterdarlehen: 532.620,00 €

(887,70 m² x 600 €, wird auf 15 Jahre abgewohnt, in dieser Zeit keine Erhöhung der Grundmiete)

Kapitalmarktmittel: 1.718.610,00 €

KfW-Mittel: 1.900.000,00 €

Eigenleistungen: 646.288,00 €

Gesamt: 4.797.518,00 €

Die Mieter der Wohnungen zahlen eine Grundmiete vom 10,66 €/m² abzüglich Tilgung des Mieterdarlehens (Mietvorauszahlung) von 3,34 €/m². Es sind also noch 7,33 €/m² vom Mieter zu zahlen. Die gewerblichen Mieter zahlen 13,85 €/m² und je Stellplatz sind 20,00 € angesetzt. Mieteinnahmen gesamt: 313.900,76 € p. a. Die Gemeinnützige Siedlungswerk GmbH Frankfurt/Main (GSW) hat für dieses Projekt beim Deutschen Bauherrenpreis 2012 in der Kategorie „Neubau - innovative Projekte im Wohnungsneubau“ eine Besondere Anerkennung erhalten.

Einblicke und Ausblicke: Große Fensteranlagen schaffen ein lichtes Inneres und öffnende Ausblicke.

Während der Planungsphase gab es regelmäßige Projektgespräche mit den Architekten und den späteren Mietern, in denen die Wahl der Wohnungsausstattung sowie die Gestaltung der Gemeinschaftsflächen, als Begegnungsstätten, mitbestimmt wurden. Das bedeutet auch, dass hier ein Wohnprojekt ins Leben gerufen wurde, das es den Menschen im dritten Lebensabschnitt ermöglicht, ihre Selbstständigkeit zu bewahren, ohne zu vereinsamen.

Die Bewohner der barrierefreien Wohnungen bringen sich auch bei der Finanzierung des besonderen Wohnprojektes ein. Mit einem Mietdarlehen, das der Miete angerechnet wird, konnte eine Festschreibung der Miethöhe über 15 Jahre

erreicht und das insgesamt 3.428.000 € teure Bauvorhaben finanziert werden. Die Verwendung von Fertigbauteilen, Einzelgewerkeausschreibung sowie konsequente Kostenkontrolle während der Bauzeit waren besondere Maßnahmen zur Kostensenkung. Die laufenden Energiekosten werden durch eine Heizanlage mit Holzpellets niedrig gehalten. Der Primärenergiebedarf beträgt nur 26 kWh/m² p. a.

Die Kosten für den Bau betragen 3,43 Mio. €. Fördermittel aus der öffentlichen Hand sind nicht mit eingeflossen. Um für diesen qualitativ sehr hochwertigen, freifinanzierten Neubau eine sinnvolle Wirtschaftlichkeit zu erzielen und die monatlich tatsächlich zu zahlende Miete in einem

vertretbaren Rahmen zu halten, ist ein finanzieller Beitrag der neuen Bewohner in Form einer Mietvorauszahlung von 600,00 €/m² Wohnfläche erforderlich. Das Mieterdarlehen wird über einen Zeitraum von 15 Jahren „abgewohnt“ (getilgt). Das GSW als Vermieter verzichtet während der Darlehenslaufzeit auf Erhöhungen der Grundmiete. Zudem wird seitens des Vermieters zugesichert, das bestehende Mietverhältnis grundsätzlich nicht aufzulösen.

Das GSW fühlt sich traditionell, insbesondere durch den kirchlichen Hintergrund, den verschiedenen Wohnformen für Senioren verpflichtet, denn jede dritte der etwa 7.500 GSW-Wohnungen ist eine Seniorenwohnung. ■

Energiesparen

Stromverbrauch
um 2,9 % reduziert

Rund 500 Haushalte haben deutschlandweit im Rahmen eines Praxistests ein intelligentes Energiesparsystem erprobt und konnten so den Stromverbrauch im Jahr 2010 gegenüber 2009 um durchschnittlich 2,9% verringern. Der Praxistest wurde von der gemeinnützigen co2online GmbH in Zusammenarbeit mit dem Institut für ZukunftsEnergieSysteme (izes) durchgeführt. Das getestete Energiesparsystem kombiniert intelligente Verbrauchszähler mit einer webbasierten Energieberatungssoftware. Die Verbrauchsdaten der Haushalte werden automatisch ins Energiesparkonto übertragen, das den Energieverbrauch interaktiv bilanziert und bewertet sowie Handlungsoptionen direkt aufzeigt. „Das getestete System bietet die Möglichkeit, den Verbrauch einzelner Geräte zu analysieren. Dadurch können Haushaltsgeräte mit besonders hohem Verbrauch schnell identifiziert und ausgetauscht werden“, so Prof. Dr. Uwe Leprich vom izes.



Weitere Informationen:
www.energiesparclub.de

ENERGIEWENDE

Neuer Steuerungskreis von
BMW und BMU

Die Bundesministerien für Wirtschaft und Technologie (BMWi) und für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) haben einen gemeinsamen Steuerungskreis Energiewende eingerichtet. Bei der Auftaktsitzung wurden unter dem gemeinsamen Vorsitz von Staatssekretär Stefan Kapferer (BMWi) und Staatssekretär Jürgen Becker (BMU) der Umsetzungsstand beim Umbau der Energieversorgung diskutiert und die nächsten konkreten Schritte abgestimmt. Der Steuerungskreis soll halbjährlich zusammentreten. Dabei berichten die Ressorts über den Stand zur Umsetzung der Energiewende, setzen Schwerpunkte, ziehen Zwischenbilanz und stimmen die nächsten Schritte ab. „Der Fokus liegt in den fünf Handlungsfeldern Netzausbau, Erneuerbare Energien, Energieeffizienz, Kraftwerke sowie Energieforschung und Speichertechnologien“, so Kapferer.



Weitere Informationen:
www.bmu.de

Effiziente Energienutzung durch Vernetzung mittels EEBus

Deutsche Wirtschaft einigt sich auf Technologiekonzept



Quelle: Initiative EEBus

(v.l.n.r.): K.-H. Backhaus (Head of Association Management, Vaillant); T. Rudolph (Vice President, SMA); Dr. Thomann (R&D, MVV); P. Hübinger (Leiter Werk Elektronik, Miele); E. Schneider (Vertrieb D., Landis+Gyr); M. Lowak (CEO, Kofler Energies Power AG); R. Rodriguez (Vorsitzende der Geschäftsleitung; Schneider Electric GmbH); M. Herms (Geschäftsführer, JUNG); P. Kellendonk (Geschäftsführer Kellendonk Elektronik); O. Borchmann (Geschäftsführer, Gira); Dr. B. Thies (Geschäftsführer, VDE); M. Wagner (Leiter Business Unit Smart Home, E.G.O.-Gruppe); J. Högener (Geschäftsführer, Busch Jaeger); M. Zenker (Geschäftsführer, IEQualize)

Die deutsche Wirtschaft setzt bei ihren neuen Produkten und Lösungen im Bereich der effizienten Energienutzung künftig auf den einheitlichen Vernetzungsstandard EEBus. Beteiligt an der Einigung sind u. a. Unternehmen wie der Haushaltsgerätespezialist Miele, der Heizungshersteller Vaillant, die Konzerne ABB und Schneider Electric sowie die Gebäude-Automatisierer Busch-Jaeger, Gira und JUNG. Ziel der Vereinbarung ist es, sich auf einen gemeinsamen Standard zu einigen, um die Herausforderungen beim Umbau der Energiesysteme zu bewältigen. Mit EEBus wird der Informationsaustausch zwischen elektronischen Geräten in Industrie und privaten Haushalten und Energieversorgern optimiert. Durch die Festlegung auf ein einheitliches Vernetzungskonzept haben Unternehmen die Sicherheit, dass Investitionen in Produktion und Forschung in diesem

Bereich lohnen werden. Um die EEBus-Technologie sowohl im In- als auch im Ausland bekannt zu machen und die Normierung als internationalen Standard zu unterstützen, haben die beteiligten Unternehmen auf der Hannover Messe Industrie die Gründung der Initiative EEBus e.V. bekannt gegeben. Deren Vorsitz übernehmen Peter Kellendonk und Dr. Bernhard Thies, Geschäftsführer der DKE Kommission Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik im DIN und VDE.



Weitere Informationen:
www.eebus.org

KOLUMNE TECHNIK

»» Forschung bitte!

Die Heizperiode ist vorbei - und damit ist das Interesse an Schimmelpilz und Lüftung logischerweise gerade abgeflaut. Aber gerade deswegen ist vielleicht jetzt Zeit, sich mit dem alljährlich im Herbst wiederkehrenden Thema zu beschäftigen. Außerdem erschien im Mai vor drei Jahren die novellierte Norm über die Lüftung von Wohnungen DIN 1946-6.

Um die Norm ist es gleichermaßen laut wie still. Laut argumentieren die einen, dass die Norm den Einsatz von Lüftungsanlagen quasi vorschreibe - was aber nicht stimmt. Still übersehen die anderen, dass die Norm die Erstellung eines Lüftungskonzeptes vorsieht, wenn im Bestand Fenster ausgetauscht werden. Ziel der Norm ist es, einen nutzerunabhängigen Luftwechsel zum Schutz vor Schimmelpilzbildung zu schaffen.

Sachverständige fragen sich deshalb irritiert, ob Lüften jetzt Vermietersache werde? Und beantworten dies gleich selbst: Fenster sind selbstverständlich durch den Mieter in einem zumutbaren Maß zum Lüften zu verwenden.

Es ist weder bewiesen, dass es in Wohnungen schimmelt, die den per Norm vorgesehenen nutzerunabhängigen Luftwechsel zum Feuchteschutz nicht erreichen, noch dass es nicht schimmelt, wenn er eingehalten wird. Die DIN dürfte es also schwer haben als allgemein anerkannte Regel der Technik. Und wo bleibt eigentlich die entsprechende Forschung?

Lüftung ist unstrittig ein sehr wichtiges Thema. Aber was nun tun? Zwar ist die DIN nur eine DIN (bauaufsichtlich eingeführt ist DIN 1946-6 nicht), aber im Streitfall werden DIN oft als taugliche Rechtsgrundlage herangezogen. Auch ist ein Lüftungskonzept beim Einbau neuer, dichter Fenster sinnvoll und dringend zu empfehlen. Hinsichtlich der konkreten Anforderungen sollte die DIN aber auf Basis der oben angemahnten Forschungen noch einmal überarbeitet werden.

Am Rande: Auch die DIN 1946-6 von 2009 folgt dem beklagenswerten Vorgang, dass jede überarbeitete DIN die Seitenzahl ihres Vorgängers weit übertrifft. Hier sind es 123 Seiten im Vergleich zu den 18 Seiten von 1998. Ob eine nächste Überarbeitung die Seitenzahl erneut vervielfacht?

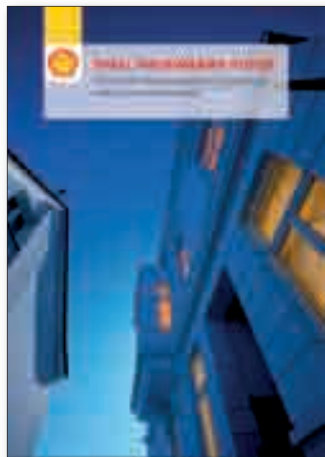


Ingrid Vogler

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

Hauswärme Nachhaltige Wärmeversorgung und -nutzung

Aufgrund der zunehmenden Bedeutung der Hauswärmeversorgung für die Wohnungsbau-, Energie- und Klimapolitik legte Shell in Zusammenarbeit mit dem Hamburgischen Weltwirtschaftsinstitut erstmals eine Hauswärmestudie für Deutschland vor. Leitthema ist die nachhaltige Wärmeversorgung und -nutzung privater Haushalte für Wohnzwecke.



Zusätzlich enthält die Studie Informationen über aktuelle Fragen der häuslichen Wärmeversorgung mit Ausblicken in die Zukunft des Wärmesektors. Dazu werden zum einen technologische Potenziale der Wärmebereitstellung analysiert und dargestellt und zum anderen die Nachhaltigkeit verschiedener Szenarien erforscht. Die Untersuchung bezieht sich dabei ausschließlich auf die Beheizung von Wohngebäuden ohne Warmwasserbereitung.

Weitere Informationen:
www.shell.de

Heizenergie Verbrauch im Jahr 2011 gesunken



Zum achten Mal ist der bundesweite Heizspiegel von der gemeinnützigen co2online GmbH unter der Förderung vom Bundesumweltministerium veröffentlicht worden. Daraus geht hervor, dass der Heizenergieverbrauch von Wohngebäuden im Jahr 2011 infolge des milden Winters um etwa 18% gegenüber 2010 gesunken ist. Die Heizkosten für Häuser mit Ölheizung sind jedoch um fünf Prozent gestiegen. Grund hierfür ist der erneute Anstieg des Heizölpreises um durchschnittlich 24,5%. Weniger drastisch fiel die Energiepreiserhöhung bei Erdgas (+ 4,5%) und Fernwärme (+ 7%) aus. Die Heizkosten für diese Energieträger sind infolge des geringeren Jahresverbrauchs um rund zehn Prozent gesunken. Für den Heizspiegel wurden 70.000 Gebäudedaten aus dem Bundesgebiet ausgewertet. Projektpartner ist wie in den Jahren zuvor der Deutsche Mieterbund e.V.

Quelle: Deutscher Mieterbund e.V.

Weitere Informationen:
www.heizspiegel.de

Elektrozapfsäulen Integration in Wohnprojekt



Die Thamm&Partner GmbH setzt bei dem Hightech-Wohnprojekt Leib122 in Potsdam auf E-Mobility mit Elektrozapfsäulen in der Tiefgarage. Pro Parkplatz wird eine Elektrozapfsäule zur Verfügung gestellt. Die Integration der Elektrozapfsäulen gehört zum Wohnkonzept „Intelligent Living“. Ziel des Wohnkonzepts ist es, durch den Einsatz von innovativer Technik Wohnen neu zu definieren und neue Standards in der Wohnungswirtschaft zu

Quelle: Thamm Immobilien

setzen. Die Zapfstelle ist mit der Wohnungssteuerung verbunden, sodass das differenzierte Preisangebot der Stromanbieter genutzt werden kann, um immer auf den günstigsten Stromtarif zugreifen zu können. Über die Elektrozapfsäule hinaus erhält jeder Bewohner ein iPad, von dem aus die gesamte Technik der Wohnung gesteuert werden kann. „E-Mobility funktioniert schon heute, man muss die Infrastruktur nur anbieten“, sagt Jochen Deutenbach, Geschäftsführer der Thamm&Partner GmbH.

 Weitere Informationen:
www.thammimmobilien.de

Photovoltaik Solardach in Braunschweiger Weststadt



Quelle: Wolfin

Die Wohnanlage der Braunschweiger Baugenossenschaft eG (BBG) in der Emsstraße wurde im Zuge einer Generalmodernisierung mit Photovoltaikmodulen auf einer Dachfläche von 3.000 m² ökologisch optimiert. In den Jahren 1976 und 1977 entstand die Wohnanlage der Braunschweiger Baugenossenschaft eG mit insgesamt 198 Wohnungen auf sechs bis acht Geschossen. Mehr als 30 Jahre nach ihrer Erbauung entsprach der Gebäudekomplex nicht mehr modernen energetischen Standards. Die BBG entschloss sich daher

Sonderdruck zu den PV-Anlagen
in der Emsstraße

zu einer weitgehenden energetischen und optischen Modernisierung inklusive der gestalterischen Aufwertung des Wohnumfelds. Dabei kamen moderne Technologien zum Einsatz – so die eigens auch für Solardächer entwickelte Kunststoffdachbahn Wolfin PV. Im März 2011 begannen die Arbeiten, die Modernisierungen auf dem Dach waren bereits Ende Juni 2011 abgeschlossen. Der Abschluss der gesamten Modernisierungsmaßnahmen ist für Ende September 2013 geplant.

 Weitere Informationen:
www.wolfin.de

KONGRESS: ENERGETISCHE STADTSANIERUNG UND DENKMALSCHUTZ

26. April 2012



Quelle: BMVBS

Denkmaßnahmen statt Dämmmaßnahmen

Auf einem Kongress in Berlin hat das Bundesbauministerium (BMVBS) die beiden neuen KfW-Förderprogramme für Denkmale und energetische Quartierssanierung vorgestellt. Das Fachpublikum begrüßte die Programme uneingeschränkt. So viel Zustimmung gibt es nicht immer für Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer. Die beiden neuen Programme seien „sehr nützlich“ und stellten „intelligente Ansätze“ dar, lobte Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Gerade das Programm „Energetische Stadtsanierung“ passe „wunderbar in die Zeit“, bekräftigte Dr. Andreas Stücke, Generalsekretär von Haus & Grund. Und Michael Frielinghaus, Präsident des Bundes Deutscher Architekten (BDA), sagte schlicht und einfach: „Ich gratuliere dem BMVBS und der KfW.“ Das Lob der Fachwelt galt den beiden jüngsten Förderprogrammen. Während das Programm „Energetische Stadtsanierung“ die energetische Optimierung ganzer Quartiere fördert, zielt der „Standard KfW-Effizienzhaus Denkmal“ auf denkmalgeschützte Immobilien und andere Gebäude mit erhaltenswerter Bausubstanz. Der neue Standard stellt dabei weniger auf die Wärmedurchlässigkeit der Gebäudehülle ab als vielmehr auf den Jahresprimärenergiebedarf. Damit gibt es auch dann Geld für modernisierungswillige Eigentümer, wenn die wertvolle Fassade keine Außendämmung zulässt. „Wir wollen“, erläuterte Oda Scheibelhuber vom BMVBS, „nicht den Energieaspekt so verabsolutieren, dass er zu einer Gefährdung erhaltenswerter Altbausubstanz führt.“ Das sei sehr sinnvoll, lobte Dr. Gerd Geburtig von der Planungsgruppe Geburtig aus Ribnitz-Damgarten – denn „es geht nicht nur um Dämmmaßnahmen, sondern auch um Denkmaßnahmen“.

Ebenfalls gut angenommen wird das Programm „Energetische Stadtsanierung“. Laut Christian D. Schmidt, Direktor Kommunalfinanzierung der KfW, wurden bis Ende April 58 Anträge von Kommunen bewilligt, die nun bei der Entwicklung von Konzepten für die energetische Quartierssanierung finanziell unterstützt werden.

„Wir sind gemeinsam mit der KfW auf einem guten und Erfolg versprechenden Weg“, betonte Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer. Gleichzeitig erneuerte der Minister das Versprechen, die Immobilieneigentümer mit energetischen Vorgaben nicht zu überfordern: „Ein tragender Eckpfeiler muss der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit sein.“ Das gelte auch für die Novellierung der Energieeinsparverordnung: „Die Spielräume für weitere Verschärfungen“, sagte der Minister, „sind verdammt knapp, wenn überhaupt vorhanden.“

Christian Hunziker, freier Immobilienjournalist, Berlin

ENERGIESPA IST DIE



DE



Energiesparen ist die Energiequelle der Zukunft. Deshalb setzen wir von Techem alles daran, den Verbrauch Ihrer Immobilien und damit Ihre Kosten zu senken. Mit Produkten, die Verschwendung aufspüren, Systeme optimieren oder Sie beim Energiemanagement entlasten.

www.techem.de

AREN



QUELLE

R ZUKUNFT.



techem



Quelle: GdW

Energie

Wir brauchen eine Debatte über die Bedeutung des Wohnens in der Gesellschaft!

Der Gedanke, mehr Klimaschutz und eine höhere Energieeffizienz durch immer höhere Anforderungen an die Sanierung von Gebäuden zu erreichen, stößt an seine wirtschaftlichen und sozialen Grenzen.

Axel Gedaschko

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

Innerhalb der EU hat Deutschland mit die höchsten energetischen Standards für Neubau und Sanierung von Gebäuden. Der energetische Sanierungsstand der GdW-Bestände mit einem durchschnittlichen Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser von nur 137 kWh/m²a bei zentralbeheizten Gebäuden dürfte genauso wie der deutsche Durchschnitt bei zentralbeheizten Mehrfamilienhäusern von ca. 150 kWh/m²a im europäischen Vergleich einzigartig sein, wenn man die klimatischen Verhältnisse berücksichtigt. So wurden z. B. im EU-Projekt Tackobst¹ für Frankreich ein mittlerer Energieverbrauch für Mehrfamilienhäuser mit 220 kWh/m²a angegeben und für das (wärmere²) Italien 150-200 kWh/m².

Die Aufgaben der Wohnungswirtschaft

Die Steigerung der Energieeffizienz, die sich in reduzierten warmen Betriebskosten ausdrückt, ist zwar ein wichtiger Bestandteil der Bestandsentwicklung bei den Wohnungsunternehmen, weitere und genauso wichtige Bestandteile sind aber (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- gebäudebezogen: Sicherheit, Brandschutz, Umwelt- und Ressourcenschutz (Wasser, Müll, Baustoffeinsatz) und die Herstellung einer modernen Wohnqualität einschließlich Anpassung an demografische Veränderungen (Barrierearmut) sowie

- in Bezug auf den Standort: städtebauliche Einbindung, Baukultur, sichere Nachbarschaft, Wohnumfeldgestaltung.
- Energetische Ziele müssen deshalb innerhalb umfassender Entwicklungsstrategien erreicht werden und die Summe der Anforderungen muss wirtschaftlich sowie sozial verträglich, d. h. mit bezahlbaren Mieten, umgesetzt werden. Sonst besteht die Gefahr einer Segregation.

Die Entscheidung über Maßnahmen im Gebäudebestand wird aus Portfolio-Gesichtspunkten und im Zusammenhang mit der gesamten weiteren Entwicklung eines Objektes bzw. eines Quartiers getroffen. Alle sich aus dieser Entscheidung ergebenden am Gebäude bzw. im Quartier durchzuführenden Maßnahmen müssen in einer mit der Unternehmensplanung abgestimmten Wirtschaftlichkeitsberechnung des Unternehmens abgebildet werden. Aus Unternehmenssicht kann keine isoläre Berechnung der Wirtschaftlichkeit nur energetischer Maßnahmen stattfinden.

Forderungen und Vorschläge

Aus diesem Befund ergeben sich eine Reihe von Vorschlägen, wie die weitere Verbesserung von Energieeffizienz und Klimaschutz im Gebäudebestand gelingen kann:

- Wir brauchen eine Effizienzstrategie unter strikter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebotes und der sozialen Verträglichkeit. Das 80/20-Prinzip sollte Anwendung finden - 80%

des Ergebnisses mit 20% Mitteleinsatz erreichen. Da CO₂ sehr lange in der Atmosphäre verweilt, sollte die schnelle und breitenwirksame Vermeidung von CO₂-Emissionen Vorrang haben. Laut Shell-Hauswärmestudie (siehe S. 23 in dieser DW) ist für den Modernisierungserfolg weniger die Sanierungstiefe als die Höhe der Sanierungsrate, vor allem mit Teilsanierungen, entscheidend.

- Die Eigentümer, insbesondere längerfristig planende Wohnungsunternehmen, benötigen eine planbare und verlässliche Förderung zur Finanzierung der unrentierlichen Anteile höherer energetischer Standards. Die KfW-Förderung muss über 2014 hinaus verstetigt werden. Ein 10-Jahres-Programm würde dem Markt die notwendige Planungssicherheit geben. Für die unterschiedlichen Eigentümerstrukturen müssen unterschiedliche Förderinstrumente zur Verfügung stehen. Daher müssen neben die bisherigen Instrumente der KfW auch steuerliche Anreizinstrumente treten.
- Die Fördereffizienz muss überdacht werden: Während die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien mit über 450 € für jede vermiedene Tonne CO₂ gefördert wird, sind dies bei der energetischen Sanierung noch nicht einmal 70 Euro. Dies ist eine erschreckende Fehlallokation von Mitteln, die wir aber nur einmal haben, um das Ziel zu erreichen.
- Die Marktakteure brauchen eine Verstetigung des ordnungspolitischen Handlungsrah- ►

	Jüngere einkommensstärkere Haushalte (sowie Ökovorbilder)	Ältere einkommensstärkere Haushalte	Einkommensschwache Haushalte
Neubau	+	0	0
Sanierter Bestand	+ ↑	0	- ↓
Unsanierter Bestand	- ↓	0	+ ↓

Gefahr der Segregation und einer Verschlechterung der sozialen Balance; Nach: Radermacher et.al.: Die soziale Dimension des Klimaschutzes und der Energieeffizienz im Kontext von Bau- und Wohnwirtschaft

mens anstelle einer dauerhaften Diskussion über Verschärfungen der Standards. Daraus resultieren nur Unsicherheiten und Attentismus. Darüber hinaus brauchen veränderte Gesetze und Verordnungen Zeit für die Marktdurchdringung.

- Völlig ungeeignet sind sich in komplexer Weise überlagernde europa-, bundes- und landes- bzw. kommunalpolitische Vorgaben sowie Wettbewerbe um die höchsten Effizienz- und Klimaschutzanforderungen.
- Der Staat muss seine eigenen Ziele hinsichtlich der Transfereinkommensbezieher (Erstattung der Kosten der Unterkunft und Sozialhilfe sowie Wohngeld) ernst nehmen. Energetische Sanierung darf nicht zur Klimaschutzsegregation werden (siehe Bielefelder Modell: höhere erstattete Grundmiete bei geringerem Energieverbrauch).
- Wir brauchen für den Wärmeschutz kostengünstigere und weniger fehleranfällige Systeme. Deshalb sind mehr Forschung und Entwicklungsaktivitäten für Gebäudeeffizienz notwendig, z. B.:
 - für effizientere und nicht brennbare Dämmstoffe,
 - für Wärmedämmverbundsysteme, die auch ohne Biozide nicht veralgen,
 - für hervorragende architektonische und bauphysikalische Lösungen,
 - für cradle-to cradle-Lösungen von Dämmsystemen.
- Für dezentrale hocheffiziente Stromerzeugung aus KWK oder erneuerbaren Quellen und Beiträge von Gebäuden zur Netzstabilität über Speicherung überschüssiger Energie aus erneu-

erbaren Quellen sollte eine Form der Anrechnung innerhalb der Bilanzierung energetischer Sanierung gefunden werden.

- Da es nicht nur um Energie und Klimaschutz geht, sondern um eine ganzheitliche Entwicklung lebenswerter und ressourcenschonender Quartiere sowie die Bezahlbarkeit des Wohnens, sind Konzepte für die nachhaltige Entwicklung gefragt. Deshalb sollte die Entwicklung eines Gebäudes auf Basis eines integrierten Quartierskonzeptes als gleichwertig zu einer Sanierung nach EnEV anerkannt werden.
- Im Rahmen der Lösung eines globalen Problems ist auch darüber nachzudenken, weitere kosten- und nutzenoptimale Instrumente wie etwa Beiträge zu einem Klimafonds für die Wohnungswirtschaft als eine von mehreren möglichen Varianten einer CO₂-Vermeidungsstrategie zu öffnen.
- Auch durch Rahmenbedingungen, die auf den ersten Blick mit Klimaschutz und Energieeffizienz nicht direkt zu tun haben, wird die energetische Modernisierung beeinflusst. Dies sind z. B.:
 - die Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU) nach Sozialgesetzbuch II und deren konkrete Ausgestaltung und Höhe,
 - das Mietrecht,
 - das Energiesteuerrecht,
 - die soziale Wohnraumförderung der Länder und
 - die Städtebauförderung.

Ausblick

Die Aufgaben der Bewirtschaftung von Wohnungen sind vieldimensional: Wohnungsunternehmen versorgen breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum, erhalten sozial stabile Nachbarschaften, integrieren Migranten, meistern den demografischen Wandel, halten Angebote für verschiedene Nachfragergruppen bereit, sorgen für ein attraktives Wohnumfeld und vieles mehr. Aus der Erfahrung mit mehr als 30 Jahren energetischer Sanierung schätzt der GdW ein, dass Verschärfungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) zu einem Rückgang der energetischen Sanierungsquote und zur Fokussierung der energetischen Modernisierung auf bestimmte Bestände beitragen würden. Es besteht mittelfristig die ernsthafte Gefahr, dass ressourcenschonendes und qualitätvolles Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung nicht mehr verwirklicht werden kann und dass Segregation aus Gründen des Klimaschutzes verstärkt wird. Das Wohnen und damit die Wohnung erfüllen eine wichtige Ankerfunktion im menschlichen Leben. Die Beachtung der sozialen Dimension des Wohnens und der Wohnqualität sowie der Bezahlbarkeit des Wohnens ist von zentraler Bedeutung. Eine Debatte über die Bedeutung des Wohnens in der Gesellschaft und über verlässliche politische Rahmenbedingungen für das nachhaltige Bauen und Modernisieren sowie über die Bewirtschaftung und Finanzierung des Wohnens in Deutschland ist notwendig. Und so viel ist sicher: Der GdW wird sie führen! ■

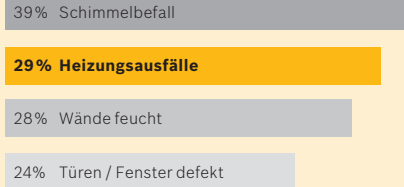
¹ Tackobst: Tackling Obstacles in Social Housing, www.tackobst.eu, siehe: Publikationen, State of the art

² Gradtagzahl ca. 2085 Kd ein Drittel weniger im Vergleich zu Deutschland mit ca. 3244 Kd (lt. Eurostat)

Es greift zu kurz, Wohnungsunternehmen und den von ihnen bewirtschafteten Wohnungsbestand als Problem zu sehen – nämlich als CO₂-Emittenten und Energieverbraucher.

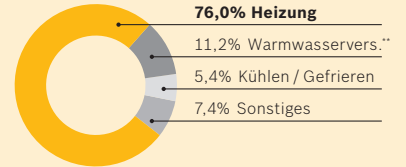


Häufigste Gründe für Mietminderung



Quelle: Innofact im Auftrag von Immobilienscout24. Mehrfachantworten möglich.

Energieverbrauch im Haushalt *



*Anteil am ges. Energieverbrauch / **inkl. Wasch- und Spülmaschine | Quelle: www.richtigbauen.de

Manche Immobilien rechnen sich. Und manche rechnen sich noch besser.

Moderne Heizungstechnik kann Leerstände minimieren und Mieteinnahmen verbessern.

Optimierte Systemlösungen für die Heizungsmodernisierung in der Wohnungswirtschaft

Betriebswirtschaftlich sinnvolle Modernisierungskonzepte sind heute die Grundlage für jedes erfolgreiche Wohnungsunternehmen. Dazu gehören Wärmelösungen, die sowohl zuverlässig als auch energiesparend sind. Wärmesysteme, die einerseits die gesetzlichen Forderungen der EnEV und BImSchV erfüllen und damit umweltschonend sind – andererseits aber auch den steigenden Ansprüchen der Mieter gerecht werden, d. h. mehr Komfort bei möglichst geringen Nebenkosten. Nur wer auf den richtigen Partner bei der Heizungsmodernisierung setzt, vermeidet unzufriedene Mieter und sichert sich damit langfristige Wettbewerbsvorteile.

Die Basis für eine rentable Modernisierung: Der Rat und die Planung vom Fachmann

Die Junkers Wärmeexperten haben in den letzten Jahren Modernisierungslösungen entwickelt, die speziell auf die Anforderungen der Wohnungswirtschaft und den Gebäudebestand abgestimmt sind. Allesamt Wärmesysteme mit modernster, nachhaltiger Technologie. Ganz gleich ob zentrale oder dezentrale Lösungen, ob mit Heiz- oder Brennwertgeräten, wandhängend, bodenstehend oder in Kombination mit regenerativen Energien – die Junkers Spezialisten beraten, planen und realisieren für jedes Objekt individuell angepasste, energieeffiziente Lösungen, die letztendlich das Gleiche im Fokus haben, wie Sie: Ihre Gesamtrendite.

Die Einbindung solarer Konzepte ist heute viel einfacher geworden

Mit den LSS-Konzepten von Junkers sind ausgereifte und hocheffiziente integrierte Solarlösungen möglich, die alle Voraussetzungen für den Geschosswohnungs- und Gewerbebau mitbringen. Entscheidend für die Akzeptanz einer Heizungsmodernisierung auf Mieterseite ist, dass die Warmmiete stabil bleibt. Da LSS-Lösungen ein hohes Energiepotenzial mitbringen, eignen sie sich dafür besonders gut.

Um den wirtschaftlichen Erfolg einer solaren Großanlage sicherzustellen, sollte unbedingt das Gesamtkonzept von der Planung bis zur Inbetriebnahme von erfahrenen Planern und Handwerkern begleitet werden. Junkers bietet deshalb alle Dienstleistungen und Produkte aus einer Hand.

Werten Sie Ihre Objekte durch wirtschaftliche Heizungsmodernisierung auf. Kontaktieren Sie den Junkers Infodienst zur Vereinbarung eines persönlichen Beratungsgesprächs.

Telefon: (0 18 03) 337 333*
E-Mail: wowi@de.bosch.com

* Festnetzpreis 0,09 €/min, höchstens 0,42 €/min aus Mobilfunknetzen



Dezentrale Lösung	
<p>Heizwert</p> <ul style="list-style-type: none"> – bewährte Technik – relativ günstige Gerätekosten – schneller Austausch, auch von Einzelgeräten – einfache Wartung/Service 	<p>Brennwert</p> <ul style="list-style-type: none"> – aktueller Stand der Technik – zukunftsfähig (ENEV, EEWärmeG) – energiesparende Brennwerttechnik & Leistungsmodulation – raumluftunabhängiger Betrieb – einfache Abrechnung
<p>Wohnstandard ●●●●● einfach</p>	<p>Wohnstandard ●●●●● mittel</p>
<p>Gebäudetyp Bestand</p>	<p>Gebäudetyp Bestand (Modernisierung)</p>
<p>Junkers Geräte / Konzepte Ceradini, Cerastar-Serie</p>	<p>Junkers Geräte / Konzepte CerapurAcu, Cerapur-Serie (Kombi-Geräte), CerapurModul-Serie</p>

Zentrale Lösung	
<p>Brennwert</p> <ul style="list-style-type: none"> – aktueller Stand der Technik – zukunftsfähig (ENEV, EEWärmeG) – energiesparende Brennwerttechnik, Leistungsmodulation & gleichmäßiger Betrieb – Anlagenoptimierung m. DFM – Geringe Wartungs/Service-Kosten – Wärme-Contracting möglich – Solareinbindung möglich (Modernisierungsumlage) 	<p>Solare Großanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> – bis 30% Energieeinsparung ggü. Altanlagen / hoher Kesseljahresnutzungsgrad – Variable Anbindung verschiedener Wärmekonzepte – Reduzierung des CO₂ – Ausstoßes – Förder-/Finanzierungsmöglichkeiten – Modernisierungsumlage möglich – Anlagenoptimierung m. DFM – Wärme-Contracting möglich
<p>Wohnstandard ●●●●● mittel – gehoben</p>	<p>Wohnstandard ●●●●● gehoben</p>
<p>Gebäudetyp Bestand (Sanierung), Neubau</p>	<p>Gebäudetyp Bestand (Sanierung), Neubau</p>
<p>Junkers Geräte / Konzepte Suprapur, CerapurMaxx</p>	<p>Junkers Geräte / Konzepte LSS-Konzepte (Solare Großanlage) mit Suprapur CerapurMaxx Supraeco (Wärmepumpe)</p>



THEMA DES MONATS

EU-Energieeffizienzrichtlinie

Hartes Ringen in Brüssel

Regierungen der Mitgliedsländer tun sich schwer mit Sanierungsquoten und Effizienzverpflichtungen: Seit Mitte April verhandeln in Brüssel EU-Kommission, Europaparlament und Europäischer Rat über die Energieeffizienzrichtlinie. Sie soll sicherstellen, dass die EU in sprichwörtlich letzter Minute ihr ehrgeiziges Ziel doch noch erreicht, den Primärenergieverbrauch bis Ende 2020 um 20% zu senken. Doch die Chancen stehen schlecht. Umstritten sind vor allem die verbindliche Sanierungsquote für öffentliche Gebäude sowie die Effizienzverpflichtung für Energieunternehmen. Warum, lesen Sie in unserem Bericht aus Brüssel.



Silke Thole
freie Journalistin, Tübingen

Die Erhöhung der Energieeffizienz, darüber ist man sich in Brüssel einig, ist eines der wichtigsten Ziele der Europäischen Union. Und auch, dass

die 2008 definierten 20-20-20-Ziele bei einem Weitermachen wie bisher nicht erreicht werden, ist unumstritten. Prognosen der Europäischen Kommission zufolge könnte die EU bis 2020 lediglich 10% effizienter werden. Doch damit ist dann auch schon Schluss mit den Gemeinsamkeiten. Der Weg zum Ziel ist äußerst umstritten. „Von nun an bis Ende Juni wird der Kampf geführt zwischen dem Europäischen Parlament und den 27 Mitgliedsstaaten der Europäischen Union“, brachte

es Claude Turmes Ende März bei einem Journalisten-Workshop des Europäischen Parlaments zur Energieeffizienzrichtlinie auf den Punkt. Der Europaabgeordnete der europäischen Grünen Turmes ist Berichterstatter des Ausschusses für Industrie, Forschung und Energie (ITRE) des Europäischen Parlaments für die Energieeffizienzrichtlinie. Ende Februar einigte sich dieser Ausschuss auf Änderungen des von der EU-Kommission vorgeschlagenen Richtlinien textes. Unter anderem



Quelle: Archiv Autorin

Das Europaparlament in Brüssel

legte er verbindliche Ziele für die Mitgliedsstaaten zur Steigerung der Energieeffizienz bis 2020 um 20% fest. Zudem ermächtigte er Turmes, direkt in Verhandlungen mit dem Rat und der Kommission einzusteigen.

Vorgehensweise richtig?

Dieses Vorgehen ist ungewöhnlich. Üblicherweise werden vom Ausschuss erarbeitete Änderungsvorschläge im Parlament diskutiert, bevor sie dem Rat vorgelegt werden. Doch die Zeit drängt: Sollen die Ziele bis 2020 noch erreicht werden, muss schnell gehandelt werden. Turmes will daher noch während der dänischen Ratspräsidentschaft, also bis Ende Juni 2012, zu einem gemeinsamen Textentwurf von Rat, Kommission und Parlament kommen. Auf diese Weise soll dem Parlament bereits in der ersten Lesung ein Gesetzestext vorgelegt werden, der große Chancen hat, anschließend auch tatsächlich den Ministerrat zu passieren.

Der Gesetzestext würde dann im Parlament nicht mehr diskutiert, sondern direkt zur Abstimmung gestellt. „Die Diskussion der Richtlinie findet ausschließlich zwischen dem Industrieausschuss und dem Rat statt. Alle anderen Ausschüsse, die ebenfalls betroffen sind, können nicht mitdiskutieren“, kritisiert Dr. Özgür Öner, Leiter des Brüsseler Büros des GdW, dieses beschleunigte Verfahren. Der Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen würde sich eine ausführlichere Diskussion der Richtlinie wünschen, vor allem auch, damit die unterschiedlichen Voraussetzungen in den einzelnen Mitgliedsländern stärker berücksichtigt werden können.

Streitpunkte

Umstritten sind vor allem die Artikel 4 und 6 der Richtlinie. Artikel 4 sieht vor, dass die Mitgliedsstaaten ab 2013 jährlich 2,5% des Bestandes an öffentlichen Gebäuden mit mehr als 250 m² Nutzfläche ►



Sie sind Immobilienverwalter. 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


Alles, was zählt.

Mehr über den Minol Rauchwarnmelderservice und weitere Leistungen wie Abrechnung, Monitoring und MinoGas unter www.minol.de



Die Fahnen vor dem Europaparlament sind so bunt wie die nationalen Voraussetzungen für die Energieeinsparung

Von links nach rechts: Claude Turmes, Peter Liese
Fiona Hall



gelegt haben, sondern schon früh aktiv geworden sind, würden bestraft.“

Nicht nur bei den deutschen Wohnungsunternehmen, von denen viele ganz oder teilweise in öffentlicher Hand sind und für deren Bestände die Sanierungsquote nach den Vorstellungen von Kommission und EU-Parlament auf jeden Fall zur Anwendung kommen soll, regt sich Widerstand. Selbst die Dänen, die gerne als erfolgreichen Abschluss ihrer Ratspräsidentschaft eine Einigung erzielen würden, ruderten zuletzt zurück. „Ihre Kommunen haben ihnen signalisiert, dass sie solche Sanierungsquoten nicht finanzieren können“, kommentiert Öner.

Geht es nach dem Europäischen Rat, sollen lediglich Gebäude saniert werden, die der jeweiligen Zentralregierung gehören. In Deutschland würde das bedeuten, dass nicht einmal die Gebäude der Landesministerien einbezogen würden. Europaweit würden statt der angestrebten jährlichen Energieeinsparung von 4,2 Mio. Tonnen Öl-Äquivalent (Mtoe) lediglich 0,4 Mtoe erreicht. Insge-

sanieren müssen, Artikel 6 verpflichtet Energieunternehmen, jährlich 1,5% weniger Strom an ihre Kunden zu verkaufen. Nach dem Vorschlag des Energieausschusses können die Regierungen von diesen starren Vorgaben abweichen, wenn sie sich gemeinsam auf verbindliche Ziele für die einzelnen Staaten einigen. Vorgesehen ist eine Tabelle, in der die Ziele für jedes Mitgliedsland aufgeführt sind: Zypern muss soundso viel Prozent Energie sparen, Frankreich soundso viel und Deutschland so viel. Zusammen müssen

die Einzelziele dazu führen, dass das Gesamtziel von 20% mehr Energieeffizienz bis 2020 erreicht werden kann. Als Basisbezugsjahr haben die Parlamentarier dabei das Jahr 2010 im Blick. „Das ist für uns schwierig, denn es heißt, dass Sanierungen, die vor 2010 durchgeführt wurden, nicht angerechnet werden. Viele deutsche Wohnungsunternehmen vor allem in Ostdeutschland haben aber schon 1990 mit umfassenden Sanierungen begonnen“, kommentiert GdW-Interessenvertreter Öner. „Alle, die nicht die Hände in den Schoß

EUROPAPARLAMENT WILL KFW-MODELL KOPIEREN

Das Argument der Regierungen, für die Gebäudesanierung sei kein Geld da, wollen die Mitglieder des Industrieausschusses im Europäischen Parlament nicht gelten lassen. Sie verweisen auf die enormen Einsparungen durch die Reduktion von Öl- und Gasimporten. Gerade auch die Länder, die derzeit besonders mit wirtschaftlichen Problemen zu kämpfen haben wie Spanien, Portugal und Irland, müssen den Großteil ihrer Energie importieren und könnten von Einsparungen stark profitieren. Die einzige Möglichkeit, die Bürger vor diesen zusätzlichen Kosten zu schützen, sei es, effizientere Systeme anzubieten. Einig sind sich die Parlamentarier aber auch darüber, dass es Förder-

maßnahmen geben muss, um etwa Kommunen umfassende Sanierungen zu ermöglichen. Zum einen sollen bestehende Fördertöpfe wie die Struktur- und Kohäsionsfonds stärker zur Förderung energetischer Sanierungen genutzt werden. Zum anderen will das Europaparlament das deutsche Erfolgsmodell KfW-Förderung auf ganz Europa übertragen. Das KfW-Modell habe gezeigt, dass jeder Fördereuro das Siebenfache an Investitionen auslöst und unter dem Strich mehr als die eingesetzten Gelder an den Staat zurückfließen, sagt dazu Turmes und ergänzt ganz plakativ: „Was wir hier machen, ist: Weniger Geld für die Herren Putin & Co. und mehr Geld für das europäische Handwerk.“

samt, so hat die Kommission in einem inoffiziellen Papier berechnet, würden mit der Richtlinie nur noch 38% der von der Kommission angestrebten Energieeinsparung erreicht, wenn sich der Rat mit seinen Vorschlägen durchsetzt.

Kritik an Artikel 6, mit dem Energiekommissar Günther Oettinger einen Energieeffizienzmarkt schaffen wollte, kommt vor allem aus Frankreich. „Frankreich will nicht nur den Verkehr aus dieser Regelung ausschließen, sondern auch den kompletten Industriesektor“, berichtete Turmes den in Brüssel versammelten Journalisten. In Deutschland sperrt sich Bundeswirtschaftsminister Philipp Rösler generell gegen verpflichtende Energieeinsparungen. „Wir sagen ja zu mehr Energieeffizienz, aber nein zu energiewirtschaftlicher Planwirtschaft“, sagt dazu der Staatssekretär im Bundeswirtschaftsministerium Stefan Kapferer.

„Eine Quote für Energieeffizienz ist keine Planwirtschaft, sondern sie befördert den Markt“, setzte dem auf einer Podiumsdiskussion am Rande der Messe Light + Building in Frankfurt Holger Krawinkel entgegen, Leiter des Fachbereichs Bauen, Energie, Umwelt des Verbraucherzentrale Bundesverbands: „Sie würde dazu führen, dass die Energie-Inverkehrbringer Wege für mehr Energieeffizienz finden müssten. Genau mit diesen Mitteln arbeiten wir doch auch bei den erneuerbaren Energien – mit Erfolg.“ Krawinkel forderte die Entwicklung eines Energieeffizienz-Marktes.

Ergebnisse aus Forschungsvorhaben

Der Wirtschaftszeitung Handelsblatt zufolge wird das Ministerium jedoch durch eine aktuelle Studie in seiner Ansicht bestärkt. Das im Auftrag des Bundeswirtschaftsministeriums erstellte Gutachten von Fraunhofer ISI, Öko-Institut und Ecofys komme zu dem Ergebnis, dass verbindliche Energieeinsparziele nicht dazu geeignet sind, die Energieeffizienz nachhaltig zu steigern, berichtete das Blatt. Dadurch ließen sich lediglich die „tief hängenden Früchte“ ernten. Das sei aber in Deutschland bereits weitgehend geschehen. Zur Realisierung des Energieeinsparpotenzials seien – insbesondere im Gebäudebereich – Förderprogramme und Steuervergünstigungen wesentlich besser geeignet. Auch mittels besserer Information und Beratung ließen sich weitere 20% Einsparungen anstoßen.

Die Gutachter der drei Forschungsinstitute wehren sich gegen diese Darstellung der Studienergebnisse: Sie sei teilweise falsch und einseitig. „Alle drei Forschungsinstitute erachten verpflichtende und ambitionierte Einsparziele sowohl mit mittel- wie auch langfristigem Zeithorizont als notwendige Grundvoraussetzung, die Klimaschutzziele in Deutschland und der EU zu erreichen“, schreiben sie in einer Stellungnahme zum Handelsblatt-Artikel.

Das wiederum bestärkt die Europaparlamentarier, denen bei der Energieeffizienzrichtlinie ein verpflichtendes Element wichtig ist. „Die Energieeffizienzrichtlinie braucht ein verpflichtendes Element – egal ob es nun verbindliche Ziele oder verbindliche Maßnahmen sind“, betont EU-Parlamentarierin und Industriausschuss-Mitglied Fiona Hall aus Großbritannien. Sie weist auch auf die erheblichen wirtschaftlichen Sachzwänge hin: „Wenn wir nicht Energie sparen, müssen wir für deutlich mehr Infrastruktur zahlen als wir eigentlich brauchen.“

Und auch Peter Liese (CDU), Mitglied im Industriausschuss und Schattenberichterstatter für die Energieeffizienzrichtlinie, setzt sich für eine „schlanke Richtlinie mit hoher Schlagkraft“ ein. „Wir brauchen ein einheitliches Umfeld für die Vermarktung von Energieeffizienz-Dienstleistungen“, merkte er in Brüssel an und richtete den dringenden Appell an die Bundesregierung, sich auf europäischer Ebene konstruktiver in die Debatte einzubringen. ■

IHRE ERDGASKOSTEN SIND UNSER THEMA.

Entspannung für Sie. Top-Service von uns.



Als Erdgas-Partner für die Wohnungswirtschaft setzen wir unsere Stärken für Sie ein:

- ✓ Günstige Erdgas-Preise durch individuelle Versorgungsmodelle
- ✓ Top-Betreuung durch persönliche Ansprechpartner vor Ort
- ✓ Einfacher Wechsel
Wir übernehmen alle Formalitäten
- ✓ Reduzierter Verwaltungsaufwand: Nur ein Rahmenvertrag für all Ihre Objekte
- ✓ Zuverlässige Erdgas-Versorgung

Vertrauen Sie uns – einem der größten mittelständischen Energielieferanten in Deutschland mit über 50 Jahren Markterfahrung.



Wechseln Sie jetzt!

089 / 64 165 - 183

geschaeftskunden@montanagas.de

www.montana-energie.de

Wohnungsunternehmen als Energieversorger Hürden, Stolpersteine und Lösungen

Wohnungsunternehmen als Energieversorger – noch ist das die Ausnahme. Doch nicht wenige praktizieren dies, beispielsweise durch den Betrieb von Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung (KWK). Diese erzeugen neben Wärme auch Strom. Die Rentabilität verbessert sich deutlich, wenn der Strom nicht eingespeist, sondern an Dritte verkauft wird. Beim Stromverkauf an die eigenen Mieter gibt es jedoch steuerliche und rechtliche Stolperfallen, die bislang viele Unternehmen abschrecken. Was zu beachten ist, lesen Sie hier.



Pia Grund-Ludwig
freie Journalistin, Tübingen

Relativ lange und mit guten Erfahrungen ist Dieter Gözl von der Wohnbau Göppingen in diesem Segment unterwegs, auch wenn der Start zunächst beschwerlich war. Man habe sich mit vielen neuen Fragen beschäftigen müssen, die nicht zum Kerngeschäft einer Wohnungsgesellschaft gehören, etwa mit der Anmeldung von KWK-Anlagen beim Hauptzollamt oder der Frage, wie einzelne Umsatzgruppen umsatzsteuerlich zu behandeln sind, berichtete Gözl auf einer Tagung des Bundesverbands Kraft-Wärme-Kopplung zum Einsatz von KWK in der Wohnungswirtschaft. Zentral sei aus seiner Sicht, so Gözl, bei der Planung die Gewerke Elektro und Heizung gut zu koordinieren sowie die internen Fachbereiche frühzeitig einzubinden, um etwa zu klären, welche Zählereinrichtungen an welchen Stellen notwendig sind.

Erfahrung nach drei Jahren

Drei Jahre nach dem Start des Projekts und knapp zwei Jahre nach Aufnahme der Stromlieferung sind die Startschwierigkeiten für das Göppinger Unternehmen aber kein Thema mehr. 81 Einheiten versorgt die WGG mit Strom und Wärme aus ihrer KWK-Anlage. Stromkunden werden wie Mieter in der EDV angelegt. Die WGG gibt die Abrechnungsergebnisse in die EDV ein und erstellt Strom-

abrechnungen selbst. Bislang ist die Übertragung Handarbeit, „da suchen wir noch ein geeignetes Programm“, so Gözl.

Knifflig ist die Abrechnung der EEG-Umlage. Dazu erfasst die WGG Aufzüge, Licht im Flur sowie Strom für den Betrieb der Anlage getrennt, denn für Eigenverbrauch ist keine EEG-Umlage fällig. Für den an die Mieter verkauften Strom muss Gözl dagegen EEG-Umlage abführen, und das ärgert ihn: „Es gibt ein Grünstromprivileg, aber kein BHKW-Privileg.“ Begonnen hat die Stromlieferung im März 2010 mit einem Grundpreis 71,50 € bei 17 ct pro Kilowattstunde, mittlerweile zahlen die Mieter knapp 19 ct. Es wurde eine Preisgleitklausel in die Verträge aufgenommen.

Auslagerung an Tochterunternehmen

Um rechtlich komplett auf der sicheren Seite zu sein, gliedert die WGG demnächst das Geschäft mit dem Strom in eine eigene GmbH aus (siehe auch S. 40 in dieser DW). Das machen auch andere so, etwa Heinz-Joachim Robels vom Vorstand der Baugenossenschaft Friedenau. „Wir haben ein Tochterunternehmen gegründet, weil wir als Vermietungsgenossenschaften keine artfremden Einnahmen haben dürfen“, berichtet er. Das Tochterunternehmen baut die Heizung einschließlich BHKW und ist ein Contractor, der Wärme an das Mutterunternehmen liefert.

Diese Trennung und Auslagerung des Stromverkaufs hat aus Sicht der WGG auch Vorteile bei der Abrechnung: „Wir können die Verwaltungskosten bei der Umlage der Heizkosten ansetzen. Wenn wir die Abrechnung selbst erstellen, geht das nicht“, berichtet Gözl.

Die Mieter der betreffenden Objekte erhalten zwei Verträge: einen Mietvertrag, der auch die Wärmelieferung beinhaltet, und einen über den Strombezug. Beide Vertragstypen sind in einem einheitlichen EDV-System erfasst, um die Verwaltung zu vereinfachen.

Wildern im fremden Revier

Während die Mieter bei vernünftigen Preisen die Angebote akzeptieren, sind manche Energieversorger nicht begeistert über die Konkurrenz. Die Frage, wer welche Zähler installieren darf und muss, ist dabei einer der Zankäpfel. Karsten Ahrens, der sich bei MPW Legal & Tax in Northeim auf die Beratung von Wohnungsunternehmen spezialisiert hat, betont insbesondere, dass sich



Beispiel eines KWK Speichers

SO RECHNET SICH STROMPRODUKTION MIT EINEM MINI-BHKW

Beispielobjekt

Mehrfamilienhaus mit 34 Wohnheiten

Stromverbrauch:	78.123 kWh/a
Gesamtwärmeverbrauch:	190.930 kWh/a
wärmegeführte Anlage mit 15,2 kWel, 30 kWth	
Pufferspeicher:	2.000 Liter
Betriebsstunden:	5.876 h/a
Stromproduktion:	89.308 kWh/a,
davon durch Übereinstimmung von Erzeugungszeit und Verbrauch direkt eigennutzbar:	knapp 62%

Wärmeerzeugung: 175.554 kWh/a
(= 91,9% d. Bedarfs)

Brennstoffbedarf: 293.823 kWh/a

Wirtschaftlichkeitsberechnung - Stromerlöse

Erlöse bei Einspeisung

Üblicher Preis:	4,99 ct/kWh
Vermiedene Netznutzung:	+0,5 ct/kWh
KWK-Zuschlag:	+5,11 ct/kWh
Erlöse:	10,60 ct/kWh

Erlöse beim Verkauf an Dritte:

Strompreis (netto):	17,68 ct/kWh
EEG-Umlage:	-3,59 ct/kWh
(nur bei Weiterverkauf an Dritte)	
KWK-Zuschlag:	+ 5,11 ct/kWh

Erlöse: 19,20 ct/kWh

Amortisationszeit bei 100% Strom-Eigennutzung: 4 Jahre

Die Angaben basieren auf gemessenen Daten aus einem Objekt.
Quelle: Hochschule Reutlingen/Professor Bernd Thomas

aus dem Energiewirtschaftsgesetz ergebe, dass die Immobilienunternehmen Anspruch auf einen Summenzähler haben. Dieser Summenzähler ist die Voraussetzung dafür, dass der Strom korrekt mit einzelnen Mietparteien abgerechnet werden kann. Die Mieter müssten jedoch den Versorger wählen können und dürften nicht in Verträge gezwungen werden. „Man muss dem Mieter die Möglichkeit geben, dass er alternative Strombetreiber wählen kann“, unterstreicht Ahrens.

Die Weitergabe von Zählern regelt die Messzungsverordnung. Die gilt aber bei Unterzählern nicht. Die bisherigen Netzbetreiber müssen diese also den neuen Stromverkäufern nicht anbieten, können es aber tun. Manche Netzbetreiber versuchten, dies auszunutzen. Besonders bei der baden-württembergischen EnBW gebe es teilweise „bewusste Schlammwerferei“, wertet Heinz Ulrich Brosziewski, stellvertretender Vorsitzender des Bundesverbands Kraft-Wärme-Kopplung. Im Streitfall rät er dazu, die Bundesnetzagentur einzuschalten, um zu einer Klärung zu kommen.

Achtung: Steuerfragen

Neben Auseinandersetzungen mit dem Netzbetreiber sind Steuerfragen eine Hürde, die Unternehmen zu meistern haben, die selbst Strom verkaufen wollen. Relevant sind unter anderem die Umsatzsteuer, Energie- und Stromsteuer. Bei der Umsatzsteuer, so Steuerexperte Ahrens, habe sich seit einem Brief des Bundesfinanzministeriums aus dem Jahr 2009 beim Stromverkauf die Auffassung durchgesetzt, dass dieser bei Vermietung und Verpachtung eine Nebenleistung sei, die nicht der Umsatzsteuer unterliege.

Bei der Stromsteuer gibt es für Anlagen bis 2 MW und Lieferung im räumlichen Zusammenhang eine Befreiung. Unternehmen mit stromsteuerlicher Anmeldung müssen Anlagen beim Hauptzollamt anmelden, können dort aber eine Sondererlaubnis beantragen, um nicht monatlich eine Erklärung über den Eigenverbrauch abgeben zu müssen.

Relevant ist auch die Energiesteuerbefreiung für den Brennstoff. Sie musste in Deutschland für den Betrieb von KWK-Anlagen ab April 2012 ausgesetzt werden. Die EU hatte dagegen schon länger Widerspruch eingelegt, da sie es für eine unzulässige Beihilfe hält. Da sie jedoch einen höheren Anteil an KWK-Strom zu ihrem Ziel erklärt hat, ist damit zu rechnen, dass diese Beihilfe wieder gewährt werden darf. Fällig ist außerdem bei allen Anlagen, die nicht mit Erneuerbaren laufen, die EEG-Umlage, außer für Eigenverbrauch.

Richtige Abrechnung

Spannend ist für Wohnungsunternehmen neben dem Stromverkauf zudem die Frage, wie die Wärmeerzeugung aus einer KWK-Anlage korrekt abgerechnet wird. Dies muss nach der Heizkostenverordnung erfolgen, und die schreibt dafür das Abflussprinzip vor. Es darf also nur die für das Heizen in einem bestimmten Zeitraum verbrauchte Energiemenge in Rechnung gestellt werden. „Wer 100% der Brennstoffkosten in die Heizkostenumlage steckt, betrügt seine Mieter, es dürfen nur reale, keine vermuteten Kosten umgelegt werden“, betont Brosziewski. Hilfestellung bei der Aufteilung bietet ein neuer Richtlinienentwurf der VDI 2077 3.1 speziell zur Abrechnung von Heiz-

wärme in KWK-Anlagen. Er schlägt Verfahren zur Umlegung der Kostenanteile vor.

Für die Abrechnung der Wärme ist dabei auch relevant, wer der Betreiber des BHKW ist. Betreibt ein Wohnungsunternehmen die Anlage, sind Wartungskosten, Messkosten und Bedienkosten umlagefähig, entsprechend der realen Strom- und Wärmemenge. „30% Wartungskosten gelten bei All-inclusive-Verträgen als sichere Seite bei der Abrechnung der Wärmekosten“, sagt Brosziewski. Beim Brennstoff selbst sind separate Brennstoffzähler möglich. Gibt es die nicht, kann die Brennstoffmenge rechnerisch ermittelt werden. Übernimmt ein Contractor den Betrieb, wird Wärme wie Fernwärme geliefert und kommt in die Heizkostenabrechnung.

Fazit: On top eine gute Primärenergiebilanz

Ein weiterer Vorteil der KWK neben der kombinierten Erzeugung von Wärme und Strom werde teilweise übersehen, beobachtet Antje Durach, Prokuristin und Architektin bei der Landes-Baugenossenschaft Württemberg. Durch die gute Primärenergiebilanz könne man einen besseren KfW-Standard in der Sanierung erreichen und dadurch höhere Tilgungszuschüsse. Das spiele bei ihrer Kalkulation eine Rolle, sagte sie, es müsse aber immer im Gesamtpaket einer Sanierung betrachtet werden. Unternehmen in Baden-Württemberg, ergänzt Joachim Robels, könnten zudem mit KWK relativ leicht das E-Wärme-Gesetz des Landes erfüllen. Er lasse dazu für jedes Objekt eine Kalkulation erstellen. „In Einheiten ab 20 Wohnungen war BHKW in der Regel am günstigsten“, so seine Erfahrung. ■



Quelle: Archiv Autorin

Prof. Bernd Thomas

THEMA DES MONATS

Interview

Objektversorgung ist im Bestand besser als Nahwärme

Professor Bernd Thomas vom Reutlingen Research Institute hat Mini-KWK-Anlagen, die in der Wohnungswirtschaft Anwendung finden können, im Prüflabor seines Instituts unter die Lupe genommen. Er gibt Tipps für die Auswahl des richtigen Systems.

Wenn ein Wohnungsunternehmen Energieversorger werden will, welche Kenngrößen sind bei der Auswahl einer Anlage zur Kraft-Wärme-Kopplung zu berücksichtigen?

Thomas: Primär der Gesamtwärmebedarf pro Jahr. Ich muss die Wärme des BHKW im Objekt unterbringen, also muss ich das BHKW nach dessen Wärmebedarf auswählen.

Heißt das, dass Blockheizkraftwerke in sanierten Gebäuden schwieriger einzusetzen sind?

Thomas: Nein, aber ich muss dann ein entsprechend kleineres BHKW wählen.

Das heißt, man macht den Umstieg am besten nach einer Sanierung?

Thomas: Das ist eine wichtige Frage. Man kann das BHKW gleich umsetzen und im Vorgriff auf die Sanierung ein kleineres BHKW nehmen. Ich würde nicht mit dem BHKW warten, bis die Sanierung kommt, sondern schauen, was ich für eine Sanierung plane, wie viel Energie ich einsparen will und auf diesen Energiebedarf hin das BHKW dimensionieren.

Welche Fehler werden aus Ihrer Sicht bei der Auslegung am häufigsten gemacht?

Thomas: Ich denke, es gibt weniger Fehler bei der Planung und Auslegung, dafür gibt es gute Werkzeuge. Generell sehe ich eher das Problem, dass das Wissen über diese Technologie noch zu wenig verbreitet ist, dass die Vorteile und Möglichkei-

ten der Kraft-Wärme-Kopplung zu wenig bekannt sind. Es werden gerade beim Stromverkauf eher die Risiken gesehen und gesagt: Das machen wir nicht, das ist zu kompliziert.

Sie haben ja eine Reihe von Mini-KWK-Anlagen auf dem Prüfstand Ihres Instituts gehabt. Sehen Sie Unterschiede in Bezug auf die Einsatzfähigkeit in Wohnungsunternehmen?

Thomas: Es gibt vielleicht kleine Nuancen bei den Wirkungsgraden und in der Schallemission. Daraus lässt sich aber nicht ableiten, dass manche geeignet sind und andere nicht, so weit würde ich nicht gehen.

Welche Einsatzmöglichkeiten sehen Sie für BHKWs, wenn Bestände über eine Stadt verstreut sind?

Thomas: Bei Nahwärme sollte man bestehende Netze verwenden. Bestandsgebäude neu zu ver-

netzen, halte ich aus wirtschaftlichen Gründen für schwierig. Man sollte außerdem nicht vergessen, dass diese Netze nicht zu unterschätzende Wärmeverluste haben. Ich sehe immer noch in erster Linie die Objektversorgung mit Priorität. Die Geräte sind mittlerweile auch in Größenklassen für die Objekte selbst, also etwa ab Liegenschaften ab 14 Wohneinheiten aufwärts, verfügbar. Da halte ich die Objektversorgung für konkurrenzfähig zur Nahwärmeversorgung.

Und bei einer kompletten Neubebauung?

Thomas: Da ist es sicherlich ein Rechenexempel. Dort kann es Sinn machen, über eine Quartiersversorgung nachzudenken.

Herr Prof. Thomas, vielen Dank für das Gespräch!

Das Gespräch führte Pia Grund-Ludwig. ■

INFOKASTEN

Diese Verträge sind beim Verkauf von Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung an die Mieter mindestens notwendig:

- KWK-Einspeisevertrag zur Kraft-Wärme-Kopplung mit dem Netzbetreiber
- Vertrag über die Anschlussnutzung
- Stromliefervertrag über den Zusatzstrom in Spitzenlastzeiten mit einem Stromlieferanten
- Gasliefervertrag mit Gaslieferanten
- Wartungsvertrag mit dem Hersteller, Handwerker oder Serviceanbieter
- Stromliefervertrag mit dem Mieter



„Da ist mehr drin.“

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



Aareon
WE MANAGE IT FOR YOU

www.aareon.com



Dachterrasse mit einer PV-Anlage

THEMA DES MONATS

Energieversorgung

Neue Energie für Wohnungsunternehmen

Die Wohnungswirtschaft versorgt ihren Hausbestand traditionell mit Energie. Bisher aber fast ausschließlich mit thermischer. Die Frage lautet: Wer oder was hindert die Wohnungsunternehmen daran, den wertvollsten Energieträger Strom selbst zu produzieren, ihren Nutzern direkt anzubieten und Überschüsse zu vermarkten?



Peter Schmidt
Vorstandsmitglied der Wogeno
München eG

Die Wogeno München eG betreibt seit einigen Jahren Anlagen zur Stromerzeugung in den Kellern und auf den Dächern ihrer Häuser und liefert den erzeugten Strom direkt an ihre Mitglieder.

Überschüsse werden in einem Erzeuger-Verbraucher-Pool angeboten. Die Erkenntnis daraus ist: Es funktioniert, ist wirtschaftlich und trägt zum Klimaschutz und nebenbei zur Kunden- bzw. Mitgliederbindung bei.

Ungenutzte Potenziale

Die These lautet: Der Gebäudebestand der Wohnungswirtschaft verfügt über große Ressourcen, um den Bedarf der Privathaushalte (und natürlich auch der Hausstromanlagen) nach Strom - in-

klusive des perspektivisch wachsenden Elektromobilitätsbedarfes - zu großen Teilen aus eigener Substanz zu decken. Dabei können durchweg ökologisch hochwertige Verfahren eingesetzt werden: Kraft-Wärme-Kopplung, Photovoltaik, bedingt auch Windkraft.

Spätestens seit der Energiewende wird die Notwendigkeit dezentraler Versorgungskonzepte auch durch die Politik als notwendig erachtet. Das Potenzial schlummert aber weiterhin ungenutzt in den Wohnungsbeständen. Die Wohnungswirt-



Quelle: Archiv Autor

schaft wird konsequent von Seiten der Energiewirtschaft und dem zugeordneten politisch-administrativen Sektor davon „überzeugt“, dass die Stromversorgung nicht ihre Aufgabe sei. Und sie folgt dieser Direktive bisher klaglos, obwohl ein zunehmend interessantes Geschäftsfeld in unmittelbarem Zusammenhang mit der Kernaufgabe der Wohnraumversorgung brach liegt.

Die Wohnungsgenossenschaft als Kraftwerksbetreiber und (Selbst-)Versorger

Für die Wogeno München eG zählt seit einigen Jahren die Versorgung ihrer Haushalte mit elektrischer Energie zu einem strategischen Aufgabenbereich. Dazu bedient sie sich eines Tochterunternehmens (Cohaus München GmbH), da die Produktion und der Vertrieb von Strom - anders als das Umlagesystem bei der Heizwärme - für die eG steuerlich schädlich wäre (siehe hierzu auch S. 36 dieser DW). Gleichzeitig sind alle Genossenschaftsmitglieder Mitbesitzer der Kraftwerksanlagen.

Durch den Ersatz herkömmlicher Befeuerungsanlagen (i. d. R. Gas- oder Ölheizungen) sowie im Neubau errichtete die Wogeno-Tochter in den letzten Jahren schrittweise einen eigenen Kraftwerkspool - zunächst durch Aggregate der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK, auch Blockheizkraftwerke genannt). Hinzu kommt die Aus- und Nachrüstung vorhandener und neuer Dachflächen mit Photovoltaikanlagen (PV). Ein idealer Mix aus der Perspektive des Netzmanagements, ►

BEISPIEL MIT KOSTENEINSPARUNG

PV- und KWK-Anlagen des Wohnhauses Pariser Straße 11 produzieren pro Jahr mehr Strom, als im Haus verbraucht wird. Der Rest steht dem Pool für die anderen Häuser zur Verfügung.

Besonderheit in diesem Haus: Alle Nebenkosten inklusive Strom werden im Rahmen einer All-Inclusive-Regelung pauschal über die Fläche kalkuliert. Eine Messung und Abrechnung individueller Verbräuche findet nicht statt. Die Hausgemeinschaft spart dadurch Mess- und Abrechnungskosten im Gegenwert von rund 40% der Heizkosten.

Voraussetzungen: Hoher Energiestandard des Hauses und alle machen mit!

Energie effizient nutzen

Mit dem Energiemanagement von ista

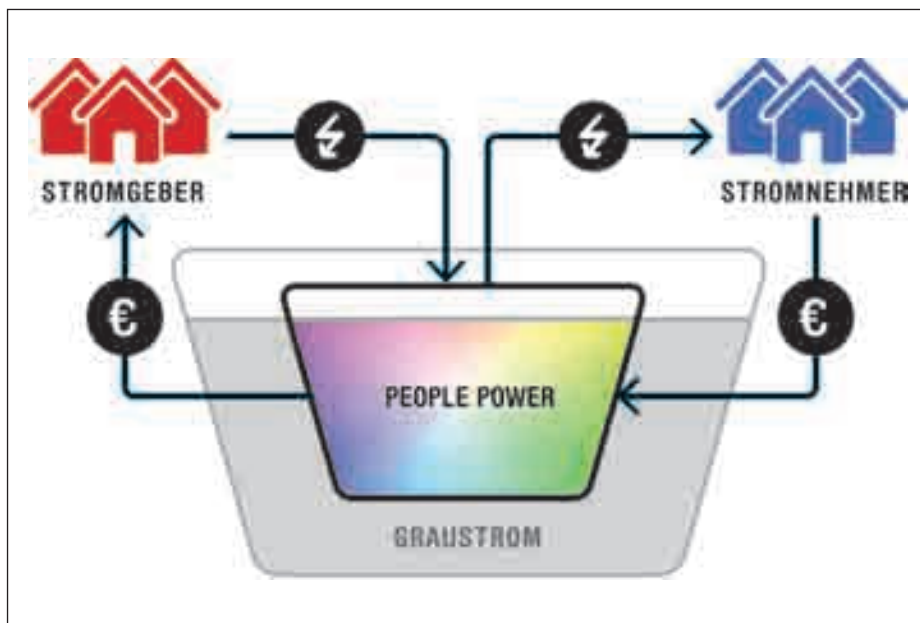
- übersichtliche Liegenschafts- und Nutzeinheitenanalysen jederzeit online einsehen
- mobiler Datenabruf über das EDM-App
- individuelle Anpassung der Auswertungen



ista Deutschland GmbH
Grugaplatz 2 ■ 45131 Essen

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

ista



Der People Power Pool von buzzn vernetzt dezentrale Stromproduzenten und Verbraucher und rechnet mit den Netzbetreibern ab. Wohnungsunternehmen können sich bei der Energieerzeugung und -verteilung auf ihre Kernaufgaben konzentrieren



Detail einer Energiezentrale: Ein zentraler Punkt ist die Kooperation mit einer neuen Handelsplattform, die dezentral erzeugten Strom entgegennimmt und an alle interessierten Verbraucher verteilt.

Haushalt zur Verfügung steht - unabhängig davon, ob im eigenen Haus ein Kraftwerk installiert ist. Die Vernetzung mit anderen Anbietern und Nutzern von dezentral erzeugtem Strom eröffnet neue Kooperationsformen jenseits der großformatigen Versorgungstrassen und herkömmlichen Versorger-Verbraucher-Beziehungen. Das Wohnungsunternehmen, das diesen Weg geht, geht ihn also nicht mehr allein. In Zusammenarbeit mit der Plattform können die Kurven der Produktion und des Verbrauchs (Lastgänge) zudem besser überwacht und einander weiter angenähert werden. Ein weiterer Beitrag zur Netzstabilität wird damit ermöglicht.

Keine Angst vor dem technischen und rechtlichen Betrieb

Beim Betrieb von Heizzentralen sind neueste technische Verfahren zur Optimierung und Effizienzsteigerung gängige Praxis. Dazu bedienen wir uns einschlägiger Fachbetriebe. Neue Herausforderungen wie die Überwachung der Trinkwassergüte müssen gemeistert werden. Die Wohnungsunternehmen gerieten dadurch vor kurzem ungewollt in die Rolle von Lebensmittellieferanten mit allen rechtlichen Konsequenzen. Zwei von vielen Beispielen, in denen Wohnungsunternehmen ein hoher technischer Sachverstand abverlangt und durch den Gesetzgeber eine hohe Verantwortung zugewiesen wird.

Der Betrieb von Anlagen zur Stromerzeugung ist im Vergleich dazu kein Hexenwerk. Bisher war nur die Verteilung des Stroms an die Haushalte - zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit - vermintes Terrain. Durch die Einschaltung einer unabhängigen Plattform zur Entgegennahme des überschüssigen Stroms und zur Lieferung von Zusatzstrom (wenn das hauseigene Kraftwerk gerade nicht

denn wenn die PV-Anlagen wenig Ertrag liefern, produzieren tendenziell die KWK-Anlagen und umgekehrt.

Derzeit produziert der Kraftwerkspool aus vier KWK- und drei PV-Anlagen so viel Strom (ca. 275.000 kWh/a), dass jedem Privathaushalt des Wogeno-Wohnungsbestandes - unabhängig davon, ob das betreffende Haus über eine eigene Kraftwerks-Einheit verfügt - pro Jahr ca. 1.000 kWh Strom zur Verfügung stehen. Bilanzell. Der Rest ist eine Verteilungsaufgabe, für die

die rechtlichen Rahmenbedingungen längst gegeben sind. Dennoch mussten einige Widerstände seitens der örtlichen Energiewirtschaft überwunden, vorhandene rechtliche Möglichkeiten gegen die faktischen Zwangsmittel eines Monopolisten ausgeschöpft werden. Nun ist der Weg frei.

Die Kooperation mit einer Handelsplattform (buzzn.net) ermöglicht, den erzeugten Strom, der nicht sofort vor Ort verbraucht wird, in einen Energiepool einzuspeisen, über den der selbst produzierte Strom unternehmensweit jedem

produziert) werden bisherige Schwierigkeiten mit örtlichen Netzbetreibern gelöst.

Genossenschaften tun sich zudem leichter bei der Handhabung der komplizierten energierechtlichen Rahmenbedingungen. Genossenschaftsmitglieder, die in Häusern mit Kraftwerk wohnen, sind Selbstversorger. Andere können über die Plattform beliefert werden, die sich um die Abrechnung mit Netzbetreibern kümmert. Damit entfallen aufwändige Bilanzierungs- und Dokumentationspflichten, die ein kleines Wohnungsunternehmen überfordern würden.

Ausblick

Spätestens ab 2013 wird die Volleinspeisung aus PV-Anlagen wirtschaftlich uninteressant. Doch als Teil eines Kraftwerkspools ist die Errichtung weiterer PV-Anlagen auf den Dächern unserer Häuser weiterhin nicht nur ökologisch, sondern auch ökonomisch sinnvoll. Die Kraft-Wärme-Kopplung ist bei hohem Selbstversorgungsgrad mit Strom auch nach dem Wegfall der kurzatmigen Impulsförderung durch den Bund wirtschaftlich – bei reiner Volleinspeisung würde sie spätestens nach Wegfall der staatlichen Förderung (KWK-Bonus bis 10 Jahre nach Inbetriebnahme) verkümmern.

Der Versorgungsgrad je Privathaushalt steigt bei der Wogeno durch weitere Investitionen in neue Wohnanlagen mit KWK und PV in den nächsten 2-3 Jahren auf ca. 1.300 kWh pro Jahr (bei dann ca. 450 Wohneinheiten). Tendenz weiter steigend. Damit konnte in wenigen Jahren aufgezeigt werden, dass ein kleines, junges Wohnungsunternehmen seine Nutzerhaushalte weitgehend mit ökologisch hochwertigem Strom selbst versorgen kann. Warum sollte das in größerem Maßstab nicht auch gelingen? Die Optimierung der Lastgänge durch intelligent gesteuerte thermische Pufferspeicher, der Einsatz von Batterien für Mobilität und Haushalt ist ebenso Zukunftsaufgabe wie die Darstellung der jeweiligen Energiesituation für die Endverbraucher, um Handreichungen zu effizientem Nutzerverhalten zu geben. Auf diesem Feld wird viel schwadroniert, aber die Wohnungswirtschaft sollte sich nicht durch Fachchinesisch und Interessen Dritter davon abbringen lassen, diesen Weg selbst zu gehen. Kunden- und Mitgliederbindung sind mit dem Thema Energie und damit auch mit Strom gut umzusetzen.

Kooperation statt Monopol

Auch in Städten mit gut ausgebautem Fernwärmenetz wie in München gibt es ausreichend „weiße Flächen“, die sich sehr gut für den Ausbau dezentraler Versorgungsbereiche in den Wohnungsbeständen eignen. Hier ist die Politik gefragt, die Energieversorger zu verpflichten, verlässliche Planungsgrundlagen bereitzustellen. Ein Energieentwicklungsplan existiert in München bis heute nicht. Dafür eine wachsende Zahl von Zwangsmitteln zur Durchsetzung der Anschlusspflicht an die Fernwärme (bei gleichzeitigem Verbot der Nutzung thermischer regenerativer Energieträger). Natürlich braucht auch die Fernwärme eine wirtschaftliche Basis. Diese aber einseitig zu Lasten der Wohnungsunternehmen zu formulieren, ist eine faktische Benachteiligung eines Wirtschaftszweiges zugunsten eines anderen.

Vielleicht entdecken die großen örtlichen Energieversorger und Netzbetreiber irgendwann die Potenziale, die in einer partnerschaftlichen, nicht auf Monopolgehebe gründenden Kooperation mit der Wohnungswirtschaft liegen. Vielleicht entdecken die Wohnungsunternehmen irgendwann ihre eigenen energetischen Potenziale und werfen sie in den Ring der kommunalen und energiewirtschaftlichen Debatten. Denn wer sich in Energiefragen nur auf die berühmten „Großen“ verlässt, ist oft genug verlassen. ■



VALLOX

Komfortlüftungs-Systeme



VALLOX ValloPlus 350

Die perfekte Symbiose aus Effizienz und Kompaktheit

Das neue VALLOX ValloPlus 350 aus dem Hause HEINEMANN besticht durch geringen Stromverbrauch, eine hohe Energieeffizienz, vielseitige Einsatzmöglichkeiten und seine ausgesprochen kompakte Bauweise. Dazu kommt die absolut neuartige Frostschutzfunktion, die das Gerät im Ganzjahresvergleich um ein Vielfaches effizienter macht, als Geräte mit einer klassischen Vorheizung. Das VALLOX ValloPlus 350 ist mit einer 8-stufigen digitalen Regelung sowie Kunststoff- oder Enthalpiewärmetauscher (Wirkungsgrad > 100%) erhältlich. Die Luftmengen von 60 m³/h bis 400 m³/h ermöglichen einen besonders breiten Einsatzbereich – er reicht von der Wohnung über das Büro, das Reihen-/Einfamilienhaus bis hin zum Passivhaus.

- Neue Frostschutz-Strategie
- Äußerst kompakte Abmessungen: B/H/T 638/678/472 mm
- Energiesparende, wartungsfreie Gleichstromventilatoren
- CO₂- und/oder Feuchtefühler optional
- G4- und F7-Filter serienmäßig – Filterüberwachung zeitgesteuert
- Integrierter, temperaturgesteuerter Sommerbypass
- Einfache Wartung



Quelle: Archiv Autorin

Wohnanlage im Otto-Schumann-Weg.

THEMA DES MONATS

Moderne Wärmelieferung

Partnerschaft für die Energiewende

Die Energiewende ist in der Wohnungswirtschaft angekommen: Der Einsatz regenerativer Energien und Kraft-Wärme-Kopplung spielen eine immer stärkere Rolle, speziell in Großstadtregionen mit hoher Wärme- und Stromnutzung. Die Hamburger SAGA GWG setzt zunehmend auf grüne und effiziente Energie. Ein Beispiel aus dem Norden.



Cordula Büchse
Urbana Energiedienste GmbH
Hamburg

Um die ehrgeizigen Umweltziele zu erreichen, kooperiert das kommunale Wohnungsunternehmen mit einem Energiedienstleister vor Ort. Mitte

2012 plant die Urbana Energietechnik die Umrüstung dreier Heizzentralen auf den Betrieb mit Biomethan-Blockheizkraftwerken (BHKW). Zehn weitere Heizanlagen hat der Energiedienstleister bereits zum 1. Juni 2012 übernommen und rüstet diese ebenfalls um: Sie erhalten jeweils ein Erdgas-BHKW. Dies hat den Effekt, dass der CO₂-Ausstoß um 3.500 t/a gesenkt wird. Entgegen der allgemeinen Auffassung, dass der Einsatz regenerativer Energien für die Nutzer zur finanziellen

Mehrbelastung führt, bleibt der Wärmepreis in diesem Projekt für die Mieter mindestens konstant bzw. wird im Einzelfall gegenüber der bisherigen Betriebskostenumlage (Brennstoff, Strom, Wartung) sogar geringfügig sinken.

Als zweitgrößtes Wohnungsunternehmen Deutschlands und größtes Hamburger Wohnungsunternehmen besitzt SAGA GWG rund 130.000 Wohnungen. Um einen weiteren Schritt in Richtung grüner Energie zu gehen, weitet das Unter-

nehmen die Kooperation mit dem Energiedienstleister seit Anfang des Jahres auf die Umsetzung der genannten Projekte aus. Die Bewohner von rund 2.000 Wohnungen mit 153.000 m² Fläche in 13 über das gesamte Hamburger Stadtgebiet verteilten Quartieren profitieren von der Partnerschaft.

Einsatz der Technik

Die in die Jahre gekommene Wärmeerzeugung in den Heizzentralen wird ausgetauscht und durch BHKW sowie erneuerbare Energieträger ergänzt. Die alten Erdgaskessel werden durch moderne Brennwerttechnik ersetzt. Die Grundlast leisten die neu eingebauten BHKW komplett. Zehn davon werden aus Kapazitätsgründen (elektrische Leistung bei maximal 50 kWel) mit Erdgas betrieben. Schon durch diese Modernisierung reduziert sich der CO₂-Ausstoß von bisher 40 kg/m²a auf 27 kg/m²a.

Bei drei weiteren Heizzentralen ermöglicht die Größe (elektrische Leistung 140 kWel) den Einbau von Biomethan-BHKW. Hier wird der CO₂-Ausstoß sogar auf 3 kg/m²a verringert. Rechnet man die Einsparungen aller Anlagen zusammen, ergibt sich im Mittel eine Reduktion der CO₂-Emissionen auf 19 kg/m²a. Hätte die SAGA GWG die Bestandsgebäude lediglich gedämmt, läge die Reduzierung durch den geringeren Energiebedarf immerhin bei 30 % (erreichte Emission: 27 kg/m²a) So fällt sie noch höher aus.

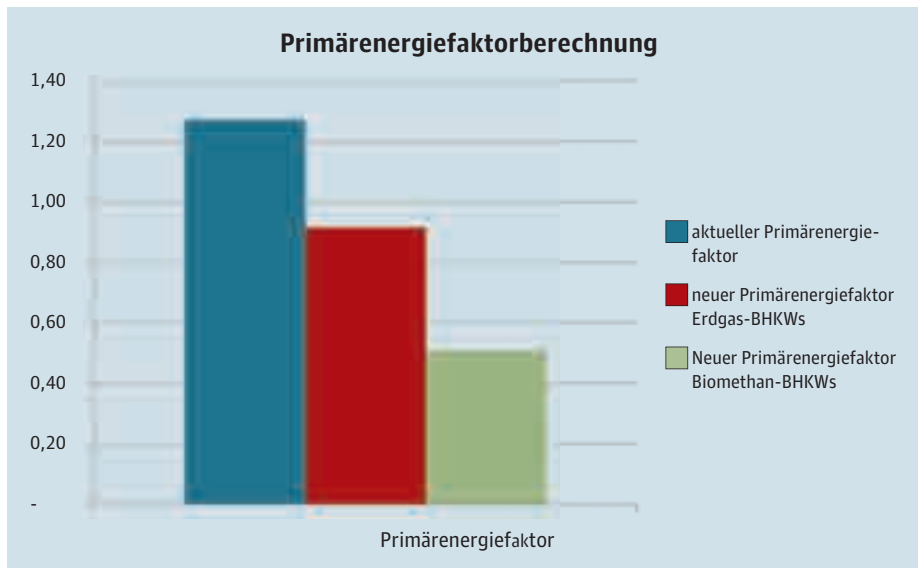
Die Umrüstung der Heizzentralen in den Gebäuden wird teilweise zu einer baulichen Herausforderung, da Platzmangel herrscht. Und: ein besonderes Augenmerk liegt auf den Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung von Körper- und Luftschallübertragung in die Gebäude durch die neue Technik im Keller.

Erfahrung bei grüner Energie

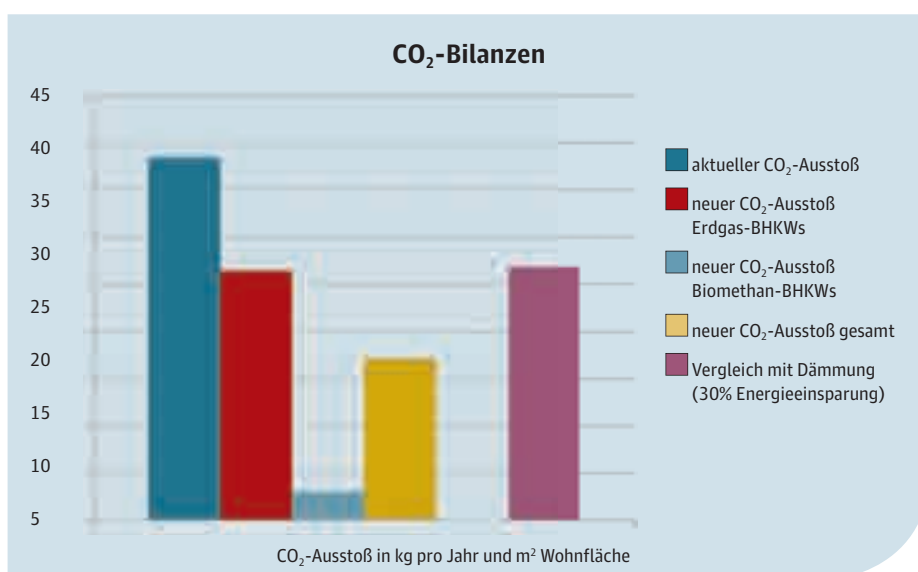
Die Hauptrolle in diesem Prozess spielen die BHKW, die nicht nur Wärme, sondern auch Strom erzeugen. Im Vergleich zu anderen regenerativen Energien ist die dezentrale Stromerzeugung in BHKW unabhängig von Wind oder Sonnenschein und bietet eine regionale Stromleistung ohne weite Übertragungsnetze. Bei der aktuell fortschrittlichen Nutzung von Biomethan ist die Einspeisung in das Erdgasnetz möglich. Voraussetzung dafür ist, dass das aus Biomasse gewonnene Methan zu Bioerdgas veredelt wird. Es ist dann gleichwertig mit herkömmlichem Erdgas.

Partnerschaft mit Vorteilen

Geschultes und erfahrenes Personal vom Kooperationspartner hält die Anlagen instand und bietet für den Notfall Service rund um die Uhr. Das Einsparpotenzial wird vor allem bei den Be-



Quelle: Urbana



Primärenergiefaktoren und CO₂-Bilanzen im Vergleich.

triebs- und Verwaltungskosten, der Finanzierung der Erneuerungen sowie der Instandsetzung innerhalb der Vertragslaufzeit voll ausgeschöpft. Der Umbau der Anlage liegt ausschließlich in der Hand des Energieunternehmens. Im ersten Schritt werden überall abrechnungsrelevante Wärmemengenzähler eingebaut. Darauf folgt eine automatische Statusmeldeweiterleitung an den Leitstand bzw. Notdienst. Die Kesseltechnik wird ebenfalls auf modernen Stand gebracht. In den drei zukünftigen Biomethan-Anlagen wird der erzeugte Strom nach dem EEG in das vorgelagerte Netz eingespeist. In acht der zehn anderen Anlagen werden zusätzlich je ein BHKW mit einer elektrischen Leistung von 50 kWel installiert. Zwei erhalten aus Kapazitätsgründen nur Anlagen mit einer Leistung von 34 kWel. Die BHKW erzeugen Strom nach dem Kraft-Wärme-Kopplungs-Gesetz

(KWModG). Der Strom wird vom Dienstleister vermarktet und in das Netz eingespeist.

Fazit: Energiebilanz wird optimiert

Ziel ist es, mit den 13 BHKW jährlich rund 7,5 Mio. kWh Strom und 12,5 Mio. kWh Wärme zu erzeugen. Die Brennwertkessel liefern weitere 15 Mio. kWh Wärme im Jahr. Der erzeugte Strom könnte ca. 2.000 Wohnungen mit 50 m² ein Jahr lang versorgen. Sobald alle 13 Anlagen ab Mitte 2012 laufen, wird der Ausstoß von CO₂ um 3.500 t/a reduziert. Ebenfalls verbessert wird der Primärenergiefaktor. Dieser liegt zurzeit bei 1,3. Nach der Umrüstung sinken die Werte auf die Faktoren 0,5 bei Biomethan-KWK und 0,9 bei Erdgas-KWK. Damit erreicht die SAGA GWG ihre geplanten CO₂-Einsparungsziele bei gleichbleibenden Wärmekosten für die Mieter. ■



Süd-West-Ansicht der beiden Mehrfamilienhäuser.



Fassadenansicht eines der beiden Mehrfamilienhäuser: Die Balkone wurden als separate Konstruktionen vor die Gebäude gestellt

Quelle: Heidelberger Kalksandstein/Steffen Fuchs

Pilotprojekt Mehrfamilienhäuser in Pattonville

Mieterschulung: Passive Beheizung

Das Siedlungswerk Stuttgart hat im Rahmen eines Pilotprojekts zwei Mehrfamilienhäuser als Mietobjekte gebaut, deren energetisches Konzept sich am Passivhausstandard orientiert. Das Wohnungsbauunternehmen betrat mit diesem Bauvorhaben für den Geschosswohnungsbau Neuland. Bisher bilden nachhaltiges und energieoptimiertes Bauen zwar einen Tätigkeitsschwerpunkt – aber Wohnungen mit „passivhausähnlichem Standard“ gehörten bis dato noch nicht zum Portfolio.



Dipl.-Ing. Bernd Niebuhr
Fachjournalist, Hannover

Anfang der 1990er Jahre hinterließen Alliierte nach dem Abzug der Soldaten große Areale – zum Teil in geografisch oder städtebaulich außerordentlich interessanten Lagen. Pattonville ist ein solches Areal einer ehemals amerikanischen Wohnsiedlung, die zwischen den Städten Kornwestheim und Remseck am Neckar in einen West- und einen Ostteil aufgeteilt ist. Sie wurde nach dem amerikanischen General George Smith Patton benannt und war einst Heimat für bis zu 3.700 US-Militärangehörige.

Pattonville wird seitdem in mehreren Schritten zu einem attraktiven Wohngebiet mit guter Infrastruktur umgebaut. Im Süden des Areals besitzt die Siedlungswerk gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Stuttgart, ein Grundstück, das sie in mehreren Abschnitten bebaut hat bzw. derzeit noch bebaut. Im April 2012 wurde der Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 28 Mietwohnungen abgeschlossen, deren energetisches Konzept sich am Passivhausstandard orientiert.

Ziel des Pilotprojektes

Mit den beiden Gebäuden in Pattonville beschreibt das Unternehmen neue Wege. Ziel dieses Pilotprojektes war, zwei kostenoptimierte Mietwohngebäude auf sehr hohem Energiesparstandard zu erstellen, um dem Passivhausstandard so nahe



Schallschutz durch Konstruktion und Gestaltung durch Desing

wie möglich zu kommen. Dipl.-Ing. Harald Luger, Architekt und Leiter der Projektrealisierung: „Drei Aspekte standen im Mittelpunkt unserer Überlegungen: Gebäudekonzeption mit hoher Bewohnerakzeptanz, wirtschaftliche Umsetzung und Einsatz bewährter Baustoffe. Um diese Kriterien bestmöglich miteinander zu kombinieren, haben wir gleich zu Beginn der Planungsphase einen unternehmensinternen Arbeitskreis gebildet, der von einem Ingenieurbüro für Bauphysik begleitet wurde.“

Neben der Geschäftsführung sind die Abteilungsprojektleitung, Projektrealisierung und Vertrieb in dem Arbeitskreis vertreten gewesen. Die Projektleitung ist für die Gebäudekonzeption unter Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben zuständig und die Projektrealisierung

für die Umsetzung in die Praxis. „Aufgrund des steten Erfahrungs- und Wissensaustauschs konnten energiesparende Maßnahmen, die zum Passivhausniveau führen, genau unter die Lupe genommen werden. Ferner sind kostenintensive Änderungen während der Bauphase verhindert worden“, so Luger weiter.

Die Kostenkalkulation

Florian Bertz, Projektleiter dieses Bauvorhabens beim Siedlungswerk: „Die Objekte sind im ‚passivhausähnlichen Standard‘ realisiert, unter dem Aspekt einer optimalen Kosten-Nutzen-Analyse. Es wurde nach dem ‚Passivhaus Projektierungs-Paket PHPP Verfahren‘ ein Energiebedarf von ca. 21 kWh/m²a errechnet. Dies sind 6 kWh/m²a mehr gegenüber einem zertifizierten Passivhaus ▶



Eine Besonderheit bilden die unterschiedlichen Raumhöhen, die durch die Zu- und Abluftkanäle entstanden sind

mit einem Energiebedarf von $\leq 15 \text{ kWh/m}^2\text{a}$. In Zahlen ausgedrückt bedeutet das: Für eine durchschnittliche Dreizimmerwohnung mit 85 m^2 und einem Fernwärmepreis von 8 Cent/kWh steigen die Heizkosten lediglich um ca. 40 € pro Jahr im Vergleich zu einem zertifizierten Passivhaus.“

Das Kosten/Nutzen Verhältnis

„Der Passivhausstandard von $15 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ wäre erreicht oder eventuell sogar unterschritten worden, wenn wir weitere Energiesparmaßnahmen eingesetzt hätten, wie zum Beispiel Fenster mit

einem U-Wert von $0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ mit sehr schlanken Rahmenanteilen oder eine noch effizientere Lüftungsanlage mit Wirkungsgrad $> 90\%$. Allerdings wäre der finanzielle Aufwand im Vergleich zum errechneten Ertrag nicht wirtschaftlich gewesen“, erklärt Harald Luger.

„Die Gebäudekosten liegen jetzt nach DIN 276 (Kostengruppen 300 und 400) bei $1.185,00 \text{ €/m}^2$ inkl. Tiefgarage. Wir haben uns aber trotz der sehr guten Kosten-Nutzen-Analyse entschieden, kommende Geschosswohnungsbauten für Eigentumsmaßnahmen auch als Passivhäuser zu bauen und auch zertifizieren zu lassen“, erläutert Bertz. Die aufgrund solarer Energiegewinne konsequent nach Süden ausgerichteten zwei Mehrfamilienhäuser sind mit einer zentralen, kontrollierten Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung und einem Wirkungsgrad von ca. 80 % ausgestattet. Die Kunststoffenster verfügen über eine Dreifach-Verglasung mit einem U-Wert Fenster von $0,76 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Eine Mieterschulung

Beide Gebäude sind mit einem Monitoring-System ausgestattet, sodass jederzeit online der Verbrauch abgelesen und ausgewertet werden kann. Außerdem wurde allen Mietern ein Handbuch zum Thema ‚Passive Beheizung‘ bei Bezug übergeben. In einer persönlichen Schulung werden demnächst die Vorteile aufgezeigt, damit im kommenden Winter die Energiesparmöglichkeiten von den Bewohnern voll ausgeschöpft werden können.

Die Konstruktion

„Für die Außenwände haben wir uns wieder für eine hochwärmedämmte Kalksandstein-Wandkonstruktion entschieden, Lieferwerk Heidelberger Kalksandsteinwerk Kronau“, so Bertz. „Da wir mit diesem Wandbaustoff seit Jahren bauphysikalisch und statisch gute Erfahrung gemacht haben, ist er auch bei diesem Bauvorhaben verarbeitet.“

Ein weiterer Vorteil: Der Stein ist durch seine stets vorrätigen Regel- und Ergänzungselemente jederzeit abrufbar. Damit entfallen Vorlaufzeiten in der Disposition und der Bauablauf geht ohne Zeitverzögerung wie geplant schnell voran.“

Dank der hohen Druckfestigkeitsklasse 20 sind Steine in einer Dicke von nur $17,5 \text{ cm}$ zum Einsatz gekommen. Zusammen mit einem 30 cm Wärmedämmverbundsystem ist ein U-Wert von $0,111 \text{ W/m}^2\text{K}$ realisiert worden, der erheblich zu der guten Energiebilanz beiträgt. Die luft- und winddichte Gebäudehülle der schlanken Außenwandkonstruktion minimiert darüber hinaus die Transmissionswärmeverluste.

Als Schallschutzmaßnahme bestehen einige $11,5 \text{ cm}$ Innenwände ebenfalls aus Kalksandstein. Zusätzlich sind spezielle Zimmertüren mit Bodenabsenkung und integrierter Überstromöffnung eingebaut. Damit ist einerseits die Ruhe in den Schlafräumen und andererseits der notwendige Raumluftverbund für die Lüftungsanlage sichergestellt.

Die Balkone sind als separate Konstruktionen vor die Gebäude gestellt. Damit ist gesichert, dass es keine Energieverluste durch Wärmebrücken gibt, die es bei integrierten Balkonen hätte geben können.

Raumhöhen und Wohnraumlüftung

Eine Besonderheit bilden die unterschiedlichen Raumhöhen, die durch die Zu- und Abluftkanäle entstanden sind. Sie werden ausschließlich in den Wohnungsfluren geführt, die dadurch eine Raumhöhe von $2,39 \text{ m}$ aufweisen. Die Wohnräume hingegen sind frei von Lüftungskanälen – mit dem Resultat, dass sie sich ihren Bewohnern mit einer lichten Höhe von $2,64 \text{ m}$ öffnen. Ein Effekt, der bei den Mietern auf außerordentlich positive Resonanz stößt.

Kosteneinsparung auch durch energieeffiziente Beleuchtung

Für die Beleuchtung in den Treppenhäusern entschied sich das Siedlungswerk für LED-Leuchten. Sie erfordern zwar zunächst höhere Investitionskosten, sollen sich jedoch über den niedrigeren Energieverbrauch in etwa fünf Jahren rentieren. Berücksichtigt man zusätzlich, dass aufgrund der langen Lebensdauer die sonst üblichen Wartungs- und Austauscharbeiten entfallen, kann man von einem wesentlich kürzeren Amortisierungszeitraum ausgehen. ■



Die Wohnräume wurden von Lüftungskanälen freigehalten

Weitere Informationen unter:
www.siedlungswerk.de und
www.heidelberger-kalksandstein.de

Effektiver Arbeitszeitiger



Das neue Haufe Themenportal Immobilien: Arbeiten next Level.

JETZT
NEU!

Aus Suchen wird jetzt Finden. Denn das neue **Haufe Themenportal für Immobilienfachleute** bietet Ihnen schnell und bequem den Zugang zu allen aktuellen Fachnachrichten und -informationen. Sie behalten spielend den Überblick über relevante News und weiterführende Inhalte.

So einfach war informiert sein noch nie!

www.haufe.de/immobilien

HAUFE.

Flachdächer PV-Angebot erweitert

Alwitra hat eine durchdringungsfreie Aufdachlösung in ihr Vertriebsprogramm aufgenommen: das PV-System MSE 100 Flachdach Ost/West der Schüco International KG. Das PV-System ist durchdringungsfrei zu installieren, weist eine geringe Flächenlast auf und kann besonderen Anforderungen, wie z.B. Windsogkräften, widerstehen. Das System bietet eine Ergänzung zu der vorhandenen dachintegrierten Lösung. Darüber hinaus hat alwitra den Flachdachatlas weiter ausgebaut. Alle enthaltenen Praxis-Beispiele zu den wichtigsten Detailpunkten lassen sich bausteinartig zu Gesamt-Dachlösungen zusammenfügen.



Quelle: alwitra

Weitere Informationen:
www.alwitra.de

Ladegerät Schnelles Aufladen von Elektrofahrzeugen

ABB hat das Produkt Terra Smart Connect (SC) für Elektrofahrzeuge auf den Markt gebracht. In 30 bis 120 Minuten ist die Batterie aufgeladen und nutzungsbereit. Terra SC wird standardmäßig mit einem Edelstahlgehäuse, das für die Aufstellung im Freien geeignet ist, einer intuitiven Benutzeroberfläche mit einem 8-Zoll-Vollfarb-Touchscreen und intelligenten Verbindungsfunktionen geliefert. Das Produkt ist ein an das Web angeschlossenes Ladegerät, das mit mehreren Verbindungsfunktionen geliefert wird. Es besitzt zudem eine Abrechnungsschnittstelle für Parkplatzbetreiber und ein webbasiertes Statistikmodul mit Daten pro Benutzer über den Energieverbrauch.



Quelle: ABB

Weitere Informationen:
www.abb.com

App Energie- und Wassermonitoring

Die Techem App ist jetzt auch für Apple-Produkte mit allen Funktionalitäten verfügbar. Mit der mobilen Anwendung ist der Zugriff auf Energie- und Wasserverbrauchswerte über iPhone oder iPad möglich. Danach können Kunden, die das Energie- und Wassermonitoring beauftragt haben, die eigenen Liegenschaftsdaten ohne Netzanbindung auszuwerten. Zudem ermöglicht die App das intuitive Wechseln zwischen verschiedenen Analysen.

Vermieter und Immobilienverwalter können durch die Objektanalyse alle Objekte im Bestand hinsichtlich des Energieverbrauchs für



Quelle: Techem

Heizung und Warmwasser vergleichen. Weiteren Mehrwert erhalten Immobilienverwalter durch die Nutzeinheitenanalyse. Diese Funktion liefert Analysen rund um die einzelnen Wohnungen.

Weitere Informationen:
www.techem.de

Solaranlagen Indach-Systeme

Der Hersteller Braas hat sein Produktportfolio für Solaranlagen weiter ausgebaut. Bei dem neuen Indach-System Universal werden die kristallinen PV-Module in die vorhandene Dacheindeckung integriert. Das System ist für alle gängigen Dachpfannenmodelle geeignet und kann sowohl im Neubau als auch in der Sanierung verwendet werden.

Alle für Photovoltaik Indach-Systeme relevanten Anforderungen hinsichtlich Brandschutz, Windsog- sowie Regensicherheit werden erfüllt. Die horizontale oder vertikale Erweiterung der PV-Anlage ist mit speziellen Erweiterungssets möglich.



Quelle: Monier Braas GmbH

Weitere Informationen:
www.braas.de

Eisspeicher

Innovative Energiequelle für Wärmepumpen

Mit dem Eisspeicher bietet Viessmann jetzt eine neue Möglichkeit zur Nutzung von Wärme aus der Luft, dem Erdreich und der Sonnenstrahlung. Dabei handelt es sich um eine Zisterne mit eingebauten Wärmetauschern. Sie wird mit Leitungswasser gefüllt und im Garten vergraben. Spezielle Solar-Luftabsorber auf dem Dach sammeln die Wärme aus der Umgebungsluft und der solaren Einstrahlung und führen sie dem Speicher zu. Weitere Wärme bezieht der Speicher aus dem Erdreich. Die Vitocal Wärmepumpe entzieht der Zisterne bei Bedarf die zum Heizen und zur Warmwasserbereitung benötigte Energie. Sinkt die Temperatur dabei innerhalb der Zisterne auf den Gefrierpunkt, so wird die Vereisung des Wassers zur weiteren Wärmeabgabe genutzt. Auch nach der Vereisung des Speichers fließt genug Wärme von den Solar-Luftabsorbern und aus dem Erdreich nach, so dass die Wärmepumpe das Gebäude sicher und wirtschaftlich beheizen kann.



Spezielle Solar-Luftabsorber sammeln die Wärme aus der Luft und der solaren Einstrahlung. Bevorratet wird sie im Eisspeicher.

Weitere Informationen:
www.viessmann.de

Prozessoptimierung

Verbrauchsanalyse kombiniert mit elektronischem Datenaustausch

Die Brunata-Metrona-Gruppe kombiniert zwei Lösungen zur Prozessoptimierung: der Integrierte Abrechnungsservice INTAS und die Verbrauchsanalyse. Ab sofort ist die Verbrauchsanalyse im Rahmen des elektronischen Datenaustausches verfügbar. Mit Hilfe eines Indexdatensatzes erhält der Kunde die Heizkostenabrechnung oder Verbrauchsanalyse als elektronische Bilddatei. Die Betriebskostenabrechnungen können gemeinsam mit den Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen nach Nutzern sortiert ausgedruckt werden. Der nutzerspezifische Energieverbrauch sowie die Kostenentwicklung werden dargestellt und verglichen. Die Verbrauchsanalyse bietet Verwaltern die Möglichkeit, komplexe Informationen in einem nutzerfreundlichen Internetportal abzurufen. Die Verbrauchsanalyse in Kombination mit INTAS führt zu einer Prozessoptimierung, Reduzierung möglicher Fehlerquellen und Transparenz.

Weitere Informationen:
www.metrona.de

Photovoltaik

Lösungen zur Anlagenüberwachung

Die Überwachungslösung „Smart Monitor“ der Smartblue AG erkennt automatisch jede Fehlfunktion einer PV-Anlage und prüft auf Wunsch jedes einzelne Modul. Neu ist die intelligente automatische Fehlererkennung, die auch schleichende, ertragsmindernde Fehlfunktionen identifiziert und den Anlagenbetreiber mit Berichten informiert. Die Daten werden von den Überwachungsgeräten an der Anlage per Web auf die Server von smartblue übertragen und dort ausgewertet. Die Auswertung zeigt unter anderem, ob etwaige Ertragsminderungen auf Defekte oder nur auf Wettereinflüsse zurückzuführen sind, und informiert den Anlagenbetreiber, zum Beispiel per E-Mail oder SMS.

Weitere Informationen:
www.smartblue.de



Brötje präsentierte seine Neuheiten auf der SHK Essen im März 2012

Energieversorgung

Kraft-Wärme-Kopplung im Fokus

Die Bereitstellung von Wärme, Warmwasser und Strom durch ein einziges Gerät funktioniert mit Hilfe des integrierten Stirlingmotors, der das Herzstück des Mikro-KWK EcoGen der August Brötje GmbH bildet. Er setzt den Energieträger Gas in Strom und Wärme um, die der Endverbraucher direkt in seinem Wohnbereich verbrauchen kann. Sobald im Gebäude Heizwärme abgefragt wird, treibt der Stirlingmotor einen Lineargenerator an. Die Stromproduktion kommt entweder dem Eigenbedarf zugute oder wird in das örtliche Stromnetz eingespeist. Zusätzlich profitiert der Nutzer zehn Jahre lang durch die Förderung von 0,0511 €/ kWh. Im Falle eines höheren Wärmebedarfs schaltet sich die integrierte Gas-Brennwerteinheit mit weiteren 15 kW an thermischer Leistung ein.

Weitere Informationen:
www.broetje.de

KOLUMNE FINANZMARKTBERICHT

Historisches Zinstief und der Aufbruch in fremde Galaxien

Sie werden sich fragen, was eigentlich das derzeitige historische Zinstief mit dem Aufbruch in fremde Galaxien zu tun hat. Ganz einfach: Die momentan absolut tiefen Zinsen machen Finanzierungskosten so günstig, dass Immobilienerwerber bereit und in der Lage sind, immer höhere Kaufpreise zu zahlen. Inzwischen haben diese zumindest an begehrten Standorten und in guten Lagen Dimensionen erreicht, die noch vor wenigen Jahren unvorstellbar waren - und ein Ende der Euphorie ist nicht in Sicht. Zwar gibt es erste Stimmen, die vor einer Immobilienblase warnen, aber diese sind die absolute Minderheit. Aufgrund der Probleme in Griechenland und insbesondere der historisch günstigen Zinsen ist die Nachfrage besonders nach Wohnimmobilien in allen Segmenten sehr hoch. Das wird sich wahrscheinlich auch nicht in absehbarer Zeit ändern, sondern zu neuen Dimensionen bei den Kaufpreisen führen. Am 14. Mai erreichte der Refinanzierungssatz der Banken mit 2,10% für 10 Jahre den vorläufig historisch niedrigsten Zinssatz. Das ist kein Schreibfehler: 2,10%, das war vor noch gar nicht langer Zeit der Refinanzierungssatz für 5-jährige Laufzeiten. Und 2,10%, das ist auch ungefähr die aktuelle Inflationsrate - also bekommt man das Geld derzeit quasi geschenkt. Was liegt da näher, als eine inflationsgeschützte Anlage, also eine Immobilie, zu erwerben? Vor einiger Zeit wurde uns eine vermietete Eigentumswohnung zum 44-Fachen der jährlichen Miete angeboten. Selbst wenn die Miete sicher noch Steigerungspotenzial hat, dank der deutschen Mietgesetze und dem Mietspiegel ist eine schnelle Anhebung der Miete ausgeschlossen. Daher sind solche Angebote einfach unseriös. Dass sich das am Ende nicht rechnen kann, ist auch ohne einen Taschenrechner zu erkennen. Sei es drum, wahrscheinlich findet sich sogar dafür ein „Dummer“, der diese Wohnung aus Liebhaberei erwirbt. Es gibt aber auch noch seriöse Anbieter, die Wohnanlagen mit 30 und mehr Wohnungen für Preise vom 10- bis 20-Fachen der Ist-Miete verkaufen. Angebote für bspw. das 16-Fache der Jahresmiete könnten bei den derzeitigen Finanzierungsbedingungen auch für langfristig orientierte Bestandshalter sehr interessant sein - vorausgesetzt man bringt mindestens 20% Eigenkapital sowie die Nebenkosten für den Grunderwerb und natürlich für den Makler auf. Da selbst für Kredite mit langfristiger Zinsfestschreibung mittlerweile nur noch unter 3% Zinsen zu zahlen sind, ist es am Ende möglich, Renditen von ca. 5% auf das eingesetzte Eigenkapital zu erzielen. Das ist bei momentanen Anlagezinsen von 1 bis 2 Prozent eine richtig gute Geldanlage. Nur das passende Objekt muss gefunden werden. Dieses findet der Kaufinteressent derzeit aber nur schwer und in der Regel nur über einen seriösen Makler - und der sollte keine Objekte zum 44-Fachen der Jahresmiete anbieten!



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

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

Betreutes Wohnen Ehrenamt setzt auf freiwilliges Engagement

Am 18. April 2012 startete in Zusammenarbeit mit der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt ein Verbundprojekt der Deutschen Gesellschaft für Seniorenberatung mbH zur Entwicklung von Freiwilligenagenturen. Ein systematisches und effizientes Zusammenwirken von freiwilligen und professionellen Diensten soll ältere Menschen beim selbstbestimmten Wohnen unterstützen. Ziel des Projekts ist, Menschen für freiwilliges Engagement zu gewinnen und langfristig flächendeckend einzusetzen. In einer zweijährigen Pilotphase werden exemplarisch an drei unterschiedlichen Standorten der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt tragfähige Strukturen aufgebaut und in der Praxis erprobt, ausgewertet und angepasst. Projektpartner sind außerdem der Arbeiter-Samariter-Bund Landesverband Hessen e.V. (ASB), das Competence Center Independent Living an der Universität St. Gallen, das Institut für kommunale Sozialökonomie (IKOS) und der Generali Zukunftsfonds.



Quelle: 123RF Limited © 2005-2012/Fotolia © 2004-2012

Weitere Informationen:
www.die-seniorenberater.de

HVG Grünflächenmanagement GmbH Neuer Geschäftsführer



Quelle: HVG

Seit dem 1. Mai 2012 ist Frank Wojtkowiak gemeinsam mit Dietrich Schulz Geschäftsführer der HVG Grünflächenmanagement GmbH. In den vergangenen fünf Jahren war er als Geschäftsführer für unterschiedliche Gesellschaften innerhalb des Deutschen Annington Konzerns verantwortlich. Mit seiner Erfahrung in der Immobilienwirtschaft soll Wojtkowiak einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Weiterentwicklung der HVG Grünflächenmanagement GmbH als Dienstleister innerhalb der Vivawest-Gruppe leisten. Die ehemalige Haus Vogelsang GmbH gehört zum Verbund des Evonik-Konzerns.

Weitere Informationen:
www.hvg-mbh.de

Mietrechtsreform 2012

Was Vermieter wissen müssen



Quelle: Haufe

Rudolf Stürzer, Michael Koch
Mietrecht für Vermieter von A-Z;
Haufe Verlag, Mai 2012; 527 S.;
19,95 €; ISBN 978-3-648-02397-6

Mit der Mietrechtsreform will der Gesetzgeber die energetische Sanierung von Wohn- und Geschäftsgebäuden vereinfachen. Der Haufe-Ratgeber „Mietrecht für Vermieter von A-Z“ beleuchtet alle wichtigen Neuerungen. Das neu aufgelegte Standardwerk von Rudolf Stürzer bietet rechtssichere Expertentipps, umfassendes Grundlagenwissen, hilfreiche Hinweise auf Stolperfallen rund um die Mietrechtsreform und alle weiteren wichtigen Punkte rund ums Thema Vermieten. Das solide Grundlagenwissen wird ergänzt durch hilfreiche Schritt-für-Schritt-Guides zu Themen wie Mietminderung oder Rückgabe. Rechts und Kosten-Checks helfen, auch rechtlich und finanziell auf der sicheren Seite zu sein. Neben den Aktualisierungen im Mietrecht auch neu in der 3. Auflage: Die neue Trinkwasserverordnung und aktuelle BGH-Urteile. Die beiliegende CD-ROM bietet Musterformulare, Musterbriefe, Musterverträge und die wichtigsten Gesetze im Wortlaut.

Haufe-Hammonia

Benefiz-Golfturnier „Golf macht Schule“ zugunsten der DESWOS

Das nächste Benefiz-Golfturnier - der B&O-Cup - für ein Schulbauprojekt der DESWOS findet am 7. Juli 2012 in Bad Aibling auf der Golfanlage des Golfclubs Maxlrain statt. Zum ersten Mal schlägt die Wohnungswirtschaft in Bayern zugunsten der DESWOS ab. Spielen auch Sie mit für einen guten Zweck! Der B&O-Cup beginnt am Freitag, den 6. Juli 2012, mit einer Einspielrunde und am Abend mit dem traditionellen Get-together. Am Samstag, den 7. Juli, startet ab 14 Uhr das Einzelspiel nach Stableford. Die Abendveranstaltung mit Siegerehrung schließt den Golftag ab. **Anmeldeschluss** ist der 3. Juli 2012 (www.hammonia.de/golf). Wir freuen uns auf eine tolle Veranstaltung mit Ihnen.

Altonaer Wohngeschichte

Leben in der Genossenschaft

Gemäß seiner Gründung im Jahr 1892 feiert der Altonaer Spar- und Bauverein seinen 120. Geburtstag. Zu diesem Anlass zeigt das Altonaer Museum vom 8. Mai 2012 bis 10. Februar 2013 die Ausstellung „Bei uns nebenan. Bauen und Wohnen in Altona“. Gezeigt werden dabei die Entwicklung der Altona und deren Beitrag zur Stadtgeschichte des Bezirks Altona. Die Ausstellung bietet eine Zeitreise von den Gründungsjahren des Vereins und versteht sich als eine Anregung für einen

Generationenaustausch, bei dem Kinder ihre Eltern und Großeltern zu ihrer Wohngeschichte befragen können. Exponate aus den Beständen des Museums sowie Objekte aus dem Alltag der Altona-Mitglieder bieten Anschauungsmaterial. Neben einem historischen Gemeinschaftsbad, alten Sparbriefen und andere historischen Dokumenten werden Fotos von Spielplätzen, Straßenfesten und dem Leben mit der Genossenschaft gezeigt.



Quelle: Archiv Altona

Waschküche Leverkusenstieg, Schützenstraße, 1959

Weitere Informationen:
www.altonaermuseum.de

epiqr®

Die Software
mit Bestand

Klassen- bester!



Freude am intelligenten
Bestandsmanagement mit epiqr®!

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



www.calcon.de

CalCon

Fraunhofer
eine Ausgründung des
IBP

KOLUMNE WOHNUNGSMARKT

Der Hauswart – ein Faktor für die Kundenzufriedenheit

Traditionell stellt man sich die Rolle des Hausmeisters oder Hauswartes, wie er in den Unternehmen vielfach auch genannt wird, ganz einfach vor. Er sorgt dafür, dass die Flurbeleuchtung funktioniert, kommt vorbei, wenn der Wasserhahn tropft, und hängt vielleicht auch mal für die ältere Mieterin die Bilder neu auf.

Tatsächlich unterscheiden sich die Aufgaben zwischen den Wohnungsunternehmen. Traditionell sind die Hauswarte für Kleinreparaturen und für die Kontrolle der Handwerkerleistungen zuständig, übernehmen aber auch Wohnungsabnahmen oder präsentieren Mietinteressenten die freien Wohnungen. Hauswarte benötigen für diese Tätigkeiten neue „Skills“. Solche Mitarbeiter sind nicht einfach zu finden.

Die Organisation der Hauswarte ist aus Kostengründen in der Diskussion. Rund ein Viertel der Mitarbeiter in GdW-Unternehmen gehören im weiteren Sinne zur Gruppe der Hauswarte. Rund 15% der Personalkosten entfallen auf diese Beschäftigtengruppe. Mit einer Vergrößerung der Hausmeisterbezirke, Reduktion der Aufgaben und mit einem Outsourcing an externe Dienstleister versuchen größere Unternehmen Kosten einzusparen. Bei einigen Unternehmen wird der Hauswarservice aber auch in die Organisation zurückgeholt.

Die Bedeutung der Hauswarte für die Kundenzufriedenheit der Mieter sollte auf keinen Fall unterschätzt werden. Aus unseren Mieterbefragungen wissen wir, dass Hauswarte „die Gesichter“ des Unternehmens vor Ort sind. 30-50% der Kunden haben Kontakt mit dem Hauswart, doppelt so häufig wie mit den sonstigen Mitarbeitern im Kundenservice. Hohe Zufriedenheit mit dem Hauswart bedingt eine hohe Zufriedenheit mit dem Kundenservice insgesamt. Deshalb bemühen sich Wohnungsunternehmen darum, die Kundenorientierung bei den Hauswarten mit speziellen Anreizsystemen noch zu steigern. Eine hohe Kundenzufriedenheit wird belohnt.

Im Rahmen unserer Kundenzufriedenheitsstudien haben wir festgestellt, dass die Zufriedenheit häufig bei jenen Hauswarten besonders hoch ist, die in „ihren“ Gebieten wohnen. Bei der Neubesetzung von Hauswartstellen sollte deshalb eine Residenzpflicht im Gebiet erwogen werden. Wichtig ist, dass die Hauswarte gut erreichbar sind und schnell auf Kundenwünsche reagieren. Feste Sprechzeiten, Anrufbeantworter oder Hauswartbriefkästen sind immer weniger kundengerecht. Immer mehr Wohnungsunternehmen bieten deshalb die Möglichkeit an, die Hausmeister über Handy direkt zu erreichen. Denn der Hausmeister der Zukunft muss gut erreichbar sein und schnell reagieren. Und er sollte kommunikativ sein. Kundenzufriedenheitsbefragungen ermöglichen ein periodisches Controlling.



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

Deutscher Immobilien Kongress 2012 Nachhaltig entwickeln, bauen und verwalten

Unter dem Motto „Immobilie der Zukunft – Nachhaltig entwickeln, bauen und verwalten“ tagte der Deutsche Immobilien Kongress am 10. und 11. Mai 2012 in Berlin. In Arbeitsgruppen und mit Experten aus Wirtschaft, Politik und Verwaltung wurden aktuelle Themen aus der Immobilienbranche diskutiert. Gegenstand der Gespräche waren u. a. Energieeffizienz und Steuerrecht, demografische Entwicklung, Basel III, Solvency II und Stadtentwicklung. Im Rahmen des Kongresses fand auch ein Pressegespräch des Veranstalters Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW) zum Thema einer möglichen Verschärfung der Energiesparverordnung (EnEV) statt. Die Forderungen des BFW dazu lauten: Keine Verschärfung der energetischen Anforderungen, Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots, Normenkonformität, Förderung von Investitionsbereitschaft auf breiter Basis sowie Technikoffenheit.



Quelle: BFW

Weitere Informationen:
www.bfw-bund.de

Europäische Immobilienorganisation Neues Mitglied beigetreten

Die Braunschweiger Baugenossenschaft Wiederaufbau eG ist der European Federation for Living (EFL) beigetreten. Damit soll die Gelegenheit genutzt werden, vom Austausch mit den ausländischen Partnern zu profitieren. Auch kann der Blick über die Grenzen neue Wege zur Modernisierung von Mietwohnungen im Bestand sowie den Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen aufzeigen. „Für die Wiederaufbau ist es wichtig, sich auf internationaler Ebene über Entwicklungen des Wohnungsmarktes zu informieren“, sagt Joachim Blätz, Vorstand der Baugenossenschaft Wiederaufbau eG. Gerade Erkenntnisse der Entwicklung von nachhaltigem Bauen und der Gestaltung des Wohnumfelds, sozialem Engagement sowie ein den Bewohnern angepasster Service seien für die Sicherung der Zukunftsfähigkeit von Wohnungsunternehmen enorm wichtig.



Quelle: Baugenossenschaft Wiederaufbau eG

Arne Myckert (li.,
Geschäftsführer der WBG
Wohnungsbaugesellschaft
Görlitz mbH und Chairman
der EFL) und Joachim Blätz
(Vorstandsvorsitzender
der Baugenossenschaft
Wiederaufbau eG)

Weitere Informationen:
www.wiederaufbau.de



Altersgerechte Assistenzsysteme Projektstart I stay @ home

Am 9. Mai 2012 startete das Projekt I stay @ home in Bamberg. Ziel des Modellvorhabens unter der Koordination der Joseph Stiftung ist die Einrichtung einer europaweiten Wissensplattform zur Verbesserung der Transparenz und Marktübersicht zum Thema selbstbestimmtes Wohnen im Alter in der eigenen Wohnung. Die Europäische Union hat dafür 2,6 Mio. € Fördermittel genehmigt. Insgesamt 15 auf diesem Gebiet bereits tätige Unternehmen und Hochschulen aus Deutschland, Frankreich, Belgien, den Niederlanden und Großbritannien haben sich bereiterklärt, noch einmal die gleiche Summe an Eigenmittel auf- und einzubringen. Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW - Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, kündigte an, dass ihr Verband ebenfalls in Bezug auf unterstütztes Wohnen für Senioren ein nationales Projekt vorbereite.

Weitere Informationen:
www.i-stay-home.eu

Gästewohnungen Neuer Katalog erschienen

Im neuen Katalog „Urlaub spezial - Übernachten in Gästewohnungen“ präsentieren 54 Wohnungsunternehmen aus 12 Bundesländern Gästewohnungen, die wie eine Ferienwohnung ausgestattet sind. Eines der teilnehmenden Unternehmen ist die Hamburger Baugenossenschaft der Buchdrucker eG. Ziel der Genossenschaft ist es, ihren Mitgliedern mehr zu bieten als ein Dach über dem Kopf. Zusätzlich zu den 52 deutschlandweiten Urlaubszielen erwarten den Leser ausführliche Informationen zu Regionen, Ausflugszielen, Verkehrsanbindungen und Ausstattungen.



Der Katalog bietet eine Auswahl aus 52 Urlaubszielen in ganz Deutschland.

Weitere Informationen:
www.buchdrucker.de

Jahresabschluss Wachstumskurs setzt sich fort



Quelle: EBZ
Das EBZ - Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft setzte seinen Wachstumskurs auch im Jahr 2011 fort: Auf einer Sitzung am

15. Mai 2012 prüfte das Kuratorium den Jahresabschluss und stellte die Ergebnisse vor. Die Teilnehmerzahlen in den Bildungsangeboten konnten erneut gesteigert werden, der Umsatz stieg um 10%. Für das Jahr 2012 sind neue Studiengänge der EBZ Business School in Vorbereitung. Es wird durch die EBZ Akademie ein Fernlehrgang Immobilienfachwirt/-in parallel zum etablierten Präsenzlehrgang eingerichtet, auch soll zukünftig der neue Studiengang B.A. Real Estate (Distance Learning) das Fernstudium bis zum Bachelor-Abschluss erlauben. Zudem wurde Uwe Eichner, Vorstandsvorsitzender der GAG Immobilien AG Köln, neu in den Vorstand der Stiftung berufen.

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

Portfoliobereinigung · Bieterverfahren



INDEX
Unternehmensberatung®
SEIT 22 JAHREN IMMOBILIENBERATUNG



Wir suchen in Süddeutschland:

- Wohnanlagen
- Wohn- Geschäftshäuser
- Gewerbeobjekte
- Grundstücke

Wir sind seit 22 Jahren auf Anlageobjekte, Grundstücke, Portfoliobereinigung und Verkauf im Bieterverfahren spezialisiert.

Wenn Sie einzelne Immobilien oder Pakete in Bayern professionell und schnell verkaufen möchten, sind wir der geeignete Partner für Sie. Schnelligkeit und hohe Verkaufserlöse sind die Markenzeichen von Herbert Kriechbaumer. Wir betreuen u.a. Banken, Versicherungen, Pensionskassen, Fonds, Immobilienaktiengesellschaften,

Brauereien und Vermögensverwaltungen beim An- und Verkauf von Immobilien.

Referenzen:

Unternehmen wie die

- GBW AG
- Bayerische Immobilien AG
- Schörghuber Gruppe
- Versicherungskammer Bayern
- Arabella Hotels
- Bayern Versicherung
- Paulaner Brauerei
- Auer Bräu AG
- IC Immobilien Holding AG

gehören zu unseren Kunden und Auftraggebern.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

www.index-unternehmensberatung.de
089 · 418 517 53 - 08031 · 39 30 30



Quelle: Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1898 eG

Trendsetter Weltkulturerbe - damals wie heute bauen Wohnungsgenossenschaften für den Menschen. Gartenstadt Falkenberg

Internationales Jahr der Genossenschaften 2012

Wohnungsgenossenschaften – zeitlos jung

Hohe Wohnzufriedenheit, wenig Fluktuation, niedriger Leerstand: Wohnungsgenossenschaften sind am Wohnungsmarkt sehr erfolgreich. Das gilt sowohl für dynamisch wachsende Ballungsräume als auch ländliche Regionen, sowohl für heute als auch für die Zeit ihrer Gründung vor mehr als 100 Jahren. Was sind die Grundlagen dieses Erfolgs? Teil 6 unsere Serie zum Internationalen Jahr der Genossenschaften.



Dr. David Eberhart
Pressesprecher Verband Berlin-
Brandenburgischer Wohnungs-
unternehmen e. V.

Die Zahlen sprechen für sich: Bei den 205 Wohnungsgenossenschaften im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

(BBU) liegt die Leerstandsquote um 20% (Land Brandenburg) bzw. 40% (Berlin) unter den Durchschnittswerten der 358 BBU-Mitgliedsunternehmen. Und in beiden Teilen des Verbandsgebietes ist die Fluktuation bei ihnen um rund zwei Prozentpunkte niedriger als im BBU-Durchschnitt. Dass Wohnungsgenossenschaften so erfolgreich am Markt agieren, liegt zu wesentlichen Teilen in den Besonderheiten ihrer Unternehmensorganisation begründet. Denn: Aufgrund dieser Besonderheiten

finden sich Genossenschaften in stetiger organischer Entwicklung und Erneuerung – eine Essenz des Genossenschaftsgedankens und wesentliche Zutat für kontinuierliche Weiterentwicklung und damit nachhaltigen Erfolg.

Spannende Genossenschaft

Ein besonders kennzeichnender Zug von Wohnungsgenossenschaften ist dabei der ihrer Unternehmensstruktur innewohnende fruchtbare

„genossenschaftliche Spannungsbogen“. Dieser lässt sich am besten als die Gleichzeitigkeit von organisatorischen Elementen beschreiben, die sich normalerweise nicht innerhalb ein und derselben Organisation in dieser Ausprägung finden. Mit dem Vokabular des Bielefelder Organisationssoziologen Niklas Luhmann könnte es auch so ausgedrückt werden: Die binären Codes der Organisationsform Wirtschaftsunternehmen manifestieren sich in der Genossenschaft weniger als „Entweder-oder“, sondern vielmehr als ein „Und“.

Zwei miteinander korrespondierende Spannungsbögen erscheinen hierbei wiederum als besonders wichtig. Der erste ist der ökonomische: Genossenschaften sind Wirtschaftsunternehmen, arbeiten aber nicht profitorientiert. Hieraus ergeben sich die materiellen Mittel für Innovation und Erfolg. Noch wichtiger aber ist der zweite, der organisatorische Spannungsbogen: Genossenschaften sind arbeitsteilige Wirtschaftsorganisationen, die aber demokratisch verfasst sind. Das bedingt, dass die Genossenschaft - bei gleichzeitig eindeutigen Entscheidungsstrukturen - fortlaufend eine Vielzahl von Einflüssen aufgreifen und austarieren muss. Besonders geschützt wird dieses Austarieren durch das zwischen Genossenschaft und Mitglied bestehende Treueverhältnis. Hieraus ergibt sich in besonderer Ausprägung das für demokratische Systeme typische Miteinander von starkem Traditionsbewusstsein und Innovationskraft, von Bewahrendem und Umwälzendem und von Sorgfalt und Schnelligkeit. Genossenschaften sind deshalb besonders gut in der Lage, aktuelle Bedürfnisse aus dem Kontakt mit ihren Mitgliedern aufzugreifen und sie unmittelbar in Wohntrends umzusetzen - Grundlage für ihre kontinuierliche Erneuerung.

Innovation aus Tradition

Vor allem im Licht dieser stetigen, dabei stets am Menschen und seinen Bedürfnissen orientierten Erneuerung ist es zu erklären, dass Wohnungsgenossenschaften seit ihrer Gründung am Puls der Zeit bleiben und immer wieder Wohnstandards setzen. Ob die Gartenstadt in den deutschen Metropolen der Gründerzeit, das bahnbrechende Konzept der grünen Großsiedlung als Antwort auf die Wohnungsnot in der Zeit nach den Weltkriegen oder die Neugründung von Genossenschaften als Antwort auf die heute immer zahlreicher werdenden Wünsche nach neuen Formen des Wohnens - regelmäßig sind es auch Genossenschaften, die hier ganz wesentliche Impulse geben. Das ist die Grundlage für nachhaltige Bestandsentwicklung - bis hin zu einem Platz auf der UNESCO-Weltkulturerbeliste, auf die es auch von Wohnungsgenossenschaften in den 1920er Jahren in Berlin errichtete „Siedlungen der Moderne“ geschafft haben.



Quelle: Wohnungsgenossenschaft Hellersdorfer Klez eG

Modernes Leben bei Genossenschaften, Martin-Riesenburger-Str. 28 in Berlin Hellersdorf.

Der Blick in die Praxis

Dass Innovation aus Tradition bei Wohnungsgenossenschaften auch heute noch Hand in Hand geht, zeigt der Blick auf einige Fakten und Praxisbeispiele. So liegt beispielsweise der Anteil vollständig modernisierter Wohnungen bei Wohnungsgenossenschaften im Land Brandenburg um rund zehn Prozent, in Berlin sogar um gut 25 Prozent über dem BBU-Durchschnitt. Dem entspricht, dass die von Genossenschaften erhobenen Betriebskostenvorauszahlungen bei ihnen um rund zehn Prozent niedriger sind als im BBU-Durchschnitt - bei gleichzeitig niedrigeren Nettokaltmieten. Bei den warmen Wohnkosten in Berlin summiert sich das im Vergleich zum Mietspiegel- und Betriebskostenspiegel-Mittelwert auf etwa einen Euro je Quadratmeter und Monat. Für einen Durchschnittshaushalt macht das im Jahr eine Differenz von rund 720 Euro: Ein starker Pluspunkt in der Berliner Mietendebatte.

Doch längst nicht nur diese Zahlen stehen für die besondere Innovationskraft der Wohnungsgenossenschaften. Im Land Brandenburg zeigt das gute



Abschneiden der Genossenschaften beim unter der Schirmherrschaft des brandenburgischen Städtebauministers Jörg Vogelsänger stehenden BBU-Qualitätssiegel „Gewohnt gut - fit für die Zukunft“ die ganze Vielfalt genossenschaftlicher Zukunftsorientierung. Dabei finden sich Projekte zur Nutzung innovativer Heizenergiequellen und -systeme ebenso wie eine breite Vielfalt von Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des demografischen Wandels - von barrierefreien Wohnungen über den Einsatz von komfortsteigernden Haushaltshilfsmitteln bis hin zu umfangreichen

Dienstleistungs-, Freizeit- und Sozialangeboten. Die dadurch vermittelte Botschaft ist gerade in den von Bevölkerungsabnahme und rascher Alterung gekennzeichneten brandenburgischen Städten so klar wie wichtig: Genossenschaften schaffen eine sichere und gute Heimat.

Auch auf dem sich immer weiter ausdifferenzierenden Berliner Mietwohnungsmarkt positionieren sich Wohnungsgenossenschaften mit besonderen Angeboten und sprechen so neue Zielgruppen an. Neben Projekten zur Organisation von Einkaufsgemeinschaften für Bio-Produkte, die Unterstützung der Bildung von Fahrgemeinschaften oder Angeboten für Kinderbetreuung erregen auch Vorhaben zur energetischen Modernisierung immer wieder Aufmerksamkeit bei jungen Familien und umweltbewussten Menschen. Eine Neugründung kommt mit dem ambitionierten Vorhaben voran, gleich ein ganzes Quartier nach demografischen und umweltbewussten Gesichtspunkten neu zu errichten. Weitere Ansätze zur Mitgliederbindung und Neumitgliederansprache bieten „Transparenzportale“ - Mitglieder können hier jederzeit alle Daten einsehen, die von ihnen geführt werden -, die immer ausdrucksvollere Präsenz vieler Genossenschaften im Internet und, ganz neu, nun auch der Einsatz von „Apps“ für Smartphones. Ein Beispiel hierfür ist eine neu gestartete „Weltkulturerbe-App“, die Informationen über eine der fünf auf der Weltkulturerbe-Liste stehenden Berliner „Siedlungen der Moderne“ gibt.

Schlaget die Trommeln

Die hier angerissenen Beispiele für innovative genossenschaftliche Projekte zeigen: Nach wie vor sind Genossenschaften beim Setzen wohnungswirtschaftlicher Trends ganz vorne mit dabei. Ihre Fähigkeit, die Bedürfnisse der Mitglieder zu identifizieren, aufzugreifen und in konkrete Maßnahmen umzusetzen, ist ungebrochen - und verleiht vielen ihrer Projekte Vorbildcharakter.

Gerade diese Stärken sind eine hervorragende Ausgangsposition dafür, jetzt verstärkt auch bei jungen Menschen zu punkten. Aspekte wie der Einsatz neuer Medien, Transparenz, individuelle Sicherheit durch Mitbestimmung oder das Erleben von Gemeinschaft - vom „Miteinander“ zu einem „Füreinander“ - sind Argumente, die gerade auch bei dieser wichtigen Zielgruppe besonderen Anklang finden. Mehr denn je finden innovative Wohnungsgenossenschaften heute deshalb Ansatzpunkte, um den Bekanntheitsgrad von Genossenschaften insgesamt weiter zu stärken. Dabei geht es vor allem um das Wohnen - aber auch um noch mehr: Je höher die Bekanntheit und je frischer das Image von Wohnungsgenossenschaften, desto interessanter sind sie auch als Ausbilder und Arbeitgeber. ■

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

Zinsderivate – Finanzinstrumente richtig bilanziert

Manche von Beratern angepriesenen Finanzprodukte können sich auch noch Jahre später als Produkte mit hohem bilanziellen Risiko erweisen. Die Finanzmarktkrise machte deutlich, vor dem Einsatz steht zwingend das Verstehen dieser Produkte und Instrumente. Teil 9 der DW-Serie zu aktuellen Bilanz- und Prüfungsthemen widmet sich der richtigen Bilanzierung von Finanzinstrumenten.



WP Christian Gebhardt
Referent Betriebswirtschaft,
Standardsetting, Rechnungslegung und Prüfung, Förderung
GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin



WP/StB Frank Fiolka
DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Berlin

Eine wesentliche Erfahrung aus der Finanzmarktkrise ist die, dass man Finanzprodukte verstehen sollte, bevor man sie einsetzt. Bei derivativen Finanzinstrumenten, die inflationär vor der Pleite der US-Investmentbank Lehmann Brothers zum Einsatz kamen, verhält es sich ähnlich. Diese vom Bankberater als Wunderwaffe gegen steigende oder fallende Zinsen angepriesenen Produkte können sich Jahre später als bilanzieller Sprengstoff mit Langzeitwirkung entpuppen. Das immanente Risiko dieser Produkte, wie z. B. Spread-Ladder-Zins-Swap mit Chance, hätte man eigentlich schon am Namen erkennen können. Denn die Chance hat die Bank und das Risiko trägt das Wohnungsunternehmen.

Einsatzmöglichkeiten

Zinsderivate bieten grundsätzlich die Möglichkeit einer Trennung von Zinsen und Liquidität.

Banken bieten z. B. kurzfristige Finanzierungen auf EURIBOR-Basis (Laufzeiten von z. B. drei Monaten) mit geringen Margenaufschlägen an, da Risikozuschläge für Liquiditäts- und Zinsbindung entfallen. Das Wohnungsunternehmen kann durch kurzfristige Finanzierungen seine Zinsbelastung optimieren, geht aber das Risiko ein, dass die Bank das Darlehen fällig stellt (Liquiditätsrisiko) bzw. der EURIBOR (Zinsrisiko) steigt. Um dennoch variabel finanzieren zu können, besteht die Möglichkeit, sich gegen die bestehenden Risiken abzusichern. Um sich gegen das Liquiditätsrisiko abzusichern, kann eine mehrjährige Liquiditätszusage mit der Bank vereinbart werden. Zur Absicherung des Zinsrisikos können Zinsderivate eingesetzt werden.

Vor dem Erwerb eines derivativen Zinsinstruments sollte man sich eine fundierte Zinsmeinung bilden. Die Zinsmeinung kann auf unterschiedlichen Wegen zustande kommen: durch Marktbeobachtung, re-

DERIVATE

Der Begriff des Derivats lässt sich nicht scharf abgrenzen. Er stammt aus dem Lateinischen und bedeutet „ableiten“. Derivate sind danach Termingeschäfte auf Grundlage bestimmter Basiswerte, die vom Marktrisiko abgespalten werden. Das Grundprinzip eines jeden Derivats ist, dass Leistung und Gegenleistung für einen späteren Zeitpunkt vereinbart werden. Vertragsabschluss und Erfüllung fallen also zeitlich auseinander.

regelmäßige Lektüre von Fachliteratur oder mit Hilfe von unabhängigen Beratern. Dabei sollte aber beachtet werden, dass es bei einem (Zins-)Derivat immer einen „zweiten Akteur“ gibt, der genau von einer gegensätzlichen Zinsentwicklung ausgeht.

INSTRUMENT	WIRKUNG
Cap	Zinsobergrenze für einen bestimmten Zinssatz = „Deckelung des Risikos“. Das Wohnungsunternehmen zahlt für die Begrenzung des Risikos eine Cap-Prämie. Wird häufig im Zusammenhang mit einem variablen Darlehen abgeschlossen.
Collar	Kombination von Zinsobergrenze „Deckelung des Risikos“ und Veräußerung der Zinsuntergrenze zur Mitfinanzierung der Cap-Prämie. Wird häufig im Zusammenhang mit einem variablen Darlehen abgeschlossen.
Forward	Heutige Festlegung eines Zins
Zinsswap	Zwei Vertragspartner tauschen Zinszahlungen auf festgelegte Nennbeträge. In der Regel zahlt eine Vertragspartei einen fixen Zins und die andere einen variablen. Dieser orientiert sich z. B. am 3-Monats-EURIBOR.

Tab. 1

Bei Wohnungsunternehmen werden Derivate in der Regel in Kombination mit einem Grundgeschäft – variabler oder festverzinslicher Kredit – eingesetzt. Dabei ist darauf zu achten, dass die Kriterien eines Sicherungsgeschäfts erfüllt sind. Besonders einfach kann dieser Nachweis erbracht werden, wenn das Sicherungsgeschäft mit allen wesentlichen Kontraktmerkmalen des zu sichernden Grundgeschäfts übereinstimmt, z. B.: Variabel verzinslicher Kredit, gesichert mit einem Zinsswap: Übereinstimmender Nominalbetrag, Fristigkeit, Zinszahlungs- und Anpassungstermine und gleiche Berechnungsbasis für variable Verzinsung (z. B. EURIBOR).

Instrumente und Wirkung

In der voranstehenden Tabelle sind häufig verwendete Zinsderivate und ihre Wirkung kurz beschrieben (siehe Tabelle 1). Cap, Collar und Swap können auch mit späterem Laufzeitbeginn zur Zinssicherung bei künftigen Prolongationen bzw. Neukrediten eingesetzt werden.

Bilanzierung

a) Bilanzierung eines Forward-Darlehens

Beim Forward-Darlehen handelt es sich um ein klassisches Annuitätendarlehen mit Sondervereinbarungen. Die Sondervereinbarungen führen dazu, dass es sich beim Forward-Darlehen im Grundsatz um ein so genanntes strukturiertes Finanzinstrument handelt. Gegenstand der Bilanzierung ist der gesamte Vermögensgegenstand, nicht die diesem nach dem zugrunde liegenden Rechtsverhältnis innewohnenden einzelnen Elemente, die seinen Wert beeinflussen (einheitliches Bilanzierungsobjekt).

In der Praxis fallen bei Abschluss eines Forward-Darlehens zur Prolongation eines bestehenden Darlehens üblicherweise keine Abschlusskosten an, so dass im Jahresabschluss lediglich entsprechende Anhangangaben vorzunehmen sind.

b) Bilanzierung eines Zinsswaps

Zinsswapverträge betreffen beiderseitig noch nicht erfüllte Zinsverpflichtungen, die als schwebende Geschäfte grundsätzlich nicht bilanziert werden. Dienen diese Verträge der Absicherung bestimmter Bilanzposten, können sie unter bestimmten Bedingungen mit diesen zusammengefasst werden (sog. Bewertungseinheiten, siehe Abb. 1). Dies ist bei Forwardswaps selbst dann möglich, wenn das Grundgeschäft am Bilanzstichtag noch gar nicht abgeschlossen ist (antizipatives Hedging).

Sind die Voraussetzungen für eine Bewertungseinheit nicht gegeben, ist bei negativem Marktwert eine Drohverlustrückstellung zu bilden. Die Auflösung des Zinsswaps vor Fälligkeit führt gleichfalls zur sofortigen erfolgswirksamen Erfassung des empfangenen oder gezahlten Barwerts.

Die Bilanzierung eines Zinsswaps zeigt das Beispiel im Kasten auf der folgenden Seite.

c) Bilanzierung eines Zinsswaps

Wirtschaftlich betrachtet bestehen Caps aus einer Serie von Zinsoptionen. Die im Rahmen von Zinsoptionsgeschäften regelmäßig zu zahlende Optionsprämie ist nach den für Optionsrechte geltenden allgemeinen Grundsätzen zu behandeln: Der Käufer aktiviert die gezahlte Prämie unter den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ im Umlaufvermögen. Die einzelnen Teiloptionen verfallen im Zeitablauf, sodass das Risiko laufzeitbedingt abnimmt. Die Auflösung

der Prämie darf vereinfachungsbedingt linear erfolgen.

Anhang- und Lageberichtangaben

Die Anhang- und Lageberichtspflichten zu derivativen Finanzinstrumenten ergeben sich aus § 285 Nr. 19 und 23 HGB (siehe Kasten) und § 289 Abs. 2 Nr. 2 HGB (Lagebericht). Die Angabepflicht für den Anhang nach § 285 Nr. 19 HGB entfällt, wenn das Grundgeschäft oder Sicherungsgeschäft Gegenstand einer Bewertungseinheit i. S. d. § 254 HGB ist. Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur ▶

 Sparkasseninitiative
S-ACCOUNT

Elektronischer
Kautionservice
Ihrer Sparkasse.
Regional. Effizient. Zukunftssicher.

Die IT-Lösung S-ACCOUNT verwaltet revisionssicher und hocheffizient Kautionen und Einlagen über virtuelle Konten. Sparen Sie bis zu 90% Verwaltungsaufwand bei Mietkautionskonten. Mit der webbasierten IT-Lösung S-ACCOUNT teilnehmender Sparkassen. Weitere Informationen und Videos finden Sie auf www.s-account.de.



Gut für die Wohnungswirtschaft.

**BEISPIEL:
BILANZIERUNG EINES ZINSSWAPS**

Annahme: Die Voraussetzungen einer Bewertungseinheit liegen vor.

a) Bewertung beim erstmaligen Ansatz

- Anschaffungskosten für den Zinsswap fallen nicht an. Der Zinsswap hat zum Zeitpunkt des Abschlusses in der Regel einen Marktwert von null.
- Das variable Darlehen (Grundgeschäft) wird mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

b) Folgebewertung

- Das variable Darlehen (Grundgeschäft) und das Swapgeschäft werden in einer Bewertungseinheit zusammengefasst.
- Das aus dem Grundgeschäft (variables Darlehen) resultierende Zinsänderungsrisiko wird durch den Einsatz des Sicherungsinstruments (Zinsswap) wirtschaftlich betrachtet neutralisiert.
- Bei Bestehen dieser Bewertungseinheit wird daher auf die Berücksichtigung nicht realisierter Verluste verzichtet, da in gleicher Höhe nicht realisierte Gewinne gegenüberstehen.

Für die Bewertung im Rahmen des Jahresabschlusses führt dies zu folgenden Konsequenzen:

Annahme 1: Der Zinsswap hat zum Bilanzstichtag einen negativen Marktwert: Es erfolgt keine Einzelbewertung des Zinsswaps. Eine Drohverlustrückstellung muss zum Stichtag aufgrund der Bewertungseinheit nicht gebildet werden.

Annahme 2: Der Zinsswap hat zum Bilanzstichtag einen positiven Marktwert: Es gilt das Anschaffungskostenprinzip. D. h. ein positiver Marktwert zum Bilanzstichtag darf nicht über die Anschaffungskosten erfasst werden.

Risiko-kompensation	vergleichbares, gegenläufiges Risiko von Grund- und Sicherungsgeschäft
Negative Korrelation	durch gleichgerichtete Veränderung der Einflussfaktoren (z. B. Zinsen) weitgehende konstant hohe Verlustkompensation durch Gegengeschäft (ökonomischer Kausalzusammenhang der Wertänderungen)
Durchhalte- absicht	Sicherungsbeziehung vom Bilanzierenden über Bewertungsstichtag hinaus gewollt
Dokumentation	nachprüfbare Zuordnung der einzelnen Bestandteile vor dem Bilanzstichtag und Kennzeichnung in Nebenbüchern

Abb. 1

Quelle aller Grafiken und Tabellen: GDW

Anhangangabepflicht nach § 285 Nr. 23 HGB für einen Zinsswap:

Im Geschäftsjahr wurden z. B. derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (EURIBOR) Darlehen verwendet. Dem Zinsswap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro-Hedge) zugrunde. Das mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag __ EUR. Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt __ EUR (Hinweis: Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken ergibt sich z. B. aus der unterlassenen Bildung einer Drohverlustrückstellung für einen negativen Swapwert zum Bilanzstichtag).

kompensatorischen Bewertung der Sicherungsbeziehung werden angewandt. Aufgrund der Betragsidentität und der Kongruenz der Laufzeiten, Zinssätze, Zinsanpassungs- bzw. Zins- und Tilgungstermine gleichen sich die gegenläufigen Wertänderungen bzw. Zahlungsströme während der Laufzeit von Grund- und Sicherungsgeschäft aus. Nach § 289 Abs. 2 Nr. 2 HGB soll der Lagebericht jeweils in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten durch die Gesellschaft und - sofern dies für die Beurteilung der Lage oder der künftigen Entwicklung von Bedeutung ist - auch eingehen auf:

- die Risikomanagementziele und -methoden der Gesellschaft einschließlich ihrer Methoden zur Absicherung aller wichtigen Arten von Transaktionen, die im Rahmen der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften erfasst werden, sowie
- die Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken sowie die
- Risiken aus Zahlungsstromschwankungen, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist.

Der Umfang der Berichterstattung ist abhängig von Art, Umfang und Struktur der Risiken. Über verbale Erläuterungen hinausgehende Angaben, z. B. die Quantifizierung einzelner Parameter, sind regelmäßig nicht erforderlich.

Fazit

Neben der Kenntnis über die Funktion von Zinsderivaten sollte auch der Aufwand aus der Bilanzierung und Berichterstattung nicht unterschätzt werden. In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, ob den möglichen (Zins-)Vorteilen nicht erhebliche Nachteile durch zusätzliche Kosten für Überwachung, Berichterstattungspflichten und Dokumentation gegenüberstehen. ■



GDW ARBEITSHILFE 65

Finanzierung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft - Grundlagen, Strategien, Instrumente

Die aktuelle Arbeitshilfe 65, herausgegeben vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., kann zum Preis von 25 € unter Telefon: 030 82403-163, Telefax: 030 82403-179 oder bestellung@gdw.de bezogen werden.

Bekanntmachung

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen eG Seilerstr. 124, 46047 Oberhausen

Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen eG, Seilerstr. 124 in 46047 Oberhausen, hat am 19. April 2012 die Wahl der Vertreter/-innen und Ersatzvertreter/-innen durchgeführt.

Der Wahlvorstand hat in seiner Sitzung vom 15. Mai 2012 gem. § 9 Abs. 3 der Wahlordnung festgestellt, dass alle in der Wahlliste aufgestellten und gewählten Vertreter/-innen und Ersatzvertreter/-innen die Wahl angenommen haben.

Die Liste der gewählten Vertreter/-innen und Ersatzvertreter/-innen liegt gem. § 31 Absatz 10 der Satzung und gem. § 10 der Wahlordnung in der Zeit vom

15. Juni 2012 bis 02. Juli 2012

in der Geschäftsstelle der Genossenschaft, Seilerstr. 124, zur Einsichtnahme aus.

Oberhausen, 15. Mai 2012

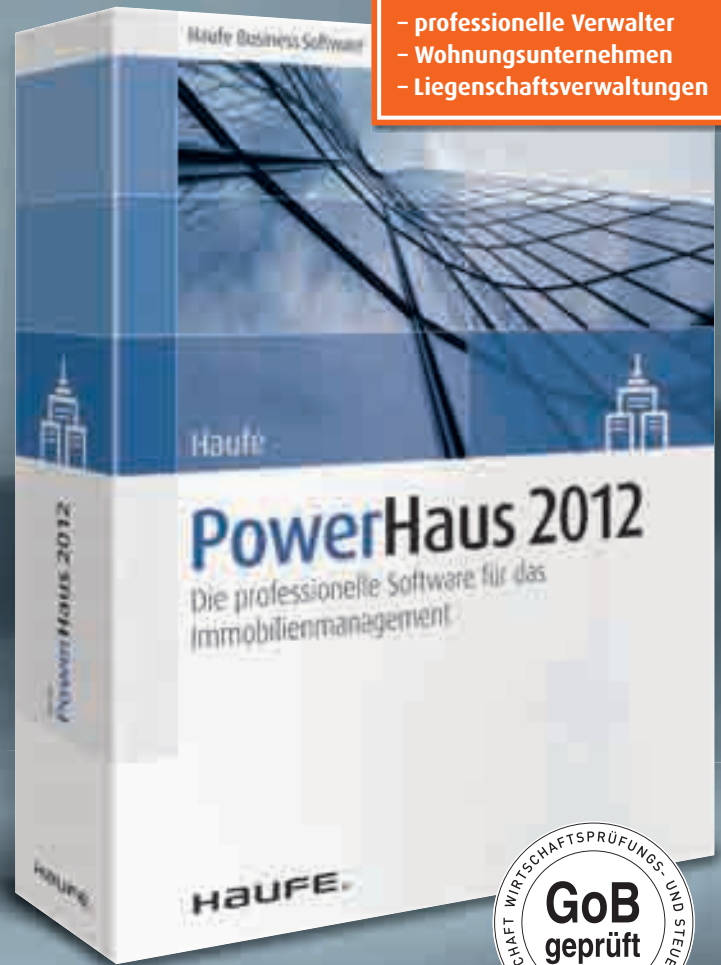
Der Wahlvorstand
Vorsitzender
gez. Egon Berchter

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



Tagesordnung zur Vertreterversammlung am 26.06.2012

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden
2. Bestätigung der Geschäfts- und Tagesordnung
3. Jahresabschluss 2011
 - 3.1. Erläuterungen des Vorstandes zum Jahresabschluss 2011
 - 3.2. Darlegungen des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2011
 - 3.3. Diskussion zum Jahresabschluss 2011 und zum Geschäftsjahr 2011
 - 3.4. Beschlussfassung zu den Beschlussvorlagen Nr. 1 und Nr. 2
4. Entlastung des Vorstandes (Beschlussvorlage Nr. 3) und des Aufsichtsrates (Beschlussvorlage Nr. 4) für das Geschäftsjahr 2011
 - 4.1. Diskussion zu den Beschlussvorlagen Nr. 3 und Nr. 4
 - 4.2. Beschlussfassung zu den Beschlussvorlagen Nr. 3 und Nr. 4
5. Information über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2010 (Prüfbericht 2010)
6. Wahlen zum Aufsichtsrat
7. Schlusswort



Geeignet für:

- professionelle Verwalter
- Wohnungsunternehmen
- Liegenschaftsverwaltungen

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

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

Gern beraten wir Sie persönlich:
Tel.: 0800 79 56 724*
E-Mail: team-realestate@haufe.de
* gebührenfrei aus dem deutschen Festnetz

www.haufe.de/powerhaus

HAUFE.

Beleihung und Finanzierung

Sicherheiten für Banken werden teuer für Wohnungsunternehmen!

In der Bankenwelt gilt heute wie früher: In der Regel ist nicht das Geld grundsätzlich knapp, sondern die Furcht vor dem Verlust des Geldes zu hoch. Gerade heutzutage spielt bei Finanzierungen jeglicher Art die Sicherheit eine entscheidende Rolle. Neben der Liquidität und der Eigenkapitalausstattung messen alle Banken besonders dem Thema Sicherheit oberste Priorität bei.



Kay Schorsch

Senior Consultant Corporate Finance; BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH

Wie dramatisch hoch das Sicherheitsbedürfnis ist, wurde am Beispiel einer deutschen Staatsanleihe vom Beginn des Jahres deutlich. Dabei wurde der deutsche Staat von Investoren als so sicher angesehen, dass diese bereit waren, ihr Geld der Bundesrepublik Deutschland zu einer negativen Rendite zur Verfügung zu stellen, d. h. sie bezahlten Deutschland noch dafür, dass es Geld annahm und sicher verwahrt. In diesen unsicheren Zeiten ist es anscheinend besser, sein Geld dort zu parken, wo Ertrag und Risiko gering sind, als die Gefahr eines Teil- oder Totalverlustes einzugehen.

Basel III und das Eigenkapital der Banken!

Dieses globale Problem wird dank Basel III und den Verwerfungen an den Finanzmärkten der letzten Jahre voraussichtlich auch bald die Wohnungswirtschaft treffen. Bereits jetzt müssen Banken in Abhängigkeit von verschiedenen

Faktoren, u. a. von den bereitgestellten Sicherheiten, jeden ausgelegten Kredit mit einem bestimmten Anteil Eigenkapital hinterlegen. Die Anforderungen an die Banken, an die Quantität und Qualität des Eigenkapitals werden im Zuge der Umsetzung der Regelungen aus BASEL III sukzessive weiter ansteigen. Voraussichtlich ab 2019 müssen dann in der Regel nicht mehr 8% wie bisher, sondern im Durchschnitt 12,5% Eigenkapital für jeden Kredit gebunden werden. Das ist eine Steigerung von über 50% - und das bei der ohnehin schon knappen Eigenkapitalausstattung der deutschen Banken.

Was hat das mit den Sicherheiten bei Immobilienunternehmen zu tun?

In der Regel ist es für Wohnungsunternehmen derzeit nicht schwierig, bei guter Bonität und ausreichenden Sicherheiten einen günstigen Kredit auch mit zehn Jahren Zinsbindung zu bekommen. Allerdings haben eine Reihe von Unternehmen in der Vergangenheit zur Schonung der Eigenmittel und Liquiditätsreserven Finanzierungen mit einem Beleihungsauslauf von 80% oder sogar mehr aufgenommen. Also wurde neben dem 1A-Bereich bis 60% des Beleihungswertes auch der nachrangige

1b-Bereich zwischen 60 und 80% des Beleihungswertes mit Grundschulden belastet.

Bei hohen Tilgungen und wertsteigernden Investitionen in die Beleihungsobjekte sollte sich das Verhältnis von Beleihungswert und Restschuld in den letzten Jahren weiter verbessert haben. Aber das ist nicht unbedingt die Regel! Oftmals wurde vor dem Hintergrund einer angestrebten Liquiditätsentlastung an den Tilgungsleistungen gespart, sodass die Restschuld sich nur sehr langsam verringert hat. Dabei waren Tilgungssätze von einem Prozent bis vor wenigen Jahren Normalität. Dies hat spätestens bei Ablauf der Zinsfestschreibung und erforderlicher Darlehensprolongation gravierende Folgen.

An einem vergleichenden Beispiel (siehe Abb. 1) einer Darlehensaufnahme in der Niedrigzinsphase 2005 soll dies verdeutlicht werden. Die Eckdaten:

Darlehensaufnahme: 2005

Darlehensbetrag: 1.000.000 €

Zinssatz: 3,5% p.a. fest bis 30.06.2015

Anfängliche Tilgung: 1% annuitätisch

Die Restschuld wird sukzessive, aber aufgrund der geringen Tilgung relativ langsam abgebaut. Allerdings reduziert sich der bei Darlehensgewährung

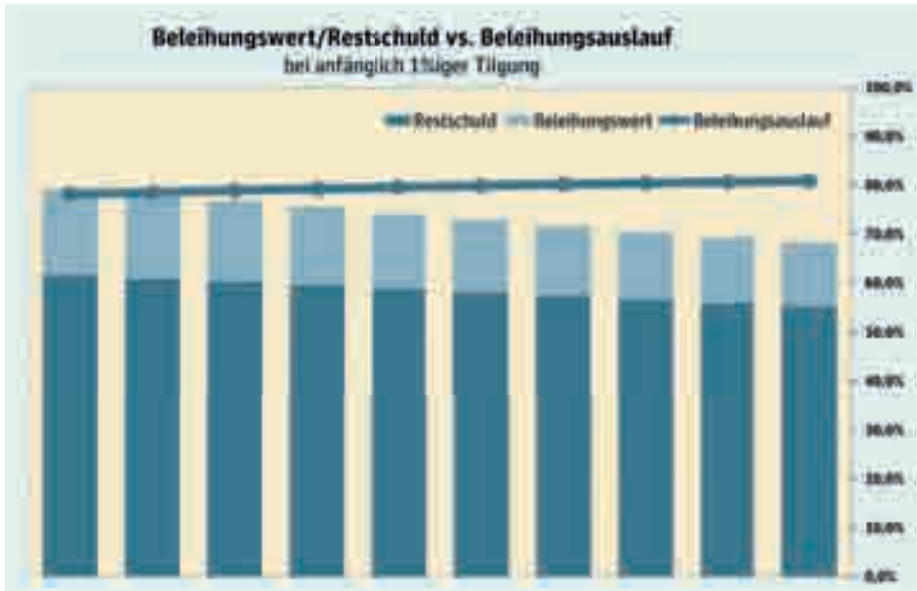


Abb. 1: Entwicklung Beleihungswert zu Beleihungsauslauf ab 2005 mit 1% Tilgung.

Quelle aller Grafiken: BBT

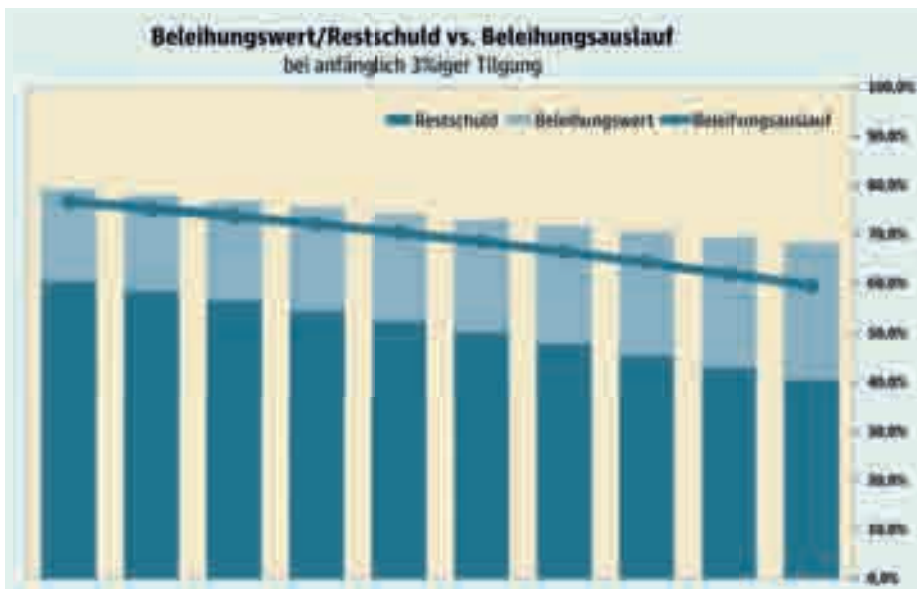


Abb. 2: Entwicklung Beleihungswert zu Beleihungsauslauf ab 2005 mit 3% Tilgung.

2005 festgestellte Beleihungswert trotz konstanter Mieteinnahmen aufgrund der sinkenden Restnutzungsdauer und steigender Bewirtschaftungskosten sukzessive. Daher steigt bis zum Prolongationstermin Mitte 2015 der Beleihungsauslauf auf über 80% - verschlechtert sich also. Dies stellt bei sehr guter Bonität grundsätzlich kein gravierendes Problem dar. Kleinere Zinsaufschläge können dann vom Darlehensnehmer ohne Schwierigkeiten kompensiert werden. Wenn aber nun die Banken selbst Druck vom Kapitalmarkt oder den Aufsichtsbehörden bekommen, geben sie diesen spätestens bei Neuverhandlung der Konditionen zur Prolongation weiter. Entweder wird der Darlehensteil im 1b-Bereich (d. h. über 60% Beleihungsauslauf) nur zu deutlich schlechteren Konditionen prolongiert oder es werden hierfür Zusatzsicherheiten gefordert, wie es nach den üblichen AGB der Banken möglich ist. Sofern keine werthaltigen zusätzlichen Sicherheiten vorhanden

sind, muss unter Umständen mit einer Reduzierung des Darlehens bis auf den Realkreditbereich gerechnet werden.

Sofern allerdings die Finanzierungsstruktur von Anfang an auf eine schnellere Entschuldung ausgerichtet wurde, sollte dieses Problem bei der Prolongation keine Rolle mehr spielen. Dies macht die nachfolgende Grafik (siehe Abb. 2) deutlich. Dabei wurde die anfängliche Tilgung aufgrund des geringen Zinssatzes mit 3% festgesetzt.

Im Zuge der höheren Anfangstilgung beträgt der Beleihungsauslauf bei Prolongation ca. 60% und die Lücke zum Realkreditbereich ist durch die zügige Reduzierung der Restschuld geschlossen.

Folgen für Wohnungsunternehmen in der Praxis

Bisher lief die Prolongation auch von Krediten außerhalb der Realkreditgrenze meistens problemlos ab. Zukünftig werden die Banken dies nicht

mehr so einfach darstellen können, da sie selbst aufgrund der neuen Vorschriften und Regelungen mehr Eigenmittel aufbringen müssen und zusätzlich die Beschaffung dieses Geldes schwierig und teuer ist.

Für Darlehensvergaben innerhalb von 60% Beleihungsauslauf ist nach aktuellem Verhandlungsstand zukünftig ein Eigenkapitalanteil von ca. 6,25% (bisher 4,0%) aufzubringen. Die Darlehensanteile oberhalb der 60%igen Beleihungsgrenze müssen dann aber mit 12,5% EK (aktuell 8,0%) hinterlegt werden. Das heißt, dass die finanzierende Bank für Kredite, welche im 1b-Bereich abgesichert sind, doppelt so viel wertvolles und knappes Eigenkapital bindet, wie für Darlehen im Realkreditbereich. Die Refinanzierung von Krediten im Realkreditbereich erfolgt in der Regel durch die Ausgabe von Pfandbriefen oder gedeckten Schuldverschreibungen. Dies wird vermutlich auch in den nächsten Jahren problemlos funktionieren. Für den die 60%ige Beleihungsgrenze übersteigenden Kreditanteil können sich die Banken grundsätzlich auf zwei Wegen refinanzieren. Einmal durch echtes Eigenkapital, z. B. Einlagen ihrer Kunden, was derzeit sehr rar ist, oder durch die Ausgabe eigener Bankschuldverschreibung. Aufgrund ►



Abb. 3: Liquiditätsrisiko bei Umstellung 75% zu 60% Beleihungsauslauf.

der aktuellen Vertrauenskrise dürfte gerade Letzteres sehr, sehr schwierig, zumindest aber teuer werden. Also werden die Banken den Kostendruck an ihre Kunden weitergeben. Dabei wären höhere Zinsen für schlechter besicherte Teile noch das geringste Übel.

Zur Freisetzung von Eigenkapital und Reduzierung der Refinanzierungskosten könnte eine Rei-

„Wenn du den Wert des Geldes kennenlernen willst, versuche, dir welches zu leihen.“

Benjamin Franklin (1706-1790)

he von Banken gezwungen sein, ihr Neugeschäft zurückzufahren oder Darlehen im 1B-Bereich grundsätzlich gar nicht erst zu prolongieren. Für eine Vielzahl von Wohnungsunternehmen bedeutet dies aber, dass in Zukunft ein erhebliches Risiko in der Besicherung der Kredite liegt. Werden Darlehensteile nicht prolongiert, gibt es nur zwei Lösungsalternativen:

- Entweder: Rückführung der 1B-Darlehen aus eigenen Mitteln
 - Oder: Stellung werthaltiger Zusatzsicherheiten
- Oftmals ist aber die Beleihungssituation so ange-

spannt und verflochten, dass keine ausreichenden lastenfreien Zusatzsicherheiten gestellt werden können. Die teilweise Darlehensrückführung aus Eigenmitteln würde viele Unternehmen derart stark belasten, dass Investitionen zurückgefahren oder zumindest auf Jahre hinaus verschoben werden müssen. Der sich hieraus aufbauende Investitionsstau könnte zu einem weiteren, noch stärkeren Rückgang der Beleihungswerte führen und damit weitere außerplanmäßige Darlehenstilgungen erforderlich machen. Diesem Teufelskreis zu entkommen, ist quasi unmöglich.

Bei einem mittelgroßen Wohnungsunternehmen könnte sich eine Reduzierung des von den Banken akzeptierten Beleihungsauslaufs von 75% auf 60% wie folgt (siehe Abb. 3) darstellen.

So entsteht ganz schnell eine Lücke von 18 Mio. €, ohne dass das Wohnungsunternehmen etwas verändert hat. Der Druck kommt vom Gläubiger, also von außen. 18 Mio. € Sondertilgung, das bedeutet im Durchschnitt, einen kompletten Jahresumsatz zu opfern. Bei einer empfohlenen Liquiditätsreserve von drei Monatsumsätzen wäre dieses Beispiel existenzbedrohend.

Daher ist es umso wichtiger, sich rechtzeitig auf die Situation einzustellen und die nächsten zwei bis drei Jahre intensiv zu nutzen. Das heißt, in dieser Zeit seine eigene Beleihungs- und Finanzierungsstruktur den Anforderungen oder vielmehr dem Druck der Banken anzupassen. Dies kann durch eine auf die Unternehmensplanung und vor allem die Liquiditätssituation angepasste Beleihungssituation geschehen. Dabei können die vorhandene und zukünftige Liquidität und die Beleihungsreserven geschickt zur Neustrukturierung genutzt werden. Somit kann wieder aktiv auf die wenigen zur Verfügung stehenden Banken mit guten Darlehensangeboten zugegangen und langfristig - ohne Einfluss der Gläubiger - die Entwicklung des eigenen Unternehmens vorangebracht werden. Zusätzlich zu dieser Problematik wird der Schrumpfungsprozess der Banken, die Immobilienkredite anbieten, weiter voranschreiten und somit werden nur Wohnungsunternehmen, welche sowohl eine gute Bonität als auch eine gute Qualität und vor allem Quantität an Sicherheiten anbieten können, noch die Auswahl unter mehreren Finanzierern haben, sich den geeigneten Bankenpartner aussuchen zu können. Nur wer die Wahl hat, entkommt der Qual! ■

STELLENMARKT

Erstklassige Jobs in der Wohnungswirtschaft

DW Die Wohnungswirtschaft richtet sich vor allem an kaufmännische und technische Führungskräfte in Wohnungsunternehmen, 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.

Wir beraten Sie gerne.
 Anzeigenleitung: Heike Tiedemann, Telefon: 040 520103-39
 heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de, www.diewohnungswirtschaft.de

www.diewohnungswirtschaft.de/stellenmarkt

DW Web & Newsletter & Print

1x buchen
3x präsent!

Ertragssteigerung durch sinnvolle Kombination von Anlageklassen

Herausforderungen im Liquiditätsmanagement

In Wohnungsunternehmen wird freie Liquidität traditionell „mündelsicher“, also mit einem niedrigen Ausfallrisiko angelegt. Im Rahmen einer Finanzierungsstrategie des Wohnungsunternehmens können jedoch auch Anlageformen genutzt werden, bei denen Ertragsaussichten und Risiko in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.



Wolf-Christian Maßner
Executive Director,
J. P. Morgan Privatbank,
Vorsitzender des Aufsichtsrates
der Hilfswerk-Siedlung GmbH

In der Regel wird ein Wohnungsunternehmen eine Mindestliquidität von einem bis drei Monatsumsatzerteilungen vorhalten, um Zahlungsausfälle oder unvorhergesehene Ausgaben decken zu können. Darüber hinaus ist Liquidität als Vorsorge für Baumaßnahmen und Darlehensablösungen notwendig.

Liquiditätsarten

Die Liquidität einer Wohnungsbaugesellschaft kann in der Regel in drei verschiedene Ebenen unterteilt werden. Da sich die Liquiditätshöhe laufend ändert, benötigt man „Freie Liquidität“ oder „Working Capital“, um diese Schwankungen aufzufangen. „Freie Liquidität“ muss zu jeder Zeit verfügbar sein, um den täglichen Liquiditätsanforderungen eines Unternehmens gerecht zu werden. Als Investmentlösung für die „Freie Liquidität“ empfiehlt sich daher eine Anlage in geldmarktnahe Instrumente, die eine tägliche Verfügbarkeit garantieren. Die zweite Ebene umfasst Gelder, die in der Regel nur gelegentlich in Anspruch genommen werden. Die so genannte „Reserve“ dient dazu, die Möglichkeit und Flexibilität zu schaffen, bei größeren Liquiditätsanforderungen in Anspruch

genommen zu werden. Hieraus ergibt sich ein Anlagehorizont im kurz- bis mittelfristigen Bereich. Die Anlagen sollten nach Möglichkeit über einen liquiden Markt verfügen und somit täglich verkauft werden können. Die dritte und langfristige Stufe des Liquiditätsmanagements ist die „strategische“ oder „permanente“ Liquidität. Gelder innerhalb dieser Stufe werden nur sehr selten oder fast nie abgerufen und können daher renditeorientiert in mittel- bis langfristige Anlagen mit einem Horizont von mehr als einem Jahr investiert werden.

Zur Veranschaulichung zeigt Abb. 1 beispielhaft die möglichen Schwankungen der Liquidität im Zeitverlauf sowie die Aufteilung der drei Liquiditätsebenen. Einen Überblick über eine mögliche Ausgestaltung der drei einzelnen Liquiditätsebenen gibt die folgende Tabelle (siehe Tab. 1).

Relevante Faktoren

Zu beachten ist, dass sich die Größe und die Aufteilung jeder einzelnen Liquiditätsebene an den individuellen Charakteristika und Bedürfnissen ►

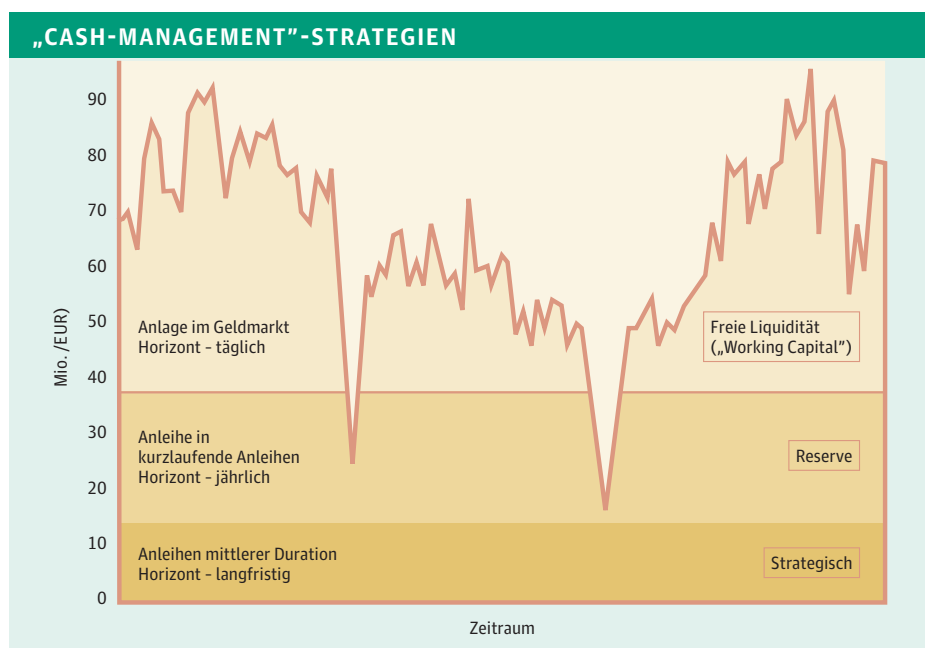


Abb. 1: Die drei Ebenen des „Cash Management“

Quelle: Autor

Freie Liquidität (tägliche Verfügbarkeit)	Höchst liquide, risikolose Anlagen. Die Umsetzung kann unter anderem mit geldmarktnahen Instrumenten erfolgen.
Reserve (3-12 Monate)	Kurz- bis mittelfristiger Anlagehorizont mit dem Ziel, eine höhere Rendite zu realisieren. Umsetzung z. B. über kurzlaufende Anleihen mit bester Bonität.
Strategisch (>12 Monate)	Mittel- bis langfristige Anlagen mit einer Laufzeit von mehr als 12 Monaten. Umsetzung kann über Fonds mit einem Absolute-Return-Ansatz oder Anleihen und Pfandbriefe mit mittlerer Duration erfolgen.

Tab. 1: Übersicht der drei Liquiditätsebenen

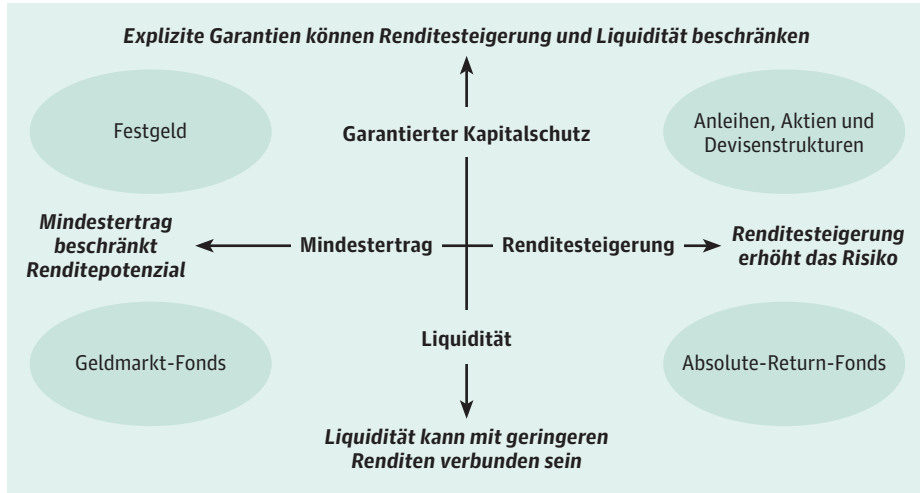


Abb. 2: Spannungsfeld zwischen Rendite, Sicherheit und Liquidität

der Wohnungsbaugesellschaft ausrichten sollte. In diesem Zusammenhang sind alle Risiken und Chancen sowie Mikro- und Makrofaktoren zu berücksichtigen. Ein „one-size-fits-all“-Ansatz ist nicht zielführend, vielmehr sollte jede Lösung für ein effizientes und renditeoptimiertes Liquiditätsmanagement maßgeschneidert sein und alle relevanten Faktoren berücksichtigen. In der folgenden Tabelle (siehe Tab. 2) werden einige wichtige Faktoren beschrieben. Im Einzelnen können eine Reihe von weiteren Faktoren eine Rolle spielen, weshalb die Auflistung nicht als eine abgeschlossene, vollständige Checkliste interpretiert werden sollte.

Wohnungswirtschaftliche Besonderheiten

Während ein effizientes Liquiditätsmanagement für nahezu jedes Unternehmen einen hohen Stellenwert einnehmen sollte, ist es in der Wohnungs-

wirtschaft noch wichtiger, die Liquiditätssituation im Auge zu behalten und die Planung der Zahlungsströme der Assets & Liabilities mit Sorgfalt und Professionalität zu forcieren.

Zu den Besonderheiten im Liquiditätsmanagement einer Wohnungsbaugesellschaft gehört, dass in der Regel ein umfangreicher Immobilienbestand als Beleihungspool, zur Steuerung der Liquidität über eine Kreditlinie, genutzt werden kann. Die relativ einfache Bewertbarkeit von Immobilien im Vergleich zu anderen Vermögenswerten wie z. B. Unternehmensbeteiligungen, Maschinen, Forderungen etc. führt dazu, dass es für Banken lukrativ ist, bis zu einem gewissen Beleihungswert des Immobilienpools eine täglich verfügbare Kreditlinie zu günstigen Konditionen anzubieten. Somit gibt es in der Praxis zwei gängige Methoden für das Liquiditätsmanagement:

1. Langfristige, fristenkongruente Finanzierung der Immobilien über Kredite und Steuerung der liquiden Mittel (Cash) über risikofreie Anlagen in Termingeldern und geldmarktnahen Anlagen.
2. Geringeres Volumen an langfristigen Krediten mit festem Zinssatz, jedoch zusätzlich eine Kreditlinie mit variablem Zins zur Sicherung der kurzfristigen Liquidität, die bei Bedarf abgerufen werden kann. Zur Absicherung der Kreditlinie sind Immobilien als Beleihungspool hinterlegt.

Bei der Frage, welche Variante für das Unternehmen die richtige ist gibt es kein Entweder-oder, noch gibt es ein Richtig oder Falsch. Wichtig ist vielmehr, dass eine sinnvolle Kombination von beiden Möglichkeiten gewählt wird, die ein Höchstmaß an Flexibilität garantiert und somit die Möglichkeit bietet, von einer Variante in die andere umzusteuern, sobald sich die Konditionen zum Vorteil der einen oder anderen Variante entwickelt haben. Wie bereits im Abschnitt zu den mikro- und makrorelevanten Einflussfaktoren erwähnt ist, gilt es immer den Einzelfall zu berücksichtigen, um die beste Lösung für das jeweilige Unternehmen zu finden.

Insgesamt gilt es abzuwägen, ob das Management der liquiden Anlagen in erster Linie auf die Risikovermeidung zielt oder ob vermehrt eine intelligente Abwägung von Chancen und Risiken vorgenommen wird. Oftmals wird mit dem Hauptmotiv, potenzielle Fehlentscheidungen zu vermeiden, auf ein nicht zu vernachlässigendes Ausmaß an Zusatzrendite verzichtet. Im Hinblick auf den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens ist es wichtig, dass dieser starke Fokus auf die Minimierung kurzfristiger Renditerisiken nicht den

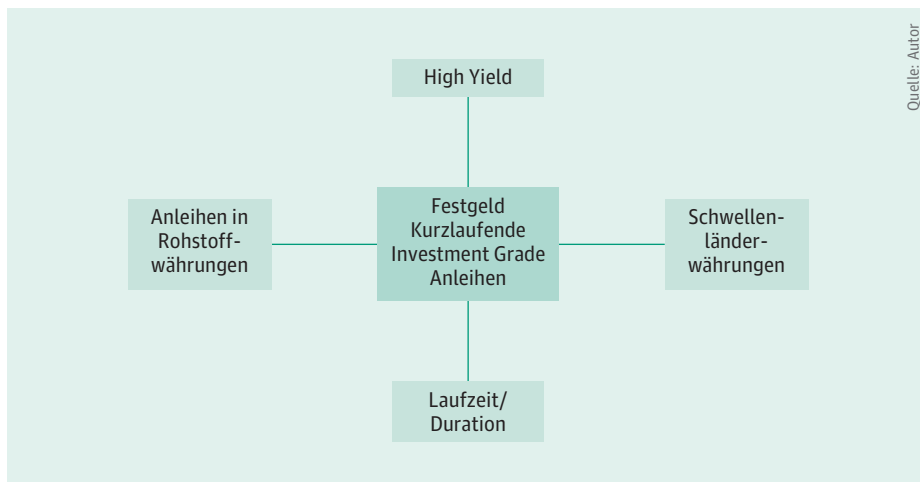


Abb. 3: Möglichkeiten zur Steigerung der Rendite

langfristigen Anlageerfolg schmälert, da Ertragschancen in diesem Zusammenhang nicht wahrgenommen werden. Ausschlaggebend für eine aktive Steuerung der Geldanlagen ist nicht zuletzt die Planungssicherheit der Cashflows (Mietträge, Verkaufserlöse, Investitionskosten etc.). Sind diese nur sehr wage vorherzusehen und stets mit Unsicherheit behaftet, dürfte es vorteilhaft sein, bei den Geldanlagen den Fokus auf die Sicherheit und Liquidität zu setzen. Bei größeren, sehr professionellen Firmen ist jedoch oftmals ein gewisses Maß an Planungssicherheit gegeben, wodurch der Fokus stärker hin zu der Generierung von attraktiven Zusatzrenditen gerückt werden sollte.

Strategische Liquiditätsplanung

Gerade im Hinblick auf die strategische Liquiditätsebene gibt es verschiedene Möglichkeiten, die

Rendite zu erhöhen. In dem aktuellen Umfeld mit historisch niedrigen Zinsen im kurzfristigen Bereich und einer steilen Zinsstrukturkurve kann es sich lohnen, neue Wege zu suchen, um mögliche Zusatzrenditen zu vereinnahmen. Bis auf Weiteres wird das Umfeld für kurzfristige Geldanlagen (z. B. Tagesgeld) unattraktiv bleiben. Erst kürzlich hat die US-Notenbank angekündigt, dass die kurzfristigen Zinsen bis auf Weiteres auf dem niedrigen Niveau von 0-0,25% verbleiben werden. Dieses Zinsband wird nach eigenen Aussagen bis in das Jahr 2013 unverändert bleiben. Für kurzfristige Geldanlagen in Euro ist die Lage nicht wesentlich attraktiver. Nach marginalen Zinserhöhungen und einer ersten Zinssenkung im November 2011 wird der Referenzsatz vorerst bei 1,25% verharren, da sowohl die Schuldenproblematik als auch das makroökonomische Umfeld derzeit nicht für weitere Zinserhöhungen sprechen.

Bei bestehenden Festgeldern oder kurzlaufenden Anleihen gibt es in der Regel vier verschiedene Investmentfelder, die eine Steigerung der Rendite ermöglichen. Wie Abb. 3 verdeutlicht, kann eine teilweise Anlage in hochverzinsliche Unternehmensanleihen (High Yield) die Rendite des Gesamtportfolios erhöhen. Gerade Titel, deren Renditeaufschlag die zusätzlichen Risiken überkompensiert, könnten eine interessante Portfolioergänzung darstellen. Alternativ können Fremdwährungsanleihen in Schwellenländeranleihen oder in Rohstoffwährungen ein attraktives Rendite-Risiko-Profil aufweisen und die Gesamtrendite erhöhen. Ausgewählte Fremdwährungsanlagen bieten zusätzlich zu höheren Zinsen noch Aufwertungspotenzial der Währung.

Letztlich bleibt festzuhalten, dass es für jedes professionell geführte Unternehmen wichtig ist, die Anlagestrategie, Risikogrenzen und Prozesse für das Liquiditätsmanagement zu definieren und im täglichen Geschäft im Einklang mit diesen Regeln zu handeln. Des Weiteren sollte eine fortlaufende strategische Asset-Allokation (SAA) definiert und nachgehalten werden. Diese SAA beinhaltet die Zielgewichte der einzelnen Portfoliobausteine für die Finanzanlage.

Im Rahmen der SAA sollte ebenfalls eine Erfolgskontrolle stattfinden. Überwachung von Performance- und Risikobeiträgen der einzelnen Anlageklassen sowie die flexible Ausnutzung von opportunistischen Investmentchancen bilden die Grundlage für eine zufrieden stellende Wertentwicklung. Insbesondere der Aufsichtsrat oder vergleichbare Kontrollgremien sollten innerhalb ihrer Rolle als Überwachungsorgan darauf achten, dass es eine vordefinierte Anlagepolitik und ein intaktes Risikomanagement für die Finanzanlagen eines Unternehmens gibt. Im Rahmen der Haftung des Vorstandes oder der Geschäftsführer ist es eine

MIKRORELEVANTE EINFLUSSFAKTOREN	MAKRORELEVANTE EINFLUSSFAKTOREN
Berücksichtigung des Verschuldungsgrades	Wirtschaftliche Schwankungen: Betrachtung von Konjunkturzyklen
Höhe bestehender Kreditlinien	Implikationen für Immobilienpreise
Finanzkraft und Bonität der Immobiliengesellschaft	Welche Märkte und Standorte sind attraktiv/unattraktiv?
Planung der Cashflows und Einbeziehung der Investitionsplanung	Vermietungsquoten und Stabilität der Mieteinnahmen
Asset-Liability-View: Verzahnung von Finanzierungs- und Liquiditätsplanung	Allgemeine Zinshöhe und Finanzierungskosten für Immobilienprojekte
Art des Unternehmens, Unternehmensphilosophie und Geschäftsmodell müssen zu dem Liquiditätsmanagement passen.	Zinsstruktur: Wie positioniert sich das Unternehmen bei Krediten und Geldanlagen?
Gesamtbetrachtung der Risiken notwendig	Situation der Banken: ausreichende Kreditversorgung oder Kreditklemme?
Liquidität nicht nur als operatives, sondern auch als strategisches Asset: Werden opportunistische Zu- und Verkäufe getätigt?	Marktumfeld: Ist die Handelbarkeit von größeren Immobilienobjekten/-portfolios gegeben?

Tab. 2: Mikro- und makrorelevante Einflussfaktoren

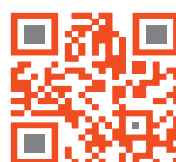
der primären Aufgaben der Entscheider, entsprechende interne Regelungen und Prozesse zu implementieren und zu verantworten.

Angesichts der Herausforderung volatiler Kapitalmärkte und sich ändernden regulatorischen Rahmenbedingungen kann es ratsam sein, sich einen erfahrenen Experten zu dem Thema Anlagepolitik und Liquiditätsmanagement zu suchen. Erfahrung im Bezug auf das Investmentgeschäft an den Kapitalmärkten, dem Wertpapiergeschäft und eine zuverlässige Partnerschaft bilden die Hauptkriterien für die Auswahl der richtigen Bank bzw. des richtigen Vermögensverwalters. ■

Einfach effizienter: Unsere Mitgliederverwaltung für Wohnungsgenossenschaften



Als innovativer Partner entwickeln wir zukunftsfähige Lösungen für die Wohnungswirtschaft, zum Beispiel für die Mitgliederverwaltung in Genossenschaften. Informieren Sie sich unter www.comlineag.de



COMLINEAG
Innovationspartner für IT-gestützte
Prozesse und Technologien

Management der Passivseite

Aktuelle Trends der Finanzierung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Die Finanzierung hat in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft seit jeher eine besondere Bedeutung: Wohnungswirtschaftliche Investitionen zeichnen sich - unabhängig davon, ob es sich um bestandserhaltende Maßnahmen oder Neubauinvestitionen handelt - dadurch aus, dass sehr große Investitionsvolumen bewältigt werden müssen, die nur mit einem geringen Anteil an Eigenkapital finanziert werden können und der komplementären Finanzierung mit Fremdmitteln bedürfen. Ein wesentliches Ziel ist daher die optimale Beschaffung sowohl von Eigen- als auch von Fremdkapital.



WP Christian Gebhardt

Referent Betriebswirtschaft, Standardsetting, Rechnungslegung und Prüfung, Förderung GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin

Die Umsetzung dieses Ziels sollte im Einklang mit der Gesamtstrategie des Wohnungsunternehmens erfolgen. Dem Themenbereich „Management der Passivseite“ wird daher in der Zukunft ein noch höheres Gewicht zukommen. Unter dem Finanzierungsmanagement sind das Management des Passivportfolios mit dem Darlehens-, dem Beleihungswert- und dem Liquiditätsmanagement zu verstehen. Themen wie Auswahl geeigneter Finanzierungsprodukte und aktive Kommunikation mit Banken, um auf das eigene Rating Einfluss zu nehmen, gehören mittlerweile zum Standardrepertoire der wohnungswirtschaftlichen Finanzierung.

Beim Finanzierungsmanagement stehen folgende zentrale Themen im Fokus:

- *Darlehensmanagement ist in jedem Wohnungsunternehmen zwingend notwendig*

Erster Baustein in der Finanzierungsplanung ist das Darlehensmanagement. Ohne ein Management der Darlehensverbindlichkeiten läuft ein Wohnungsunternehmen Gefahr, die Übersicht

über die Passivseite der Bilanz zu verlieren. Ziel des Darlehensmanagements ist es, eine effiziente Zinsstruktur mit einem optimalen Zinsniveau zu schaffen. Zinsänderungsrisiken bzw. Klumpenrisiken in Bezug auf Kreditgeber sind dabei zu minimieren oder frühzeitig zu kontrollieren.

BANKENGRUPPE	IN MRD. €	ANTEIL
Sparkassen	46	24%
Banken mit Sonderaufgaben	29	15%
Landesbanken	28	14%
Realkreditinstitute	25	13%
Regionalbanken	23	12%
Kreditgenossenschaften	15	8%
Auslandsbanken	12	6%
Großbanken	12	6%
Zweigstellen ausländischer Banken	1	1%
Genossenschaftliche Zentralbanken	1	1%
Bausparkassen	0	0%
Gesamt	192	100%

Quelle: Finanzierung der gewerblichen Wohnungswirtschaft nach Bankengruppen (vgl. Deutsche Bundesbank; Kredite an Wohnungsunternehmen, Stand 10/2011, www.bundesbank.de)

- *Beleihungswertmanagement bringt trotz aufwendiger Einführung hohen Nutzen*

Das Beleihungswertmanagement ist für viele Wohnungsunternehmen die „Achillesferse“ in der Finanzierungsplanung. In der Vergangenheit war ein aktives Beleihungswertmanagement nicht notwendig. Für die Finanzierungsbedürfnisse eines durchschnittlichen Wohnungsunternehmens gab es in der Regel immer genug Sicherheiten, so dass fast ausschließlich im 1A-Bereich finanziert werden konnte. Spätestens seit der Finanzmarktkrise wurde jedoch deutlich, dass zur Erreichung bestmöglicher Konditionen ein Beleihungswertmanagement zwingend notwendig ist. Im Mittelpunkt steht dabei vor allen Dingen die Schaffung bzw. Vergrößerung von Beleihungsfreiräumen.

- *Liquiditätsmanagement als Bestandteil der Unternehmenssteuerung*

Die Steuerung eines Unternehmens steht dabei regelmäßig im Spannungsfeld zwischen Rentabilität, Liquidität, Sicherheit und finanzieller Flexibilität. Die Unternehmenssteuerung kann daher nicht allein erfolgsorientiert stattfinden, sondern erfordert eine „finanzielle Unternehmenssteuerung“. Der Mobilisierung und Verwendungsentscheidung der im Unternehmen generierten Cashflows kommt dabei eine herausragende Bedeutung zu. Der Cashflow ist die entscheidende Größe für die finanzielle Unternehmenssteuerung. Das Liquiditätsmanagement wirkt hierauf mit entsprechend hoher Bedeutung, ganzheitlich und nicht nur als Instrument der Mittelbedarfsermittlung und des Cashmanagements.

Finanzierungsstruktur und Rahmenbedingungen

Grundsätzlich ist die Finanzierungsstruktur von Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland geprägt durch langfristige grundpfandrechtlich oder hypothekarisch gesicherte Kredite. Damit wurden in der Vergangenheit sehr gute Erfahrungen gemacht, da diese Langfristkultur einerseits den Investoren ein hohes Maß an Planungssicherheit gewährt, andererseits auch für die Mieter eine sichere Basis bietet, da Zinserhöhungen ansonsten Mieterhöhungen zur Wirkung haben können. Dieses System hat sich auch in der Finanz- und Wirtschaftskrise bewährt. So war der deutsche Wohnimmobilienmarkt nicht von einer Immobilienkrise betroffen.

Obwohl sich diese Finanzierungsstruktur bewährt hat, steht sie immer wieder zur Disposition. Dies

liegt u. a. auch an der deutschen Besonderheit des Produkts. Bei den weltweiten Reglementierungsbemühungen droht dem langfristigen Kredit regelmäßig Ungemach.

Als regulatorische Antwort auf die weltweite Finanzmarktkrise wurde Ende 2010 der Vorschlag des Baseler Ausschusses für Bankenaufsicht (Basel III) von den G20-Staaten angenommen. Die Umsetzung von Basel III erfolgt zurzeit über EU-Richtlinien bzw. EU-Verordnungen. Das Basel-III-Regelwerk enthält verschärfende Vorschriften u. a. zur angemessenen Mindesteigenkapital- und



Liquiditätsausstattung der Banken sowie zum Aufsichtssystem und soll grundsätzlich der Stabilität des Bankensystems dienen. Analog zu Basel III soll Solvency II einer angemessenen und überprüfbaren Risikoorientierung von Versicherungsunternehmen dienen. Die Vorgaben von Basel III und Solvency II haben insofern große Bedeutung für die Branche, da jede Verteuerung der Kredite durch höhere Eigenkapitalunterlegung der Banken Auswirkungen auf die Investitionsfähigkeit der Unternehmen sowie die Wirtschaftlichkeit der Investitionen hat.

Zwei Themen haben für die deutsche Wohnungswirtschaft dabei erhebliche Bedeutung. Diese sind:

- das Mitgliedstaaten-Wahlrecht, wonach Wohnimmobilienkredite im sog. Standardansatz nur mit 50% bzw. 35% Risiko zu gewichtet sind, und
- das Wahlrecht beim sog. fortgeschrittenen Ansatz, auf Langfrist-Risikozuschläge zu verzichten, wenn es sich um mittelständische Unternehmen handelt.

Bei der Umsetzung von Basel III in europäisches Recht wird nun die Möglichkeit geschaffen, Wohnimmobilienkredite nur mit 35% Risiko zu gewichten. Diese Möglichkeit bestand theoretisch auch bisher, wurde aber im Rahmen der nationalen Umsetzung praktisch nur für Wohnimmobilienkredite

im Privatkundenbereich angewendet. Zukünftig bietet die Definition aus dem Verordnungsentwurf die Möglichkeit, die Risikogewichtung mit 35% auch auf den wohnungswirtschaftlichen Kredit an Unternehmen zu übertragen. Das Wahlrecht, beim sog. fortgeschrittenen Ansatz auf Langfrist-Risikozuschläge zu verzichten, wird im Verordnungsentwurf erfreulicherweise beibehalten. Im Ergebnis droht aus diesem Bereich für die wohnungswirtschaftliche Finanzierung keine Verschlechterung der Rahmenbedingungen.

Die vorgesehenen Regelungen in Solvency II (Durchführungsverordnung) für Versicherungsunternehmen haben dagegen weitreichende Auswirkungen auf der Anbieterseite. Durch Solvency II sollen Versicherungsunternehmen zukünftig stärker reglementiert werden. Besonders die risikoarmen Hypothekendarlehen an Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie sämtliche Darlehen oberhalb von 1 Mio. € werden einer bestimmten Risikoklasse zugeordnet mit der Folge, dass Versicherungsunternehmen faktisch nicht mehr als Finanzierer für die Wohnungs- und Im-

mobilienvirtschaft zur Verfügung stünden. Der Bankensektor ist aber nach wie vor die wichtigste Finanzierungsquelle der Wohnungswirtschaft, wie die obige Tabelle zeigt.

Relevante Fragen

Im Endeffekt ist die Abwicklung einer Finanzierung mehr als die Recherche nach dem günstigsten Zinssatz. Die Höhe des Zinssatzes spielt bei der Beschaffung einer Finanzierung zwar immer noch die zentrale Rolle. Bei der Aufnahme eines Darlehens ist aber neben dem Zinssatz noch weiteren Fragen Beachtung zu schenken:

- Wer ist der geeignete Kreditgeber für meinen Kreditbedarf?
- Welche Bedingungen sind neben dem Zinssatz zu beachten?
- Was muss bei der Besicherung der Darlehen berücksichtigt werden?

All diesen Themen widmet sich die Arbeitshilfe „Finanzierung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“ (siehe Seite 60), die eine Fortentwicklung der GdW Arbeitshilfe 50 aus dem Jahr 2006 darstellt. In der internen Arbeit des GdW wird das Thema Finanzierung maßgeblich vom Fachausschuss Rechnungslegung und Finanzierung bearbeitet. Zur Erstellung dieser Arbeitshilfe wurden aber auch externe Finanzierungsfachleute hinzugezogen. ■



Portfoliooptimierung

Vermarktung eines schwierigen Immobilienportfolios

„Wohnungsportfolio zu verkaufen: außerordentlich schwieriges Marktgebiet, soziale Randlage, Sanierungsbedarf, erheblicher Leerstand“. Eine solche Anzeige wird man schwerlich finden, dabei wäre sie nicht einmal untypisch für viele Objekte, die Wohnungsunternehmen im Zuge von Portfoliooptimierungen zu veräußern trachten. Ein Fallbeispiel.



Jörg Matheis
Wohnungswirtschaft –
Business Development
Aareal Bank AG

Die GEWOGÉ Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft im Hönnetal eG (GEWOGÉ Menden), eine Genossenschaft mit rund 3.000 Wohneinheiten, hatte einen ähnlichen Fall. Sie nahm ein

Beratungsangebot für Immobilientransaktionen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Anspruch. Dieses eigne sich nicht nur für Problemimmobilien, betont Manfred Döring, Geschäftsführer der GEWOGÉ Menden.

Unter „Immobilienberatung“ werden drei konkrete Schwerpunkte zusammengefasst, deren letztere beiden für die GEWOGÉ interessant waren:

- die Auswahl marktgängiger, marktfähiger Objekte,

- eine entsprechende Vendor Due Diligence (eine Objektbetrachtung, die auch Markt- und Standortanalysen subsummiert),
- die Übernahme des gesamten Kaufprozesses einschließlich einer gezielten Investorenansprache.

Know-how zentral

Wie viele andere Wohnungsunternehmen hat auch die GEWOGÉ keine Mitarbeiter, die spezielles Know-how in diesen Gebieten und entsprechen-



Objekte des veräußerten GEWOG-Bestands in Arnberg (v.l.): Görlitzstraße 9-10, Ordensritterstraße 11-15 und Rosenberger Straße 28-32.

de Ressourcen bereitstellen können. Nebenbei allerdings lassen sich Verkaufsprozesse nicht bewältigen, stehen doch auf der Investoreseite professionelle Marktteilnehmer, für die der Kauf von Immobilien zum Alltagsgeschäft zählt. Die akribische Vorbereitung ist für das verkaufende Unternehmen daher ein Muss, um nicht übervorteilt zu werden. Das bezieht sich auf die Analyse der Objekte selbst, aber auch auf den Markt und den Standort. Ganz zu schweigen von der abschließenden, objektiven Moderation des Verkaufsprozesses. Mit einem Wort: Immobilienvermarktung ist ein Fulltime-Job.

Dies wissend, beauftragte Manfred Döring im Jahr 2011 die Aareal Bank AG, zu einem marktgängigen, wirtschaftlich gerechtfertigten Ertrag ein Portfolio von rund 200 Wohnungen zu veräußern,

Manfred Over von der Aareal Bank, maximalen Ertrag für den Verkäufer. Eine qualifizierte Aufarbeitung und Kommunikation des jeweiligen Status des Verkaufsprozesses habe die komplexe Materie jedoch übersichtlich gemacht, betont Manfred Döring. Das habe für Transparenz und für Vertrauen in den Genossenschaftsgremien gesorgt.

Von Bestandsaufnahme zu Entscheidungsvorlage

Auf Basis der Bestandsaufnahme in Form einer Sichtung von Objektunterlagen und der akribischen Besichtigung der Objekte verfasste die Bank ein detailliertes Informationsmemorandum als Grundvoraussetzung für eine erfolgversprechende Investorenansprache. Was die Vertriebskanäle anbelangt, habe man den Beratern freie

stimmten GEWOG und Aareal Bank ab. Nach Unterzeichnung einer Vertraulichkeitserklärung erhielten sie im nächsten Schritt Einsicht in einen Datenraum, der Status und Potenzial der angebotenen Objekte umfassend offenlegte. Die GEWOG selbst entschied sich dann nach der ersten Annäherung der beiderseitigen Vorstellungen und einer qualifizierten Vor-Ort-Begehung für drei Interessenten, die die Stufe der Gebotsabgabe erreichten. „Die Transparenz während des gesamten Prozesses und das Gefühl, immer gut betreut zu sein, ist vielleicht das entscheidende Kriterium der Dienstleistung“, erläutert Döring. „Wir konnten Vertrauen haben, weil wir jederzeit im Bilde waren.“

Am Ende musste der Aufsichtsrat der Genossenschaft entscheiden. „Machen wir uns nichts vor“, merkt er an, „gemessen an den vorherigen Erwartungen oder Hoffnungen werden bei solchen Verkäufen oft schmerzliche Einschnitte zu verzeichnen sein.“ Deswegen sei es wichtig, dass eine Entscheidungsvorlage vorbereitet worden war, die genau darlegte, wie es zu diesen Geboten und den entsprechenden Empfehlungen gekommen sei und dadurch eine Entscheidung deutlich erleichterte. Für die GEWOG war der Verkauf ein eindeutiger Erfolg. Anfang 2012 wurden die 185 Wohneinheiten an einen überregionalen Immobilieninvestor übergeben. „Ein vergleichbar gutes Ergebnis hätten wir mit eigenen Mitteln nicht erreicht“, meint Manfred Döring. Die externe Unterstützung auch in der abschließenden Kaufvertragsverhandlung beim Notar sei hilfreich gewesen. ■



GEWOG-Kernbestand in der Geschwister-Scholl-Straße 1-4 in Fröndenberg (linke Seite), in der Gartenstraße 9 in Menden (o. l.) und Zum Sundern 2a in Menden-Huingsen (o. r.).

das außerhalb des GEWOG-Kernmarktes lag und daher in der Bewirtschaftung unverhältnismäßig viel Aufwand verursachte. Für große Investoren sei das Portfolio zu klein, für kleine Investoren wäre es zu umfangreich gewesen, sagt Döring. Zudem habe das Portfolio in einem Gebiet gelegen, das für Investoren nicht gerade im Fokus stehe. „Wir wollten daher“, erklärt Manfred Döring seine Entscheidung, „einen externen Experten, um der Gefahr des Totmakelns zu entgehen.“

Vorgegangen wurde bei dem Verkaufsvorhaben nach einem flexiblen Strukturmodell, das in einem Bieterverfahren mündet. Richtig platziert und moderiert, verspreche dieses Verfahren, so

Hand gelassen, so der GEWOG-Geschäftsführer. Mit ihrer Investorendatenbank habe ein professioneller Finanzierungspartner ohnehin ganz andere Möglichkeiten als eine Genossenschaft wie die GEWOG.

„Die Vorteile des Bieterverfahrens sind vielschichtig“, erklärt Manfred Over. „Die Befristung beispielsweise vermittelt Ernsthaftigkeit und Professionalität, die Bietersituation selbst begünstigt eine angemessene Preisfindung. Wichtig ist, dass wir abhängig vom jeweiligen Portfolio gezielte Investoren ansprechen und nicht in die breite Masse gehen.“ Sieben Investoren, deren Angebote ernsthaft in Frage kommen konnten,

GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT IM HÖNNETAL EG

Sitz: 58710 Menden (Sauerland)

Gründungsjahr: 1899

bewirtschaftete Wohneinheiten: 2.788

Mitglieder: 2.797

Anteile: 5.478

Mitarbeiter: 21, davon 16 Vollzeit

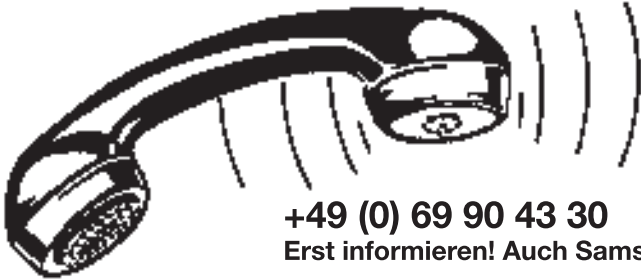
Bilanzsumme (Dez. 2011): 91,5 Mio. €

www.gewoge-menden.de



DW

STELLENMARKT



+49 (0) 69 90 43 30

Erst informieren! Auch Samstag/Sonntag von 17.00-19.00 Uhr

Aufgabe mit klarer Karriereperspektive

Leiter Projektmanagement (m/w) bei sehr erfolgreicher Wohnungsgesellschaft

Haben Sie ein Studium zum Architekten oder Bauingenieur erfolgreich abgeschlossen? Konnten Sie danach bereits mehrere Jahre praktische Erfahrungen in der kaufmännischen wie in der technischen Steuerung von großen Bauprojekten - idealerweise im kommunalen Umfeld - in einem Bauunternehmen, einer Bauträgergesellschaft oder einem Wohnungsunternehmen sammeln? Teilen Sie die Erkenntnis, dass große Bauprojekte nur durch eine optimale Projektsteuerung erfolgreich abgeschlossen werden können? Sind Sie eine Persönlichkeit, die Projekte nicht nur aus technischer und wirtschaftlicher Sicht, sondern auch im konstruktiven Dialog mit allen Projektbeteiligten erfolgreich steuern und abschließen kann? Können Sie die fachliche und personelle Verantwortung für ein Team von 3-5 Mitarbeitern im Bereich Projektmanagement hochmotiviert und zielorientiert übernehmen? Sind Sie selbst eine kommunikationsstarke, verständnisvolle und begeisterungsfähige Führungskraft, die es gewohnt ist, auf unterschiedlichen

Ebenen zu überzeugen? Dann lesen Sie bitte: Wir gehören als Tochter in einem kommunalen Unternehmensverbund zu den erfolgreichsten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Im Rahmen unserer strategischen Planungen suchen wir nun eine Persönlichkeit mit Ihren Qualifikationen als „Leiter Projektmanagement (m/w)“. Sie sind verantwortlich für die kurz-, mittel- und langfristige Planung von Investitionsmaßnahmen, sowie die Steuerung, Durchführung und Überwachung von Planungs- und Bauleistungen für Gebäude, Freianlagen und raumbildende Ausbauten mit einem Volumen bis 30 Mio. Euro p. a. Weitere Aufgaben sind der Aufbau und die Pflege von Systemen für Projektmanagement und -controlling. Insgesamt eine mit viel Freiraum ausgestattete Aufgabe - direkt an den Geschäftsführer berichtend - mit exzellenten Entwicklungsmöglichkeiten. Interessiert? Haben Sie noch Fragen? Mehr sagt Ihnen gerne unser Berater: Rufen Sie Herrn Klemeyer an, Kennziffer WW120053.

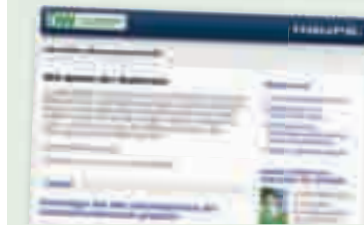
Baumann Unternehmensberatung
Executive Search International

Hanauer Landstr. 220 • D-60314 Frankfurt am Main • Telefon +49 (0) 69 90 43 30
bu@baumann-ag.com • www.baumann-ag.com

Buchungsschluss für
Stellenanzeigen in der DW 8/2012
ist der **29. Juni 2012**.

Heike Tiedemann,
Telefon: 040 520103-39

DW | DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT



Jede Woche
die aktuellsten
Informationen
zur Wohnungs-
wirtschaft

» Kostenlos abonnieren!

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

Erfolgreich gestalten

Bei unserem Auftraggeber handelt es sich um eine engagierte Wohnungsgenossenschaft mit einem Bestand von rund 3.000 Wohnungen. Dienstsitz ist eine attraktive Mittelstadt in Nordrhein-Westfalen mit einem interessanten kulturellen und historischen Hintergrund. Neben einem guten und preiswerten Wohnungsangebot bietet die Gesellschaft ihren Mietern ein vielfältiges Serviceangebot und folgt damit ihrem Credo, den Mensch in den Mittelpunkt zu stellen. Im Zuge einer Nachfolgeregelung wird eine unternehmerisch denkende und überzeugend handelnde Persönlichkeit gesucht.

Vorstandsmitglied (m/w)

Sie tragen zusammen mit einem Kollegen die unternehmerische Gesamtverantwortung für die Gesellschaft und die ergebnisorientierte Ausgestaltung der Unternehmensziele unter Berücksichtigung der besonderen Werte einer Genossenschaft. Ein Schwerpunkt Ihrer Tätigkeit besteht in der Optimierung des Wohnungsportfolios und der Umsetzung einer systematischen Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes. Des Weiteren verantworten Sie die Vermietung und Mieterbetreuung.

Dabei werden Sie von einem kompetenten Team wirkungsvoll unterstützt. Die kooperative Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat und Ihr Engagement für eine langfristige Bindung der Mieter runden Ihr Aufgabenprofil ab.

Um in dieser Position gute Ergebnisse zu erzielen, verfügen Sie über ein erfolgreich abgeschlossenes Studium oder eine Ausbildung in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit entsprechender Weiterbildung. Darüber hinaus konnten Sie als Führungskraft mehrjährige Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft sammeln. Neben Ihrem Fachwissen überzeugen Sie durch persönliche Stärken wie Durchsetzungsfähigkeit, eine ausgeprägte Umsetzungsorientierung sowie diplomatisches Geschick. Eine hohe Identifikation mit den genossenschaftlichen Grundsätzen zeichnet Sie darüber hinaus aus.

Wenn Sie diese anspruchsvolle Führungsaufgabe anspricht, senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer MA 15.195/01.

Für telefonische Informationen stehen Ihnen vorab Herr Daniel Corbic (Tel.: 0221/20506-141, E-Mail: daniel.corbic@ifp-online.de) und Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung sowie die gewissenhafte Berücksichtigung von Sperrvermerken sind für uns selbstverständlich.



Wir sind eine Wohnungsgenossenschaft in Bremen mit einem Bestand von 1227 Wohnungen. Das Kerngeschäft der WGS ist die professionelle Bewirtschaftung unserer Wohnungen und die Bereitstellung von Serviceleistungen für unsere Mitglieder. Geleitet wird das Unternehmen von zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern.

Gesucht wird zum 1. April 2013 ein hauptamtliches kaufmännisches

Vorstandsmitglied (m/w)

Das neue Vorstandsmitglied sollte ein betriebswirtschaftlich ausgerichtetes Hoch- oder Fachhochschulstudium erfolgreich absolviert haben. Ebenso sind uns Bewerber mit einer Ausbildung zum Immobilienkaufmann mit Weiterbildung zum Immobilienfachwirt oder einer ähnlichen Qualifikation willkommen. Fundierte fachspezifische Kenntnisse durch langjährige Erfahrungen in der Wohnungswirtschaft werden vorausgesetzt.

Bitte richten Sie Ihre Bewerbung (bis zum 15. Juli 2012) unter Angabe Ihres Gehaltswunsches an: Vorsitzender des Aufsichtsrates der WGS Bremen Herrn Heinrich Oltmann, Sielwall 12, 28203 Bremen.



Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH

Die Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH ist eine 100% Tochtergesellschaft der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Dormagen eG. Für diese und für andere Eigentümer verwalten wir ca. 3.000 Wohnungen im Raum Dormagen, Neuss und Köln.

Wir suchen eine/n

Buchhalter/in im Finanz und Rechnungswesen

in Vollzeit

Sie haben idealerweise eine Ausbildung zur/zum Kauffrau/-mann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft oder zur/zum Immobilienkauffrau/-mann und besitzen fundierte Kenntnisse in der Heiz- und Betriebskostenabrechnung, Mietenbuchhaltung sowie GES-, Word- und Excel-Erfahrungen. Darüber hinaus sind Jahresabschlussarbeiten für Sie kein Fremdwort. Dann passen Sie zu uns. Eine gründliche Einarbeitung ist gewährleistet.

Teamfähigkeit, selbständiges und eigenverantwortliches Arbeiten sind für Sie Normalität. Eine vorhandene Bilanzbuchhalterqualifikation wäre vorteilhaft oder Bereitschaft zur Weiterqualifikation.

Wir bieten Ihnen einen sicheren Arbeitsplatz in zentraler verkehrsgünstiger Lage mit guten Sozialleistungen sowie interne Entwicklungsperspektiven.

Sind Sie an dieser Aufgabe sowie einem dauerhaften Arbeitsverhältnis interessiert? Senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen und Ihres möglichen Eintrittstermins. Fragen beantwortet Ihnen gerne Herr Axel Tomahogh-Seeth oder Frau Gisela Brands unter 02133/2509-12

Dormagener Wohnungsbau GmbH

Weilerstraße 11
41540 Dormagen
sekretariat@dowobau.de
www.dowobau.de



Die iwB Entwicklungsgesellschaft mbH wurde 1992 gegründet. Heute ist sie einer der Marktführer im Bereich der Beratung von Wohnungs- und Immobilienunternehmen im gesamten Bundesgebiet.

Es ist Ziel und Anspruch der iwB, die Marktposition und Ertragskraft ihrer Kunden zu stärken.

ZUM NÄCHSTMÖGLICHEN TERMIN suchen wir Sie zur Verstärkung unseres interdisziplinären Teams im Bereich „Organisationsberatung“ in Braunschweig:

Projektleiter(in) Einheitspreisabkommen / Bauleistungseinkauf

Sie sind an einer neuen Herausforderung interessiert?

Die ausführliche Stellenbeschreibung finden Sie auf www.iwb-e.de. Bewerbungen bitte ausschließlich per E-Mail an Frau Gaby Christlieb (g.christlieb@iwb-e.de).

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

www.iwb-e.de



Wir sind ein seit über 75 Jahre bestehendes kommunales Wohnungsunternehmen mit einem eigenen Wohnungsbestand von ca. 2.200 Wohnungen in Delmenhorst.

Wir suchen zum nächstmöglichen Eintrittstermin eine/n

Mitarbeiter/-in im Rechnungswesen

Ihre Hauptaufgaben:

- Finanzbuchhaltung einschließlich Jahresabschlusserstellung
- Betriebs- und Heizkostenabrechnung
- Erstellen von Wirtschaftsplänen und Quartalsberichten

Ihr Profil:

- Kaufmännische Ausbildung, vorzugsweise in der Immobilienwirtschaft, mit Zusatzqualifikation als Finanzbuchhalter/-in oder Bilanzbuchhalter/-in
- einschlägige Berufserfahrung im Rechnungswesen eines Wohnungsunternehmens
- gute EDV-Kenntnisse, idealerweise in der Finanzbuchhaltungssoftware Diamant R 2
- hohe Einsatzbereitschaft

Interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung) an:

GSG-Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft
Delmenhorst mbH
z. H. der Geschäftsleitung
Kirchplatz 12
27749 Delmenhorst



Mieterzeitschriften – das ideale Dialoginstrument

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

Ihre Ansprechpartner in Sachen Mieterzeitschrift:

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

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



Wohnqualität und Service

Bei unserem Auftraggeber handelt es sich um ein kommunales Wohnungsunternehmen, das erfolgreich am Markt agiert.

Der Dienstsitz befindet sich in einer prosperierenden Stadt Nordrhein-Westfalens, die ein attraktives Lebensumfeld bietet.

Zum Wohnungsbestand gehören rund 4.500 Wohnungen und wenige gewerbliche Einheiten. Besonders erfolgreich wird das aktive Bestands- und Portfoliomanagement betrieben, dabei liegt ein Fokus der Gesellschaft auf der mieternahen Betreuung mit einem vielseitigen Serviceangebot. Im Zuge einer Altersnachfolge suchen wir eine engagierte Persönlichkeit als

Prokurist/in Hausbewirtschaftung

Mit Ihrem Team verantworten Sie das Bestandsmanagement, welches den Wohnungsbestand der Gesellschaft und im kleineren Umfang die WEG Verwaltung umfasst. Dabei stellen Sie die kaufmännische und technische Versorgung sicher und zeichnen für das Budget und die Festlegung von Vermietungsgrundsätzen verantwortlich. Darüber hinaus wirken Sie an der Konzeption von Neubauvorhaben und Großmodernisierungen mit und sind auch an strategischen Entscheidungen im Rahmen des Portfoliomanagements beteiligt. Abgerundet wird das Aufgabenprofil durch die motivierende Führung Ihrer engagierten Mitarbeiter. Nach angemessener Einarbeitungszeit und bei entsprechender Bewährung soll mittelfristig im Unternehmen die Funktion eines/einer Prokuristen/Prokuristin übernommen werden.

Um diese verantwortungsvolle Tätigkeit erfolgreich auszuüben, haben Sie ein Studium mit Schwerpunkten in der Immobilienwirtschaft mit guten Ergebnissen abgeschlossen oder verfügen über eine vergleichbare Ausbildung mit entsprechender Weiterqualifikation. Unabdingbar sind mehrjährige Erfahrung im Bestandsmanagement eines Wohnungsunternehmens sowie erste Führungserfahrung. Neben einem präzisen Urteilsvermögen für kaufmännische bzw. technische Sachverhalte des Objektmanagements zeichnen Sie sich als Führungskraft durch eine unternehmerische Grundhaltung, Transparenz und Teamorientierung aus. Mit einem ausgeprägten analytischen Denkvermögen beurteilen Sie die Marktsituation und realisieren Ihre Ansätze und Maßnahmen mit organisatorischem Talent. In persönlicher Hinsicht zeichnen Sie sich durch eine offene und freundliche Persönlichkeit aus und verfügen über ein hohes Maß an Sozialkompetenz.

Wenn Sie diese anspruchsvolle Führungsaufgabe anspricht, senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer MA 15.186/01. Für telefonische Informationen stehen Ihnen vorab Herr Daniel Corbic (Tel.: 0221/20506-141, daniel.corbic@ifp-online.de) und Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung sowie die gewissenhafte Berücksichtigung von Sperrvermerken sind für uns selbstverständlich.

International
Search Group

ifp | Personalberatung
Managementdiagnostik

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



Key-Account-Profis gesucht!

Für den weiteren Ausbau unserer Großkundenbetreuung suchen wir Verstärkung für den Vertrieb:

**Außendienstmitarbeiter (m/w)
Vertriebsteam Wohnungswirtschaft**

Sie beraten und betreuen Großkunden aus der Wohnungswirtschaft als persönlicher Ansprechpartner in allen Fragen unserer abfallwirtschaftlichen Dienstleistungen und unserer aktuellen Wertstoffoffensive. Neben der Ausweitung der getrennten Wertstoffsammlung und dem Verkauf zusätzlicher Leistungen gehört auch die Abwicklung bestehender Aufträge zur bestmöglichen Zufriedenheit der Kunden zu Ihren Aufgaben. Sie führen hierfür aktiv Beratungs- und Verkaufsgespräche, erstellen Angebote und begleiten die Auftragsabwicklung. Hierbei arbeiten Sie eng mit unseren Betriebseinheiten zusammen.

Ausführliche Informationen über die Ausschreibung und unser Unternehmen finden Sie unter www.stadtreinigung-hh.de. Ihre Bewerbung senden Sie uns bitte unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und der Kennziffer WW15.

**Stadtreinigung Hamburg, Personalabteilung,
Bullerdeich 19, 20537 Hamburg oder jobs@srhh.de**



Schön, hier zu Hause zu sein.

Wir suchen für unseren Kunden im Raum Nürnberg eine/n

**Ingenieur/-in für
Projektentwicklung/
-steuerung**

Wir sind das Immobilienunternehmen der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz mit einem Bestand von über 8.000 Verwaltungseinheiten. Als leistungsfähiges modernes Unternehmen verbinden wir langjährige Erfahrung und Kompetenz in Verantwortung für die Zukunft mit der Verpflichtung zu sozialer Gerechtigkeit.

Ihre Aufgaben:

- Konzeptionelles Arbeiten und Projektentwicklung
- Vorbereitung und Organisation von Neubau- und Sanierungsprojekten
- Wahrnehmung der Aufgaben der Bauherrenvertretung
- Controlling (Kosten, Qualität, Termine) während der Projektphasen
- Zusammenarbeit mit Architekten, Bauleitung, Ämtern und weiteren externen Projektbeteiligten und -nutzern sowie deren Koordination
- Im Wesentlichen Aufgaben entsprechend § 205 AHO

Ihre Voraussetzungen

Für diese Tätigkeit benötigen Sie ein abgeschlossenes Studium als Diplomingenieur/-in (FH o. TU), möglichst eine Weiterbildung in Projektsteuerung und den Führerschein der Klasse B. Sie haben Berufserfahrung, idealerweise im Bereich Sozialbauten und verfügen über bautechnischen sowie kaufmännischen Sachverstand. Wir wünschen uns eine/n Mitarbeiter/-in mit sehr guten kommunikativen Eigenschaften, sicherem Auftreten, Teamfähigkeit, hoher Einsatzbereitschaft und der Zugehörigkeit zu einer christlichen Kirche bzw. einem diakonischen Profil.



**Hilfswerk-Siedlung
GmbH
Evangelisches
Wohnungsunternehmen
in Berlin
Frau Liebig
Kirchblick 13,
14129 Berlin
E-Mail:
liebig@hws-berlin.de**

Wir bieten Ihnen eine interessante, anspruchsvolle und abwechslungsreiche Aufgabe in Vollzeit, zu der Sie nähere Informationen von Frau Heide Bigalke, unter der Telefonnummer 09128 50-2507 erhalten.

Mit uns wohnen
und leben!

**Städt. Wohnungsbaugesellschaft mbH
Weil am Rhein**

Unser Wohnungsbaununternehmen ist in den Bereichen Miethausbewirtschaftung- und modernisierung sowie Bau und Verkauf von Eigentumswohnungen, Häusern und Gewerbeeinheiten tätig. Wir bewirtschaften rd.1.300 Wohnungen, davon rd. 1.100 im eigenen Bestand.

**Wir suchen zur baldmöglichen Einstellung
eine(n) Bauingenieur(in)/Hochbau**

Ihr Aufgabengebiet umfasst:

- Leitung der Abteilung Technik in unserem Haus
- Mitarbeit bei der Planung, Ausschreibung, Vergabe sowie Bauleitung zum Teil in Verbindung mit Fremdarchitekten und Fachplanern
- Selbständige Kostenermittlung und -überwachung sowie Abrechnung von Maßnahmen
- Eigenständige Ermittlungen des Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfes sowie Erstellung eines 5-Jahres-Planes, Beauftragung und Abnahme von Handwerkerleistungen.

Wir erwarten

von Ihnen eine abgeschlossene Ausbildung als Architekt(in) (FH) bzw. Bauingenieur(in) Mehrjährige Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft, der praktischen Bauleitung sowie Kostenermittlung und -überwachung. Persönliche Eigenschaften wie Zuverlässigkeit, Einsatzbereitschaft, kooperatives Verhalten und Kommunikationsfähigkeit setzen wir voraus. ARRIBA-Kenntnisse sind von Vorteil.

Wir bieten

einen sehr interessanten Arbeitsbereich, den Sie weitgehend selbständig und eigenverantwortlich ausfüllen können. Ein abgeschlossenes engagiertes Team, in dem Sie Ihre Ideen einbringen und umsetzen dürfen. Ein Umfeld an der Nahtstelle Deutschland/Frankreich/Schweiz mit allen Vorzügen für die Freizeit in einem Dreiländereck. Ein Wohnungsproblem haben Sie bei uns nicht. Die Vergütung erfolgt entsprechend dem anspruchsvollen Aufgabengebiet und Ihrer persönlichen und fachlichen Qualifikation.

Bitte senden Sie Ihre aussagefähige Bewerbung mit Gehaltsvorstellungen bis spätestens 16.07.12 an:

Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Weil am Rhein
Hauptstraße 400, 79576 Weil am Rhein · Tel. 07621/9795-0, Fax 72519
Internet-Adresse: www.wohnbau-weil.de · E-Mail: info@wohnbau-weil.de



MIETRECHT

BGB § 556

Betriebskostenabrechnung; Darstellung der Gesamtkosten

Die vom Vermieter im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung geschuldete Zusammenstellung der Gesamtkosten hat sich in der Regel an den im Mietvertrag genannten und auf den Mieter abgewälzten Nebenkostenpositionen zu orientieren.

Kammergericht, Urteil vom 16. Februar 2012 – 8 U 124/11



Bedeutung für die Praxis

Nach den Grundsätzen des § 259 BGB muss die Abrechnung so gestaltet sein, dass der Mieter in die Lage versetzt wird, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen, also gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen. Das kann der Mieter aber nur, wenn er erkennen kann, welche einzelnen Betriebskosten angesetzt werden und wie (in welchen Rechenschritten) deren Umlage erfolgt ist. Dabei ist auf das Verständnis eines durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieters abzustellen. Ausgangspunkt für die zu fordernde, zweckmäßige und übersichtliche Aufgliederung der Gesamtkosten in einzelne Abrechnungsposten ist der Mietvertrag, in dem geregelt sein muss, welche einzelnen Nebenkosten der Mieter zu tragen hat. Die geschuldete Zusammenstellung der Gesamtkosten hat sich in der Regel an den im Mietvertrag genannten und auf den Mieter abgewälzten Nebenkostenpositionen zu orientieren. Denn regelmäßig nur unter Einhaltung dieser im Mietvertrag strukturell vorgegebenen Aufgliederung in der Abrechnung kann der Mieter selbstständig und in der gebotenen einfachen Weise erkennen, ob auch nur solche Kosten in der Abrechnung berücksichtigt worden sind, die er nach dem Mietvertrag schuldet, und ob und in welcher Höhe Kosten im Bereich der jeweils auf ihn abgewälzten Kostenarten im Abrechnungszeitraum angefallen sind.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB § 551

Mehrere Mieter; Kautionsrückzahlung

Besteht die Mieterseite aus einer Personenmehrheit, kann die Rückgabe der Sicherheit nur von allen gemeinsam gefordert werden. Dies gilt auch dann, wenn die Sicherheit nur von einem Mieter gegeben worden ist. Eine derartige Zahlung stellt nämlich eine Leistung aller Mieter zur Erfüllung der Sicherheitsabrede dar.

Kammergericht, Beschluss vom 2. Februar 2012, 8 U 193/11



Bedeutung für die Praxis

Zwar kann ein Mitmieter den Anspruch mehrerer Mieter auf Rückgewähr der Kautions im eigenen Namen aufgrund einer Ermächtigung der übrigen Mieter (sog. gewillkürte Prozessstandschaft) gerichtlich geltend machen, wenn er ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Durchsetzung des

INHALT

MIETRECHT

- 77 BGB § 556
**Betriebskostenabrechnung;
Darstellung der Gesamtkosten**
- 77 BGB § 551
Mehrere Mieter; Kautionsrückzahlung
- 78 BGB § 536
Minderung; Lärmprotokoll
- 78 BGB § 546 Abs. 2
Untermieter; Herausgabeanspruch
- 78 BGB §§ 546, 546a
Rückgabe der Mietsache; Schlüssel zum Objekt
- 78 BGB § 556
Vorzulegende Abrechnungsunterlagen

WEG RECHT

- 79 WEG § 45 Abs.1
Verwalter als Zustellungsbevollmächtigter
- 79 ZPO § 256; WEG §§ 14, 22; BGB § 1004
Feststellungsklage; bauliche Veränderung
- 79 WEG §§ 15, 21 Abs. 5 Nr. 4, 22, 46
Bemessung der Rücklage
- 79 BGB §§ 876, 877; ZVG § 10 Abs.1 Nr. 2
**Zustimmung der Banken
bei Begründung von Wohnungseigentum?**



Dr. Olaf Riecke

WEG-Recht

Baumweg 1, 22589 Hamburg

Telefon: 040 871683

Olaf@Riecke-Hamburg.de, www.Riecke-Hamburg.de



RA Heiko Ormanschick

Mietrecht

Blankeneser Bahnhofstraße 46, 22587 Hamburg

Telefon: 040 866060-0

kanzlei@ormanschick.de, www.ormanschick.de

ONLINEVERSION



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

fremden Rechts hat. Vorliegend war eine derartige Ermächtigung aber nicht dargetan und auch nicht ersichtlich. Allein der Umstand, dass die Mitmieter sich nicht der Widerklage angeschlossen hatten, stellte keine solche Ermächtigung dar.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB § 536**Minderung; Lärmprotokoll**

Zur Darlegung wiederkehrender Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs genügt eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen es geht, zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten. Der Vorlage eines „Protokolls“ bedarf es nicht.

BGH, Urteil vom 29. Februar 2012, VIII ZR 155/11

Bedeutung für die Praxis

Da die Minderung nach § 536 Abs. 1 BGB kraft Gesetzes eintritt, genügt der Mieter seiner Darlegungslast schon mit der Darlegung eines konkreten Sachmangels, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt; das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung (oder einen bestimmten Minderungsbetrag) braucht er hingegen nicht vorzutragen. Bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen durch Lärm oder Schmutz ist deshalb die Vorlage eines „Protokolls“ nicht erforderlich. Vielmehr genügt grundsätzlich eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen (Partygeräusche, Musik, Lärm durch Putzkolonnen auf dem Flur o.Ä.) es geht, zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten. Dies gilt erst recht, wenn die Umstände das Auftreten derartiger Beeinträchtigungen ohnehin nahelegen.

RA Heiko Ormanschick

BGB § 546 Abs. 2**Untermieter; Herausgabeanspruch**

Der Räumungs- und Herausgabeanspruch aus § 546 Abs. 2 BGB setzt nicht voraus, dass der Dritte noch im Besitz des Mietgegenstandes ist. Für die Begründung des Anspruchs genügt es, wenn der mit dem Vermieter schuldrechtlich verbundene Mieter dem Untermieter einmal den Gebrauch überlassen hat.

OLG München, Beschluss vom 6. März 2012, 32 U 4456/11

Bedeutung für die Praxis

Der Rückgabeanspruch aus § 546 Abs. 2 BGB („Hat der Mieter den Gebrauch der Mietsache einem Dritten überlassen, so kann der Vermieter die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses auch von dem Dritten zurückfordern“) ist zum einen Ausfluss der mietvertraglichen Rechte aus dem Hauptmietverhältnis, also kein dinglicher, sondern ein schuldrechtlicher Anspruch. Er stellt eine Erweiterung des Rechts des Vermieters gemäß § 546 Abs. 1 BGB auf der Grundlage seiner schuldrechtlichen Beziehungen zum Hauptmieter dar, denen sich der Dritte unterworfen hat, indem er sich auf ein Vertragsverhältnis mit einem Mieter eingelassen hat. Zum anderen ist nach dem Wortlaut der Vorschrift nicht der (fortdauernde) Besitz, sondern die Gebrauchsüberlassung durch den mit dem Vermieter schuldrechtlich verbundenen Mieter der den Herausgabeanspruch begründende Umstand. Für die Anwendung von § 546 Abs. 2 BGB wird also nicht vorausgesetzt, dass der Dritte noch im Besitz des Mietgegenstandes ist.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 546, 546a**Rückgabe der Mietsache; Schlüssel zum Objekt**

Ausnahmsweise genügt für eine ordnungsgemäße Rückgabe von Mieträumen die Rückgabe nur eines Schlüssels, wenn daraus der Wille des Mieters zur endgültigen Besitzaufgabe hervortritt und dem Vermieter ein ungestörter Gebrauch ermöglicht wird.

Kammergericht, Urteil vom 30. Januar 2012, 8 U 192/10

Bedeutung für die Praxis

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes erfordert die Rückgabe der Mietsache grundsätzlich eine Veränderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters. Das bedeutet zum einen, dass der Vermieter in die Lage versetzt werden muss, sich durch Ausübung der unmittelbaren Sachherrschaft ungestört ein umfassendes Bild von den Mängeln, Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache zu machen. Zum anderen ist eine vollständige und unzweideutige Besitzaufgabe des Mieters erforderlich, wobei der Vermieter hiervon Kenntnis erlangen muss, andernfalls hat das Mietverhältnis sein tatsächliches Ende nicht gefunden. Dass der Vermieter (vorübergehend) die Möglichkeit erhält, während des Besitzes des Mieters die Mieträume besichtigen zu lassen, genügt nicht. Vorliegend fehlte es an einem vom Beklagten eindeutig geäußerten Willen zur vollständigen und unzweideutigen Besitzaufgabe. Der Mieter hatte den Schlüssel von dem Mitarbeiter der Hausverwaltung abholen lassen und hat sich eine Quittung unterschreiben lassen, worin ein „Wasserschaden“ als Betreff der Herausgabe angegeben ist und nicht etwa die Räumung des Mietobjektes.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB § 556**Vorzulegende Abrechnungsunterlagen**

Zu den vom Vermieter vorzulegenden Abrechnungsunterlagen gehören auch Verträge des Vermieters mit Dritten.

BGH, Beschluss vom 22. November 2011, VIII ZR 38/11

Bedeutung für die Praxis

Der Bundesgerichtshof hatte bereits entschieden, dass dem Mieter gegenüber der Nachforderung des Vermieters ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 Abs. 1 BGB zusteht, solange der Vermieter ihm nicht die Überprüfung der Abrechnung ermöglicht. Hierzu gehört die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen. Zu den vom Vermieter vorzulegenden Abrechnungsunterlagen gehören auch Verträge des Vermieters mit Dritten, soweit deren Heranziehung zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung erforderlich ist. Dies ist insbesondere bei einem Wärmelieferungsvertrag der Fall. Der Mieter muss vom Vermieter in die Lage versetzt werden, den Wärmelieferungsvertrag zwischen diesem und dem Lieferanten und vor allem die darin enthaltene Preisberechnungsformel und Preisänderungsformel kennenzulernen, um prüfen zu können, ob Wärmepreisberechnungen mit dem Vertrag und den vereinbarten Formeln in Einklang stehen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

WEG § 45 Abs. 1 Verwalter als Zustellungsbevollmächtigter

Der Verwalter ist als Zustellungsbevollmächtigter gemäß § 45 Abs. 1 WEG ausgeschlossen, wenn im Zeitpunkt der Entscheidung des Gerichts über die Durchführung der Zustellung in der Sache begründete Umstände ersichtlich sind, die die konkrete Gefahr einer nicht sachgerechten Information der Wohnungseigentümer rechtfertigen.

BGH, Urteil vom 9. März 2012, V ZR 170/11



Bedeutung für die Praxis

Bisher war nur klar, dass der Verwalter nicht Zustellungsvertreter sein konnte, wenn er als Gegner der Wohnungseigentümer an demselben Verfahren beteiligt war. Offen blieb – wenn aufgrund des Streitgegenstandes die Gefahr bestand, der Verwalter werde die Wohnungseigentümer nicht sachgerecht unterrichten –, ob hierbei die abstrakte Gefahr nicht sachgerechter Unterrichtung ausreichte oder ob die Zustellungsvollmacht nur bei einer konkreten Interessengefährdung entfallen sollte. Der BGH entschied sich für Letzteres.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZPO § 256; WEG §§ 14, 22; BGB § 1004 Feststellungsklage; bauliche Veränderung

Eine Feststellungsklage kann trotz der grundsätzlich vorrangigen Möglichkeit, Leistungsklage – hier auf Duldung oder Zustimmung im Rahmen eines Beschlusses gem. § 22 WEG – zu erheben, dann zulässig sein, wenn die Durchführung des Feststellungsverfahrens unter dem Gesichtspunkt der Prozesswirtschaftlichkeit zu einer sinnvollen und sachgemäßen Erledigung der aufgetretenen Streitpunkte führt (BGH NJW 1978, 1520, 1521; BGH vom 17.1.2012, XI ZR 254/10).

AG Hamburg-Blankenese,
Urteil vom 4. April 2012, 539 C 24/11 – n. rkr.-



Bedeutung für die Praxis

Eine Vorbefassung der Eigentümerversammlung war bereits erfolgt, als der angegriffene Beschluss (Aufforderung zur Beseitigung) zulasten der Klägerin gefällt wurde, d. h. eine Zustimmung eindeutig versagt wurde. Im Übrigen ist auch das Verweisen auf eine Erzwingung einer Beschlussfassung zugunsten der Klägerin nicht unproblematisch. Will man die Klägerin auf dieses Verfahren verweisen, könnte sich zum Nachteil der übrigen Eigentümer ergeben, dass diese anteilig mit Bau- und Verfahrenskosten belastet würden (vgl. § 16 Abs. 6 WEG), da die Baumaßnahme zu dulden war, da sie keinen relevanten Nachteil darstellte.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 15, 21 Abs. 5 Nr. 4, 22, 46 Bemessung der Rücklage

Bei der Bemessung der Rücklage für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen haben die Wohnungseigentümer Ermessen. Die Ansammlung einer angemessenen Rücklage hat den – auch von der Gemeinschaftsordnung nicht veränderbaren (vgl. OLG München, ZMR 2008, 410 = NJW 2008, 1679) – Zweck, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums zu sichern, deren Entstehung dem Grunde nach sicher, der Höhe und der Fälligkeit nach aber ungewiss ist, und dass zahlungsschwache Miteigentümer über vertretbare Kleinbeträge Reparaturen langfristig mit ansparen, damit sie nicht wegen einer sonst erforderlichen, ggf. hohen Sonderumlage zahlungsunfähig werden.

LG Hamburg, Urteil vom 29. Februar 2012, 318 S 8/11



Bedeutung für die Praxis

Die Eigentümer haben bei der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan, der die ausreichende Liquidität der Gemeinschaft im laufenden (Abrechnungs-)Jahr gewährleisten soll, einen weiten Ermessensspielraum. Um diese Prognoseentscheidung als falsch darzustellen, bedarf es detaillierten Vortrags des Anfechtenden. Eine Mehrbelastung von noch 97,- €/Monat genügt nicht. Der Verwalter muss im Vorfeld der Versammlung die Eigentümer auch nicht schon konkret über bevorstehende Maßnahmen nebst Vorlage von eingeholten Angeboten informieren, weil jene ohnehin nicht aus einer bestehenden Rücklage hätten gezahlt, sondern durch den Beschluss über eine Sonderumlage hätten finanziert werden sollen/müssen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

BGB §§ 876, 877; ZVG § 10 Abs. 1 Nr. 2 Zustimmung der Banken bei Begründung von Wohnungseigentum?

Auch nach Einführung des Rangklassenprivilegs für Wohngeldansprüche (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG) bedarf die Begründung von Wohnungseigentum nicht der Zustimmung der Gläubiger, deren Grundpfandrechte auf dem ganzen Grundstück lasten.

BGH, Beschluss vom 9. Februar 2012, V ZB 95/11



Bedeutung für die Praxis

Bei der Begründung von Wohnungseigentum nach § 8 WEG handelt es sich nicht um die Inhaltsänderung eines Rechts. Dann müssten die finanzierenden Banken zustimmen. Die Banken bedürfen in einem solchen Fall keines Schutzes durch ein Zustimmungserfordernis; denn ihr Interesse an der Erhaltung des Gegenstands, auf den sich ihr Recht bezieht, ist dadurch gewährleistet, dass das Grundpfandrecht an den neu entstandenen (realen oder ideellen) Teilen als Gesamtrecht und damit in der Summe an dem gesamten Grundstück fortbesteht.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

POLITISCHE GLOSSE

» So weit, so einig

Im Prinzip sind sich in Brüssel alle einig: Europa braucht mehr Energieeffizienz und die gibt es nur mit einer neuen Energieeffizienzrichtlinie. Und es eilt. So weit, so gut!

Damit ist das Ende der Gemeinsamkeiten aber auch schon erreicht. Soll die Richtlinie nun die Ziele verbindlich festschreiben oder eher die Maßnahmen? Welches Jahr gilt als Basisjahr? Und was sind überhaupt öffentliche Gebäude? Das Vertrauen, dass das Europäische Parlament das in annehmbarer Zeit zu Ende diskutiert, ist gering, also übernimmt direkt der Ministerrat.

Auch die Mitgliedsländer sind sich in Sachen Energieeffizienz im Prinzip einig, aber konkret ist ihnen das eigene Hemd nach wie vor näher als die Hose. Und so sind die Vorstellungen des Ministerrats deutlich weniger ambitioniert als die des Ausschusses, der zumindest auf die Frage nach Zielen oder Maßnahmen eine salomonische Antwort gefunden hat: Beides - verbindliche Ziele und Maßnahmen - führt zum Ziel. Wer sich auf ein verbindliches Einsparziel festlegt, der darf über die Maßnahmen selbst entscheiden.

Damit wäre die einfache Frage schon mal beantwortet - mit einem klaren „Sowohl-als-auch“. Nur schade, dass die Antwort auf die Gretchenfrage der Finanzierung wieder einmal nebulös bleibt. Von Fördermodellen ähnlich



Quelle: Fotolia

der KfW-Förderung in Deutschland, von Contracting und vom Erfindungsreichtum der Finanzbranche, die Instrumente für die Finanzierung von Gebäudesanierungen entwickeln soll, ist da die Rede. Angesichts leerer Kassen in vielen EU-Ländern dürfte das nicht reichen.



Silke Thole
freie Journalistin, Tübingen

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



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



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



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



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



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



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

HERAUSGEBER UND VERLAG
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

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

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

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

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

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

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

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

ANZEIGEN

Die neue Anzeigenpreisliste ist gültig seit 1.1.2012.

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

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

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

ABONNEMENTSERVICE UND VERTRIEB

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

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

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

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

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

Der Mietertaschenkalender 2013

Die richtige Wahl für jeden Tag:

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

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

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

HAUFE. Hammonia



Preise Mietertaschenkalender 2013

Bei einer Abnahme		Einzelpreis	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 €

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

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

Ja, ich bestelle den Mietertaschenkalender 2013

ohne Vorsatzblatt Expl. mit Vorsatzblatt Expl.

Anzahl der Zusatzfarben

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

Nach Auftragseingang erhalten Sie eine Auftragsbestätigung.

Lieferanschrift:

Firma

Kundennummer

Straße

PLZ/Ort

Name des Bestellers

Telefon/Telefax

E-Mail

Datum/Unterschrift

Der Marktführer wird am intensivsten genutzt.

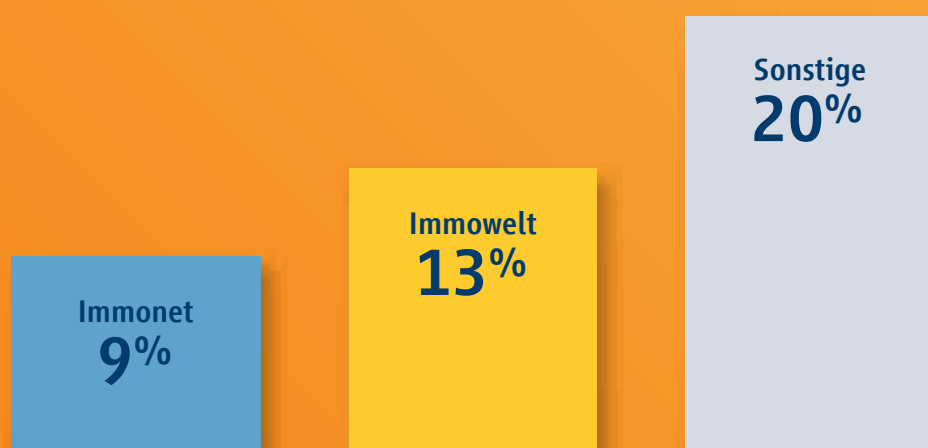
Im zweiten Halbjahr 2011 haben im Durchschnitt 9,7 Mio. Besucher pro Monat die Kategorie Immobilien (Real Estate) für die Suche nach ihrer Traumimmobilie genutzt. 58 % der Nutzungszeit pro Monat verbrachten die Suchenden bei ImmobilienScout24. Damit liegt ImmobilienScout24 mit großem Abstand vor vergleichbaren Marktplätzen.

Quelle: comScore Media Metrix, Deutschland Home & Work, monatliche Durchschnittswerte Juli-Dez. 2011

58%

PROFITIEREN SIE VON
DER INTENSIVSTEN
NUTZUNG!

Der Marktführer



www.immobilienscout24.de

IMMOBILIEN
SCOUT 24

**Der Marktführer:
Die Nr. 1 rund um Immobilien**