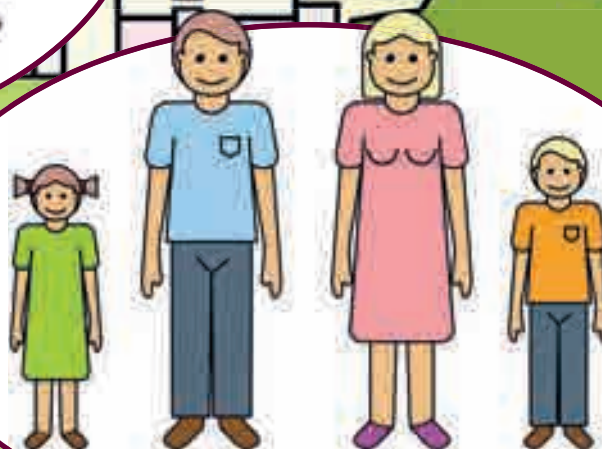




THEMA DES MONATS

## Wohnen für ein langes Leben

► 22



### STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Was ist los in unseren  
Nachbarschaften?

► 13

### ENERGIE + TECHNIK

Medienmärkte im Umbruch: Was  
bedeuten die neuen Infrastrukturen?

► 48

### MARKT + MANAGEMENT

Effektive Personalentwicklung  
in der Wohnungswirtschaft

► 65



Vertrauen Sie dem Marktführer



Ausführliche Informationen zu B & O: [www.bo-wohnungswirtschaft.de](http://www.bo-wohnungswirtschaft.de)

Ulrike Silberberg  
Chefredakteurin



## EDITORIAL

# Wohnen für ein langes Leben

Möglichst lange, möglichst selbstbestimmt, möglichst in der eigenen Wohnung: klar, kurz und prägnant formulierte Bedürfnisse, wie viele von uns sich den Lebensabend wünschen. Und eine riesige Zukunftsaufgabe, die in der Wohnungswirtschaft Widerhall findet. Wie können künftig Wohnen, Versorgung und Pflege organisiert werden? Und wie können Lösungen in die Infrastrukturen von morgen eingepasst werden?

Diesem umfangreichen Aufgabengebiet widmet sich diese Ausgabe im Thema des Monats: Viele Projekte des **Ambient Assisted Living (AAL)** berücksichtigen zu wenig die Bedürfnisse der Mieter. Die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven wählte einen anderen Weg und bezog die Nutzer bei ihrem Projekt „Länger selbstbestimmt wohnen“ von Anfang an mit ein (Seite 24).

Die dort gewonnenen Ergebnisse bestätigt auch ein erster **Zwischenbericht zum I-stay@home-Forschungsprojekt**. Ziel des von der EU unterstützten Projektes ist es, im Hinblick auf die demografischen Entwicklungen in Europa geeignete IT-gestützte Lösungen für Menschen, Wohnungsunternehmen sowie Städte und Gemeinden bereitzustellen (Seite 26) - für das möglichst lange selbstbestimmte Leben in der eigenen Wohnung. Um **Soziale Projekte**, wie das der GEWOBA, die auf eine aktive Nachbarschaft, ehrenamtliches Engagement und ein Angebot an Hilfen und sozialen Aktivitäten setzen, geht es ab Seite 28.

Ein **Neubauprojekt mit Pilotcharakter** der Wohnungsbau Ludwigsburg entsteht derzeit auf einem 1.700 m<sup>2</sup> großen Grundstück: Wohnungen und Haus werden vollständig barrierefrei erschlossen, mit einem Aufzug versehen und nach dem KfW-Standard 55 erstellt. Die Pläne zeigen wir Ihnen ab Seite 31.

Wir haben das Thema Wohnen für ein langes Leben noch ein Stück weiter gedacht: Es ist ein Wunsch vieler Menschen, ihnen ein Sterben zu Hause oder in gewohnter Umgebung zu ermöglichen. Wenn das nicht realisierbar ist, sollen voll- oder teilstationäre Einrichtungen helfen. Die Wohnungswirtschaft öffnet sich langsam dem **Thema Hospitz**. Wir zeigen Ihnen ab Seite 36 konkrete Beispiele aus der Wohnungswirtschaft, aber auch ganz deutlich die Grenzen.

Passend zu diesem Thema möchte ich Sie auf eine neue Kongressmesse aufmerksam machen: Die „**Zukunft Lebensräume**“ findet Ende Oktober 2013 erstmalig in Frankfurt/Main statt. Inhaltlich geht es um den Lückenschluss zwischen Gesundheitswesen, Wohnungswirtschaft und der Architektur. Mehr dazu auf Seite 20.

Herzlichst

Ulrike Silberberg  
Chefredakteurin DW Die Wohnungswirtschaft



## Die Experten für Bodenbeläge im Wohnungsbau.

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

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





▶ 26

**i-stay@home**

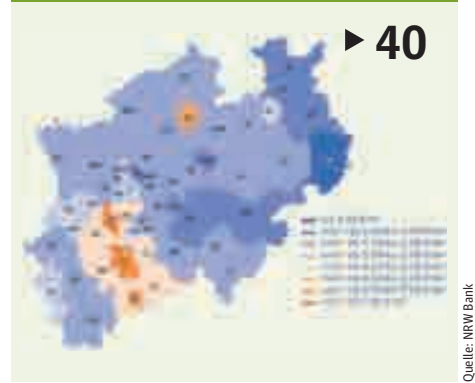
Technik soll das Wohnen im Alter erleichtern. Doch was wollen die Mieter? Erste Ergebnisse aus dem internationalen Forschungsprojekt.



▶ 10

**Überforderung der Städte und Quartiere?**

Die Politik reduziert die Unterstützung im Bereich Stadtentwicklung und Wohnen immer mehr - mit Folgen für das soziale Gleichgewicht.



▶ 40

**Bezahlbares Wohnen**

Eine große Aufgabe ist es, das Wohnen auch für Normal- und Geringverdiener bezahlbar zu halten - ein Lösungsbeispiel aus NRW.

**THEMA DES MONATS: WOHNEN FÜR EIN LANGES LEBEN**

Es ist keine Neuigkeit: Die Gesellschaft altert. Immer mehr Menschen werden immer älter. Das stellt Anforderungen an Wohnung und Wohnumfeld. Nicht nur, weil der Aktionsradius alter Menschen sinkt und mehr Zeit im Quartier verbracht wird, nicht nur weil Gesundheitszustand oder Pflegebedürftigkeit eine Anpassung der Wohnung erfordern. Sondern auch, weil sich die Wohnbedürfnisse ändern. Wohnungsunternehmen reagieren vielfältig - mit gemeinschaftlichen Wohnformen, altersgerechten Umbauten, Treffpunkten, Servicekooperationen und dem Einsatz IT-basierter Assistenzsysteme.

Sie entsprechen damit dem verbreiteten Wunsch, möglichst lange selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden leben zu können. Zum diesem Leben gehört aber auch der letzte Abschnitt, das Sterben. Beispiele zum Thema Hospiz zeigen auf, welche Möglichkeiten und Hindernisse bestehen.

**STÄDTEBAU  
UND STADTENTWICKLUNG****4 Meldungen****6 Das weibliche Wohnprinzip**  
Wohnprojekt für Frauen**10 Warnung vor Überforderung der Städte  
und Quartiere**  
GdW-Stadtentwicklungskongress**13 Was ist los in unseren Nachbarschaften?**  
Entwicklungen, Tendenzen,  
Lösungsansätze



Quelle: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

### Unabhängige Medienversorgung

Die Umbrüche bei den Netzbetreibern verunsichern viele Wohnungsunternehmen. Die Freie Scholle eG, Bielefeld, hat gegengesteuert.

## NEUBAU UND SANIERUNG

### 18 Meldungen

#### 22 Der Hospizgedanke – eine Herzensangelegenheit

Thema des Monats:  
Wohnen für ein langes Leben

#### 24 Was Mieter wollen: Sicherheit an erster Stelle

Thema des Monats:  
Wohnen für ein langes Leben

#### 26 I-stay@home soll die Spreu vom Weizen trennen

Thema des Monats: Assistenzsysteme

#### 28 Aktiv Wohnen im Alter

Thema des Monats: Soziale Einbindung

#### 31 Das neue Ludwigsburger Seniorenwohnmodell

Thema des Monats:  
Innovatives Wohnen im Alter

#### 34 Architektur für Generationen

Thema des Monats: Service-Wohnen

#### 36 Gut Wohnen – auch in den letzten Lebenstagen?

Thema des Monats: Wohnungswirtschaft und Hospizbewegung. Eine Annäherung

#### 40 Wohnen bezahlbar halten – so reagieren Land und Kommunen in NRW

Bezahlbares Wohnen

#### 43 Wohnen und Wohnungsbau – Forderungen der AG KOOPERATION

Iphofener Erklärung

## ENERGIE UND TECHNIK

### 44 Meldungen



### Genossenschaften

Das Genossenschaftsjahr 2012 war ein Erfolg. Wie gelingt es, die positive Aufmerksamkeit beizubehalten oder zu steigern? Einige Beispiele.

#### 46 Medienmärkte im Umbruch

Mehr unverschlüsseltes Digital-TV auch im Kabel

#### 48 „Wir wollten das Netzeigentum nicht aus der Hand geben“

Interview mit Kai Schwartz

#### 50 Infrastrukturen für die Medienversorgung

Die Zukunft ist gläsern

#### 54 Produkte und Dienstleistungen

## MARKT UND MANAGEMENT

### 55 Meldungen

#### 60 Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten

Bilanz und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

#### 62 Internationales Jahr der Genossenschaften – wie geht es weiter?

Genossenschaften – ein Gewinn für alle

#### 65 Service- und Beratungsqualität steigern

Effektive Personalschulungen

#### 68 IT-Unterstützung im Vermietungsprozess

Software

#### 70 Jobtausch

Eine Branche – zwei Perspektiven

#### 72 Stellenmarkt

## RECHT

#### 77 Mietrecht, 79 WEG-Recht

## LETZTE SEITE

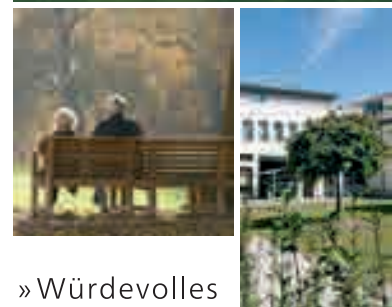
### 80 Impressum



Ihr kompetenter Partner in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile  
Einzel-/Generalplanung  
Projektmanagement  
Consulting  
Gutachten/Studien



» Würdevolles Wohnen!  
In jedem Alter.  
In jeder Lebenssituation.«

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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



## BEWEGUNGSPARCOURS IM WOHNUMFELD

## Fitness direkt vor der Haustür

In einem Wohngebiet der Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (BGW) müssen die Mieterinnen und Mieter nur vor die Haustür gehen, um ihre Fitness zu verbessern. Das Unternehmen hat in Zusammenarbeit mit Sportwissenschaftlern der Universität Bielefeld die „Intelligente Bewegungswelt“ entwickelt – ein kostenloser und frei nutzbarer Fitnessparcours, der durch das gesamte Quartier führt. Ziel des Gemeinschaftsprojektes von BGW und Hochschule ist es, das Interesse der Anwohner an regelmäßiger, angeleiteter und selbstständiger sportlicher Aktivität zu wecken. Im Mittelpunkt steht die gezielte Förderung motorischer Fertigkeiten und der Ausbau konditioneller Fähigkeiten von Menschen aller Altersstufen – vom Kind bis zum Senior. Die „Intelligente Bewegungswelt“ besteht aus einer 520 m langen Finnbahn, an der sich Stationen mit unterschiedlichen Schwierigkeitsstufen befinden. Die einzelnen Stationen bestehen aus verschiedenen Geräten wie beispielsweise Arm- und Bein-Ergometer, Twister und Stepper, die sich stufenlos und individuell auf das jeweilige Können und die Kondition einstellen lassen. Ergänzend findet mehrmals in der Woche eine Betreuung der Nutzer durch ausgebildete Sportwissenschaftler der Universität Bielefeld statt. Darüber hinaus besteht ein zusätzliches Angebot von Kursen in den Bereichen Ganzkörperstabilität, Rückenschule, allgemeine Kräftigung und Life Kinetics, die allesamt



Quelle: BGW

Fitnessgeräte sind im gesamten Quartier verteilt

die Handhabung der Geräte erleichtern und zur Bewegung und zum Sport motivieren. Die Trainer führen über die Fortschritte der Nutzer Tagebuch und sind so in der Lage, individuell abgestimmte Trainingsprogramme für jeden Teilnehmer zu entwickeln.



Weitere Informationen:  
[www.i-bw.blogspot.de](http://www.i-bw.blogspot.de)

## Demografischer Wandel

### Wie wollen die Senioren von morgen leben?

Beim Demografie Gipfel der Bundesregierung Mitte Mai 2013 in Berlin stellten Experten des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT) die Ergebnisse einer Studie vor, wie Senioren von morgen leben wollen. „Sie halten an den Gewohnheiten der mittleren Jahre fest und wollen diese auch im Alter noch möglichst lange ausüben“, sagt Studienleiterin Caroline Kramer. Die Befragten zwischen 50 und 60 Jahren legen viel Wert auf gute Infrastrukturangebote, die ihnen ein aktives Leben auch im zukünftigen Ruhestand ermöglichen. Hier zeigt sich, dass sie durch Bildungsexpansion, Emanzipation und Partizipation über andere Ansprüche und Potenziale verfügen als die Vorgängergeneration. Um ihr Eigenheim möglichst lange zu halten, wird an altersgerechte Umbauten gedacht. Ein „Zurück in die Stadt“, wie so oft vorausgesagt, planen nur sehr wenige Befragte. Aber einige sehen auch die finanziellen Zwänge im Alter. „Es wird mehr über alternative Wohnmodelle nachgedacht. Von Mehr-Generationen-Häusern, über betreutes Wohnen bis hin zum billigen Altersruhesitz auf den Kanaren.“ Ferner beschäftigt sich die Studie u. a. auch mit dem Einsatz und der Akzeptanz von Haustechnik, die ein langes Verbleiben in den eigenen vier Wänden ermöglichen soll.



Weitere Informationen:  
[www.kit.edu](http://www.kit.edu)

## BUCHTIPP

### Gentrifidingsbums



Mit dem Thema Gentrifizierung beschäftigt sich Autor Christoph Twickel am Beispiel der Stadt Hamburg und beschreibt die Perspektiven all jener, die derzeit um die Nutzung von Städten streiten. Die Einführung der Begriffe Yuppisierung, Schickimickisierung oder Lattemacchiatisierung machen klar, worauf der Verfasser hinaus will. Die Suche nach WG-Zimmern wird zur Castingshow und an beinahe jeder Ampel klebt mittlerweile ein Zettel mit dieser oder einer ähnlichen Formulierung: „Wir (w 28, m 33), Akademiker, solvent, suchen Altbauwohnung in den üblichen Vierteln.“ Twickel zeigt City-Marketing, kommunale Stadtentwicklung und Menschen aus verschiedensten Bereichen, die „von unten“ für eine Stadt für alle kämpfen.

Christoph Twickel. Gentrifidingsbums oder Eine Stadt für alle. Nautilus Flugschrift. 2010. 128 S. 9,90 €. ISBN: 978-3-89401-726-2



Buchbestellung jetzt unter:  
[www.edition-nautilus.de](http://www.edition-nautilus.de)

## Kinderbetreuung

### Kita im Wohnbestand erweitert



Quelle: Marzahner Tor / Laura Lohs

Die Vorstände Uwe Wachsmann und Uwe Heß

Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG erweitert ihre Kita „Knirpsenhaus“ in Berlin Marzahn-Hellersdorf. Durch einen Wohnungsumbau entstanden 12 weitere Betreuungsplätze, in nun drei ehemaligen Mietwohnungen werden Kinder im Alter von 1-3 Jahren betreut. Die Bauzeit betrug drei Monate, die Kosten ca. 90.000 €. Mehr als die Hälfte der Kinder lebt in den Wohnungen der Genossenschaft. Dem Mangel an Kita-Plätzen will die Genossenschaft im Quartier entgegenwirken.

Weitere Informationen:  
[www.marzahner-tor.de](http://www.marzahner-tor.de)

## Projektaufruf

### Urban Intervention Award Berlin ausgeschrieben

Zum zweiten Mal hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin den Urban Intervention Award Berlin europaweit ausgeschrieben. Erstmals wird der Preis in Kooperation mit der Deutsche Wohnen AG vergeben und um den Urban Living Award erweitert. Die diesjährig erstmalig vergebenen Preisgelder in Höhe von jeweils 3.000 € für die Kategorien „Built“, „Temporary“ und „Living“ stiftet die Deutsche Wohnen AG. Ziel des Awards ist es, maßgeblich zur Verbesserung der Lebensqualität im urbanen Umfeld beizutragen. Die Auszeichnungen würdigen Projekte, die einen Beitrag zur Neudefinition, Wiederbelebung und Aufwertung innerstädtischer Quartiere leisten und Vorbildcharakter übernehmen. **Einsendeschluss ist der 24. August 2013.**

Weitere Informationen:  
[www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/baukultur/urban\\_intervention\\_award/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/baukultur/urban_intervention_award/)

## Bereitstellung von Wohnraum

### Semimobile Container für Studenten



Quelle: student cube

Tilman Gartmeier (l.) und Marius Kalow, die Gründer von Student Cube

Um der Wohnungsknappheit in Studentenstädten entgegenzuwirken, entwickelten die Studierenden Tilman Gartmeier und Marius Kalow das Baukonzept Student Cube. Das System basiert auf semimobilen Containern, deren einzelne Wohneinheiten modular aufgebaut sind und aus normalen Wohncontainern beliebig zusammengeführt werden können. Aufgrund vereinfachter Bauvorschriften und den leichten Aufbau ist ein Container in 8-12 Wochen bezugsfertig. Geplant sind Einpersonenzimmern mit 13 m<sup>2</sup>, Zweipersonenzimmern mit 37,5 m<sup>2</sup> sowie Ausführungen für drei und vier Personen. Jede Wohneinheit soll über eine Küche und ein Bad verfügen. Die Wohnungen werden mit einem mittleren, kosteneffizienten Standard bezugsfertig vermietet. Geplant ist, das Konzept entweder auf Land der Kommunen, Kirchen oder sonstigen öffentlichen Einrichtungen, auf anderweitigen Bauflächen, die etwa durch einen Leerstand brachliegen, oder auf „normalen“ Grundstücken zu errichten.

nungen mit 37,5 m<sup>2</sup> sowie Ausführungen für drei und vier Personen. Jede Wohneinheit soll über eine Küche und ein Bad verfügen. Die Wohnungen werden mit einem mittleren, kosteneffizienten Standard bezugsfertig vermietet. Geplant ist, das Konzept entweder auf Land der Kommunen, Kirchen oder sonstigen öffentlichen Einrichtungen, auf anderweitigen Bauflächen, die etwa durch einen Leerstand brachliegen, oder auf „normalen“ Grundstücken zu errichten.

Weitere Informationen:  
[www.student-cube.de](http://www.student-cube.de)

Hinter einfachen Dingen steckt oft mehr, als das Auge sieht.



Beispielsweise beim Verteilen Ihres Budgets auf Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Mit der automatisierten Maßnahmen- und Kostenplanung behalten Sie ganz einfach einen kühlen Kopf während epiqr® nach Ihren Anforderungen die Weichen für sinnvolle Investitionsentscheidungen stellt.

[www.calcon.de](http://www.calcon.de)

 **epiqr**<sup>®</sup>  
erlebe einfach

ein Produkt der CalCon-Gruppe



Quelle: „Frauenwohnen e.G.“

Ansicht der Wohnanlage in Riem

## Wohnprojekt für Frauen

# Das weibliche Wohnprinzip

Am Anfang war es nur ein Traum. Ein Haus für Frauen, die zwar in den eigenen vier Wänden wohnen, aber in Gemeinschaft leben wollen. Ein Haus, geplant von Frauen, zugeschnitten auf frauenspezifische Wohnbedürfnisse. Ein Haus mit gemeinschaftsfördernder Architektur, gebaut im Einklang mit der Umwelt. Bis dieser Traum Wirklichkeit wurde, vergingen Jahre, in denen geplant, diskutiert, umgeplant, gewartet und gehofft hat. Durchhaltevermögen und Frustrationstoleranz wurden auf eine harte Probe gestellt.



**Hartmut Netz**  
freier Journalist  
München

Das Haus, gebaut von der Genossenschaft Frauenwohnen, steht im neuen Münchner Stadtteil Messestadt Riem, nur einen Steinwurf entfernt

vom Park. Ein vierseitig um einen grünen Innenhof gruppiertes Anwesen mit zwei bis fünf Stockwerken, dessen Wohnungen man vom Hof aus über einen umlaufenden Laubengang betritt. Die Wohnungen, 49 an der Zahl, sind zwischen 36 und 76 m<sup>2</sup> groß und haben alle einen Balkon oder einen kleinen Garten. 21 davon sind freifinanziert, 28 gefördert. Das Gebäude wurde im Passivhaus-Standard errichtet und verfügt über einen Gemeinschaftsraum, einen Fitnesskeller,

ein Gästeappartement für Besuch von auswärts und einen Nutzgarten, den die Bewohnerinnen gemeinsam bewirtschaften.

Gemeinschaft ist den Genossinnen wichtig, „Aus der Gemeinschaft entsteht so vieles“, sagt Elisabeth Gerner, Vorstandsfrau von Frauenwohnen. Die Bewohnerinnen kommen zu Filmabenden zusammen, treffen sich in Gesprächskreisen oder proben mit dem hauseigenen Chor. „Aber wir sind keine Kommune“, sagt Gerner. „Individua-





Fassadenansicht in Riem

## FRAUENWOHNPROJEKTE

### [www.frauenwohnprojekte.de](http://www.frauenwohnprojekte.de)

Die Koordinationsstelle Netzwerk Frauenforschung NRW informiert über Frauenwohnprojekte unterschiedlichen Charakters in ganz Deutschland.

### [www.dachverband-der-beginen.de](http://www.dachverband-der-beginen.de)

Internetseite des Beginen-Dachverbandes mit Informationen zu Beginenhöfen in Deutschland.

### [www.archenora.de](http://www.archenora.de)

Der Verein Arche Nora hat in Hamburg mehrere Frauenwohnprojekte initiiert.

### [www.frauenwohnen.de](http://www.frauenwohnen.de)

Alles über die drei Frauenwohnprojekte der Münchner Genossenschaft: eines fertiggestellt, eines im Bau, eines in der Planung.

lität in der Gemeinschaft“, nennt die 52-Jährige das Wohnprinzip der Genossenschaft. Wer Ruhe haben will, zieht sich in seine Privaträume oder auf den eigenen Balkon zurück.

### Eine junge Genossenschaft

Frauenwohnen ist eine noch junge Genossenschaft, gerade mal 15 Jahre alt, die dennoch auf eine jahrhundertelange Tradition zurückblicken kann. Bereits im Mittelalter schlossen sich Frauen, Beginen genannt, in ordensähnlichen Hausgemeinschaften zusammen. Die Beginen waren eine Gemeinschaft christlicher Laien, die sich gegenseitig unterstützten. Die Bewegung, die schon bald in Konflikt mit der katholischen Kirche geriet, breitete sich im 13. Jahrhundert von Flandern über ganz Westeuropa aus. Heute zählt ein Teil der Beginenhöfe in Flandern zum Weltkulturerbe. Beginen waren wirtschaftlich unabhängig und konnten die Gemeinschaft jederzeit verlassen.

### Wohnen Frauen anders?

Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden dann die ersten Frauen-Wohngenossenschaften, beispielsweise die Frauenheimstätten in Berlin oder die Frauengenossenschaft Frankfurt am Main. Sie hatten das Ziel, frauenspezifische Vorstellungen vom guten Wohnen zu verwirklichen. Daran knüpft Frauenwohnen an. Die Genossenschaft, die nur Frauen aufnimmt, Männer jedoch als Mitbewohner

akzeptiert, stellt konventionellen Wohnkonzepten wie dem Eigenheim für die Kleinfamilie oder der noch immer üblichen Wohnung mit riesigem Wohnzimmer, kleinem Kinderzimmer und winziger Küche ihr weibliches Wohnprinzip gegenüber. Dazu gehören auch Grundrisse, die sich veränderten Familienverhältnissen anpassen lassen: „Frau-



„Individualität in der Gemeinschaft“ lautet das Wohnprinzip der Genossenschaft

en wollen eine Wohnküche mit ansonsten gleich großen Räumen“, sagt Elisabeth Gerner. Ziehen die Kinder aus, lässt sich die Familienwohnung so problemlos zur Wohngemeinschaft umfunktionieren.

Bei der Planung neuer Wohnanlagen sitzen bei Frauenwohnen die künftigen Bewohnerinnen mit am Tisch. „Das schafft eine enge Verbundenheit mit dem Haus“, ist Elisabeth Gerner überzeugt. Die Mieterzufriedenheit im Haus in Riem gibt ihr Recht. „Bisher gab es erst einen Umzug“, berichtet Gerner. „Viele sagen, sie wollen ihre Wohnung erst verlassen, wenn sie mit den Füßen voran herausgetragen werden.“ Eine weitere Wohnanlage der Genossenschaft mit 25 Wohnungen ist gerade im Bau und soll im Herbst bezugsfertig sein. Ein drittes Haus mit 40 Wohnungen ist geplant.

Als Frauenwohnen gegründet wurde, waren 48 Mitfrauen dabei. Heute sind es 300. Darunter Architektinnen, Ingenieurinnen, Handwerkerinnen, Lehrerinnen, Kindergärtnerinnen und Krankenschwestern. Manche sind alleinstehend, andere alleinerziehend, manche sind in Rente, andere stehen mitten im Beruf. Sie alle haben akzeptiert, dass eine Genossenschaftswohnung finanzielle Belastungen mit sich bringt, die bei konventionellen Mietwohnungen nicht gegeben sind. Bei Eintritt in die Genossenschaft wird eine einmalige, unverzinsten Einlage von 1.100 € fällig. Wer eine Wohnung bezieht, zeichnet weitere unverzinsten Anteile in Höhe von 870 bis 1.650 €/m<sup>2</sup> für freifinanzierte und in Höhe von 400 bis 1.350 € für geförderte Wohnungen.

Hinzu kommt die Miete, die allerdings nicht auf die Erzielung von Gewinn ausgerichtet ist, sondern nur die tatsächlichen Kosten deckt, wie sie für Verwaltung, Mietausfall, Instandhaltung oder Tilgung von Baukrediten anfallen. „Auf lange Sicht sind unsere Mieten günstiger als die von konventionellen Bauträgern“, sagt Elisabeth Gerner. „Wir bauen nachhaltig.“ Was sie meint, wird klar, betrachtet man die heutigen Mietpreise in den Städten: Am günstigsten wohnt man bei Altgenossenschaften, deren Gebäudebestand in den 1920er und 1930er Jahren gebaut wurde. ▶

## Interview mit Elisabeth Gerner „Spezialistinnen beim Thema Wohnen“



Die Genossenschaft Frauenwohnen hat sich das Ziel gesetzt, sicheren Wohnraum speziell für Frauen zu schaffen. Männer sind zwar als Mitbewohner willkommen, haben jedoch kein Stimmrecht. Und die Wohnungen sind nicht vererbbar. Damit will die Genossenschaft sicherstellen, dass sie dauerhaft in Frauenhand bleiben. Ein Gespräch mit Vorstandsfrau Elisabeth Gerner.

### **Warum braucht die Gesellschaft eine Wohnungsbaugenossenschaft speziell für Frauen?**

Frauen verdienen meist weniger als Männer und ihre Rente fällt wegen der Erziehungszeiten geringer aus. Deshalb wollen wir bezahlbaren und langfristig sicheren Wohnraum für sie schaffen. Weltweit sind nur ein Prozent aller Immobilien in Frauenhand. Das ist definitiv zu wenig.

### **Wollen Frauen anders wohnen als Männer?**

Frauen legen großen Wert auf Gemeinschaft und eine aktive Nachbarschaft. Außerdem wollen sie autoreduziert wohnen. In unserem Haus in der Messestadt Riem leben zwar 49 Haushalte, aber nur sieben davon haben ein eigenes Auto. Offenbar ist Frauen das Statussymbol Auto weniger wichtig als Männern. Sie legen mehr Wert auf eine schöne Wohnung mit einer guten Nahverkehrsanbindung.

### **In der Satzung von Frauenwohnen heißt es, die Wohnanlagen werden frauengerecht geplant. Was verstehen Sie darunter?**

Beispielsweise eine kommunikationsfördernde Architektur mit Innenhof und Gemeinschaftsgarten. Oder dass alle unsere Wohnanlagen absolut barrierefrei geplant werden. Die Türklinken befinden sich auf Rollstuhl-Höhe, die Türbreiten sind für Pflegebetten ausgelegt und die Bäder haben bo-

dengleiche Duschen. Alles ist schwellenfrei und somit rollstuhlgerecht. Frauen wollen eben möglichst lange in den eigenen vier Wänden wohnen. Bei diesem Thema denken sie wesentlich weiter in die Zukunft als Männer.



### **Wie groß ist denn die Nachfrage für Frauenwohnen?**

Wir führen eine Warteliste und planen gerade unsere dritte Wohnanlage mit 45 bis 50 Wohnungen.

Die Nachfrage ist also da. Unser Angebot spricht vor allem alleinstehende Frauen an, die gerne in Gemeinschaft leben möchten. Eine weitere Gruppe, die sich für Frauenwohnen interessiert, sind Alleinerziehende. Doch diesen Frauen fehlt oft das nötige Eigenkapital für eine Wohnung bei uns. Die Nachfrage traditioneller Familien ist bislang allerdings sehr gering.

### **Ihr erstes Projekt in der Messestadt Riem hat 7,5 Mio. € gekostet. Hatten Sie Probleme, das zu finanzieren?**

Es wird unterstellt, dass Frauen von Haus aus solide wirtschaften. Uns wollten viele Banken finanzieren. Letztlich haben wir uns für eine Genossenschaftsbank entschieden, deren Direktor uns einen Vortrag hielt, dass Frauen ohnehin besser mit Geld umgehen könnten. Unsere Wohnanlage in Riem haben wir dann zu den kalkulierten Kosten fertiggestellt.

### **Also hatte der Bankdirektor Recht?**

Frauen schauen sehr aufs Geld, das stimmt. Und dazu wissen sie, was für ein gutes Wohnklima nötig ist. Schließlich sind Frauen seit Urzeiten für das Heim zuständig und somit beim Thema Wohnen Spezialistinnen.

Das Interview führte Hartmut Netz.



**„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](http://www.aareon.com)



Alle Fotos: HessFotografie

## GdW-Stadtentwicklungskongress in Hamburg

# Warnung vor Überforderung der Städte und Quartiere

Den Wohnquartieren droht der Kollaps, wenn der seit langem geforderte stadtentwicklungspolitische Kurswechsel nicht endlich stattfindet – so die eindringliche Forderung des GdW beim Stadtentwicklungskongress, der Ende April in Zusammenarbeit mit der Internationalen Bauausstellung (IBA) in Hamburg stattfand. Internationale Experten diskutierten unter dem Motto „Wohnen und Leben in Städten – neue Strategien“ über die Zukunftsorientierung der Stadtentwicklung sowie derzeitige Herausforderungen.



**Andreas Schichel**  
Wissenschaftlicher Mitarbeiter  
GdW, Berlin

Die deutschen Städte befinden sich in einem zunehmend gefährlichen Spagat. Während die Ansprüche in punkto Klimaschutz, Energieeffizienz, altersgerechtem Wohnen und sozialem Zusammenhalt drastisch ansteigen, fährt die Politik

ihre Unterstützung im Bereich Stadtentwicklung und Wohnen immer weiter zurück. Gleichzeitig wird derzeit jedoch von allen Seiten gefordert, dass Wohnen weiterhin bezahlbar bleibt – so die Situationsbeschreibung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, der den Ausgangspunkt der Diskussionen und Vorträge im ehemaligen Hauptzollamt in der Hamburger Speicherstadt bildete.

In der Bevölkerung gehen die Meinungen in Bezug auf die drängendsten Probleme der Stadtentwicklung hingegen teils in eine andere Richtung – wie

eine Straßenumfrage des GdW zeigte: „Wir brauchen mehr Einkaufszentren, so wie in Bangkok“, so der Wunsch eines Jugendlichen, es sollten die „Schlaglöcher beseitigt“ oder „Wohnen bezahlbarer“ gemacht werden, lauteten andere Wünsche.

### **Auch an Gebäuden und im sozialen Gefüge bald Schlaglöcher?**

„Schlaglöcher werden wir bald auch beim Blick auf die Gebäude in unseren Städten sehen, wenn die Politik nicht reagiert“, so GdW-Präsident Axel Gedachko, darauf anspielend bei der Eröffnung

des Kongresses. Ein zentrales Anliegen für mehr bezahlbaren Wohnraum in Ballungsgebieten sei es, dass die Kommunen ihre Grundstücke nicht im Höchstbieterverfahren zum Verkauf stellten. Positiv zu werten sei aus Sicht des GdW, dass das Thema Wohnen nun endlich „in der Öffentlichkeit angekommen“ sei. Uli Hellweg, Geschäftsführer der IBA Hamburg GmbH, sowie Dr. Joachim Wege, Verbandsdirektor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), betonten, dass der Kongress zum richtigen Zeitpunkt am richtigen Ort stattfindet. Die Elbinsel mit dem IBA-Stadtteil Wilhelmsburg könne mit ihren Projekten, wie dem Weltquartier (siehe DW 4/2013, S. 14), wichtige Impulse für das zukünftige Bauen geben, so Dr. Wege.

Auf die Frage „Was ist los mit unseren Nachbarschaften?“ – so sein zentrales Thema – antwortete Prof. Dr. Walter Siebel von der Universität Oldenburg, einer der profiliertesten deutschen Stadtsoziologen, kurz und bündig: „Wenig!“ Denn bislang sei es in Deutschland gelungen, die Tendenz zur sozialen Polarisierung durch sensible Belegungspolitik und Nachbarschaftsarbeit zu dämpfen (siehe nachfolgenden Artikel in dieser DW). Um soziale Segregation in den Nachbarschaften deutscher Städte zu verhindern, seien insbesondere zwei Dinge notwendig: Für erschwinglichen Wohnraum überall in der Stadt zu sorgen und Quartiere weiter aufzuwerten. Dafür sei staatliche Unterstützung notwendig: „Das Programm Soziale Stadt ist eine Daueraufgabe“, so der Appell Siebels. Außerdem müsse die Politik das Instrument Wohngeld nutzen sowie in den Nachbarschaften für ein nachhaltiges Monitoring und eine Moderation der sozialen Entwicklungen vor Ort sorgen. Er warnte eindringlich vor der Überforderung der deutschen Nachbarschaften angesichts der zunehmenden sozialen Spaltung der Gesellschaft.

Hamburgs Bausenatorin Jutta Blankau betonte, wichtig für Wohnquartiere seien insbesondere Integration und soziale Mischung, die in allen Quartieren durchgesetzt werden müsse. Zur Deckung der steigenden Nachfrage nach günstigem Wohnraum hob sie lobend das Hamburger „Bündnis für das Wohnen“ zwischen Wohnungswirtschaft und dem Hamburger Senat hervor. Man befinde sich auf einem guten Weg: 8.700 Wohnungen seien allein im Jahr 2012 in der Hansestadt genehmigt worden, Tendenz steigend.

#### Deutsche Errungenschaften – z. B. die Zukunftsfähigkeit großer Wohnsiedlungen

Wie die Stadtquartiere in Deutschland an die Herausforderungen der Zukunft angepasst werden müssen, diskutierten die Kongressteilnehmer an internationalen und bundesweiten Beispielen ►



Dr. Bernd Hunger, Axel Gedaschko, Uli Hellweg, Dr. Joachim Wege (v.l.)

### DIE HAMBURGER ERKLÄRUNG (AUSZUG)

Wir brauchen die Rückkehr zu einem gesellschaftlichen Klima, in dem die Zukunft der Städte und des Wohnens als große Gemeinschaftsaufgabe angegangen wird. Das Wohnungsangebot in vielen Großstädten wird immer knapper, Probleme in den Nachbarschaften nehmen zu – insbesondere infolge markant steigender Zuwanderung, zunehmender Armut und sozialer Segregation. Wohnungs- und Städtebau müssen von Bund, Ländern und Kommunen daher mit mehr Verantwortung wahrgenommen und alle Aktivitäten des Bundes durch die Nationale Stadtentwicklungspolitik gebündelt werden. Die Stadtquartiere müssen im Zuge der Energiewende und der Alterung der Gesellschaft grundlegend erneuert werden – und das alles zu tragbaren Kosten als Voraussetzung für bezahlbares Wohnen. Die Wohnungswirtschaft übernimmt dazu – über das wirtschaftlich tragbare unternehmerische Handeln hinaus – gesamtgesellschaftliche Aufgaben, indem sie sozialverträgliche Wohnverhältnisse schafft. Damit dieses Engagement auch für die Mieter bezahlbar bleibt, ist die Unterstützung der öffentlichen Hand zwingend notwendig.

#### Große Wohnsiedlungen haben Zukunft

Die großen Wohnsiedlungen, die bis in die 1980er Jahre des 20. Jahrhunderts errichtet wurden, haben in punkto Klimaschutz und Demografie großes Zukunftspotenzial. Die mehrgeschossigen Wohnsiedlungen in Deutschland sind locker bebaut und durchgrünt. Da sie neben der Wohnbebauung auch über viele Freiflächen verfügen, sind sie besser als Innenstädte und Einfamilienhaus-Gegenden geeignet, neue energetische Lösungen und soziale Dienstleistungen vor Ort einzurichten – und sie damit für die Anforderungen des klima- und generationengerechten Wohnens fit zu machen.

#### Qualitätssprung im Wohnungsbau nutzen

Beim Wohnungsbau stehen wir vor einem Qualitätssprung, der die Weiterentwicklung der Wohnsiedlungen beflügeln wird. Grund ist der aktuell rasante technische Fortschritt beispielsweise in den Bereichen Umwelt, Energie und Verkehr. Das Pedelec als neues Fortbewegungsmittel, Wohnhäuser als Energiespeicher, Energieerzeugung als neues Geschäftsfeld der Wohnungswirtschaft und die Wohnung als Gesundheitsstandort – hier ist die Wohnungswirtschaft bereits aktiv und wird in immer kürzeren Abständen von Innovationen profitieren. Die Politik muss sich in diesen dynamischen Prozessen auf Zielvorgaben beschränken anstatt technologische Lösungen vorzuschreiben.

#### Innenstädte stärken

Auch die innerstädtischen Lagen müssen revitalisiert werden, um eine Balance der städtischen Wohnumilieus zu gewährleisten. Hier brauchen die Kommunen die Unterstützung der im Wohnungsbau sehr erfahrenen Wohnungswirtschaft. Die Wohnungsunternehmen sind stärker in historischen Stadtquartieren gefordert, wo Zwischen- und Potenzialflächen bebaut werden können – also Lagen mit viel Grün, guter Verkehrsanbindung und vergleichsweise niedrigen Grundstückspreisen, aber auch mit möglichen Beeinträchtigungen wie Lärm oder benachbartes Gewerbe. Wohnungsbau kann solche Lagen attraktiver machen. Die Städte müssen dabei mithilfe eines an sozialen Zielen orientierten Liegenschaftsmanagements bei der Grundstücksvergabe dafür sorgen, dass die Wohnungswirtschaft ihren sozialen Beitrag leisten kann.



Die komplette „Hamburger Erklärung“ finden Sie auf [www.gdw.de](http://www.gdw.de)





Teilnehmer des GdW-Stadtentwicklungskongresses

Podiumsdiskussion mit Oberbaudirektor Prof. Walter, IBA-Geschäftsführer Hellweg, Moderatorin Würzburg, GdW-Präsident Gedaschko, Prof. Sassen und Prof. Dr. Siebel (v.l.)

sowie in einer Podiumsrunde: Hamburgs Oberbaudirektor Prof. Jörn Walter, hob hervor, man müsse generell die Stadtquartiere noch lebenswerter und bezahlbarer machen sowie Abwärtsspiralen verhindern. Die Wohnungswirtschaft habe hier eine wichtige Rolle, für sicheres Wohnen zu sorgen. Uli Hellweg betonte, man müsse in den deutschen Stadtquartieren unbedingt „herunter von der Abwärtsschraube“.

GdW-Präsident Axel Gedaschko lenkte vor diesem Hintergrund die Aufmerksamkeit auf das Thema Bezahlbarkeit von Maßnahmen für die Wohnungsunternehmen. Die Politik müsse beim Festlegen von Regelungen die Bedeutung eines ausgewogenen Mischungsverhältnisses in den Quartieren, basierend auf dem Angebot günstigen Wohnraums, immer im Hinterkopf behalten. „Die Wohnungsunternehmen brauchen eine langfristig sichere Rendite, die sie ja zum großen Teil in Quartiersmaßnahmen investieren“, erklärte er. Würde dieses „Add-on“ für die Unternehmen in Zukunft aufgrund zu restriktiver haushaltspolitischer Vorgaben entfallen, dann würden die Wohnquartiere über kurz oder lang verfallen.

### „Wie man es nicht machen sollte“ – das Beispiel USA

Als Kontrastprogramm stellte die international bekannte Soziologin Prof. Saskia Sassen von der New Yorker Columbia University die teils desaströse Lage auf dem US-amerikanischen Wohnungsmarkt – einem der Hauptauslöser der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise – dar und äußerte „ernste Zweifel, dass von den USA in punkto Wohnungswirtschaft überhaupt irgendetwas zu lernen“ sei. Sie wies auf die Vorteile der ausbalancierten Struktur des deutschen Wohnungsmarktes hin. Mit der organisierten Wohnungswirtschaft hätten die deutschen Städte aus ihrer amerikanischen Sicht

starke Partner mit hohem ökonomischen Potenzial und sozialer Verantwortung. Die Zukunftsfähigkeit großer Wohnsiedlungen wurde auf dem als positives Beispiel hervorgehoben. Großsiedlungen hätten hierzulande bei weitem nicht annähernd die sozialen und städtebaulichen Probleme, wie in manchen anderen Ländern. Zu verdanken sei das u. a. dem Wirken der Wohnungswirtschaft in den Quartieren. Gerade im Vergleich zu den Stadtquartieren in ihrer amerikanischen Heimat, betonte Prof. Sassen, seien in Deutschland sicherlich 70% der Nachbarschaften stabil. Dennoch sei es angebracht, den sozialen Zusammenhalt zukünftig zu stärken.



Prof. Saskia Sassen

### Partizipativer Kongress

Ein Novum wies der Kongress auf: die Kongressteilnehmer wählen die wichtigsten Zukunftsaufgaben der Wohnungswirtschaft. In drei Workshops diskutierten die Wohnungsexperten beim GdW-Stadtentwicklungskongress ferner die drängendsten Zukunftsaufgaben in den Bereichen Wohnen und Stadtentwicklung und erarbeiteten anhand

dessen die „Hamburger Erklärung“ (siehe Kasten). In einer interaktiven, elektronischen Abstimmung per Tablet-PC und Handy bewerteten die Workshop-Teilnehmer anschließend die brennendsten Aufgaben in der Stadtentwicklung. Folgendes Ergebnis kam dabei zustande:

#### a) Welche Aufgaben sind in den großen Wohnsiedlungen in den nächsten 20 Jahren zu lösen?

Hier erhielt die „soziale Stabilisierung der Nachbarschaften“ die Höchstpunktzahl. Auf den Plätzen zwei und drei der wichtigsten Aufgaben folgten die „Verbesserung des Wohnumfeldes“ und der Umbau für „generationengerechtes Wohnen“.

#### b) Welche Aufgaben im Wohnungsneubau sind in den nächsten 20 Jahren zu lösen?

Hier antwortete die Mehrheit der Teilnehmer, der „gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes“ müsse anstelle des einmaligen Errichtungsaufwandes zum Kriterium für Material- und Technologiewahl sowie Kostenberechnung werden. Hoch bewertet wurde außerdem, dass „generationengerechtes Wohnen“, kombiniert mit Service-Angeboten und technischen Assistenzsystemen, konzeptioneller Ausgangspunkt jedweden Neubaus werden müsse – und dass „Wohnhäuser zu Energieerzeugern werden“ müssten.

#### c) Welchen Aufgaben für die Zukunft der historischen Innenstädte und der alten Stadtquartiere stehen in den nächsten 20 Jahren an?

Hier zählte aus Sicht der Teilnehmer in erster Linie die „Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion“. Zudem müsse die „Förderung“ so gestaltet werden, dass der komplizierte innerstädtische Wohnungsbau für Bauherren wirtschaftlich und für Mieter bezahlbar bleibt. Auf Rang drei der drängendsten Aufgaben wurde die Forderung gewählt, die „Verdrängung des Wohnens und der Einkommenschwächeren“ aus attraktiven Innenstadtlagen zu verhindern. ■



Alle Fotos: HeseFotografie

Prof. Dr. Walter Siebel lehrt an der Carl von Ossietzky Universität in Oldenburg Stadt- und Regionalsoziologie. Er ist einer der bekanntesten und profiliertesten deutschen Stadtforscher und u. a. Mitglied im Beirat des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

## Entwicklungen, Tendenzen und Lösungsansätze

### Was ist los in unseren Nachbarschaften?

Für welche Menschen Nachbarschaft heute wichtig ist, was darauf hinweist, dass sich soziale Probleme auch in deutschen Großstädten und in den städtischen Problemgebieten verschärfen, und welche politischen Ansätze im Stadtteil dem entgegenwirken können - das erläuterte der renommierte Stadtsoziologe Prof. Dr. Walter Siebel auf dem GdW-Stadtentwicklungskongress Ende April in Hamburg. Seine Rede lesen Sie hier - in einer leicht gekürzten Version.

Die Antwort auf die im Titel gestellte Frage lautet: wenig - wenig sozialer Zusammenhalt, wenn man die Realität von Nachbarschaft in der modernen Großstadt vergleicht mit dem dichten Geflecht sozialer Beziehungen im vormodernen Dorf; und wenig soziale Konflikte, wenn man deutsche Städte vergleicht mit Johannesburg, Birmingham, oder der französischen Banlieue.

#### Was leistet Nachbarschaft heute?

Vormoderne Nachbarschaften beruhten auf ökonomischer Notwendigkeit, gleichen Interessenlagen und sozialer Nähe ihrer Bewohner. Man blieb in der

Regel sein Leben lang Mitglied ein und derselben Dorfgemeinschaft. Nachbarschaft war Schicksal. Das ist heute nicht mehr der Fall. Man ist nicht mehr existenziell auf seine Nachbarn angewiesen. Im Gegenteil, man meidet eher allzu große Nähe, denn solche Nähe ist konfliktrüchig, und Konflikte mit Nachbarn sind besonders problematisch. Juristen berichten, dass die erbittertsten Streitereien in der Verwandtschaft und unter Nachbarn stattfinden. Also hält man Abstand, mischt sich nicht in die Angelegenheiten seiner Nachbarn ein, insbesondere vermeidet man Verpflichtungen. Man hält Kontakte auf der Ebene vorsichtig-

höflicher Distanz. Distanz ist die wichtigste Norm gut nachbarlichen Verhaltens.

Aber auch heute noch sind Menschen in bestimmten Lebenslagen auf nachbarschaftliche Hilfen angewiesen: das sind einmal berufstätige Mütter, insbesondere wenn sie allein erziehend sind. Sie müssen ihren Alltag unter extremen Zeitwängen bewältigen. Nachbarschaft kann eine wichtige Ressource bei der Bewältigung dieses Alltags sein. Ähnliches gilt für Zuwanderer. Bei Migranten kann man das Phänomen der Kettenwanderung beobachten: Wanderungen richten sich meist auf jene Orte, die schon früher Ziel von Wanderungen gewesen ►

sind. Man zieht dorthin, wo man Verwandte oder Bekannte zu finden hofft, auch dann noch, wenn die ursprünglichen Gründe solchen Zuzugs, etwa ein besonders aufnahmefähiger Arbeitsmarkt, nicht mehr gegeben sind, wie es heute z. B. im Ruhrgebiet der Fall ist. Dies hängt damit zusammen, dass neu Zugewanderte, die noch nicht in den Arbeitsmarkt und in sozialstaatliche Netze integriert sind, besonders auf Nachbarschaftshilfe angewiesen sind. Man findet dort Menschen, die die eigene Sprache sprechen, die einen vor Isolation schützen, erste Informationen über die noch fremde Gesellschaft geben oder Arbeitsmöglichkeiten (häufig auch informelle) anbieten etc. Etliche Nachbarschaften lassen sich beschreiben als Brückenköpfe vertrauter Heimat in der Fremde. Sie dienen dazu, den Schock der Migration zu mildern, und wenn es gut geht, erfüllen sie wichtige Funktionen im Prozess der Integration.

Auch die Alterung der Bevölkerung wird die Bedeutung von Nachbarschaft stärken. Alter ist in unserer Gesellschaft sozial definiert als Zeit nach dem Ende der Berufstätigkeit. Diese Phase dauert aufgrund der längeren Lebenszeit mittlerweile zwischen 20 und 30 Jahre. Diese historisch einmalig lange Zeit des Alters wird zu drei Vierteln der wachen Zeit in der eigenen Wohnung und dem näheren Wohnumfeld verbracht. Hauptsächlich deshalb, weil der wesentliche Grund, die Wohnung zu verlassen, die Berufstätigkeit, nicht mehr existiert, später auch aufgrund eingeschränkter Mobilität. Und ein Wunsch dominiert die Wohnbedürfnisse alter Menschen: in der eigenen Wohnung, in der gewohnten Umgebung und mit den vertrauten Nachbarn alt zu werden. Der demografische Wandel wird also die Bedeutung von Wohnquartier und Nachbarschaft erhöhen.

Das hat Konsequenzen für die Wohnquartiere alter Menschen. Man unterscheidet das autonome, das unterstützungsbedürftige und das abhängige Alter. Für diese verschiedenen Phasen des Alters ist mehr notwendig als barrierefreies Wohnen und

### Der demografische Wandel bietet Chancen für Großsiedlungen. Ihre Eigentümer verfügen über Ressourcen, um in Kooperation notwendige Dienstleistungen bereitzustellen.

andere technische Vorkehrungen. Notwendig ist darüber hinaus ein an die verschiedenen Altersphasen flexibel anpassbares, differenziertes System sozialer Dienstleistungen, das es den Bewohnern möglich macht, solange wie gewünscht in der eigenen Wohnung ein weitgehend selbstständiges Leben zu führen. Siehe hierzu das Thema des Monats ab S. 22. Solche Dienstleistungen dürften sich in verdichteten Stadtgebieten leichter organisieren lassen als in den Streusiedlungen aus Einfami-

lienhäusern im Umland der Städte. Der demografische Wandel könnte damit auch Chancen für die Großsiedlungen beinhalten, auch deshalb, weil die Träger großer Wohnkomplexe über die personellen und organisatorischen Ressourcen verfügen, um

### Nachbarschaft kann eine wichtige Ressource bei der Bewältigung des Alltags allein erziehender Frauen sein. Ähnliches gilt für Zuwanderer.

in Kooperation mit privaten oder gemeinnützigen Trägern die notwendigen Dienstleistungen bereitzustellen. Aber die Alterung der Bevölkerung wird drei Probleme für die Stadt- und Wohnungspolitik mit sich bringen:

**Erstens** sind die Großsiedlungen am Stadtrand für ein gänzlich anderes Lebensmodell geschaffen worden. Niemals war daran gedacht, dass sich Erwachsene mit Ausnahme von Müttern mit kleinen Kindern ganztags dort aufhalten würden. Alte Menschen und Arbeitslose aber tun genau das. Der demografische Wandel wird aus diesem Grunde einen erheblichen Bedarf an baulichen Umstrukturierungen und neuen Infrastrukturen für Freizeit etc. in diesen Siedlungen zur Folge haben.



Prof. Dr. Siebel: Der demographische Wandel erhöht die Bedeutung von Wohnquartier und Nachbarschaft

**Zweitens** werden ab 2025 die geburtenstarken Jahrgänge in Rente gehen. Schon heute ist ein beträchtlicher Teil von ihnen nur prekär beschäftigt und kann deshalb auch nur minimale Rentenansprüche aufbauen. Es wird mehr arme Alte geben, die sich die notwendigen Hilfen nicht über den Markt verschaffen können. Das wird zu erheblichen Belastungen der Sozialtats der Kommunen führen.

**Drittens** stellt sich noch eine weitere Problematik: Vieles von dem, was alte Menschen benötigen, ist über Markt und Staat organisierbar. Eines aber nicht, und dabei handelt es sich um das, was alte Menschen - und übrigens auch Kinder - am dringendsten benötigen, nämlich Achtung der Person,

Vertrauen und Liebe. Das sind Qualitäten menschlicher Beziehungen, die nicht professionalisierbar und nicht gegen Geld verfügbar sind. Sie können nur entwickelt und auch eingefordert werden in den informellen Systemen von Verwandtschaft, Freundschaft und Nachbarschaft.

Der demografische Wandel aber zusammen mit dem Wandel der Lebensweise führt dazu, dass das leistungsfähigste dieser Systeme, das Verwandtschaftssystem, für immer mehr alte Menschen gar nicht oder nicht im ausreichenden Maße zur Verfügung steht. Das gilt für das Einzelkind zweier Einzelkinder, aber auch für den, der lebenslang als Single gelebt hat, und auch für die kinderlose Witwe. Das Einzelkind zweier Einzelkinder hat nach dem Tod seiner Eltern keinerlei direkte Verwandte, keine Onkel und keine Tanten, keine Vettern und Cousinen, keine Geschwister. Und keine Wohnmaschine kann das ersetzen. Dies ist vielleicht der bedrückendste Aspekt des demografischen Wandels, weil es dafür keine gesellschaftspolitischen Lösungen gibt.

### Warum gibt es in deutschen Städten keine sozialen Konflikte wie in anderen Ländern?

Vor einiger Zeit führte ich eine Gruppe amerikanischer Kollegen durch deutsche Problemgebiete und erntete ungläubige Lacher. Für den vergleichsweise unproblematischen Zustand deutscher Problemquartiere sind viele Gründe verantwortlich: eine über lange Zeit ausgeglichene ökonomische Entwicklung der Bundesrepublik; eine sehr wirksame und umfangreiche Sanierung und Modernisierungspolitik, die einen Wohnungsbestand auf hohem technischen Niveau mit guter Ausstattung geschaffen hat, aber auch eine sozial verantwortliche Stadt- und Wohnungspolitik, die ein umfangreiches Segment sozialgebundener Wohnungen hat entstehen lassen.

Das hat zwei Folgen: einmal die Abkoppelung des Wohnungsmarktschicksals eines Haushalts von seinem Schicksal auf dem Arbeitsmarkt. Hier ist man nicht so bald gezwungen, seine Wohnung aufzugeben, weil man seinen Arbeitsplatz verloren hat. Zweitens gewährleisten Mieterschutz und soziale Wohnungspolitik in Deutschland auch einkommensschwächeren Haushalten eine qualitativ akzeptable und sichere Wohnungssituation auch im Mietwohnungsmarkt. Deshalb sind Haushalte mit niedrigem Einkommen hier, anders als in den USA, nicht gezwungen, sich hoch riskant zu verschulden, um im Eigentumsmarkt eine angemessene und sichere Wohnversorgung zu erlangen. Mieterschutz und soziale Wohnungspolitik sind ein effizienter Schutz vor der Entwicklung von Immobilienblasen wie in den USA.



## Negative Tendenzen

Aber diese Bedingungen verlieren seit einiger Zeit an Kraft. Dafür sind in erster Linie sozial-strukturelle Veränderungen verantwortlich, die mit dem Schlagwort der Polarisierung zu kennzeichnen sind. Polarisierung wird die Segregation in deutschen Städten verschärfen. Wenn es, wie es die These der Polarisierung behauptet, mehr Arme und mehr Reiche und weniger Mittelschichtshaltungen gibt, dann wird sich die Nachfrage nach sehr teuren und die nach sehr billigen Wohnungen verstärken, während die nach mittleren Wohnlagen zurückgeht. Die mittleren Wohnungsbestände werden sich polarisieren in einige, die absteigen, um die wachsende Zahl von Haushalten mit ökonomischen und sozialen Problemen zu beherbergen, während andere aufgewertet werden, um die Nachfrage einer wachsenden Zahl von Haushalten mit hohem Einkommen zu befriedigen.

Soziale Polarisierung ist seit 15 Jahren auch in Deutschland empirisch nachweisbar. Die Armen bleiben zwar auf gleichem Niveau arm, aber sie werden zahlreicher. Dagegen wächst die Zahl der Reichen sehr schnell und sie werden obendrein zunehmend reicher. Die Mittelschicht nimmt zahlenmäßig ab und verliert Einkommen. Es ist also beides festzustellen: eine Polarisierung und eine wachsende Distanz zwischen oben und unten. Das beinhaltet zumindest für die Großstädte im Westen Deutschlands die Gefahr, dass sich die Stadtgesellschaft spaltet. Zu dieser Gefahr trägt auch die so genannte Renaissance der Städte bei. Die zunehmende Nachfrage nach Innenstadt als Wohn- und Arbeitsort hat einmal Ursachen im ökonomischen Strukturwandel von der Industrie- zur Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft - die Wissensökonomie hat eine hohe Affinität zu urbanen Standorten.

Dafür sind aber auch soziale Ursachen verantwortlich, insbesondere der Wandel der Rolle der Frau. Früher konnte man - und in der Regel handelte es sich dabei um den Mann - sich ganz auf seinen Beruf konzentrieren, weil man über einen privaten Haushalt, geführt von einer traditionellen Hausfrau, verfügte, wodurch einem der Rücken freigehalten wurde von allen außerberuflichen Verpflichtungen. Traditionelle Hausfrauen werden selten. Dagegen wächst die Zahl der Frauen, die ihrerseits ein berufszentriertes Leben führen und deshalb ihrerseits Entlastung von außerberuflichen Verpflichtungen verlangen. Wenn nun immer mehr Erwachsene ein berufs- und karriereorientiertes Leben führen, aber die klassische soziale Voraussetzung, um dies zu können, immer seltener verfügbar ist, nämlich die traditionelle Arbeitsteilung zwischen den Ge-

schlechtern, dann ergibt sich ein Dilemma, aus dem nur zwei Wege herausführen: Man rüstet seinen Haushalt mit arbeitssparenden Gerätschaften auf, beschäftigt Haushaltshilfen und verzichtet vor allem auf Kinder. Oder aber man wohnt in einer modernen Dienstleistungsstadt.

Moderne Städte sind hoch effektive Dienstleistungsmaschinen, die jeden, der über Geld und die notwendigen Informationen verfügt, Tag und Nacht mit all den Gütern und Dienstleistungen versorgen, für die man früher einen privaten Haushalt benötigt hatte. Das ist der we-

sentliche Grund dafür, dass wir seit längerem eine Nachfrage von einkommensstärkeren Arbeitskräften mit nichtfamiliären Lebensweisen nach

## Gentrifizierung bedingt eine Konzentration von ökonomisch und sozial schwächeren Haushalten in unattraktiven Wohnquartieren.

Innenstadt beobachten. Diese Nachfrage führt zur Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere, also zu Gentrifizierung. Gentrifizierung wiederum bedingt in den meisten Fällen Verdrängung und d.h. eine Konzentration von ökonomisch und ►

# Erneuerbare Energien jetzt nutzen, messen und abrechnen

## Nachhaltige Energiemanagement Services von ista

- Geothermie
- Solaranlagen
- Blockheizkraftwerke inklusive Stromverteilung



ista Deutschland GmbH  
Grugaplatz 2 ■ 45131 Essen  
Tel.: +49 201 459-02  
info@ista.de ■ www.ista.de

**ista**

sozial schwächeren Haushalten in unattraktiven Wohnquartieren.

Für die Konzentration sozialer Probleme in bestimmten Quartieren sind noch zwei andere Prozesse verantwortlich. Den einen nennt man Fahrstuhleffekt. Schließt eine Firma, der eine Wohnsiedlung zugeordnet ist, steigt hier abrupt die Arbeitslosigkeit. Das Quartier fährt gleichsam im Fahrstuhl zusammen mit seinen Bewohnern nach unten. Der andere Prozess, der für die Bildung problematischer Nachbarschaften verantwortlich ist, wird durch die Abwanderung von Mittelschichtshaushalten ausgelöst. Verschlech-

Dimensionen auftreten: materiell (z. B. schlechte Infrastruktur- und Wohnungsausstattung), sozial (schwache informelle Hilfsnetze), ökonomisch (für Bewohner fehlen geeignete Arbeitsplätze). Und schließlich ist das Gebiet meist in der Kommunalpolitik politisch wenig repräsentiert.

In Extremfällen kann das Quartier zu einem Ort der Ausgrenzung werden, in dem seine Bewohner von kulturellen, sozialen, ökonomischen und politischen Optionen, die diese Gesellschaft ihren Mitgliedern üblicherweise bietet, ausgeschlossen sind. In diesen Quartieren konzentrieren sich überdies Kinder- und Altersarmut. Die Armut alter

Erfolg der Städte in der Bundesrepublik verantwortlich ist. Wer investiert schon gerne in einer Stadt, in der Riots stattfinden wie in Birmingham? In Stuttgart und Frankfurt haben schon 60% der Kinder einen Migrationshintergrund. Bleibt deren Ausbildung weiterhin so miserabel wie gegenwärtig, werden diese Städte künftig keine konkurrenzfähigen Arbeitsmärkte bieten können.

Für diese Entwicklungen ist z. T. auch die Politik verantwortlich: Seit Mitte der 1970er Jahre und auf Initiative der SPD bemüht man sich, die Wohnungsversorgung in den Markt zu überführen. Das hat dazu geführt, dass der soziale Wohnungsbau nicht mehr für „breite Schichten des Volkes“ zur Verfügung steht, sondern zum Auffangbecken für Problemgruppen geworden ist. Ferner hat die Privatisierung gemeinnütziger Wohnungsbestände mancher Kommune den wichtigsten Partner einer sozial verantwortlichen Stadtpolitik genommen. Ein Teil der Neueigentümer verfolgt außerordentlich problematische Strategien. Nach einer Studie über Mehrfachverkäufe größerer Wohnungsbestände 1999-2008 erhöhte nahezu alle Käufer Mieten erhöht und senkten Bestandsinvestitionen bzw. hielten sie auf niedrigem Niveau; auch zeigte die Mehrheit keinerlei Interesse, sich an wohnungs- oder stadtentwicklungspolitischen Maßnahmen der Kommunen zu beteiligen. Vereinzelt verfolgen sie eine geradezu desaströse Politik, die direkt zur Bildung sozialer Brennpunkte führt. Nach einer Studie (C. Keller) in zwei ostdeutschen Städten wurden dort von den Eigentümern größerer Bestände die für problematisch gehaltenen Haushalte in den für eine Privatisierung weniger geeigneten Beständen konzentriert, dort jegliche Investitionen unterlassen sowie Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf die privatisierbaren Bestände konzentriert. Schließlich wurde vom Programm Soziale Stadt gerade das gestrichen, was es als ein Modell für eine neue Stadtpolitik hatte erscheinen lassen: die Integration baulicher Maßnahmen mit sozial-, bildungs- und arbeitsmarktpolitischen Interventionen im Stadtteil.

#### Was tun?

Der „Preis Soziale Stadt“ zeigt nachahmenswerte Beispiele, deshalb eine Beschränkung auf einige Prinzipien zum Problem der Segregation in Wohnquartieren: Segregation ist ein hoch zwiespältiges Phänomen. Entscheidend ist die Art und Weise, wie Segregation zustande kommt, freiwillig oder erzwungen. Das fordert von der Stadtpolitik einen differenzierten Umgang mit Segregation. Die deutsche Stadt- und Wohnungspolitik hat immer versucht, Segregation zu vermeiden. Solange es sich dabei um eine durch Diskriminierung und

### Es droht ein dichtes Nebeneinander von Quartieren der Ausgrenzung und luxuriösen Quartieren der neuen Urbanität. Diese Verinselung der Stadt aber kann doppelt gefährlich werden für die Integration der Stadtgesellschaft.



tert sich das Image eines Quartiers, wird es zu einer schlechten Adresse, beginnen Haushalte, die Alternativen auf dem Wohnungsmarkt haben, fortzuziehen. Da es sich dabei um kaufkräftiger Haushalte handelt, sinkt die Kaufkraft im Gebiet, was zur Einschränkung des Güter- und Dienstleistungsangebots führen kann. Banken können daraufhin bei der Kreditvergabe zurückhaltend werden, Immobilieneigentümer unterlassen notwendige Investitionen, das Gebiet verkommt allmählich auch äußerlich...

Wenn dann noch - das ist ein Abwanderungsgrund von wachsender Bedeutung - in den örtlichen Schulen der Anteil von Kindern aus so genannten bildungsfernen Schichten zunimmt, so ist das Anlass für eine weitere Runde von Fortzügen mobilitätsfähiger Haushalte. Am Ende solcher Prozesse passiver Segregation bleibt eine benachteiligte Bevölkerung zurück in einem heruntergekommenen Gebiet, in dem sich demografische Probleme (Alter), Integrations- (Migration) sowie soziale Probleme (Armut/Arbeitslosigkeit) mit den physischen und infrastrukturellen Nachteilen im Quartier überlagern. Das Quartier kann so zu einem eigenständigen, zusätzlichen Faktor sozialer Benachteiligung werden, zu einem benachteiligten Quartier. Wir sprechen dann von negativen Nachbarschafts- oder Kontexteffekten, die in vier

Menschen ist eine besondere Armut, weil sie eine perspektivlose Armut ist, und die Armut von Kindern ist eine besondere Armut, weil sie die Zukunft dieser Kinder beeinträchtigen kann.

Allerdings kann man mit Ausnahme der Kinderarmut nicht davon sprechen, dass sich die Segregation von Arbeitslosen, Armen und Ausländern generell verschärfen würde. Das unterscheidet sich je nach Stadtypus, insbesondere auch zwischen West und Ost. Die deutschen Städte sind noch weit entfernt von Zuständen, wie wir sie aus anderen entwickelten Ländern kennen. Aber wenn die sich abzeichnenden Entwicklungen fort dauern, droht in der Tat ein dichtes Nebeneinander von Quartieren der Ausgrenzung und luxuriösen Quartieren der neuen Urbanität. Solche Verinselung der Stadt aber kann doppelt gefährlich werden für die Integration der Stadtgesellschaft. Einmal, weil damit die ungerechte Verteilung des gesellschaftlichen Reichtums in provozierender Weise im Alltag der Städte sichtbar wird. Zum andern, weil in den Gebieten der Ausgrenzung die deutschen Verlierer des ökonomischen Strukturwandels mit den noch nicht integrierten Zuwanderern in eine hoch konfliktträchtige Nachbarschaft zusammengezwungen werden. Vielleicht wird immer noch zu sehr unterschätzt, wie sehr der soziale Frieden in den deutschen Städten auch für den ökonomischen

mangelnde Kaufkraft erzwungene Segregation handelte, gab es dafür auch gute Gründe. Segregation kann auch erwünscht sein. Das belegt die Tatsache, dass gerade bei Haushalten mit den meisten Optionen auf den Wohnungsmärkten besonders hohe Segregation festzustellen ist. Aber auch Migranten können gute Gründe haben, zunächst einmal in eine ethnische Kolonie zu ziehen. Einige Motive wurde bereits erläutert. Zudem wurden die häufig vermuteten negativen Effekte ethnischer Segregation in den bisher dazu vorliegenden Studien nicht bestätigt. Sind negative Entwicklungen in Gebieten hoher Konzentration von Ausländern feststellbar, sind sie in allererster Linie Effekte der sozialen Lage und nicht einer ethnischen Kultur. Ethnische Kolonien erfüllen notwendige und positive Funktionen als eine Stufe im Prozess der Integration. Sie sind ein universelles Phänomen, beobachtbar in allen Einwanderungsländern. Auch die Deutschen zogen in den USA zunächst einmal nach Little Germany. Zuwanderung verlangt also von der Stadtpolitik, auf sehr schmalen Grat zu balancieren: Sie muss freiwillige Segregation zulassen und erzwungene Segregation mit allen Mitteln zu verhindern suchen. Sie muss Einwandererquartiere als Dauerinstitutionen der Stadt akzeptieren und zugleich

### Zentrale Aufgabe städtischer Politik ist, negative Karrieren von Quartieren und ihren Bewohnern zu verhindern.

alles daran setzen, dass sie nicht zu Fallen werden, aus denen Zuwanderer keinen Weg mehr in die Aufnahmegesellschaft finden. Allerdings ist die Differenzierung zwischen freiwilliger und erzwungener Segregation nur theoretisch leicht. In der Praxis überlagern sich beide. Das aber rechtfertigt keineswegs, dass die Stadt- und Wohnungspolitik versucht, jede Form der Segregation zu verhindern. Erzwungene Desegregation fördert die Integration der Zuwanderer ebenso wenig wie ihre erzwungene Segregation. Daraus ergeben sich zwei wesentliche Ziele der Stadtpolitik: Sie muss einmal versuchen, die Optionen aller Stadtbewohner auf dem Wohnungsmarkt zu erhöhen. Das Wohngeld und erschwinglicher Wohnraum in allen Stadtteilen sind Wege in diese Richtung. Die zweite zentrale Aufgabe einer städtischen Integrationspolitik besteht darin, negative Karriere von Quartieren und ihren Bewohnern zu verhindern. Sind die beschriebenen Teufelskreise einmal im Gang, kann man nur noch Schaden begrenzen. Prozesse passiver Segregation, also die Konzentration von Problemgruppen in bestimmten Quartieren durch die Abwanderung der Mittelschichthaushalte, sind besonders schwer zu steuern,

weil sie auf freiwilligen Standortentscheidungen privater Haushalte beruhen und häufig unterhalb der Wahrnehmungsschwelle der Kommunalpolitik verlaufen.

Eine präventive Politik erfordert daher zuallererst ein sensibles Monitoring der Stadtentwicklung, das darüber informiert, wenn ein Stadtteil beginnt, zu einer schlechten Adresse zu werden; wenn Eltern beginnen, sich Sorgen um die Bildungschancen ihrer Kinder an den lokalen Schulen zu machen; wenn Bewohner eines Stadtteils beginnen, über einen Umzug nachzudenken. Ferner sollte ein solches Monitoring nicht nur die Probleme, sondern auch die Potenziale eines Stadtteils erfassen. Der GdW hat in einer Broschüre Erfolgsfaktoren sozialer Quartiersentwicklung genannt, die beinhalten, die endogenen Potenziale zu erkennen und an ihnen anzusetzen.

Da soziale Brennpunkte häufig erzwungene Nachbarschaften von deutschen Verlierern und nicht integrationserfolgreichen Zuwanderern beinhalten, sind Moderationsverfahren notwendig die verhindern, dass Konflikte gleich auf die Ebene von Polizei, Justiz, Kündigung und gewalttätiger Auseinandersetzung hochschießen. Ferner sind vorsichtige städtebauliche Aufwertungen notwendig, die bessere Wohnungsangebote auch

im Quartier schaffen, so dass integrationserfolgreiche Migrantenhaushalte nicht gezwungen sind, das Quartier zu verlassen um ihre Wohnsituation zu verbessern. Und

vor allem sind gerade in diesen Quartieren die besten Schulen vonnöten. Sie können sich nicht mehr auf Wissensvermittlung beschränken, sie müssen auch versuchen, die Defizite der familialen Erziehung, die in solchen Nachbarschaften häufig anzutreffen sind, wenigstens ansatzweise zu kompensieren. Schließlich sind solche Interventionen zu verstetigen. Es gibt gute Gründe für die Befristung von Interventionen, da es schließlich darum geht, selbsttragende Strukturen zu schaffen. Aber gerade in den problembeladenen Quartieren sind informelle Strukturen besonders personenabhängig und fragil. Sie brauchen Pflege. Eine Art Infrastruktur für das Ehrenamt ist notwendig.

Die Aufgabe einer sozialen Stadtpolitik ist im Übrigen nicht beendet, wenn ein Gebiet erneuert wurde. Solange es soziale Ungleichheit gibt, solange Menschen in dieses Land einwandern und solange die Gefahr von Ausgrenzungsmechanismen besteht, so lange ist eine soziale Stadtpolitik notwendig. Das Programm Soziale Stadt ist eine Daueraufgabe, die institutionelle und personelle Strukturen verlangt. Und - da Selbstverständlichkeiten auch gesagt werden müssen - es ist Geld notwendig, viel Geld! ■

# Duschen ohne Grenzen

ab 39 mm Bauhöhe!



NEU!

## „Geht nicht“ dürfen Sie nicht mehr sagen.

Auch dort, wo eine herkömmliche Schwerkraftentwässerung an ihre Grenzen stößt, haben Sie jetzt mit einer Aktiv!-Entwässerung von Dallmer die Option zur bodengleichen Dusche. Als Duschrinne CeraLine Aktiv!, Duschelement CeraBoard Aktiv! oder auch als Bodenablauf CeraDrain Aktiv! - treffen Sie Ihre Auswahl. Schon bei Bodenaufbauten ab 39 mm. Damit's gut abläuft!

### Aktiv! Entwässerung

bestehend aus einem Dallmer-Ablaufsystem und einer separaten Installations-Box mit Membranpumpe.



Mehr über dieses und andere Produkte von Dallmer erfahren Sie unter 0800-DALLMER (3255637) oder auf [www.dallmer.de](http://www.dallmer.de)

 **DALLMER**  
Damit's gut abläuft!

## Wohnen für ein langes Leben „Zukunft Lebensräume“

„Der demografische Wandel verlangt neue Impulse, auch von uns – den Herstellern, die Produkte für das Bauen, Wohnen und Einrichten entwickeln, um Menschen mit eingeschränkten Fähigkeiten ein langes, selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen“, so Gira-Geschäftsführer Oliver Borchmann Innovation und Entwicklung. Neben seinem Unternehmen haben weitere Aussteller – wie Hewi, Geberit, objectflor, Solarlux, Forbo u. v. m. – ebenfalls ihre Teilnahme an der ersten interdisziplinären Kongressmesse am 29. und 30. Oktober 2013 zugesagt.

Für Klaus Reinke, Mitglied der Geschäftsleitung der Messe Frankfurt Exhibition GmbH, ein eindeutiges Indiz dafür, dass die innovative Veranstaltung zum richtigen Zeitpunkt kommt. Schließlich verändert der steigende Anteil der älteren Generationen die Demografie der Gesellschaften in ganz Europa.

Diese Entwicklung löst hohe Investitionen in passende, attraktive Wohnformen, „assistierende“ technische Gebäudeausstattung und moderne Dienstleistungskonzepte aus. Deshalb stehen bei der „Zukunft Lebensräu-



me“ Best-Practice-Beispiele nachhaltiger Baukonzepte, Barrierefreiheit, neuartiger Wohnformen, modular aufgebauter Betreuungs-, Service- und Freizeitkonzepte sowie passende praxisnahe Produkte im Vordergrund. Sehr positiv, so Reinke, seien auch die Reaktionen der jeweiligen Branchenverbände, Fachverlage und Institute, die als Kooperationspartner oder Kongress-Referenten mitwirken werden. Darunter der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), der Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest), die Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen (AKH), der Verein Deutscher Ingenieure (VDI), der Verband der Elektrotechnik, Elektronik und Informationstechnik (VDE), das Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) sowie der Deutsche Pflegeverband (DPV).

### INTERVIEW MIT KLAUS REINKE

## » „Zukunft Lebensräume“ will den Wirtschaftsdialog rund um den demografischen Wandel fördern



Quelle: Messe Frankfurt

Klaus Reinke ist Mitglied der Geschäftsleitung der Messe Frankfurt Exhibition GmbH und zuständig für den Bereich „New Business“. Er und sein Team kreieren innovative Messen und Kongresse zu Themen von wirtschaftlicher und gesellschaftlich-politischer Relevanz. Reinke ist bereits seit dem Jahr 2000 für das Messeunternehmen tätig.

#### **Warum stehen Branchen wie Wohnungswirtschaft sowie der Bau- und Gesundheitssektor für Sie im Fokus?**

In der Wohnungswirtschaft steigt der prozentuale Anteil älterer Mieter jährlich. Bereits in 15 Jahren wird das Wohnen 70plus ein Viertel des gesamten Wohnungsmarktes ausmachen. Die Aufgaben der Wohnungsunternehmen wachsen: Bauliche Maßnahmen in Bezug auf Barrierefreiheit und Sicherheit sind notwendig, jedoch stets mit Aufwand und Investitionen verbunden. Hinzu kommt die benötigte Verbesserung der Infrastruktur: Gefragt ist erhöhter Service für die ältere Klientel – wie etwa modular wählbare Dienstleistungen, abgestimmt auf die persönliche Situation. Das Szenario in der Gesundheitswirtschaft ist von vielen Akteuren und Ansätzen geprägt: Private oder karitative ambulante Pflegedienste, Tagespflege im „Altengarten“ auf bspw. ungenutzten Handelsflächen, mehrstufige Alten- und Pflegeheime, Seniorenresidenzen mit Hotelcharakter oder gar einem Hotel als Teil der Anlage.

Der Pflegemarkt passt sich seiner rasch wachsenden, individualisierten Klientel an. Dialoge – von Ausstattung, Hilfsmitteln, Dienstleistungen bis hin zur Betreiber- und Investorensuche – sind daher wichtig.

#### **Unsere europäischen Nachbarn haben beim Thema „Demografie und ihre Folgen“ mit ihren Projekten oftmals die Nase vorn. Warum sind wir Deutschen hierbei langsamer?**

Das hat sicherlich auch mit der jeweils vorherrschenden Wohnkultur und -tradition eines Landes zu tun, ebenso mit seinen gewachsenen und etablierten Gesundheitssystemen. Auch gesellschaftliche Entwicklungen haben ihre Spuren hinterlassen: Eine historisch oder arbeitsmarktbedingte hohe Mobilität und der daraus resultierende Zerfall althergebrachter Familienstrukturen haben andere Länder – wie beispielsweise die USA – schon weit früher zu Lösungen gedrängt. Auch in Europa sind die skandinavischen Länder und die Niederlande uns hier mit innovativen Projekten einen Schritt voraus.

Ein großes Problem – in der Zukunft noch mehr als jetzt – stellt auch die Finanzierung dar. Die Kranken- und Pflegekassen verfügen nicht über ausreichende Mittel, die Renten sinken, die Kommunen beklagen defizitäre Haushalte, Förderungen werden gestrichen oder gekürzt. Immer mehr Pflegeeinrichtungen geraten in eine finanzielle Schieflage, Wohnungsgesellschaften stoßen bei der Finanzierung von zusätzlichen Dienstleistungen für ihre älteren Mieter längst an ihre Grenzen. Obwohl seit Jahren die gesellschaftlichen Entwicklungen abzusehen waren, hat die Politik bis dato noch keine zufriedenstellende Lösung gefunden.



Weitere Informationen:  
[www.zukunft-lebensraeume.de](http://www.zukunft-lebensraeume.de)

## Ersatzneubau

# 440 neue Wohnungen und soziale Einrichtungen

An der Ludlstraße im Münchner Stadtteil Hadern bauen die GEWOFAG Holding GmbH und die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH 440 neue Wohnungen und soziale Einrichtungen. Die bestehenden Gebäude aus den 1950er Jahren sollen ersetzt werden. Geplant sind geförderte und frei finanzierte Wohnungen sowie Wohnungen nach dem sog. Münchener Modell. Die Geschossfläche verdoppelt sich ungefähr, da die neuen Wohnungen mehr Platz als der bisherige Bestand bieten. Entsprechend des von beiden Unternehmen ausgelobten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs, den das Kölner Büro Lorber und Paul Architekten für sich entschied, entstehen darüber hinaus eine betreute Wohngemeinschaft für acht bis zehn stark pflegebedürftige Menschen, ein Kindertageszentrum mit acht altersgemischten Gruppen, ein Haus für Kinder mit jeweils drei Kindergarten- und Kinderkrippengruppen für insgesamt ca. 240 Kinder auf dem Areal, ein Kinder- und Jugendtreff unter der Obhut des Jugendamtes, ein privat geführter Quartierstreif und ein Bewohnertreff unter Regie des städtischen Sozialreferates. Der Baubeginn ist für 2015 geplant. Insgesamt investiert die GEWOFAG rund 80 Mio. € in das Großprojekt, die GWG München ca. 18,5 Mio. €.



Weitere Informationen:  
[www.gwg.de](http://www.gwg.de) und [www.gewofag.de](http://www.gewofag.de)



Quelle: Lorber-Paul Architekten BDA

Durch die unmittelbare Nähe zur A 96 besteht hoher Schallschutzbedarf. Die Gebäude entsprechen daher den aktuellen Vorgaben für Schallschutz und Energieeffizienz



Hochwertiges Uponor  
PE-Xa Rohr integriert

## Moderner Wohnkomfort auch im Altbau!

**Uponor Renovis – Trockenbaupanel mit integrierter Flächenheizung/-kühlung**

- Schnell, sauber und energiesparend renovieren von bis zu 3 Räumen pro Tag
- Installation auf den üblichen CD 27/60 Trockenbau-Profilen an allen Wand- und Deckenoberflächen
- Kurze Aufheizdauer und schnelle Reaktionszeit
- Raumkomfort bei niedriger Temperatur des Heizsystems

Mehr Informationen im Internet unter  
[www.uponor.de/renovis](http://www.uponor.de/renovis)

**Uponor**  
simply more

## Senioren und Studenten Wohnanlage und Wohnheim fertiggestellt

Die GEWOBAU Erlangen hat in Erlangen zwei Neubauprojekte für generationenübergreifendes und studentisches Wohnen abgeschlossen. Am Röthelheimpark wurde eine seniorengerechte Wohnanlage mit 60 barrierefreien Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen fertiggestellt. Im Erdgeschoss des vierstöckigen Mietshauses der seniorengerechten Wohnanlage finden auch haupt- und ehrenamtliche Seniorenberaterinnen ein neues Zuhause. Um die Selbstständigkeit von älteren Mietern zusätzlich zu fördern, kümmern sie sich künftig um die Anliegen der Anwohner. Die 60 barrierefreien Wohnungen in dem Gebäude verfügen u. a. über breite Türen und tiefer angebrachte Lichtschalter. 28 Wohneinheiten des Gebäudes sind ausschließlich älteren Mietern vorbehalten. Acht weitere Wohnungen im Erdgeschoss sind speziell für Rollstuhlfahrer ausgestattet, beispielsweise mit mehr Bewegungsflächen und Haltegriffen im Sanitärbereich. Moderne technische Gebäudefunktionen bieten den Mietern außerdem mehr Sicherheit. Zu den Standardfunktionen gehört außerdem ein berührungsloses Flurlicht, das über einen Präsenzmelder automatisch angeht, sobald der Mieter den Flur betritt. Im Areal „Waldsportpark“ entstand außerdem ein Wohnheim für internationale Studentinnen und Studenten mit insgesamt 25 Wohneinheiten. Teil des Neubaus ist auch ein Car-Sharing-Konzept in Zusammenarbeit mit dem Verein CarSharing Erlangen e. V. Für Sommer 2013 ist die Anschaffung eines Opel Zafira für einen Standort in der Elisabethstraße in der Nähe des GEWOBAU-Studentenwohnheims geplant. Beide Projekte wurden mit Finanzmitteln des Freistaates Bayern gefördert. Insgesamt investierte die GEWOBAU rund 9 Mio. € in den Bau der seniorengerechten Wohnanlage und des Studentenwohnheims.



Quelle: GEWOBAU Erlangen



Die fertiggestellten Gebäude der seniorengerechten Wohnanlage (oben) und des Studentenwohnheims

Weitere Informationen:  
[www.gewobau-erlangen.de](http://www.gewobau-erlangen.de)

## Teilrückbauprojekt 3,4 Mio. € für Sanierung im Karree 26.3



Quelle: GGG

Aus 5-geschossigen werden 2-geschossige Wohnhäuser

Ende Mai 2013 begannen die Arbeiten am Sanierungs- und Teilrückbauprojekt der Grundstücks- und Gebäudewirtschaft-Gesellschaft m.b.H., Chemnitz, im Karree 26.3 auf dem Sonnenberg. Das kommunale Unternehmen investiert bis Ende 2013 rund 3,4 Mio. € in die derzeit noch 5-geschossigen Wohnhäuser. Diese werden um ein bis zwei Etagen zurückgebaut, Fenster und Türen sowie die komplette Haustechnik erneuert. Entstehen werden 1-Raum- bis 5-Raum-Wohnungen mit Flächen von 41 m<sup>2</sup> bis 123 m<sup>2</sup>. Zudem werden neue Balkone angebaut, sodass alle Wohnungen über einen Balkon bzw. eine Terrasse verfügen. Ein weiterer Fokus: in der Stiftsstraße 4-10 werden barrierearme Wohnungen hergestellt, die z. B. über einen ebenerdigen Wohnungszugang, bodengleiche Duschen sowie einen schwellenlosen Übergang zur Terrasse verfügen werden. Der Umbauarbeiten findet im bewohnten Zustand statt. Durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln von der Stadt Chemnitz, dem Land Sachsen und dem Bund können Mieten von 3,60 € bis 4,40 €/m<sup>2</sup> erreicht werden.

Weitere Informationen:  
[www.ggg.de](http://www.ggg.de)

## Neubauprojekt Mehrfamilienhäuser mit Car-Sharing-Konzept

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) feierte im Neubaugbiet Hartenecker Höhe im Mai 2013 Richtfest für drei Mehrfamilienhäuser im Energiestandard KfW 55 mit 32 Mietwohnungen und einer Tiefgarage. Die Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern haben eine Größe von 62 bis 156 m<sup>2</sup>. Insgesamt investiert die WBL ca. 8 Mio. €. Die Fertigstellung wird voraussichtlich im Frühjahr 2014 erfolgen. Als Besonderheit bietet die WBL der Hausgemeinschaft als Pilotprojekt ein Car-Sharing-Modell an. Sie stellt den Bewohnern ein Auto sowie zwei E-Bikes zur Verfügung. Sollte das Angebot angenommen werden, überlegt die WBL in Zukunft bei weiteren Neubauprojekten Gemeinschaftsfahrzeuge anzubieten.

Weitere Informationen:  
[www.wb-lb.de](http://www.wb-lb.de)



## Beschleunigung des Bauablaufs

# Vorgefertigte Sanitärwände bei Badsanierung

Bei einem Sanierungsprojekt von mehrstöckigen Gebäuden aus den 1960er Jahren der Städtischen Wohnungsbau GmbH, Göttingen, werden im bewohnten Zustand Bäder, Heizung und zum Teil auch die Küchen saniert. Die energetische Sanierung forderte zudem umfangreiche Dämmmaßnahmen. Um Zeit und den Mietern Unannehmlichkeiten zu ersparen, wurden die Sanitärwände vom Dienstleister in der Werkstatt vorgefertigt und zeitnah geliefert. Die Montage in den Fertigungshallen beschleunigte die zeitlichen Abläufe auf den Baustellen. Nur eine Woche hatten die Installateure pro Hauseingang - und also auch pro Wohnung - Zeit, um die alten Nasszellen zu demontieren und neue Bäder samt Fall- und Steigleitungen zu installieren. Im Rahmen der energetischen Sanierung erneuerten die Mitarbeiter des Dienstleisters auch die Heizungsanlagen. Sie installierten Brennwertkessel und zum Teil neue Heizkörper in den Wohnungen - Arbeiten, die zeitgleich mit der Erneuerung der Bäder durchgeführt wurden. Für die Warmwasserbereitung wurden Solaranlagen eingebaut. Die hohen Dämmwerte der frisch sanierten Häuser erforderten den Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung. Der Durchschnitt lag bei 14 sanierten Wohnungen pro Woche, der Rekord betrug 17. Das Großprojekt soll voraussichtlich 2014 abgeschlossen werden.

 Weitere Informationen:  
[www.swbgoe.de](http://www.swbgoe.de)



Quelle: TECE

Die vorgefertigten Sanitärwände wurden just in time auf den Baustellen angeliefert



Foto: Frank Molter



## Renovierung in Rekordzeit – die Mieter bleiben drin

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

**TECE GmbH**  
 Telefon: 02572 / 928-0  
[info@tece.de](mailto:info@tece.de)  
[www.tece.de](http://www.tece.de)

**TECE:**  
 Intelligente Haustechnik



Quelle: WB LB

Im Frühjahr 2014 soll das Projekt fertig werden





## Wohnen für ein langes Leben

# Der Hospizgedanke – eine Herzensangelegenheit

Die Hospizidee betrachtet das Sterben als einen Teil des Lebens. Durch den Einsatz von ehrenamtlichen Helfern wird außerdem dem Wunsch vieler Menschen Rechnung getragen, trotz schwerster Krankheit zuhause den Lebensabend zu verbringen. Im Oktober 2009 gab es in Hamburg eine Hospizwoche, die Axel Gedaschko, heute Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, damals Wirtschaftssenator der Freien und Hansestadt Hamburg, mit begleitete.

**Vor Jahren haben Sie sich im Vorstand einer Bürgerstiftung zur Einrichtung eines Hospizes engagiert. Was hat Ihnen diese Arbeit gezeigt? Hat Sie Ihr Verhältnis zum Thema Tod verändert?**

Ja, und zwar ziemlich intensiv, wobei ich allerdings neben dem Tod insbesondere die letzte Phase des Lebens geeigneter finde, um das Thema in seiner ganzen Bedeutung zu umschreiben: Es gibt Lebensphasen, in denen man sich nicht vertieft mit dem Thema Sterben beschäftigt, weil es z. B. im familiären Umkreis allen gut geht. Sich dann über das Thema Hospiz mit dem Tod und dem Sterben zu beschäftigen, war ein Weg, den man gehen konnte. Wie viele meiner Mitstreiter habe ich mich dadurch erstmalig für dieses Thema geöffnet und mich innerlich darauf eingelassen. Sehr schnell bemerkt man dann, welcher wichtige Teil des Lebens bei uns regelmäßig gesellschaftlich komplett ausgeblendet wird: der letzte Lebens-

abschnitt, von dem aber doch jeder für sich hofft, ihn in Würde gehen zu können (siehe S. 36 in dieser DW).

**Aber wie erreichen wir das? Um diese Antwort mogeln wir uns im alltäglichen Denken und Handeln letztlich doch häufig herum.**

**Warum sollte sich die Wohnungswirtschaft jetzt damit auseinandersetzen?**

Die Wohnungswirtschaft kann gemeinsam mit anderen Mitstreitern vor Ort wesentliche Anregungen geben und neben den intensiven Aktivitäten der Wohnungsunternehmen zum altersgerechten Wohnen in den Quartieren diese Lebensphase für die Menschen zu Ende denken. In der sicheren Erkenntnis, dass die Menschen in ihren Wohnungen alt werden wollen, sind wir auch als Verband engagiert, so auf die gesetzlichen Rahmenbedingungen einzuwirken, damit dieser Wunsch Realität wird. Daher sollten wir beim bürgerschaftlichen

Engagement auch versuchen, gemeinsam mit anderen eine Antwort auf die Frage zu geben, wie ein Leben ohne Angst vor dem „was dann?“ würdevoll zu Ende gelebt werden kann.

Ich versuche auch in meiner Arbeit in der Wohnungswirtschaft, vor dem Hintergrund meiner eigenen Erfahrungen in der Unterstützung des Aufbaus einer Bürgerstiftung zur Gründung eines Hospizes, Beispiele an Interessierte weiterzugeben. Es geht auch darum, denjenigen, die sich zum ersten Mal an ein solches Projekt herantrauen, Mut zu machen. In der Wohnungswirtschaft gibt es schon viele gute Beispiele, auf die wir aufbauen können. Diese Informationen wollen wir weitergeben und damit interessierte Wohnungsunternehmen bei deren Überlegungen unterstützen.

**Herr Gedaschko, vielen Dank für das Gespräch!**

Das Interview führte Bärbel Wegner, freie Journalistin, Hamburg.

## LITERATURTIPP: DIE GESCHICHTE DER HOSPIZBEWEGUNG IN DEUTSCHLAND

**Die Würde des Menschen ist unantastbar. (Artikel 1, deutsches Grundgesetz)**

Die Hospizbewegung ist eine der großen sozialen Bewegungen in Deutschland und hat den Umgang mit Sterben und Tod verändert. Sie entstand aus dem Versuch, neue Wege für das Lebensende in einer radikal veränderten Situation zu finden. Gegen anfängliche Widerstände hat sie sich durchgesetzt und einen Humanisierungsschub im Blick auf das Thema Sterben, Tod und Trauer Wirklichkeit ausgelöst.

Vieles aus der Anfangszeit ist heute schon längst vergessen, in vielen Hospizinitiativen findet ein Generationswechsel statt. In diesem Buch werden die Anfänge nacherzählt, rekonstruiert aus über 70 Interviews mit Pionieren der deutschen Hospizbewegung und Palliativmedizin. Die Autoren legen hier eine lebendige Geschichte der Hospizbewegung in Deutschland vor, die auf der Basis wissenschaftlicher Forschung („oral history“) entstanden ist. Indem Pioniere zur Sprache kommen, wird Vergangenes lebendig und wurden bleibende, auch selbstkritische Einsichten für die Zukunft diskutiert.

Andreas Heller, Sabine Pleschberger, Michaela Fink, Reimer Gronemeyer, Mit einem Beitrag von Klaus Müller, 420 Seiten, kartoniert, Ludwigsburg 2012, 34,90 €, ISBN: 978-3-941251-53-3





Quelle: STÄWOG

Die Teilnehmer des Modellprojekts in Bremerhaven rekrutierten sich aus dieser Wohngruppe

## THEMA DES MONATS

## Wohnen für ein langes Leben

### Was Mieter wollen: Sicherheit an erster Stelle

Viele Projekte des Ambient Assisted Living (AAL) kranken daran, dass sie die Bedürfnisse der Nutzer zu wenig berücksichtigen. Die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven (STÄWOG) und ihre Projektpartner wollten es besser machen: Sie bezogen die Mieter bei ihrem Projekt „Länger selbstbestimmt wohnen“ von Anfang an ein – und stellten fest, dass die Wünsche der älteren Menschen und die Möglichkeiten der Technik nicht immer übereinstimmen.



**Christian Hunziker**  
freier Immobilienjournalist  
Berlin

So richtig begeistert war Ann-Marie Truhart am Anfang nicht. „Wir hatten ein bisschen Angst, die Technik würde uns überrollen“, erzählt die

69-jährige STÄWOG-Mieterin, die sich zusammen mit ihrem 73-jährigen Mann am Modellprojekt „Länger selbstbestimmt wohnen“ beteiligte. Dieses 2012 abgeschlossene Projekt verfolgte das Ziel, wissenschaftlich entwickelte Möglichkeiten des technikassistierten Wohnens in einem Mietshaus in Bremerhaven zu erproben. Beteiligt daran waren neben der STÄWOG das Oldenburger Forschungs- und Entwicklungsinstitut für Informatik (OFFIS), das Technologie-Zentrum

Informatik und Informationstechnik (TZI) der Universität Bremen und das Diakonische Werk in Bremerhaven.

„Unser Ausgangspunkt war die Überlegung, dass es zwar viele AAL-Projekte gibt, aber kaum Erfahrungen, wie die Mieter darauf reagieren“, sagt STÄWOG-Geschäftsführer Christian Bruns. „Und da wir in der Goethestraße 43 eine sehr aktive Hausgemeinschaft haben, stellten wir uns die Frage, ob mit dieser Gemeinschaft ein solches For-

schungsprojekt möglich sei.“ Das 1903 errichtete Haus in der Goethestraße mit seinen zehn Wohnungen war vor einigen Jahren von der STÄWOG entsprechend den Wünschen der Wohngruppe umgebaut worden.

### Bedarfsermittlung in Musterwohnung

Die Idee war dabei, von den Bedürfnissen der mehrheitlich älteren Mitglieder der Hausgemeinschaft auszugehen. Um ihnen aufzuzeigen, was überhaupt möglich ist, fuhr die Gruppe ins nahe Oldenburg, wo OFFIS eine Musterwohnung ihres Projekts IDEAAL unterhält. Die Bewohner der Goethestraße konnten jedoch nicht nur die dort präsentierten technischen Möglichkeiten kennenlernen, sondern auch ihre eigenen Wünsche formulieren. „Es hat uns sehr gut gefallen, dass wir unsere Vorstellungen einbringen konnten“, erinnert sich Ann-Marie Truhart an die folgenden Workshops mit Wissenschaftlern und Technikern. „Für uns stand fest, dass wir nicht so weit gehen wollten, wie es in der OFFIS-Musterwohnung möglich ist. Und es war uns ganz wichtig, unsere Selbständigkeit zu behalten.“

Das hatte Jochen Meyer, Bereichsleiter Gesundheit bei OFFIS, nicht anders erwartet. „Von Anfang an war klar, dass die Technik einfache, im Alltag nützliche Funktionen aufweisen musste“, sagt er. Robotertechnik z. B. sei zu kompliziert, um in der Praxis eingesetzt zu werden. Überraschende Ergebnisse brachten die Gespräche mit den Mietern trotzdem: „Nicht unmittelbar auf dem Schirm hatten wir den Wunsch nach einer Klingelanlage mit optischer Verbindung nach außen“, sagt Meyer.

Genau das aber wünschten sich die Bewohner der Goethestraße: eine Anlage, die es ihnen ermöglicht, mit Besuchern an der Haustür zu kommunizieren und ihnen mitzuteilen, dass sie das Klingeln gehört haben - und zwar ohne zum Türöffner an der Wohnungstür eilen zu müssen und dabei möglicherweise zu stürzen. Ebenso der Sicherheit dienen weitere Vorschläge der Bewohner. So sprachen sie sich für einen zentralen Ein-Aus-Schalter für elektrische Geräte und für ein System aus, das ihnen beim Verlassen der Wohnung meldet, wenn ein Fenster geöffnet ist. Und schließlich stießen auch vernetzte Rauchmelder auf Zustimmung. Wenn also in einer Wohnung Rauch festgestellt wird, gehen in allen Wohnungen die Rauchmelder an. Weil für jede Wohnung Schlüssel bei den Nachbarn deponiert sind, können die Bewohner im Fall der Fälle schnell nachschauen, ob es tatsächlich brennt.

Auf wenig Gegenliebe stießen hingegen diejenigen technischen Möglichkeiten, die mit der Gesundheit zu tun haben. „Die Mieter sagten: Ich möchte nicht so verkabelt sein, dass der Arzt meine Herz-

frequenz sehen kann“, verdeutlicht dies STÄWOG-Geschäftsführer Bruns. Dies sei auch nicht weiter erstaunlich, findet OFFIS-Forscher Meyer: In städtischen Räumen wie in Bremerhaven sei die Hausarztpraxis leicht erreichbar. In ländlichen Regionen stelle sich dies anders dar.

### Kosten: 5.000 € pro Wohnung

Die Investitionskosten für die technische Ausstattung beziffert STÄWOG-Chef Bruns auf 5.000 € pro Wohnung. Würden die Maßnahmen in einem Neubau realisiert, wären die Aufwendungen deutlich geringer: Dann, so Bruns, würde es ausreichen, ein fünfadriges (statt ein dreiadriges) Kabel zu verlegen und von Anfang an einen Kabelschrank vorzusehen. Die Technik im Bestand zu installieren, erwies sich hingegen als nicht einfach, wie OFFIS-Vertreter Meyer sagt: Die eigentlich präferierte Kabellösung ließ sich nicht umsetzen, so dass die Entwickler auf eine funkbasierte Lösung ausweichen mussten. „Im Neubau würden ein paar Leerrohre das Problem lösen“, sagt Meyer. Als besonders problematisch erwies sich die von den Mietern gewünschte Kommunikation mit den Besuchern vor der Tür: Für eine solche Klingelanlage fand sich kein Lieferant. „Die Industrie“, folgert Bruns, „ist noch nicht so weit wie die Wissenschaft.“



Quelle: OFFIS

Zentrales Element des AAL-Modellprojekts ist ein Tablet-PC. Er informiert beispielsweise darüber, ob ein Fenster offensteht oder wo der Rauchmelder angegangen ist

Als zentrales Element in Bremerhaven fungiert ein Tablet-PC, der auch mit Sprachfunktionen ausgestattet ist. So meldet er per Stimme, wenn beim Verlassen der Wohnung ein Fenster offen steht. Auch die Angabe, in welcher Wohnung Rauch festgestellt worden ist, erfolgt über das Tablet. Dessen Handhabung war offenbar kein Problem: „Mein Mann geht sehr gern damit um, und auch ich habe mich daran gewöhnt“, berichtet Mieterin Ann-Marie Truhart.

Als „spannendes Thema“ bezeichnet Christian Bruns die Frage, wie das System nach dem offiziellen Abschluss des Projekts weiter unterhalten werden soll - denn die Technik bleibt in den teilnehmenden Wohnungen installiert. Bruns sieht

hier die Handwerker und Hausmeister in der Pflicht: „Ich bin sicher, dass man das hinkriegt, wenn man die Leute entsprechend schult.“

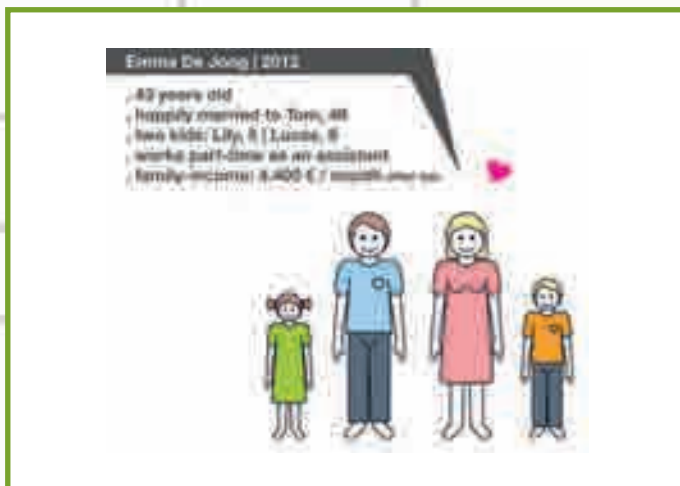
### Akzeptanz ist entscheidend

Obwohl das Projekt vom Umfang her klein ist (drei Haushalte in der Goethestraße beteiligten sich daran), hat es nach Ansicht aller Beteiligten wichtige Ergebnisse gebracht, die weit über Bremerhaven hinaus relevant sind. „Wir haben viel aus dem Projekt gelernt und wollen das Wissen weiter nutzen“, betont Wissenschaftler Meyer. Deutlich sei geworden, dass die Akzeptanz der Technik ein ganz wesentlicher Punkt sei. „Deshalb haben wir uns sehr viel Zeit genommen, um Vertrauen in die Technik aufzubauen und Befürchtungen auszuräumen - etwa die Angst, im Dunkeln zu sitzen, wenn die Technik einmal ausfällt.“

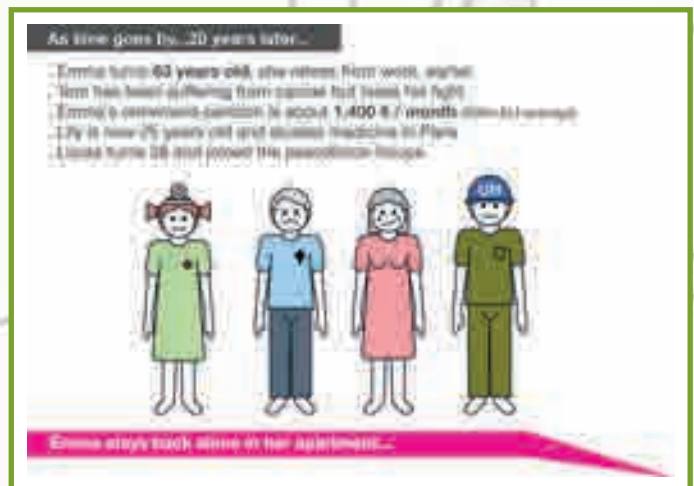
Erkenntnisse hat auch die STÄWOG gewonnen: „Wir müssen mit ganz niederschweligen Angeboten auf die Mieter zugehen“, sagt Geschäftsführer Bruns. Geplant ist nach seinen Worten, bei Neubau- und grundlegenden Modernisierungsvorhaben künftig die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass sich AAL-Technik unaufwändig installieren lässt. Wichtig sei es indes auch, die Zahlungsbereitschaft der Mieter zu erkunden. Der Hausnotruf, den die STÄWOG bereits jetzt

in Kooperation mit einem sozialen Träger ihren Mietern anbietet und der die Mieter monatlich nur 10,- € kostet, werde jedenfalls nur von wenigen Kunden in Anspruch genommen. „Die Leute sagen als erstes: Ich bin doch noch nicht alt“, hat Bruns erfahren.

Auch Projektteilnehmerin Ann-Marie Truhart ist „im Nachhinein ganz zufrieden“. Allerdings habe es sich gezeigt, dass noch Entwicklungspotenzial bestehe und „noch nicht alles ausgereift“ sei. Auf jeden Fall möchte Ann-Marie Truhart „nicht in einer volltechnisierten Wohnung allein wohnen“. Aber für die Zukunft könnte sie sich noch mehr vorstellen - z. B., über das Tablet direkt mit ihrem Hausarzt Kontakt aufzunehmen. ■



Ausgangssituation von Emma 2013



Emma, 20 Jahre später: ihr Ehemann ist an Krebs gestorben, die Tochter studiert Medizin und der Sohn ist zur UN Friedestruppe gegangen

## THEMA DES MONATS

## Assistenzsysteme

## I-stay@home soll die Spreu vom Weizen trennen

Zu kompliziert, zu teuer, zu unbequem - es gibt viele Gründe, aus denen Senioren technischen Lösungen misstrauen, die ihnen eigentlich helfen sollen. Tatsächlich sind manche der sogenannten Assistenzsysteme sperrig oder wenig nutzerfreundlich designt. Die Spreu vom Weizen trennt seit Oktober 2012 ein internationales Forschungsprojekt (siehe DW 12/2012, S. 52). Nun liegen erste Ergebnisse vor.



**Friederike Külpmann**  
Wissenschaftliche Mitarbeiterin  
EBZ Business School  
Bochum

Technisch machbar ist heute vieles, doch ehe aus der rohen Technik ein Produkt wird, das Menschen fortgeschrittenen Alters auch nutzen wollen und können, ist es nach der ersten zündenden Idee oft noch ein weiter Weg.

Das Projekt I-stay@home soll Abhilfe schaffen: Für das von der Europäischen Union unterstützte Forschungsvorhaben verbünden sich 15 nordwesteuropäische Unternehmen. Sie wollen im Hinblick auf die demografische Entwicklung in Europa geeignete IT-gestützte Lösungen für

Menschen, Wohnungsunternehmen sowie Städte und Gemeinden bereitstellen.

#### Zwischen Wissenschaft und Wohnungswirtschaft

Technikanbieter und Wohnungsunternehmen gehen häufig von verschiedenen Voraussetzungen aus und benötigen eine gewisse Zeit, um Verständnis für die Bedürfnisse der jeweils anderen Seite zu entwickeln. Für die Vermittlerrolle innerhalb des I-stay@home-Projekts hat sich daher das EBZ - Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zur Verfügung gestellt. Prof. Dr. Viktor Grinewitschus ist Inhaber der Techem-Professur für Energiemanagement an der EBZ Business School und hat erhebliche Erfahrungen sowohl mit dem Thema des intelligenten Wohnens als auch mit der Vernetzung

von Technik und Wohnungswirtschaft. Er leitete u. a. die Fraunhofer-Gruppe „Ambient Intelligence Solutions“ und initiierte 1998 das Fraunhofer-inHaus-Zentrum mit.

Grinewitschus sagt: „Das Bewusstsein, dass wir Technik und Marktverständnis noch viel stärker zusammenbringen müssen, setzt sich auf beiden Seiten durch. Wohnungsunternehmen und Technikanbieter brauchen einander, können von einem systematischen Austausch in erheblichem Maß profitieren.“

#### Sorgen und Bedürfnisse der Mieter

Die Perspektive der Nutzer zu verstehen, war ein wichtiger erster Schritt für das Projekt, und so stand eine Kundenbefragung am Anfang von I-stay@home: Über den Zeitraum von September 2011 bis Januar 2012 befragten die beteiligten



Emmas Leben heute: sie erhält Hilfe durch Soziale Dienste, technische Unterstützung sowie Familie und Freunde

Wohnungsunternehmen 185 ihrer älteren und/oder behinderten Mieter aus dem Vereinigten Königreich, Frankreich, Belgien, Deutschland und den Niederlanden. Manche Ergebnisse überraschten, andere nicht - insgesamt gewährten sie einen wertvollen Einblick in die Haltung der Mieter zu technischen Lösungen.

Erwartungsgemäß eine der am häufigsten getätigten Aussagen: „Ich habe Angst, in ein Pflegeheim zu müssen, wenn ich mich nicht mehr bewegen kann.“ Eher unerwartet dagegen: Den Mietern wurden zehn Bereiche des Alltags genannt, aus denen sie die drei wählen sollten, die ihnen am meisten Sorgen bereiten. Der Bereich, in dem die meisten Mieter Probleme nannten, ist der Zugang und die Nutzung des Internets. „Es ist heute, auch für viele Ältere, ein wichtiger Teil des täglichen Lebens und stellt insbesondere für Menschen mit eingeschränktem Bewegungsspielraum eine wertvolle Möglichkeit zur Kommunikation mit der Außenwelt dar“, so Prof. Dr. Grinewitschus: „Wir müssen uns dringend von dem Gedanken verabschieden, dass die neuen Medien älteren Menschen nicht bekannt sind oder für sie keinen besonderen Wert besitzen.“

Am zweithäufigsten nannten die Befragten Einschränkungen ihrer Mobilität. Ebenfalls häufig als große Herausforderungen genannt wurden Aktivitäten im Haushalt, wie putzen und einkaufen.

### Furcht vor Kosten und Komplexität

Welche Gründe halten ältere oder behinderte Menschen davon ab, Assistenztechnologien anzunehmen? Am häufigsten findet sich in den Antworten der Befragten das Statement wieder: „Ich würde technische Hilfe akzeptieren, befürchte aber, sie ist teuer und zu schwer zu erlernen.“ Die Er-

gebnisse belegen die Annahme, dass Mieter ausschließlich an bezahlbarer, leicht zu bedienender und verlässlicher Technologie interessiert sind. Prof. Dr. Grinewitschus betont: „Zugleich belegt die geäußerte Befürchtung ja, dass sich viele der Befragten noch nicht mit den angebotenen Lösungen befasst haben, denn sie ‚befürchten‘ ja eben nur, dass diese zu teuer oder zu kompliziert seien. Es mag also an manchen Stellen auch darum gehen, Ängste abzubauen und den Menschen Mut zur Beschäftigung mit den vorhandenen technischen Lösungen zu machen.“

Abschließend wurden die Mieter nach Bedingungen gefragt, unter denen sie Technologie annehmen würden. Die größte Zustimmung der Befragten erhält die Aussage „Assistenztechnologie ist Aufgabe der Wohnungsunternehmen in Zusammenarbeit mit sozialen Einrichtungen.“ Die Vermieter erhalten einen Vertrauensvorsprung, stehen mit einer solchen Einstellung ihrer Kunden jedoch ohne Zweifel auch unter Zugzwang.

### Projektphase ist angelaufen

Die Ergebnisse der Befragung dienen dem fünfköpfigen Forscherteam der EBZ - zu dem mit Lisa

Wilczek auch die Referentin für neue Medien, Multimedia und IT des VdW Rheinland Westfalen gehört - als Grundlage für die Projektphase der System-Evaluierung. So lud man ab Oktober 2012 Anbieter ein, Übersichten ihrer Produkte und Services für die Unterstützung älterer und körperlich eingeschränkter Menschen einzureichen. Im Zuge dieser Umfrage wählte das Team 114 Unternehmen aus zehn Ländern, darunter auch Singapur, zur weiteren Partizipation am Projekt aus.

Verschiedenste Bereiche sind nun vertreten und werden im Rahmen von I-stay@home überprüft: Die eingereichten Systeme und Lösungen behandeln Telemedizin, Organisation und Kommunikation, Wellness, Spezialsensorik, Hausautomation, Barrierefreiheit, Sicherheit und die Unterstützung kognitiver Fähigkeiten. Neben der Erhebung der technologischen Möglichkeiten wurde ein System zur wissenschaftlichen Evaluation dieser Lösungen entwickelt, um die Produktidee, die Effektivität, die Nutzerfreundlichkeit, den Produktreifeegrad, die Funktionssicherheit, die Kosten, die Wirtschaftlichkeit, den Installationsaufwand und nicht zuletzt die ethischen Implikationen zu beurteilen.

Das ursprüngliche Ziel von I-stay@home steht damit auch weiter im Vordergrund: Die verschiedenen Systeme sollen nicht nur aus Sicht der Forscher, Techniker und Wohnungsunternehmen, sondern gerade aus der Sicht der Nutzer, der betreuenden Mitarbeitenden und Familienangehörigen funktionieren.

Prof. Dr. Volker Eichener, Rektor der EBZ Business School, erläutert die weiteren Schritte: „In enger Zusammenarbeit mit dem ambulanten Pflegedienst ALPHA in Duisburg, einem Tochterunternehmen des Sozialwerks St. Georg e. V., konnten bereits viele der eingereichten Produkte diskutiert und unter anderem in eine Tagesgruppe für demenziell Erkrankte integriert werden. Nun wird eine intensive Prüfung und Auswahl der fünf vielversprechendsten Assistenzsysteme folgen. Wir entwickeln zudem eine Kommunikationsplattform, um diese Systeme in ersten Musterwohnungen der jeweiligen Partner zu integrieren.“ ■

### DIE ALPHA gGMBH

In einer familiären Atmosphäre betreuen die Mitarbeiter des ambulanten Pflegedienstes ALPHA derzeit drei Wohngemeinschaften mit jeweils bis zu sieben demenziell beeinträchtigten Menschen. Im Vordergrund stehen das selbstbestimmte Leben und die Unterstützung der Bewohner in allen lebenspraktischen Angelegenheiten. Die Biographie der Bewohner findet besondere Berücksichtigung.



Weitere Informationen finden Sie unter:

[www.sozialwerk-st-georg.de/ueber-uns/unternehmensbereiche/alpha](http://www.sozialwerk-st-georg.de/ueber-uns/unternehmensbereiche/alpha)



Von einander lernen: Ein älterer Mieter aus einem GEWOBAG-Seniorenhaus bastelt und werkt mit Kindern aus der Nachbarschaft



Anne-Katrin Ostorp von der Komischen Oper Berlin beim Einstudieren der „Hänsel + Gretel“-Oper. Mit dabei: Spandauer Grundschüler der Askanier-Schule

Quelle: Tina Merkau

## THEMA DES MONATS

### Soziale Einbindung

## Aktiv Wohnen im Alter

Die GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft beschränkt ihr Engagement im Bereich altersgerechtes Wohnen nicht allein auf bauliche Maßnahmen. Sie setzt auf eine aktive Nachbarschaft und ein Angebot an Hilfen und sozialen Aktivitäten.



**Dr. Gabriele Mittag**  
Öffentlichkeitsarbeit  
GEWOBAG, Berlin

„Ich bin Kindernarr. Am Schluss hätte ich sie alle in den Arm nehmen und drücken können.“ GEWOBAG-Mieter Gerhard Kurth, 80, ist von der „Hänsel und Gretel“-Aufführung der Grundschüler in Berlin-Spandau sichtlich gerührt. An diesem Vormittag in der Aula fiebert er als unmittelbar Beteiligter mit: Schon in der Probephase hat er mit anderen Senioren die Viertklässler begleitet und aktiv mitgewirkt. Im Rahmen des generationenübergreifenden Kulturprojekts „Abenteuer Oper!“ waren Bewohner eines GEWOBAG-Seniorenwohnhauses in den Schulworkshop der Komischen Oper Berlin eingebunden. Gerhard Kurth: „Als die Kinder in der Probe nach der 2. Strophe von ‚Brüderchen, komm tanz mit mir‘ mit dem

Singen aufgehört haben, fiel mir doch tatsächlich die dritte Strophe ein. Die habe ich vor 76 Jahren selbst im Kindergarten gelernt.“ Später fehlten in der Probe Hexenbesen als Requisite. Auch hier wusste Gerhard Kurth Rat und nahm die Sache gemeinsam mit den Schülern in die Hand: „Eigentlich benutzt man Weide, doch im Schulgarten haben wir nur Reisig gefunden. Aber auch daraus kann man Besen machen. Das hab ich damals beim Bauern gelernt.“ Das Kulturprojekt „Abenteuer Oper!“ der GEWOBAG ist ein gutes Beispiel für die große Vielfalt an sozialen Angeboten, die das kommunale Wohnungsunternehmen für ältere Mieter wie Gerhard Kurth anbietet.

#### **Bauliche Maßnahmen allein reichen nicht aus**

Das Thema „Wohnen im Alter“ beschäftigt die GEWOBAG schon lange, denn jeder dritte Mieter der GEWOBAG ist älter als 65 Jahre. Die GEWOBAG verfügt derzeit über 29 Seniorenwohnhäuser mit 2.928 Wohnungen. Die Häuser stammen überwiegend aus den 1960er und 1970er Jahren.

Doch natürlich leben ältere Mieter überall in Berlin im normalen GEWOBAG-Wohnungsbestand und wollen auch so lange wie möglich in ihrer vertrauten Umgebung bleiben. Bis Ende 2012 nahm die GEWOBAG als einziges Berliner Wohnungsunternehmen am bundesweiten Modellvorhaben „Altersgerecht Umbauen“ teil. Im Projekt „Seniorenwohnhäuser – altersgerechte Anpassung und Vernetzung im Quartier“ wurde beispielhaft an drei Seniorenwohnhäusern dargestellt, wie ein Umbau sinnvoll funktionieren kann und eine Einbindung als Kristallisationspunkt im Quartier möglich ist.

Doch Wohnen im Alter darf sich nicht auf die „vier altersgerechten Wände“ in einem entsprechenden Wohnumfeld beschränken. Kerstin Kirsch, Geschäftsführerin der GEWOBAG MB Mieterberatungsgesellschaft mbH: „Um dem Wunsch unserer Mieter nachzukommen, so lange wie möglich in ihrer Wohnung und ihrer gewohnten Umgebung bleiben zu können, bedarf es deutlich mehr als baulichen Anpassungen in der Wohnung. Vitalität

ist ein Schlüsselbegriff, der durch soziale Kontakte und Aktivitäten gefördert und erhalten wird. Hier setzen wir mit ganz unterschiedlichen Partnern Impulse und schaffen neue Möglichkeiten.“

### „Jelängerjelieler“: Praktische Hilfen und Vernetzung im Quartier

Im Rahmen des GEWOBAG-Projekts „Jelängerjelieler“ werden Senioren durch Bürgerarbeit tatkräftig unterstützt. So bekommen zum einen engagierte Seniorenhelfer die Chance, sich beruflich zu qualifizieren und ihre Chancen auf dem Arbeitsmarkt zu erhöhen. Zum anderen profitieren die Mieter davon. Katrin Mahdjour, Mitarbeiterin der GEWOBAG MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, kennt den aktuellen Bedarf älterer Menschen: „Barrierearme Zugänge und Wohnungen werden immer häufiger nachgefragt. Doch der Alltag unserer älteren Mieter kennt noch einige andere Klippen: Das Einkaufen fällt schwer, Arztbesuche und Behördengänge stellen eine Herausforderung dar. Dabei ist der finanzielle Spielraum gering, denn viele Bewohner verfügen nur über eine kleine Rente.“ In den zwei Seniorenwohnhäusern des Projektes „Jelängerjelieler“ unterstützen die Seniorenhelfer die Bewohner bei Erledigungen, man liest gemeinsam

Zeitung, diskutiert darüber und es gibt ein Freizeitprogramm. Die älteren GEWOBAG-Mieter bleiben aktiv und eingebunden. Die Bewohner von zehn

### Gemeinsam mit dem Landeskriminalamt Berlin startete die GEWOBAG eine Veranstaltungsreihe in Seniorenwohnhäusern zur Seniorensicherheit.

weiteren GEWOBAG-Seniorenwohnhäusern können auf einen Seniorenservice zurückgreifen. In der Schöneberger Winterfeldtstraße z. B. steht in einer zum Gemeinschaftsraum umgebauten Wohnung die Mitarbeiterin eines langjährigen Partners den Senioren zur Seite. Aktive Mieter im Haus übernehmen Aufgaben für die Gemeinschaft. Neu ist auch das Angebot einer Lotsin für Gesundheit und Lebensumfeld. Viele GEWOBAG-Mieter wünschen sich persönliche Ansprechpartner für Themen rund um Gesundheit und Versorgung. Die Gesundheitslotsin erkennt Versorgungslücken und schafft Zugang zu Informationen und Dienstleistungen.

### Fokus Seniorensicherheit

Seit Januar 2013 wappnet die GEWOBAG insbesondere ältere Mieter vor Trickbetrügern und Einbrechern. Gemeinsam mit dem Landeskrimi-

nalamt Berlin startete die GEWOBAG eine Veranstaltungsreihe in Seniorenwohnhäusern zur Seniorensicherheit. Erfahrene Beamte des Landeskriminalamtes Berlin geben den teilnehmenden Senioren Tipps, wie man sich durch richtiges Verhalten vor Betrug und Diebstahl effektiv schützen kann.

Hilfreich sind auch einfache, aber wirkungsvolle Hilfsmittel wie zum Beispiel ein Türstopper.

### Nachbarschaftliche Gemeinschaft ist wichtig

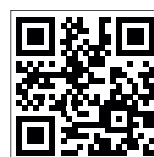
Mieterbeiräte sind ein Alleinstellungsmerkmal städtischer Wohnungsgesellschaften. Die GEWOBAG fördert dieses Ehrenamt und investiert in die Weiterbildung. 2013 kommen zu den acht bestehenden fünf neue Mieterbeiräte hinzu. Die Mieter finden die Mieterbeiräte vor Ort in den GEWOBAG-Kiezstuben, „den guten Stuben“ außerhalb der eigenen vier Wände. 2013 eröffnen fünf neue Kiezstuben und bieten Räume für Möglichkeiten wie Gespräche, Bildung, Sport und Kreativität. Die Schaffung eines starken nachbarschaftlichen Miteinanders zieht sich wie ein roter Faden durch die Projekte und wird auch die Arbeit der nächsten Jahre prägen. ▶

## Comfort bis Care Waschtische

[hewi.de/barrierefrei](http://hewi.de/barrierefrei)

**Innovative Systemlösungen für Generationen:** Produkte für Menschen jeden Alters zu schaffen, das ist die grundlegende Idee der HEWI Systemlösungen. Komfort und Barrierefreiheit werden so zur Selbstverständlichkeit. HEWI Waschtische verfügen über integrierte Haltegriffe, die als Handtuchhalter genutzt werden können. Hochwertige Materialien, klares Design und durchdachte Funktionalität ermöglichen den universellen Einsatz.

# HEWI



Waschtisch 850



Waschtisch 600



## Interview mit Kerstin Kirsch „Die Gewichte zwischen den Altergruppen verschieben sich.“



Quelle: GEWOBAG

Kerstin Kirsch ist Geschäftsführerin der GEWOBAG MB Mieterberatungsgesellschaft mbH und unter anderem verantwortlich für die Quartiersentwicklung von 13 Quartieren der GEWOBAG. Ein wichtiges Handlungsfeld ist dabei „Aktives Wohnen im Alter“.

### **Hat die GEWOBAG ein Erfolgsrezept für das Wohnen im Alter?**

Das Wohnen zu Hause ist die bevorzugte Wohnform im Alter. Doch die Zufriedenheit unserer älteren Mieter hat viel mit ihrem Wohnumfeld zu tun. Genau hier setzen unsere neuen Projekte an: Wohnen umfasst insbesondere im Alter auch die Nachbarschaft, die sozialen Kontakte und Aktivitäten sowie alle Einrichtungen im Umfeld. Gerade in einer Gesellschaft, in der sich die Gewichte zwischen den Altersgruppen verschieben, sind wir als Wohnungsgesellschaft gefragt. Der GEWOBAG ist wichtig, dass Jüngere und Ältere überhaupt Kontakt haben, einander helfen und zusammenhalten.

### **Wie schätzen Sie die älteren Mieter der Zukunft ein?**

Ein bequemes „barrierearmes“ Wohnen – wünschen wir uns das nicht alle, unabhängig von Alter, Herkunft und Lebenssituation? Doch wir wissen auch, dass die Älteren der Zukunft anders sein werden. Sie sind ohne Krieg und Entbehrungen großgeworden und haben den technischen Fortschritt und den Dienstleistungsgedanken selbst mitentwickelt. Mit dem Austritt aus dem Berufsleben beginnt nicht wie bislang die letzte Lebensphase. Unsere älteren Mieter werden verschiedene Lebensphasen durchleben – nicht zuletzt dank der guten medizinischen Versorgung.

### **Wie sieht Ihre Vision „Wohnen im Alter 2023“ aus?**

2023 werden wir aktive Generationen älterer Menschen mit ganz unterschiedlichen Ansprüchen erleben. Dabei spielt die Wohnung als Wohlfühlort eine große Rolle. Doch die Wohnungswirtschaft ist neben den baulichen Anforderungen gefordert, Räume für Möglichkeiten und ein breites Netz an bezahlbaren Dienstleistungen bereitzustellen. Ak-

tive Menschen setzen im Alter auf gemeinschaftliches Erleben und auf gegenseitige Unterstützung zwischen den Generationen. Die GEWOBAG wird die neuen Anforderungen bei allen Baumaßnahmen, ob Modernisierungen im Bestand oder bei künftigen Neubauvorhaben, berücksichtigen.

### **Frau Kirsch, vielen Dank für das Interview.**

Das Interview führte Dr. Gabriele Mittag, Berlin.



Seniorenversicherung: Auftaktveranstaltung in einem GEWOBAG-Haus in Schöneberg





Quelle: WBL/Adelmann+Raff

So soll das Seniorenwohnprojekt mal aussehen: Vorläufige Visualisierung des Projekts „Wohnen im Weinbergblick“

**THEMA DES MONATS**

## Innovatives Wohnen im Alter

# Das neue Ludwigsburger Seniorenwohnmodell

Besonders in prosperierenden urbanen Räumen herrscht ein wachsender Wohnungsmangel, der auch Senioren betrifft, die für das selbstbestimmte Wohnen im Alter entsprechende Angebote suchen. Für Wohnungsunternehmen bedeutet dies, zunehmend Konzepte für seniorenrechtliches Wohnen in die aktuelle und zukünftige Planung einbeziehen zu müssen. Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH geht neue Wege mit einem interessanten Seniorenwohnmodell.



**Sabrina Bleher**  
Assistentin der Geschäftsführung  
Wohnungsbau  
Ludwigsburg GmbH

Dass die Menschen immer älter werden und auch im Rentenalter noch viele Jahre ihr Leben selbst aktiv gestalten wollen, ist keine neue Erkenntnis. Im Mietwohnungsbereich leben Paare oder verwitwete Senioren oft in den Wohnungen, die einst das Zuhause einer ganzen Familie waren. Eine kleinere Wohnung für die altersspezifischen

Bedürfnisse und Ansprüche zu finden, ist nicht einfach. Und betreutes Wohnen oder Seniorenheime kommen für selbstständige, nicht auf fremde Hilfe angewiesene Menschen in der Regel nicht infrage. Wie und wo können aber Senioren den richtigen Ort für ein individuelles und wertvolles Wohnen im Alter finden?

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) hat sich intensiv mit dem Thema „Selbstbestimmtes Wohnen im Alter“ auseinandergesetzt. Ziel war es, neuartige und flexible Konzepte für ein eigenverantwortliches, seniorenrechtliches Wohnen zu entwickeln. Das Ergebnis: ein innovatives Seniorenwohnmodell. „Unsere Grobkonzeption basiert

darauf, dass die Mieter dieser Wohnform Interesse am zwanglosen gemeinschaftlichen Wohnen haben sowie interessiert an gemeinschaftlichen Aktivitäten sind, damit eine gute Nachbarschaft mit gegenseitiger Unterstützung entsteht“, erläutert Geschäftsführer Andreas Veit. „Die WBL begleitet und unterstützt die Mietergruppe bei diesem Vorhaben in der Startphase.“

### Pilotprojekt „Wohnen im Weinbergblick“

Das Pilotprojekt des neuen Modells entsteht derzeit im Neubaugebiet Neckarterrasse im Ludwigsburger Stadtteil Neckarweihingen. Auf einem 1.700 m<sup>2</sup> großen Grundstück - umgeben von ►

Wiesen, Feldern und Weinbergen - baut die WBL hier ein Mehrfamilienhaus mit ca. 1.730 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt 20 Wohneinheiten und einer Gemeinschaftswohnung. Im ersten, zweiten und dritten Obergeschoss des energieeffizienten Mietwohnungsneubaus sind neun 2-Zimmer-Wohnungen für Senioren vorgesehen. Die Wohnungen werden barrierearm ausgestattet, das Haus wird vollständig barrierefrei erschlossen, mit einem Aufzug versehen und nach dem KfW-Standard 55 erstellt.

Neben ihrer eigenen Wohnung steht den älteren Mietern in diesem Objekt im Erdgeschoss zusätzlich eine großzügige Gemeinschaftswohnung mit Gartenanteil zur Verfügung, die als Treffpunkt dient und für unterschiedlichste Aktivitäten genutzt werden soll. Innerhalb der Gemeinschafts-

wohnung befindet sich zudem eine Gästewohnung für Angehörige und Besucher.

Die weiteren Mietwohnungen des Mehrfamilienhauses werden hauptsächlich an Familien vermietet, sodass sich innerhalb der Hausgemeinschaft soziale Kontakte über Generationengrenzen hinweg entwickeln können. Als Faktor kommt hinzu, dass das Neubaugebiet eine gute Nahversorgung sowie eine gute öffentliche Verkehrsanbindung aufweist.

#### Senioren planen mit

Das Besondere am Modell „Seniorenwohnen“ liegt darin, dass nicht nur für, sondern vor allem mit den späteren Mietern geplant wird. Schon in der frühesten Planungsphase wurden potenzielle Bewohner aus dem Mieterkreis der WBL angeschrieben

und zu einem ersten Informationsgespräch eingeladen. Über die lokalen Medien wurden ferner weitere interessierte Senioren angesprochen. Sehr schnell fand sich eine Gruppe von fünf Mietinteressenten, die sich schon jetzt gemeinsam aktiv in das Projekt einbringt.

Die Mietinteressenten nehmen an den regelmäßigen Treffen der Projektgruppe Seniorenwohnen Neckarterrasse teil und wirken auch bei der inhaltlichen Ausarbeitung des Wohnprojekts mit. Die Senioren beraten die WBL nicht nur hinsichtlich der Ausstattung der Seniorenwohnungen, sondern auch hinsichtlich der Gemeinschaftsbereiche. Daneben sollen die Mieter das Wohnungsbauunternehmen bei der Auswahl geeigneter künftiger Mitmieter unterstützen.

#### Die Wohnungsausstattung nimmt Gestalt an

Gemeinsam mit dem planenden Architekten Alexander Lange vom Tübinger Architekturbüro Ackermann+Raff fanden inzwischen erste Planungsgespräche in den Geschäftsräumen der WBL statt, die als gemeinsam erarbeitete Anforderungen in Planungsarbeit einfließen. Dabei kristallisierten sich schnell spezifische Anforderungen an die Wohnung und die Wohnungsausstattung heraus. So sollen z. B.:

- die Türen im Schleusenbereich zur Wohnung sowie die Eingangstüren elektrisch zu bedienen sein können,
- die Spione der Eingangstüren auch von Rollstuhlfahrern genutzt werden können,
- eine Videosprechanlage,
- ein Hauptschalter zum Abschalten gekennzeichnete Steckdosen vorhanden sein sowie
- die Stromanschlüsse an gut zugänglichen Stellen installiert werden.

Weitere Wohn- und Ausstattungswünsche, die über die übliche altengerechte Ausstattung hinausgehen, wurden ebenfalls bereits formuliert. So ist den Senioren wichtig, dass in allen Wohn- und Schlafräumen TV- und Telekommunikationsanschlüsse vorgesehen werden. Auch sollen die Fenster nicht bodentief sein, da das Fensterbrett gerne als Abstellfläche genutzt wird. Ebenso werden in Küche und Bad nur kleine Fenster gewünscht. Auch für Senioren geht die Tendenz zu offenen Küchen, die jedoch auch mit einem Handicap leicht zu bedienen sein sollen.

Zahlreiche Bedürfnisse betreffen die Badausstattung: Neben bodengleichen Duschen mit Klappsitz und Duschkablen statt starrer Kabinenwände sind Haltegriffe neben Dusche und Toilette sowie eine normale WC-Höhe gefordert. Auch Stromanschlüsse sowie Zu- und Abläufe für Waschmaschine und Trockner sollen im Bad vorgesehen werden. Gewünscht sind ferner sich nach außen öffnende



In den oberen Geschossen befinden sich die barrierearmen Seniorenwohnungen. Die Wünsche der künftigen Bewohner sind in die Planungen miteingeflossen



Im Dachgeschoss befinden sich großzügige Familienwohnungen.  
Die Mischung von Senioren und Familien mit Kindern soll das Projekt beleben

Türen insbesondere in Bad und WC, damit bei einem eventuellen Sturz ein einfacher Zugang für die Helfer möglich ist.

#### Gemeinschaftsräume und Gartenfläche

Teilweise wiederholt sich dieser Anforderungskatalog für die Gemeinschaftswohnung im Erdgeschoss. Hier sind darüber hinaus Fußbodenheizung, elektrische Rollläden an großen Fensterfronten und dimmbares Licht im Wohn-

bereich gefordert. Die Küche soll rollstuhlgerecht mit teilweise unterfahrbaren Arbeitsflächen und verschiedenen, eventuell verstellbaren Arbeitshöhen ausgestattet werden, der Zugang zu allen Lichtschaltern soll für Rollstuhlfahrer einfach erreichbar sein. Statt Schiebetüren werden normale Glastüren als Zugang zu Terrasse und Garten bevorzugt. Und für den Garten wünschen sich die Senioren neben einer Sitzcke und Spiel- und Sportgeräten für Er-

wachsene besonders auch leicht zu bewirtschaftende Hochbeete für die Gartenarbeit. Schließlich soll das in die Gemeinschaftswohnung integrierte Gästeappartement mit Bad über eine separate Eingangstür verfügen, sodass sich die Besucher der Senioren in einem abgeschlossenen Wohnbereich wohlfühlen können.

#### Erfahrung und Reife fließen synergetisch ein

Ganz bewusst ist das Ludwigsburger Seniorenwohnmodell als fließender, flexibler Prozess gestaltet. Das kommunale Wohnungsunternehmen reagiert dabei auf die individuellen Bedürfnisse der späteren Mieter und schafft einen pragmatisch ausgestatteten und gleichzeitig komfortablen Wohnraum für Senioren. Die geplanten Wohnungen „Im Weinbergblick“ sind sowohl für Interessenten des freien Mietmarktes als auch für Mieter mit Wohnberechtigungsschein - dann mit entsprechend freiwillig reduzierter Miete - zugänglich. Die Gemeinschaftswohnung im Erdgeschoss ist für die Projektteilnehmer mietfrei, hier werden nur die Betriebskosten anteilmäßig auf die Bewohner umgelegt.

„Die WBL geht mit diesem Modell einen neuen Weg in der Schaffung von Wohnraum für Senioren, bei dem der Aspekt des selbstbestimmten und eigenverantwortlichen Wohnens im Alter im Vordergrund steht“, so der Geschäftsführer Andreas Veit. Die Fertigstellung des Gebäudes und der Erstbezug sind für Ende 2014/Anfang 2015 vorgesehen. ■



Im Erdgeschoss sind ein Seniorentreff als Gemeinschaftsraum, eine angeschlossene Gästewohnung und zwei weitere Wohnungen vorgesehen (vorläufiger Grundriss)



Fotos: Solarlux

Ein Beispiel für Service- und betreutes, seniorengerechtes Wohnen ist die 13.000 m<sup>2</sup> große Wohnanlage Heidehof Hattingen mit lichtdurchfluteten Räumen

## THEMA DES MONATS

### Service-Wohnen

## Architektur für Generationen

Die Überalterung der Gesellschaft stellt die westlichen Industrienationen vor große Herausforderungen. Das betrifft auch den Umbau von Wohn- wie öffentlichen Stadt- und Verkehrsräumen.



**Susanne Lenze**  
Solarlux  
Bissendorf

Bislang sind nur 5% des aktuellen Wohnungsbestandes altengerecht gestaltet, und das obwohl 93% der heutigen Generation 65plus in privaten Haushalten leben und lediglich 7% in sogenannten Sonderwohnformen: Altenheime, Einrichtungen des betreuten Wohnens und speziell eingerichtete

Seniorenwohnungen. Das geht aus den Studien hervor, mit denen sich die Frankfurter Ausstellung „Architektur für Generationen“ im Frühjahr 2013 befasste.

Die Herausforderung besteht in Zukunft darin, Räume so zu entwerfen, dass sie sich an das Alter ihrer Nutzer und deren körperliche und geistige Fähigkeiten flexibel anpassen lassen. Ein gelungenes Beispiel für altersbetreutes Service-Wohnen ist die 13.000 m<sup>2</sup> große Anlage Heidehof Hattingen im Ortsteil Niederwenigern. Die Wohnanlage besteht aus einer modernen Dauer- und Kurzzeitpflegeeinrichtung mit 72 Bewohnern und einem

Generationstreff. Zudem gibt es zwei weitere Wohngebäude für Senioren - eines mit 35 Eigentumswohnungen mit Größen zwischen 47 und 98 m<sup>2</sup> sowie das andere mit neun Eigentumswohnungen zwischen 72 und 121 m<sup>2</sup>. Der Gebäudekomplex umfasst ferner eine Physiotherapiepraxis mit Schwimmbad.

Der Bauherr, die Heidehof Hattingen Immobilien GmbH, hatte klare Vorstellungen für die insgesamt 53 Eigentumswohnungen mit Serviceleistungen für ältere Menschen: einen hochwertigen Wohnungsbau mit einer besonderen, transparenten Fassadengestaltung zu schaffen. Große verglaste



Im Parterre fiel die Wahl auf ein Ganzglas-Schiebe-Dreh-System. Die raumhohe Verglasung schafft transparente Räume und durch eine eingelassene Bodenschiene ist der barrierefreie Zutritt nach außen gewährleistet



Teils aus gestalterischen, teils aus Gründen des Sichtschutzes wurden bei den Brüstungselementen satinierte und klare Folien gewählt

Balkone sollen Senioren die Möglichkeit geben, das Tageslicht sowie jede Jahreszeit direkter zu erleben. Sie sind im Alter in ihrer Mobilität eingeschränkt und ihr Bewegungsradius verkleinert sich sukzessive, so dass sie häufig mehr Zeit in den eigenen vier Wänden verbringen. Umso schöner ist es, wenn diese lichtdurchflutet sind. Zusammen mit dem Büro Stiller Architekten in Hattingen entschied sich der Bauherr für die Verglasungssysteme von Solarlux. Je nach Wunsch der Senioren lassen sich die Glasflügel und somit

das Licht und das Raumklima einfach verändern, indem die Verglasung individuell geöffnet werden kann. Das erste Glaselement wird über einen Edelstahlseilzug geöffnet. Alle Weiteren werden zur Seite geschoben und platzsparend zu einem Flügelpaket weggedreht. Die Schiebe-Dreh-Systeme lassen sich so über die gesamte Balkonbreite öffnen. Dank der einfachen Handhabung und der Leichtgängigkeit der Systeme können die Senioren ohne Kraftaufwand und Anstrengung die Balkonverglasungen bedienen.

Im Erdgeschoss wurde ein 10 mm starkes Einscheibensicherheitsglas gewählt. Der wetter-, wind- und schallgeschützte Balkon mit jeweils 10 Glaselementen und einer Flügelhöhe von 2,55 m ist gut an das Leben im Alter angepasst. Durch eine eingelassene Bodenschiene ist bei den raumhohen Verglasungen im Parterre der barrierefreie Zutritt nach außen gewährleistet.

Noch in diesem Jahr sollen neun zusätzliche Wohnungen in einem weiteren Gebäude am Heideweg 5 realisiert werden. ■

## WIE WIR IM ALTER WOHNEN WOLLEN

# Konzepte und Handlungsansätze für altersgerechtes Wohnen



Das neue Themenheft der Reihe „Informationen zur Raumentwicklung“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) „Wohnen im Alter“ widmet sich u. a. folgenden Fragen: Wie wohnen ältere Menschen? Welche Wohnformen werden künftig an Bedeutung gewinnen? Wie kann die Öffentlichkeit stärker für das Thema

sensibilisiert werden? Veranschaulicht wird das Thema einerseits anhand von Praxisbeispielen aus Mönchengladbach oder Bensheim in Südhessen und andererseits Vergleich des demografischen Wandel sowie der Altersvorsorge in acht europäischen Ländern. Weiter stellt die Veröffentlichung Aufgabe und Struktur der Beratungsstellen zur Wohnraumanpassung vor und zeigt die Konzepte des Barrieren reduzierenden Umbaus im Universal Design. Darüber hinaus beantworten die Autoren die Frage, wie gemeinschaftliche Wohnformen für ältere Menschen am besten realisiert werden können.



Bezug zu einem Preis von 19 € unter: [service@steiner-verlag.de](mailto:service@steiner-verlag.de)  
Weitere Informationen: [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)



Quelle: SWG Oederan mbH

Die SWG Oederan mbH eröffnete in einer alten Villa das erste stationäre Hospiz in Mittelsachsen. Betreiber und Pächter des Hospizes ist der Verein „Hospiz- und Palliativdienst Begleitende Hände e. V.“

## THEMA DES MONATS

## Wohnungswirtschaft und Hospizbewegung. Eine Annäherung Gut wohnen – auch in den letzten Lebenstagen?

„Verlass mich nicht, wenn ich schwach werde.“ – „Sterben ist Leben – Leben vor dem Tod.“: So lauten Leitsätze der weit über 20 Jahre existierenden Hospizbewegung, heute organisiert im Deutschen Hospiz- und Palliativ-Verband e. V. (DHPV). Sterben zu Hause oder in gewohnter Umgebung zu ermöglichen, ist vorrangiges Ziel und entspricht dem Wunsch vieler Menschen. Wenn das nicht möglich ist, sollen voll- oder teilstationäre Einrichtungen helfen. Die Wohnungswirtschaft öffnet sich langsam diesem Thema.



**Bärbel Wegner**  
freie Journalistin  
Hamburg

Als der damalige Vizekanzler und Bundesarbeitsminister Franz Müntefering von seinen Funktionen zurücktrat, um sich bis zuletzt um seine schwer-

kranke Frau zu kümmern, setzte er damit ein viel beachtetes Zeichen. Heute ist er sehr aktiv in der Hospizbewegung, im Hospiz- und Palliativ-Verband (DHPV). Er wirbt mit vielen Vorträgen um persönliches Engagement sowie privaten Einsatz und für veränderte Strukturen vor Ort, in der Gemeinde und Nachbarschaft.

Diese Strukturen haben sich im Laufe der vergangenen Jahrzehnte verändert, die Pflege schwerstkranker Menschen zu Hause und ein behütetes

Sterben im Kreise der nächsten Angehörigen sind selten geworden. Der private Tod verschwindet aus dem Blickfeld. Die Versorgung sterbender Menschen ist zum großen Teil in Krankenhäuser verlagert worden. Deutschland kommt, wenn es um Hilfs- und Pflegeangebote für Sterbende geht, laut einer internationalen Palliativstudie von 2010 nur auf den achten Platz. Die beste Versorgung bieten demnach Großbritannien, Belgien und die Niederlande.

## Wie Menschen sterben wollen - Wunsch und Wirklichkeit

Die meisten Menschen wollen im Alter so lange wie möglich in ihrer eigenen Wohnung bleiben. Eine aktuelle Befragung des DHPV ergab, dass 66% der Befragten, die sich bereits Gedanken über ihr eigenes Sterben gemacht hatten, auch zu Hause sterben wollen. Nur 18% gaben an, dass sie in einer Einrichtung zur Betreuung schwerstkranker und sterbender Menschen sterben wollen. Die tatsächlichen Zahlen, so berichtet der DHPV anlässlich der Veröffentlichung der Befragung 2012, sähen jedoch ganz anders aus: i. d. R., je nach Versorgungsgrad in der Region, sterben demnach die meisten Menschen, über 40%, nach wie vor im Krankenhaus, rund 30% in der stationären Pflegeeinrichtung und etwa 25% zu Hause. Das bedeute, so folgert der Verband, einen Auftrag an die Verantwortlichen, „den Aus- und Aufbau der ambulanten Versorgungsstrukturen weiter voranzubringen“. Stationäre Hospize sind im Übrigen nur ein Teil der Versorgung sterbender Menschen.

### Der Hospizgedanke

Das Wort Hospiz hat eine lateinische Wurzel. Es bedeutet sowohl Gastfreundschaft als auch Herberge. Hospize gaben im Mittelalter den Pilgern Unterkunft auf ihren Reisen, zugleich waren sie Herberge für sterbende und kranke Menschen. Die später geadelte Ärztin und Sozialarbeiterin Cicely Saunders gründete 1967 das erste moderne Hospiz in Europa. Saunders Philosophie liegt die Idee von Lebensqualität statt Lebensdauer zugrunde. Zu ihrem Ansatz, der bis heute die Hospizbewegung prägt, gehören eine hochwertige Schmerztherapie und Symptomkontrolle, eine sehr gute Pflege sowie eine psychosoziale und spirituelle Begleitung. Die ersten Hospize in Deutschland entstanden 1986 in Aachen und Recklinghausen. Hospize arbeiten heute eng vernetzt mit Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialsystems und vor allem den ambulanten Hospizdiensten. Die Begleitung und Versorgung der Betroffenen durch ambulante Hospizdienste geschieht in enger Zusammenarbeit von Haupt- und Ehrenamtlichen. Über 1.000 Hospizdienste und Palliativeinrichtungen mit über 80.000 Ehrenamtlichen nennt allein der DHPV.

### Erleichterungen durch den Gesetzgeber

Patienten im stationären Hospiz hatten in früheren Jahren einen Eigenanteil zu tragen, seit einer Gesetzesänderung im Jahr 2009 entfällt diese Beteiligung. Im Jahr 2007 wurde der Rechtsanspruch auf die Spezialisierte Ambulante Palliativversorgung gesetzlich geregelt mit dem Ziel, die Versorgung sterbender Menschen zu Hause zu verbessern. In der Ausbildung der Mediziner

ist Palliativmedizin heute Lehr- und Prüfungsfach und 2009 wurde das Gesetz zur Regelung der Patientenverfügungen verabschiedet.

### Verbindung zu Hospizdiensten in der Wohnungswirtschaft

„Wer sich um seine Mitglieder und Mieter von A-Z kümmern will, sollte das Thema Hospiz und Hospizdienste nicht ausblenden.“ Holger Kowalski, Vorstandsmitglied des Alttonaer Spar- und Bauvereins (altoba) in Hamburg, sieht hier Defizite in der Branche. Die altoba wird in einem Wohnquartier der Genossenschaft einen ambulanten Hospizdiensten orientierten Besuchsdienst auf den Weg bringen. Das Angebot wird in Kooperation mit einem sozialen Träger entwickelt.

„Wann baut die Genossenschaft uns denn einen eigenen Friedhof?“, fragten augenzwinkernd Mitglieder des Bauvereins zu Lünen, als vor Jahren direkt im Anschluss an die Seniorenwohnungen eine Seniorenresidenz gebaut wurde, Demenzstation inklusive. Der Scherz enthält einen wahren Kern. In deutschen Pflegeeinrichtungen und Seniorenheimen sterben heute, siehe oben, rund 30% der Menschen. Palliativkompetenz und Hospizkultur müssen daher dort weiter verbessert werden, meint Benno Bolze, Geschäftsführer des DHPV. „Die Fragen und Wünsche der Bewohner bezüglich der Versorgung und Begleitung am Lebensende sollten nicht erst dann angesprochen werden, wenn das Lebensende absehbar ist, sondern rechtzeitig. Dies kann bereits im Aufnahmegespräch geschehen.“ Stationäre Pflegeeinrichtungen sollten nach Bolze z. B. enger mit ambulanten Hospizdiensten zusammenarbeiten. Eine Arbeitsgruppe der Deutschen Gesellschaft für Palliativmedizin und des DHPV hat zu diesen Fragen ein Grundsatzpapier erarbeitet und Ende 2012 der Öffentlichkeit vorgestellt. Man setzt sich hier für die Interessen von schwerstkranken und demenziell erkrankten Menschen in Pflegeeinrichtungen ein und bezeichnet deren Versorgung als gesamtgesellschaftliche Aufgabe (siehe Charta unter [www.palliativmedizin.de](http://www.palliativmedizin.de)).

Von der Zusammenarbeit mit ambulanten Diensten berichtet Markus Mayr, Geschäftsführer der BBG Senioren-Residenzen und Heimleiter eines



Ein Gebäude mit Charisma und Stuck unter der Decke. Hier liebevoll restauriert das ehemalige Jagdzimmer im Hospiz in Bad Oederan. Eröffnet wurde das Hospiz Dezember 2012

Quelle: SWG Oederan mbH

der zwei Seniorenzentren der Braunschweiger Baugenossenschaft eG: „Eine Sterbebegleitung ist Bestandteil unseres Pflegekonzeptes.“ Dem läge das humanistische Menschenbild zugrunde, die „umfassende Betreuung von Körper, Seele und Geist als Einheit“. Die Sterbebegleitung basiere auf aktiver Kooperation mit dem Palliativdienst und dem Hospizverein vor Ort.

### Hospize als Bauvorhaben im Quartier

Frank Schrecker, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbaugenossenschaft „Berolina“ eG in Berlin, ist überzeugt davon, „dass in unserer alternden Gesellschaft der Hospizgedanke (wieder) an Stellenwert gewinnen wird“. Er merkt an, dass bereits vor dem Hospiz für Genossenschaften und die Gesellschaft eine Menge von Themen zur Begleitung der betreffenden Menschen liegen: „Dazu zählen Pflegedienste, soziale Nachbarschaften, Wohngruppen, Seniorenresidenzen... Unsere Aufgabe könnte in der Zurverfügungstellung der Immobilie liegen, um zusammen mit einem qualifizierten Kooperationspartner solche Angebote zu offerieren.“ Hospize genießen großes Ansehen in der Be- ▶

## DEUTSCHER HOSPIZ- UND PALLIATIV-VERBAND

Der Deutsche Hospiz- und Palliativ-Verband wurde als Dachverband von heute über 1.000 Hospizvereinen und Palliativeinrichtungen mit inzwischen rund 80.000 Ehrenamtlichen und zahlreichen hauptamtlich Engagierten im Jahre 1992 gegründet. Er vertritt die Interessen und die Belange der schwerstkranken und sterbenden Menschen gegenüber Politik und Gesundheitswesen.



Weitere Informationen:  
[www.dhpv.de](http://www.dhpv.de)



Quelle: GEWOBAU, Essen

Die GEWOBAU hat für mehr als eine 1 Mio. € ein ehemaliges Kloster zu einem Hospiz umgebaut. Träger und Mieter der Einrichtung ist die „Christliches Hospiz Essen-Werden gemeinnützige GmbH“

„Verlass mich nicht, wenn ich schwach werde.“ Blick in ein Zimmer eines Hospizes in Buchholz in der Nordheide, entstanden mit breiter Unterstützung von Bevölkerung und Politik. Siehe auch [www.buergerstiftung-hospiz-nordheide.de](http://www.buergerstiftung-hospiz-nordheide.de)



Quelle: textperlin/Bärbel Wegner

völkerung. Aber ein Hospiz direkt vor der Tür? „Bei aller Wertschätzung für das Thema - das Vorgehen war nicht in Ordnung.“ Rolf Kalleicher, Vorstand der Braunschweiger Baugenossenschaft, geriet durch einen geplanten Hospiz-Neubau erst einmal in einen Konflikt mit den Initiatoren. Das mittlerweile gebaute Hospiz sollte in unmittelbarer Nähe einer relativ neuen Wohnanlage mit 40 Wohnungen entstehen. „Dreigeschossig, nur wenige Meter neben den Balkonen der Wohnungen unserer Mitglieder.“ Hinzu kam, dass Kalleicher erst aus der Presse von dem Vorhaben erfuhr. Er brachte sich in die Planung ein. Man fand einen Konsens, das Hospiz entstand einige Meter versetzt - und zweigeschossig. Die Baugenossenschaft unterstützte anschließend den Bau durch Spenden, gestaltete die Außenanlagen, das Verhältnis sei gut. Hospize seien für ihn wichtige Einrichtungen im Quartier, betont Kalleicher.

Etwas anders sah man das 2012 im Hamburger Süden. Dort gingen Bürger entschieden und grundsätzlich gegen die Baupläne für ein Hospiz in ihrer Straße vor. Vom Werteverfall der Immobilien war u. a. die Rede, man wolle nicht täglich Leichenwagen fahren sehen. In den Konflikt schaltete sich sogar die Hamburger Landespastorin Annegrethe Stoltenberg ein. Die Anwohnerproteste stünden für sie für eine „Illusion vom perfekten Leben“ schrieb sie in einem Beitrag im Hamburger Abendblatt. Ein Leben, in dem es keine Krankheit, kein Leid, kein Sterben geben dürfe. Wer sich informiere, erfahre, dass in einem Hospiz keine depressive Grundstimmung herrsche, sondern ein gesundes „Memento mori“, ein Leben mit dem Wissen um die Endlichkeit. Zum Miteinander in der Gesellschaft und der Nachbarschaft gehören für Stoltenberg Mitgefühl und Solidarität unbedingt dazu.

### Wohnungsunternehmen bauen ein Hospiz

2011 eröffnete mit Unterstützung ambulanter Hospizdienste und der Wohnungsgenossenschaft

in einem ehemaligen Kloster in Essen-Werden ein Hospiz mit sieben Plätzen. Zuvor wurde der Altbau gemäß den Anforderungen von der GEWOBAU, Wohnungsgenossenschaft Essen eG für mehr als 1 Mio. € in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde umgebaut. Träger der Einrichtung ist die „Christliches Hospiz Essen-Werden gemeinnützige GmbH“, die die Immobilie gemietet hat. Das sei wirtschaftlich gut tragbar und rechne sich sogar, berichtete Vorstand Ulrich A. Büchner. Die genossenschaftseigene Stiftung WohnLeben unterstützte mit einer Spende für die Anfangsausstattung. In der gleichen Straße baute die GEWOBAU bereits 38 Wohnungen für ein Senioren-Wohnprojekt, zusätzlich zu bestehenden 50 Wohnungen.

„Wer gibt Städten Gesicht und Seele?“ lautet der Titel einer Broschüre des VdW Sachsen, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.

in Dresden. Teil einer Antwort und entsprechendes Beispiel, auf das Verbandsdirektor Siegfried Schneider stolz ist, ist die Eröffnung des ersten stationären Hospizes in Mittelsachsen im Dezember 2012. Es wurde gebaut von der Stadtbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Oederan mbH in einer alten Villa. Betreiber und Pächter ist der Verein „Hospiz- und Palliativdienst Begleitende Hände e. V.“. Eine enorme Herausforderung sei es hier gewesen, die Balance zwischen Denkmalschutz, Brandschutz und den besonderen Nutzeranforderungen zu halten. „Ein mustergültiges Projekt, das sich nur mit staatlicher Hilfe realisieren ließ“, so Schneider, für den das Thema Hospiz eines der Zukunft ist: „Die Familienbande lockern sich, die Vereinzelung nimmt zu. Wir sollten künftig bei der Entwicklung von Quartierskonzepten auch den Hospizgedanken berücksichtigen.“ ▶

## HOSPIZBEWEGUNG UND HOSPIZ

1986 wurden erste Hospize in Deutschland eingerichtet. Heute bestehen über 1.000 Hospizvereine und Palliativeinrichtungen. Hier engagieren sich rund 80.000 Ehrenamtliche für die Wünsche und Bedürfnisse von schwerstkranken Menschen und Angehörigen. Die Palliativmedizin, eine besondere Form der Schmerzbehandlung, ist wichtige Voraussetzung für die Ziele der Bewegung. Diese möchte Menschen ein Sterben in Würde - zu Hause oder in gewohnter Umgebung - ermöglichen. Erst wenn das nicht möglich ist, sollen stationäre Hospize in Anspruch genommen werden. Professionelle und Ehrenamtliche arbeiten eng zusammen. Die Motivation der Bevölkerung, bei diesem Thema zu spenden oder sich zu engagieren, ist hoch. Der heutige Deutsche Hospiz- und Palliativverband e. V. (DHPV) wurde 1992 gegründet, legt eine Vielzahl von Projekten auf, vergibt eigene Preise und ruft jährlich zum Hospiztag auf. (siehe auch das nachfolgende Interview auf S.39).

### Literaturtipps:

H. Christof Müller-Busch. Abschied braucht Zeit: Palliativmedizin und Ethik des Sterbens. Suhrkamp 2012, 10,00 €, Broschur, 295 Seiten, ISBN: 978-3-518-46368-0

Beate Lakotta, Walter Schels: Noch mal leben vor dem Tod. Wenn Menschen sterben. DVA, 2010, 39,90 €, 224 Seiten, ISBN: 978-3-421-05837-9





## Interview mit Benno Bolze

„Jeder von uns ist sterblich.

Es ist sinnvoll, heute – nicht erst mit achtzig – daran zu denken.“

Benno Bolze ist Geschäftsführer des 1992 gegründeten Deutschen Hospiz- und Palliativ-Verbands (DHPV). Er hat Erfahrung mit Wohnungsunternehmen und weiß, was geleistet werden kann und was nicht.

### **Herr Bolze, was ist das Hauptanliegen Ihres Verbandes?**

Der DHPV vertritt mit seinen 16 Landesverbänden und über 1.000 Mitgliedseinrichtungen die Belange schwerstkranker und sterbender Menschen. Er ist die bundesweite Interessensvertretung der Hospizbewegung sowie der zahlreichen Hospiz- und Palliativeinrichtungen in Deutschland. Eines der wichtigsten Anliegen ist es, das Thema Hospiz in die Gesellschaft zu tragen.

### **Ist das gelungen? Hat sich der Umgang mit dem Thema Tod seit den 1990er Jahren gewandelt?**

Ganz gewiss. Was man vor Jahrzehnten noch als Tabu bezeichnete – Sterben und Tod als Themen in unserer Gesellschaft –, ist heute wesentlich stärker im Bewusstsein vieler Menschen angekommen. Das verdanken wir einer größeren Bereitschaft der Menschen, sich diesen Themen zu öffnen, aber auch der steigenden Zahl der Angebote im Hospiz- und Palliativbereich. Dazu kommt die intensive Öffentlichkeitsarbeit der Hospizdienste und -einrichtungen und auch der Medien, wie z. B. im Herbst 2012 die Themenwoche der ARD zum Thema Sterben. Dennoch bleibt noch einiges zu tun. Es ist sinnvoll, heute – nicht erst mit achtzig – daran zu denken.

### **Was leisten ambulante Hospizdienste? Ab wann haben Hospize und Palliativstationen Bedeutung?**

Begleitung und Unterstützung kann sehr früh beginnen, z. B. wenn man eine Frage zur Patien-

tenverfügung oder zu den Themen Sterben, Tod und Trauer hat. Dazu kann man mit dem ambulanten Hospizdienst in der Nähe einfach telefonisch Kontakt aufnehmen. Aufgabe der Hospiz- und Palliativdienste ist es, Sterben zu Hause, in der gewohnten Umgebung, zu ermöglichen. Dies geschieht durch die Begleitung der ambulanten Hospizdienste vor Ort und die Organisation eines Netzwerkes, das eine den Wünschen und Bedürfnissen der Betroffenen entsprechende Versorgung durch Ärzte, Pflegekräfte, Sozialpädagogen und Seelsorger gewährleistet. Erst wenn eine Versorgung zu Hause nicht oder nur begrenzt möglich ist, erfolgt die Aufnahme in ein stationäres Hospiz.

### **In Sachsen baute ein kommunales Wohnungsunternehmen ein Hospiz. Ist das für Sie eine richtige Entwicklung?**

Es ist gut, dass in Sachsen ein weiteres Hospiz entstanden ist, aber es wäre keine Lösung, wenn jedes Wohnungsunternehmen ein Hospiz baut. 18% der Menschen, das zeigen die Ergebnisse der repräsentativen Bevölkerungsumfrage des DHPV, möchten in einem Hospiz sterben. Zwei Drittel aber möchten zu Hause sterben. Dazu ist es notwendig, dass ein entsprechendes Netzwerk von ambulanten Diensten und ehrenamtlichen Mitarbeitern vorhanden ist oder aufgebaut wird. Und gleichzeitig ist es uns sehr wichtig, Strukturen in der Nachbarschaft zu stärken, die hier unterstützen können. In dieses Netzwerk sind dann die stationären Hospize eingebunden. Hospize sind spezialisierte Einrichtungen zur ganzheitlichen Versorgung und Begleitung sterbender Menschen

und vor diesem Hintergrund von einem Wohnhaus mit Mietern zu unterscheiden.

### **Was wünschen Sie sich konkret von Wohnungsunternehmen?**

Ich wünsche mir, dass mehr Angebote geschaffen werden, die es erleichtern, zu Hause wohnen zu bleiben. Nicht selten müssen ältere Menschen ihre Wohnung verlassen, weil Stufen sie daran hindern, sie zu erreichen. Ich betreue zum Beispiel eine ältere Dame, die mit einem Rollator mobil ist. Nur: Zwischen dem Erdgeschoss, wo der Aufzug hält, und der Eingangstür des Mietshauses sind acht Stufen, die für die ältere Dame allein unüberwindlich sind. Eine wichtige Unterstützung wären zudem Ansprechpartner, z. B. ein sozialer Dienst, der Hilfsangebote für die Mieter vermittelt, die Angehörigen unterstützt und die Wohnungsunternehmen auf einen möglichen Hilfebedarf hinweist.

### **Welche Rolle spielt eine funktionierende Nachbarschaft? Was ist hier zu tun?**

Sicher ist eine Heimaufnahme nicht in jedem Fall zu vermeiden. Dennoch wäre es durch mehr Miteinander als Nebeneinander häufiger möglich, dass Menschen in ihrer gewohnten Umgebung wohnen bleiben können. In einem Haus mit jungen Familien, älteren Menschen sowie allein lebenden Menschen gibt es viele Möglichkeiten, sich gegenseitig zu unterstützen. Aufeinander zugehen ist der Beginn nicht nur einer Nachbarschaft, sondern einer lebendigen (Wohn)Gemeinschaft.

Das Interview führte Bärbel Wegner.

## Bezahlbares Wohnen

# Wohnen in Wachstumsstädten bezahlbar halten – so reagieren Land und Kommunen in NRW

Die steigenden Mieten entwickeln sich in wachsenden Großstädten zu einem echten Problem für Studenten, Geringverdiener und sogar die Mittelschicht, weil über Jahre hinweg zu wenig – oder wenn, dann hochpreisig – gebaut wurde. Das trifft nicht nur auf Berlin und Hamburg zu, auch in einigen Großstädten in NRW finden Wohnungssuchende kaum Wohnraum, den sie sich leisten können. Teil 3 unserer Serie zum bezahlbaren Wohnen zeigt Lösungen auf.



**Roswitha Sinz**  
Referentin für Wohnungspolitik  
und Stadtentwicklung  
VdW Rheinland Westfalen

Gerade einmal 30.000 Wohnungen wurden 2011 in ganz NRW neu gebaut, das letzte Mal, dass dieser Wert um die 50.000 lag, war 2004. Viel zu wenig für das bevölkerungsreichste Land der Bundesrepublik. Resultat ist ein eklatanter Wohnungsmangel in Münster und Aachen sowie entlang der Rheinschiene, in Bonn, Köln und Düsseldorf. „Bezahlbarer Wohnraum“ ist zum öffentlichen Diskussions- und Wahlkampfthema geworden. Doch woher soll die Entlastung kommen? Hohe Erwartungen richten sich vor allem an die Soziale Wohnraumförderung des Landes.

### Im Fokus: die Soziale Wohnraumförderung

Die Sozialbindungen vieler Bestände laufen aus: Waren im Jahr 2007 noch 550.000 Mietwohnungen mit einer Mietpreisbindung versehen, liegt die Zahl derzeit bei 460.000. Da nutzt es auch nichts, dass die Mitgliedsunternehmen des VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW Rheinland Westfalen) weiterhin einen hohen Anteil an gefördertem Wohnraum im Bestand haben: Mehr 43 % der geförderten Wohnungen in NRW gehören Mitgliedsunternehmen. Hinzu kommt nämlich, dass bisher keine Trendwende in Sicht war – im Gegenteil: Die Fördermittel wurden im letzten Jahr kaum abgerufen, die Zahl der neu geförderten Wohnungen ging im

Vergleich zu 2011 um fast 30% zurück. Frühzeitig hatte sich der VdW Rheinland Westfalen mit dieser absehbaren Entwicklung auseinandergesetzt und die mangelnde Attraktivität der nordrhein-westfälischen Sozialen Wohnraumförderung unter die Lupe genommen. Bereits im Herbst letzten Jahres richtete er regional differenzierte Empfehlungen für eine verbesserte Soziale Wohnraumförderung an die Landespolitik (siehe Cover auf S.42).

Jenseits des niedrigen Marktinzins, der zum freifinanzierten Wohnungsbau anregt, wies der Verband auf mehrere „hausgemachte“ Hemmnisse der Sozialen Wohnraumförderung hin. Der nordrhein-westfälische Bau- und Wohnungsminister Michael Groschek griff die Anregungen des Verbandes auf und präsentierte eine verbesserte Soziale Wohnraumförderung für das Jahr 2013. Zinssätze, Darlehenshöhen und Bewilligungsmie-



Anzahl der Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen der Mitgliedsunternehmen in Nordrhein-Westfalen an allen geförderten Wohnungen in Nordrhein-Westfalen

Quelle: VdW RW

ten sind insbesondere für die angespannten Wohnungsteilmärkte mit einem hohen Bedarfsniveau, darunter besonders für die drei Städte Köln, Bonn und Düsseldorf in der Rheinschiene sowie für die Universitätsstadt Münster, erheblich verändert bzw. angehoben worden. Noch ist es allerdings zu früh, um Wirkungen der neuen Förderkonditionen evaluieren zu können.

Aktuell wurde die nordrhein-westfälische Landesregierung aus der Politik aufgefordert, von der Verordnungsmächtigung nach § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) Gebrauch zu machen, um Mietsteigerungen für bestimmte Gebiete begrenzen zu können. Es gilt aber auch, auf kommunaler Ebene Weichenstellungen für bezahlbaren Wohnraum vorzunehmen und Hemmnisse für den Sozialen Wohnungsbau abzubauen.

### Vermehrte Aktivitäten der großen Städte

Neben der Landespolitik geraten auch die großen Städte insbesondere an der Rheinschiene in das Visier der Akteure, die für mehr bezahlbaren Wohnraum streiten. Das kommunalpolitische Ringen um das preiswerte Wohnungssegment nimmt zu, erste Ratsbeschlüsse bekunden den Willen zu wohnungspolitischen Weichenstellungen. Dabei stehen die zweckgebundene wie auch die verbilligte Bereitstellung von Grundstücken für den Sozialen Wohnungsbau im Mittelpunkt aller Forderungen.

So kündete der Düsseldorfer Oberbürgermeister Elbers Mitte März 2013 „günstigere Mieten durch flexible Quoten“ an. Die Stadt brachte dazu ein Handlungskonzept „Zukunft Wohnen.Düsseldorf“ in die politische Beratung ein. Mit der flexiblen Quote soll bei städtebaulichen Projekten mit über 100 Wohneinheiten 20% im geförderten Wohnungsbau und 20% im mietpreisgedämpften Wohnungsbau verwirklicht werden.

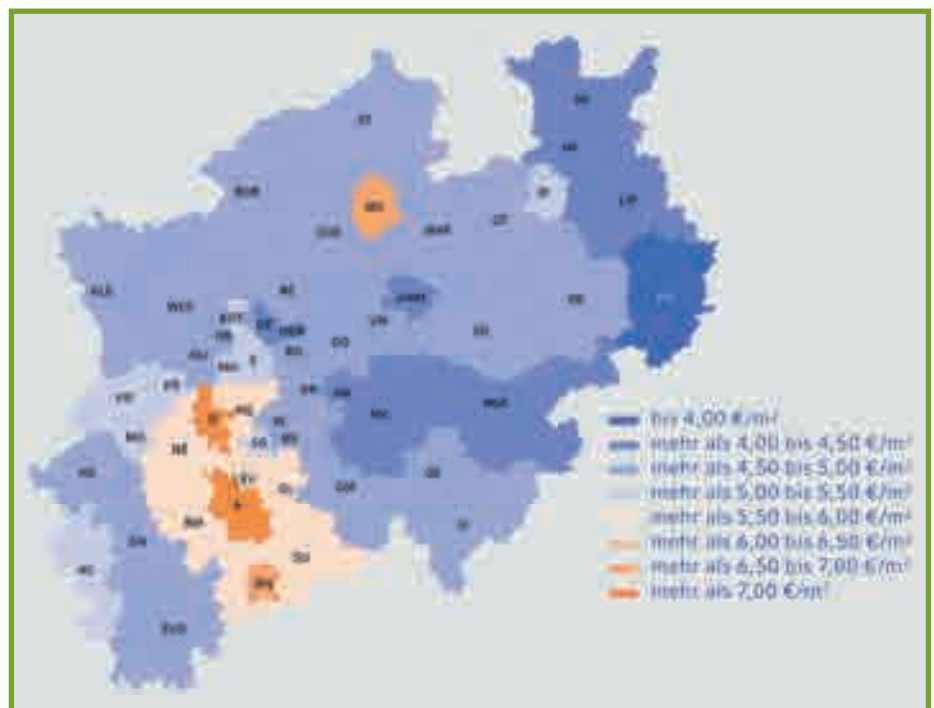
Die Stadt Köln will sich zur Stärkung des Sozialen Wohnungsbaus am Münchener Modell orientieren. Dieses vergibt Baugenehmigungen und zinsvergünstigte Darlehen unter dem Aspekt, dass Investoren bei ihren Neubauprojekten mindestens 30% der Wohnungen als Sozialwohnungen anbieten. Ein entsprechender Ratsbeschluss liegt noch nicht vor. Zu vernehmen ist, dass die Stadt zur räumlichen Steuerung des Sozialen Wohnungs-

baus unterschiedliche Quoten für die einzelnen Stadtteile vorgeben will.

Die Stadt Bonn hat Anfang März 2013 erste Eckpunkte für eine Soziale Wohnraumbförderung im Rat beraten. Die Versorgung der Menschen mit geringerem Einkommen soll in Bonn vor allem die städtische Wohnungsbaugesellschaft übernehmen. Sie erfährt eine bedarfs- und leistungsge-rechte Eigenkapitalstärkung. Die zur Verfügung gestellten Mittel werden zur Schaffung öffentlich geförderten neuen Wohnraums verwendet. Gleichzeitig soll damit der Gesellschaft ermöglicht werden, Grundstücke zu kaufen, um sie dann für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu verwenden, so die Beschlusslage. Auch will die Stadt das Münchener Modell überprüfen. Darüber hinaus sollen zusammen mit den Wohnungsbaugesellschaften Verdichtungspotenziale identifiziert und planungsrechtlich mobilisiert werden. Schließlich sollen die Stellplatzanforderungen pro Wohneinheit für den Sozialen Wohnungsbau auf die mindesterforderliche Anzahl reduziert werden.

Im Vergleich zu den großen Städten in der Rheinschiene betreibt die Stadt Münster seit Jahren eine „strategische Wohnstandortentwicklung“. Die aktuellen Weichenstellungen erscheinen daher weniger hektisch, dafür aber differenziert. Die Komplexität der Aufgabenstellungen und die eingeschränkten Zuständigkeiten und Handlungsmöglichkeiten der Stadt verlangten eine Kooperation der unterschiedlichen Wohnungsmarkakteure und das Zusammenwirken verschiedener Maßnahmen. In dem bereits in 2004 gegründeten Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ (AK), der sich als Politik beratendes Gremium versteht, arbeiten folgende Akteursgruppen zusammen: Wohnungswirtschaft, Immobilien- und Finanzwirtschaft, Interessenverbände, Politik, Verwaltung. Auf der Quartiersebene werden weitere Akteure einbezogen.

In einer Sondersitzung des AK am 15. Januar 2013, der sich ausschließlich mit dem derzeit erarbeiteten Handlungskonzept Wohnen der Stadt befasste, beschäftigte er sich u. a. und differenziert ►



Angebotsmieten (netto kalt) im unteren Preissegment 2011, 25er-Perzentil (Grenzwert günstigstes Viertel), Datenquelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH), Darstellung NRW Bank

Quelle: NRW Bank



Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, und Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, bei der Unterzeichnung des „Bündnis für Wohnen“ am 4. März 2013

mit dem bezahlbaren Wohnungsmarktsegment. Im Vergleich zu anderen Städten habe die Stadt Münster immer sämtliche Landesmittel inklusive Nachschläge für den Sozialwohnungsbau in Anspruch genommen, trotzdem sei das Angebot bei Weitem nicht ausreichend. Da über den Sozialen Wohnungsbau niemals das notwendige Volumen geschaffen werden könne, richtet sich der Blick der Akteure in Münster auch auf den Bestand. Da die Mieten günstiger Bestandswohnungen deutlich unter dem Niveau neuer Sozialwohnungen liegen, sei es zielführender, diese Bestandswohnungen zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte heranzuziehen. So soll das Instrument der Übertragung von Belegungs- und Preisbindungen (mittelbare Belegung) geprüft werden, um Zugriffsmöglichkeiten auf preiswerte Wohnungen zu erweitern. Explizit setzt sich der AK auch mit der studentischen Wohnraumversorgung in Münster auseinander. Neben der Förderung preiswerter Wohnungsangebote sei auch die Schaffung flexibler, auch für andere Nachfrager (um-)nutzbarer Angebote sinnvoll. Temporäre Wohnungsangebote („Container“, siehe Meldung auf S. 5 unten) könnten zusätzlich bei akuten Versorgungsengpässen helfen.

### Bündnis für Wohnen

Auf Landesebene hat sich im Zuge der Diskussion um bezahlbaren Wohnraum ein neues Bündnis gebildet – das „Bündnis für Wohnen – bezahlbar, generationengerecht, energieeffizient“. Unter diesem Motto haben am 4. März 2013 das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, der VdW Rheinland

Westfalen, der BfW Landesverband Nordrhein-Westfalen und Haus & Grund Nordrhein-Westfalen eine Kooperation beschlossen.

Mit dem Bündnis wird ein ausgewogener Dreiklang in der Bestands-, Neubau- und Quartiersentwicklung zwischen den Maßnahmen zur energetischen Optimierung, zum Abbau von Barrieren und zur Bezahlbarkeit der Wohnangebote angestrebt. Jeder dieser Maßnahmenbereiche soll situationsgerecht berücksichtigt und darf nicht zu Lasten eines anderen hervorgehoben werden. Die quantifizierten Entwicklungsziele und die jeweiligen Mitwirkungs- und Unterstützungsleistungen werden als Selbstverpflichtung in Rahmenvereinba-

rungen zwischen den wohnungswirtschaftlichen Akteuren und dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen festgelegt. Projektbezogene Einzelvereinbarungen mit einzelnen Wohnungsunternehmen sollen den Umsetzungsprozess konkretisieren.

Hiermit will sich die Wohnungswirtschaft wie auch das nordrhein-westfälische Bauministerium der Herausforderung stellen, angesichts der steigenden energetischen Anforderungen wie auch der hohen Erwartungen an die altersgerechte Ausrichtung des Wohnraums zugleich bezahlbaren Wohnraum sichern zu können. ■



# Wohnen und Wohnungsbau – Forderungen der AG KOOPERATION zum Bundestagswahljahr

Die Mitglieder der AG KOOPERATION (GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, DST Deutscher Städtetag und BDA Bund deutscher Architekten) haben auf ihrer Klausurtagung in Iphofen die Situation auf den Wohnungsmärkten und die Perspektiven des Wohnungsbaus in Deutschland diskutiert. Sie appellieren mit der folgenden, am 3. Mai 2013 beschlossenen Erklärung an die Politik, der Wohnungspolitik nach jahrelangem Bedeutungsverlust wieder den ihr angemessenen Stellenwert einzuräumen. Die hier gedruckte Version ist geringfügig gekürzt.

Mit Sorge beobachten wir folgende Tendenzen der gesellschaftlichen Entwicklung, die erhebliche, teils konflikträchtige Konsequenzen für das Wohnen, den Wohnungsbau und den Wohnungsmarkt in Deutschland haben: Die **Zunahme regionaler Disparitäten** führt parallel zu Schrumpfungsregionen mit Leerstand und lokalem Preisverfall auf der einen und zu Wachstumsregionen mit Preisexplosion sowie lokalen Verdrängungs- und Gentrifizierungseffekten auf der anderen Seite.

Die **soziale Spaltung der Gesellschaft** äußert sich durch eine Zunahme unterbrochener Erwerbsbiografien, steigende Altersarmut und Spreizung der Einkommen. Damit stellen sich Fragen der sozialen Balance.

Die **Spaltung der Wohnungsmärkte** nimmt zu aufgrund gesunkener öffentlicher Förderung, hoher Investitionen im gehobenen Bereich sowie einer preistreibenden Nachfrage nach Wohnungen und Bauland.

Themen wie „**Wohnen für ein langes Leben**“, „**Die Wohnung als Gesundheitsstandort**“ oder „**Generationsübergreifendes Wohnen**“ rücken in den Mittelpunkt. Aufgrund der demografischen Entwicklung ist eine Beschleunigung des altersgerechten Umbaus erforderlich.

Das Zusammenspiel dieser Entwicklungen bewirkt, dass die Wohnungspolitik und der Wohnungsbau vor großen Herausforderungen stehen, die vergleichbar sind der Überwindung der Wohnungsnot in den 1950er Jahren und mit dem Übergang vom extensiven Wohnungsbau zur behutsamen Stadterneuerung in den 1970er Jahren.

### Forderungen

**1.** Wegen der zu erwartenden Zunahme sozial benachteiligter Haushalte und verstärkter regionaler Disparitäten muss eine sozial orientierte und regional differenzierte Wohnungs- und Wohnungsbaupolitik gestärkt werden. Mindeste Voraussetzung dafür ist die Fortsetzung der Kompensationszahlungen des Bundes für die Wohnraumförderung an die Länder und deren Zweckbindung. Anstelle der Fokussierung auf die Einkommensschwächsten muss die Förderung wieder breiter werden, um sozialer Segregation vorzubeugen. Eine Stärkung der Objektförderung würde diesem Ziel entgegenkommen.

**2.** Wohnungsbau soll der Innenentwicklung der Städte und einer integrierten Quartiersentwicklung dienen. Für ein sozial gerechtes Wohnen bedarf es einer öffentlichen Liegenschaftspolitik, die Haushaltsinteressen mit sozialen Zielen ausbalanciert. Die Instrumente der Bauleitplanung und des Besonderen Städtebaurechts müssen wieder mehr als in den vergangenen Jahren das Ziel unterstützen, Gentrifizierungsprozesse zu dämpfen und soziale Mischung durch vielfältige Miet- und Eigentumsangebote im Interesse stabiler und lebendiger Stadtquartiere zu fördern. Die zunehmende Trägervielfalt im Wohnungsbau erhöht die Verantwortung der Kommunalpolitik – die Modalitäten der Wohnraumförderung müssen dieser Tatsache Rechnung tragen.

**3.** Gesamtstädtische und überregionale Wohnraumentwicklungskonzepte sind als Bestandteil integrierter Stadtentwicklungs- und Regionalkonzept-

te erforderlich, um Bedarfe lokal konkret zu ermitteln, interkommunale Konkurrenz zu dämpfen und – vor allem unter Schrumpfungsbedingungen – die Fehlallokation von Investitionen zu vermeiden. Auf dieser konzeptionellen Basis ist die Eigenverantwortung der Kommunen für die Modalitäten der Wohnraumförderung zu stärken.

**4.** Die Städtebauförderung muss als Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen sowie als Leitprogramm der Stadtentwicklungspolitik wieder so ausgestattet werden, dass sie den wachsenden und komplexer werdenden Herausforderungen in den Stadt- und Wohnquartieren gerecht wird.

**5.** Angesichts der steigenden Kosten für das Wohnen infolge immer höherer Energie-, Bau- und Grundstückspreise sowie einer drohenden sozialen Segregation in Ballungsräumen müssen soziale Quartiersprojekte und bürgerschaftliches Engagement gestärkt werden. Nicht zuletzt ist ein Mehr an sensibler Bürgerbeteiligung unumgänglich, damit innerstädtischer Wohnungsneubau Akzeptanz in der Nachbarschaft findet. Das Programm Soziale Stadt bietet dafür flankierende Hilfe, es muss anstelle der völlig unzureichenden Mittelausstattung der letzten Jahre wieder den Problemen entsprechend finanziert werden.

**6.** Energiesparender und klimagerechter Wohnungsbau ist kein Selbstzweck. Alle Maßnahmen sind einzubetten in das übergeordnete Ziel, nachhaltige und qualitativ ansprechende Wohnungen zu schaffen in Abwägung der Faktoren Energie und Umwelt, Soziales, Gestaltung, Kultur und Wirtschaftlichkeit.

**7.** Gesamtstädtische Energie- und Klimakonzepte dürfen nicht einseitig sektoral ausgerichtet werden, sondern sind als Bestandteil integrierter Stadtentwicklungskonzepte unter Mitwirkung der Wohnungswirtschaft, der planenden Berufe und anderer zentraler Akteure unter Leitung der Kommunen auszuarbeiten.

**8.** Eine einseitige Schwerpunktsetzung auf Energieeinsparung durch immer höhere Standards stößt an die Grenzen der Wirtschaftlichkeit und verhindert eine kurzfristige großräumige Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen im Bestand. Durch niedrigintensive Maßnahmen in der Breite statt einer großen Sanierungstiefe wäre eine kurzfristige Verbesserung von großen Teilen des Wohnungsbestandes bei Beibehaltung erträglicher Mieten zu erreichen.

**9.** Die Zielsetzung der Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bedarf einer ganzheitlicheren Betrachtung als bisher. Zu beachten sind der Primärenergieverbrauch, die Berücksichtigung der grauen Energie sowie die Lebenszykluskosten. Zukunft haben quartiersbezogene Lösungen anstelle der Beschränkung auf gebäudebezogene Maßnahmen.

**10.** Notwendig sind eine Auswertung und ein laufendes Monitoring, zu welchen Ergebnissen die geltenden Vorschriften zur Energieeinsparung in der Praxis insbesondere unter Berücksichtigung des Nutzerverhaltens sowie der bauphysikalischen, bautechnischen und baukulturellen Konsequenzen geführt haben und führen.

## KOLUMNE TECHNIK

## » Sicher, sicherer, am sichersten?

In der modernen industrialisierten Gesellschaft konnten viele Lebensrisiken verkleinert werden, was sehr zu begrüßen ist. Damit verbunden ist die Abnahme der Risikotoleranz in allen gesellschaftlichen Bereichen, was durchaus verständlich ist. Am Ende aber leidet nicht nur die Eigenverantwortung, auch der als gesellschaftlich notwendig empfundene Aufwand zur Risikovermeidung steigt und damit auch die Tendenz, andere für Schäden oder Probleme verantwortlich zu machen.

Ein simples Beispiel: In den 1990er Jahren hat jeder Ingenieur aufgrund seines Fachwissens Einzelfragen bei der Umsetzung der damaligen Wärmeschutzverordnung ganz selbstverständlich selbst entschieden. Inzwischen sucht jeder nach einer offiziellen Quelle oder Auslegung, nicht zuletzt deshalb, weil Klagen und zunehmend Ordnungsrecht drohen. Besonders sichtbar wird das Streben nach Sicherheit im technischen Bereich. Immer mehr technische Anforderungen sollen unsere Welt immer sicherer machen und auch gesundheitliche Risiken weiter mindern. Gesundheitliche Risiken am Arbeitsplatz werden von der Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin unterteilt in „nicht annehmbare Risiken“ und „hinnehmbare Risiken“. So hat die Bauministerkonferenz in ihrer Pressemitteilung im März 2013 nach Analysen durch die Feuerwehr mitgeteilt, dass hinsichtlich aus Wandöffnungen schlagenden Bränden Wärmedämmverbundsysteme hinreichend sicher seien.

Wir sollten uns mehr mit der Frage „hinreichender Sicherheit“ beschäftigen. Wo liegt diese bei Brandschutz, Asbest, Trinkwasser, Radon usw.? Auch die Eigenverantwortung der Menschen darf nicht außer Acht gelassen werden. Manche Anforderung auf den Straßenverkehr übertragen müsste konsequenterweise zur Forderung nach Schrittgeschwindigkeit führen – so ließen sich die meisten Verkehrsunfälle, insbesondere die mit tödlichem Ausgang, vermeiden.

Im Jahr 2005 gab der Verfassungsgerichtshof Rheinland-Pfalz folgende Einschätzung: „Die Pflicht des Staates, Leben und Gesundheit seiner Bürger durch Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und Gefahrenvorsorge zu schützen, gebietet von Verfassungswegen nicht, jedes nützliche und verantwortungsbewusste Verhalten gesetzlich vorzuschreiben.“ Das möchte man gern auch dem DIN sagen.

Damit kein Missverständnis aufkommt: Bessere Vorsorge und Minderung von Risiken sind wünschenswert und notwendig – nicht aber ohne gleichzeitige Diskussion der sinnvollen Grenzen. Der Soziologe Niklas Luhmann hat das Problem folgendermaßen zusammengefasst: „Wenn es Regenschirme gibt, kann man nicht mehr risikofrei leben: Die Gefahr, dass man durch Regen nass wird, wird zum Risiko, das man eingeht, wenn man den Regenschirm nicht mitnimmt. Aber wenn man ihn mitnimmt, läuft man das Risiko, ihn irgendwo liegen zu lassen.“



**Ingrid Vogler**  
Referentin Energie, Technik, Normung  
GdW, Berlin

## Hauswärme-Studie Wie heizen wir morgen?

Der Bundesindustrieverband Deutschland Haus-, Energie- und Umwelttechnik e. V. und die Shell Deutschland Oil GmbH stellten im Mai 2013 die Shell-BDH-Hauswärme-Studie „Klimaschutz im Wohnungssektor – wie heizen wir morgen“ vor und betrachteten Fakten, Trends und Perspektiven für Heiztechniken bis 2030. Schwerpunkt der in Zusammenarbeit mit dem Hamburger Weltwirtschaftsinstitut (HWWI) und dem Institut für Technische Gebäudeausrüstung (ITG) entstandenen Studie ist zum einen eine Analyse der Potenziale aktueller und neuer Heiztechniken und Energien. Dazu werden Funktionsweise, technische Anforderungen, Einsatzgebiete und -grenzen, Stand der Technik sowie Markttrends und Perspektiven von Heiztechniken betrachtet, z.B. Gas-/Öl-Brennwerttechnik, Solarthermie, Elektro-Wärmepumpe und Holzfeuerungen, neue Heiztechniken wie Mikro- und Mini-KWK-Anlagen und Gas-/Öl-Wärmepumpen sowie übergreifende Systemfragen. Zum anderen wird mit Hilfe von Szenarien untersucht, wie sich Heiztechniken im Wohnungssektor in den kommenden 20 Jahren entwickeln und welche Beiträge sie zu Energie- und Klimazielen der Politik leisten können.



Cornelia Wolber (Shell), Prof. Dr. Michael Bräuninger (HWWI), Dr. Jörg Adolf (Shell) und Andreas Lücke (BDH) (v.l.) stellen die Hauswärme-Studie 2013 vor



Weitere Informationen:  
[www.shell.de](http://www.shell.de)

## Arbeitshilfe Zweite Änderungsverordnung zur Trinkwasserverordnung



Anlässlich der Zweiten Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung, die im Dezember 2012 Kraft trat, bietet der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. die GdW-Arbeitshilfe 70 „Umsetzung der Zweiten Änderungsverordnung zur Trinkwasserverordnung – Legionellenprüfung“ an. Aufgrund der Änderungen in der Verordnung und der in der vergangenen Zeit gesammelten Erfahrungen und Erkenntnisse wurde die

Arbeitshilfe 66 komplett überarbeitet. Sie ist als Arbeitshilfe 70 inklusive der GdW-Information 139 „Gefährdungsanalyse“ neu veröffentlicht. Die Arbeitshilfe befasst sich u. a. mit den Pflichten aus der Trinkwasserverordnung, der Pflicht zur Untersuchung auf Legionellen sowie den Maßnahmen zur Sanierung bei Legionellenkontamination.



Weitere Informationen:  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de)

## Energieverbrauch und Kosten

# Geringinvestive Maßnahmen sparen bis zu 15 %



Quelle: Project Photos GmbH & Co. KG

Die Ergebnisse werden auf den Großteil des Bestands übertragen

Die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG (NL) nimmt mit fünf Bestandsgebäuden in Bad Oldesloe, Neustadt, Trittau und Geesthacht an der VNW-Verbandsinitiative „ALFA-NORD“, Allianz für Anlageeffizienz Nord, teil. Ziel ist, nachhaltige Energieeinspareffekte durch gezielte Analysen und Optimierungen der Energieerzeugung und Anlagenhydraulik durch geringe Investitionen zu erreichen. Im Vorfeld der Teilnahme wurden Umsetzungsempfehlungen für die ausgewählten Gebäude erarbeitet, etwa geringinvestive Maßnahmen, wie der hydraulische Abgleich, die Senkung der Heizkurve oder der Abgastemperatur. Nach drei Jahren zieht die NL Bilanz: Durch geringinvestive Maßnahmen konnten 5-15 % Energie eingespart werden.

Weitere Informationen:  
[www.neueluebecker.de](http://www.neueluebecker.de)

## Informationsplattform

# Planung für den demografischen Wandel

Seit April 2013 ist die Netzwerk- und Informationsplattform [sensotecture.org](http://sensotecture.org) online und informiert über ein interdisziplinäres Modellvorhaben, das Außenbereichsplanungen im öffentlichen Raum an die Bedürfnisse der Bewohner und ihr Mobilitätsvermögen entwickelt. Das Pilotprojekt „Urbane Räume für ein gesundes Alter“ der Universität Duisburg-Essen entstand zusammen mit dem Landschaftsverband Rheinland im Dorf „Das Dorf - Wohnen im Alter“ der Theodor Fliedner Stiftung in Mülheim a. d. R. Die Anforderungen der Zukunft, gerade für die Kommunalplanung, wird sein, bauliche Umräume an das Bewegungs- und Orientierungsvermögen alter und junger Bewohner gleichermaßen anzupassen.

Weitere Informationen:  
[www.sensotecture.org](http://www.sensotecture.org)

## Berliner Energietage 2013

# Energieeffizienz in Deutschland



Quelle: EUMB Pöschel 2013

Bei der Eröffnung der diesjährigen Berliner Energietage

Im Mai 2013 fanden die diesjährigen Berliner Energietage „Energieeffizienz in Deutschland“ statt. Die Veranstaltung widmete sich u. a. den Themen „Energie- und Klimapolitik konkret“, „Innovative Gebäude“ und „Energiebedarf innovativ steuern“. Unter dem Motto „Heiße Liebe“ führte die Arbeitsgemeinschaft für sparsamen und umweltfreundlichen

Energieverbrauch e. V. (ASUE) einen Veranstaltungsblock durch, bei dem Experten einen Einblick in die Heiztechniken von heute und morgen gaben. Dabei waren sie sich einig, dass innovative Heiztechniken wie z. B. Kraft-Wärme-Kopplung oder Gaswärmepumpen einen wesentlichen Beitrag zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie zur Senkung des Primärenergieverbrauchs beisteuern können. Teil der Energietage waren auch das Gründer- und Innovationsforum und eine Veranstaltung zu Förderprogrammen im Energiebereich, bei der relevante Unterstützungsmöglichkeiten für Projekte vorgestellt wurden.

Weitere Informationen:  
[www.berliner-energietage.de](http://www.berliner-energietage.de)



## Aqua Sanitec SHOWER Sicherer Schutz vor Legionellen



- Sofortiger und zuverlässiger Schutz
- Einfache Installation
- 24-Stunden Lieferservice

Aqua Sanitec GmbH  
Tel. 0 40-46 89 99-702  
[info@aqua-sanitec.com](mailto:info@aqua-sanitec.com)  
[www.aqua-sanitec.com](http://www.aqua-sanitec.com)

## Mehr unverschlüsseltes Digital-TV auch im Kabel Medienmärkte im Umbruch

Medienpolitisch fulminanter hätte das Jahr 2013 aus wohnungswirtschaftlicher Sicht kaum starten können. Mit der Untersagung des Erwerbs von Tele Columbus durch Kabel Deutschland im Februar 2013 hat das Bundeskartellamt mehr als bei früheren Verfahren den Gestattungswettbewerb zwischen Wohnungsunternehmen und Kabelnetzbetreiber in den Fokus seiner Bewertung genommen. Eine kurze Einordnung.



**Dr. Claus Wedemeier**  
Referent Wohnen für ein langes  
Leben, Multimedia und IT  
GdW, Berlin

Die Tele Columbus, so die Behörde in der o. g. Kartellamtsentscheidung, sei in fast allen Regionen der letzte noch verbliebene größere Wettbewerber von Kabel Deutschland (KDG). Damit wurden auch die Argumente mehrerer am Verfahren beteiligter Wohnungsunternehmen sowie des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. berücksichtigt. Die von KDG zwischenzeitlich eingelegte Beschwerde gegen die Untersagung dürfte zu keiner Änderung der Entscheidung führen. Tele Columbus wird sich nun neue Partner suchen, Interessenten gibt es bereits.

### Aufhebung der Verschlüsselung

Dagegen bringt ein schon fast in Vergessenheit geratenes Kartellamtsverfahren Wohnungsunternehmen und Mietern unverhofft ganz praktische Vorteile: Das Bundeskartellamt hatte Ende Dezember 2012 entschieden, dass die beiden privaten TV-Sendergruppen ProSiebenSat.1 und RTL bei der Einführung der Verschlüsselung ihrer digitalen Free TV-Programme wettbewerbswidrige Absprachen getroffen hätten. Neben einer hohen Geldbuße verpflichteten sich die beiden Sendergruppen darauf hin, ihre in digitaler Standardqualität (SD) verbreiteten wichtigsten Programme für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren unverschlüsselt anzubieten. Diese Zusage betrifft die Übertragungswege Kabel, Satellit und

IPTV. Nicht davon umfasst ist die Verschlüsselung von hochauflösenden privaten HD-Programmen. Positive Folge: Die Verschlüsselung von SD-Programmen wird endlich auch im Kabel aufgehoben. Damit wird das, was GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Deutscher Mieterbund und die Verbraucherzentrale Bundesverband schon vor Jahren gemeinsam gefordert hatten, endlich Realität.

### Vorgehen einzelner Netzbetreiber

Als erster großer Kabelnetzbetreiber reagierte die KDG auf die Entscheidung des Kartellamts gegen die privaten Sendergruppen ProSiebenSat.1 und RTL, werbefinanzierte SD-Programme auf allen Infrastrukturen unverschlüsselt bereitzustellen. Seit Mitte Mai 2013 speisen die Bayern ca. 20 private digitale Programme erstmals unverschlüsselt in SD-Qualität ein. Neben den Shopping-Sendern betrifft dies die Hauptprogramme RTL, VOX, n-tv, RTL 2, SuperRTL, Sat.1, ProSieben und Kabel 1 ebenso wie zum Beispiel Eurosport, Sport1, SIXX, Anixe, Servus TV, Tele 5 und SAT.1 Gold. Dabei zeigt sich die KDG auf Anfrage des GdW gegenüber den Mietern, die ausschließlich zum Empfang dieser bisher verschlüsselten privaten Programme einen individuellen digitalen Zusatzvertrag abgeschlossen haben, kundenfreundlich. Mieter, die ausschließlich Kabel Digital bzw. den digitalen Empfang bei Kabel Deutschland gebucht haben, können ihren Vertrag „Kabel Digital“ bzw. „digitaler Empfang“ auf Wunsch auf Kulanzbasis außerordentlich kündigen. Die KDG weist dabei darauf hin, dass sich mit Wegfall der Verträge die Menge der ohne Smartcard digital empfangbaren Sender auf die unverschlüsselten Sender reduziert.

### Abhängigkeit von Sendeanstalten

Derzeit sind in den KDG-Netzen insgesamt rund 50 Programme digital unverschlüsselt und damit über jedes für digitales Kabelfernsehen (DVB-C) geeignete Gerät ohne Smartcard zu empfangen. Dabei eingerechnet sind auch die drei HD-Programme von ARD, ZDF und arte. Weitere öffentlich-rechtliche HD-Programme wird die KDG in absehbarer Zeit nicht in ihre Netze (ebenso wenig wie die Unitymedia) einspeisen. Hintergrund ist die laufende gerichtliche Auseinandersetzung der KDG mit den öffentlich-rechtlichen Rundfunksendern. Die Sender haben die seit vielen Jahren üblichen Einspeiseverträge mit KDG und Unitymedia gekündigt und bisherige Zahlungen mit dem letzten Jahreswechsel eingestellt. An bisher fünf unterschiedlichen Gerichten wurde jeweils in erster Instanz zulasten der KDG entschieden, dass die Kündigungen der Verträge durch ARD und ZDF wirksam seien. Die KDG hat angekündigt, in die nächste Instanz zu gehen.

Die Tele Columbus hat mitgeteilt, zunächst nur in den Städten Cottbus, Leipzig und Magdeburg ebenfalls die acht Programme der Sendergruppen ProSiebenSat.1 und RTL über ihre Netze unverschlüsselt zu übertragen und damit über jedes für digitales Kabelfernsehen geeignete Gerät ohne Smartcard in SD-Qualität empfangbar zu machen. Weitere Regionen sollen folgen. Anders als Kabel Deutschland will Tele Columbus zeitnah weitere öffentlich-rechtliche hochauflösende Programme (HD) unverschlüsselt einspeisen. Tele Columbus und andere mittelständische Netzbetreiber erhalten bisher keine Einspeiseentgelte von den Sendern. ■





# „Golf macht Schule“

## Benefiz-Golfturniere 2013 für ein Schulbauprojekt der DESWOS

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

---

 **DOMUS** Cup, Bad Saarow 25. Mai 2013

 **B&O** Cup, Bad Aibling 13. Juli 2013

**HAUFE.** Hammonia Cup, Hamburg 3. August 2013

 **M-TEQ**  **VALLOX** Cup, Köln 14. September 2013

---

 **DOMUS**

 **M-TEQ**

**VIESMANN**

 **B&O**

**KNAUF**

 **VALLOX**

 **CBZ  
BUSINESS SCHOOL**

**techem**

Weitere Infos zur Teilnahme, der Anfahrt, sowie den genauen Ablauf erhalten Sie mit der Anmeldebestätigung oder unter: [www.hammonia.de/golf](http://www.hammonia.de/golf),  
und bei Klaus Böck: [klaus.boeck@haufe-lexware.com](mailto:klaus.boeck@haufe-lexware.com),  
Tel.: 0761 8983160

**HAUFE.** Hammonia

## Interview mit Kai Schwartz

## „Wir wollten das Netzeigentum nicht aus der Hand geben und ein hohes Maß an Selbstbestimmung gewinnen“



Quelle: Freie Scholle Archiv

Viele Wohnungsunternehmen suchen nach alternativen Wegen, ihren Mietern oder Mitgliedern eine möglichst umfassende Medienversorgung anzubieten, ohne sich über lange Zeiträume fest an einen Telekommunikations- und TV-Netzanbieter binden zu müssen. Die Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld, hat sich vor Jahren mit einem eigenen Netz autark gestellt (siehe DW 9/2008, S. 16). Vorstandsvorsitzender Kai Schwartz über die Erfahrungen der vergangenen fünf Jahre.

**Was waren Ihre Beweggründe, sich vom Standardanbieter zu lösen und in eine unabhängige Medienversorgung zu investieren?**

Im Januar 2009 erfolgte der Start unserer eigenen Versorgung - mit allen Komponenten. Angesichts der Preissprünge, die es seinerzeit am Fernsehmarkt gab, hatten uns unsere Mitglieder aufgefordert, das Problem in ihrem Sinne zu lösen und für eine Rundfunk- und Fernsehversorgung zu verlässlichen Preisen zu sorgen. Dazu kam, dass unser

Netz nicht mehr den neuen technischen Standards entsprach. Es gab beispielsweise keinen Rückkanal für neue Dienste, neue Programme konnten wegen zu geringer Bandbreite der Verstärker nicht empfangen werden. Wir brauchten also eine Lösung, die es uns ermöglichte, unser Netz auf den neuesten technischen Stand zu bringen, und gleichzeitig unsere Genossenschaft unabhängig stellte.

Für uns gab es damals zwei Möglichkeiten. Natürlich hätten wir mit Unitymedia weiter koope-

rieren können. In Verbindung mit einem neuen, langfristigen Vertrag hatte man angeboten, die Hausverteilnetze umfänglich zu erneuern, den heutigen Standard aufzubauen und neben Fernsehen auch Internet und Telefonie bereitzustellen. In diesem Fall hätte der Anbieter allerdings über lange Jahre das Netzeigentum beansprucht - und wir keine Einflussmöglichkeit gehabt, sondern ein vorgefertigtes Programm- und Dienstleistungsangebot nehmen müssen. Im Interesse unserer Mitglieder wollten wir aber drei, aus unserer Sicht wichtige Faktoren sicherstellen: Einerseits wollten wir das Netzeigentum nicht aus der Hand geben und ein hohes Maß an Selbstbestimmung gewinnen. Andererseits wollten wir ein auf die Bedürfnisse unserer Mitglieder optimal abgestimmtes Angebotsportfolio finden. Ein weiterer Punkt war, in- und ausländische TV-Programme ohne Zwangsverschlüsselung oder ohne zwischengeschaltete Interessen eines Signalanbieters zu bekommen.

**Wie sind Sie vorgegangen?**

Sehr schnell war klar, dass wir neue Versorgungsnetze brauchten. Der Vorstand war sich darüber einig, dass man einen Partner benötigte, der bei allen Maßnahmen - von der Konzeption bis zur



Keine Unabhängigkeit ohne die erforderliche Technik: die Kopfstation im Verwaltungsgebäude der Freien Scholle



Die Freie Scholle investiert nicht nur in die Hausnetze, sondern auch in den Stadtumbau wie hier an der Albert-Schweitzer-Straße



Kompetenz vor Ort: Dank der guten Zusammenarbeit der Kooperationspartner läuft der Netzbetrieb reibungslos

Durchführung - über die entsprechenden Erfahrungen verfügt. Die Kollegen vom Spar- und Bauverein Solingen berichteten, dass sie mit einem unabhängigen Dienstleister einige Jahre zuvor für ihre Genossenschaft ein ähnliches Konzept vorgelegt und umgesetzt haben...

#### **Und wie sah das Konzept für die Freie Scholle aus?**

... Dieses sah vor, eine völlig autarke, neue Netzinfrastruktur für unser Unternehmen zu errichten. Dazu gehörten der Bau einer professionellen Kopfstelle, 31 km Glasfaserleitungen zu unseren Liegenschaften (siehe den nachfolgenden Artikel in diesem Heft) sowie die Erstellung neuer Hausverteilnetze mit Multimedia-Anschlussdosen. Der Aufwand erschien zunächst gewaltig. Immerhin waren 3.500 m Kabelkanäle im Tiefbau zu realisieren und 10.750 m Koaxialkabel zu verlegen. Dennoch hat das Ganze nur rund acht Monate gedauert.

Später organisierten wir gemeinsam mit unserem Dienstleister WTC Wohnen- und TeleCommunication eine Informationskampagne, mit der wir unsere Mitglieder in mehreren Schritten auf die neue Versorgung vorbereiten konnten. Dadurch lief am eigentlichen Umschalttermin alles reibungslos.

#### **Welche Veränderungen ergaben sich für ihre Mitglieder?**

Brisant ist natürlich immer die Höhe des monatlichen Kabelentgeltes. Durch unsere Unabhängigkeit sind wir nun nicht mehr der unalkalibaren Politik eines Anbieters, im Bezug auf Preiserhöhungen ohne Leistungsverbesserungen ausgesetzt. Unsere Mitglieder empfangen jetzt aber eine große Zahl von analogen und digitalen Programmen. Wir können frei übertragen, was von den Satelliten auch frei angeboten wird. Natürlich ist das Angebot mit fremdsprachigen TV-Programmen auf die nachgefragten Sprachen in unseren Liegenschaften ausgerichtet und kann bei Bedarf variiert werden. Auch hier sind wir flexibel und nicht durch vorgefertigte Pakete eingeeengt.

Service und Kundenfreundlichkeit sind natürlich wichtig. Interessierte Mitglieder haben über den Kabelanschluss Zugang zu Internet und Telefonie. Sie schließen mit WTC entsprechende Einzelverträge ab. Die Produkte sind in Bezug auf Geschwindigkeiten und Preise wettbewerbsfähig. Die Mindestlaufzeit beträgt außerdem nur drei Monate, ein Wechsel zwischen den Flatrate-Angeboten ist ohne Kosten innerhalb der Laufzeit möglich.

#### **Wie haben Sie auf die Abschaltung der analogen TV-Programme reagiert?**

Wir bieten auch weiterhin Programme in reanalogisierter Form an. Somit kann das Mitglied mit seinem älteren Fernseher auch analoge Programme empfangen.

#### **Auch für die Genossenschaft werden sich positive Effekte ergeben haben...!?**

Der wichtigste Vorteil ist die Unabhängigkeit unserer Genossenschaft im Bereich der Medienversorgung. Wir sind bei der Ausrichtung des Programmspektrums flexibel, brauchen keine Preiserhöhungen von Dritten zu fürchten und sind damit nicht den wirtschaftlichen Interessen eines Anbieters ausgeliefert. Neu verfügbare HD-Programme können z. B. sofort eingespeist werden.

Unser Hausnetz ist zudem technisch auf dem Stand, der unseren Mitgliedern - in Bezug auf das aktuelle Thema Wohnen im Alter - insbesondere im Bereich der AAL- und Smart-Home-Dienste vielfältigen Optionen eröffnet (siehe hierzu das „Thema des Monats“ in diesem Heft ab Seite 22).

#### **Mit welchem Geschäftsmodell haben Sie das abgewickelt und finanziert?**

Die Freie Scholle hat das Vorhaben finanziert. Eigentümerin der Anlage ist unser Tochterunternehmen, die Haus-Media-GmbH, die einen Dienstleistungsvertrag mit WTC abgeschlossen hat. Dieser Dienstleister betreut die Anlage im Auftrag unserer Tochter, verantwortet den technischen Betrieb und kümmert sich um die medienrechtlichen Dinge. Darüber hinaus stellt er den örtlichen Service sicher, unterhält an sieben Tagen in der Woche einen eigenen 24-h-Mitglieder- und Kundenservice sowie den technischen Notdienst.

Ferner stellen wir über die Haus-Media-GmbH auch dritten Wohnungsvermietern in Bielefeld unsere Angebote kostenpflichtig zur Verfügung. Unsere damalige Entscheidung haben wir jedenfalls nicht bereut - im Gegenteil: Wir können nur empfehlen, sich über eine unabhängige Medienversorgung Gedanken zu machen.

#### **Besten Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte Olaf Berger.

## Die Zukunft ist gläsern

# Infrastrukturen für die Medienversorgung

Mit Werbeslogans wie „megaschnelles Glasfasernetz“ und „Kabel-Power mit Glasfaser“ werben derzeit Telekommunikations- und TV-Kabelnetzbetreiber. Fernsehen, Internet und Telefonie ist immer häufiger wahlweise über das TV- und über Telefonkabel verfügbar. Was bedeutet das für die Medienversorgungsinfrastrukturen der Wohnungswirtschaft? Der Artikel gibt Antworten.



**Dr. Claus Wedemeier**  
Referent Wohnen für ein langes  
Leben, Multimedia und IT  
GdW, Berlin

Die rasante technologische Entwicklung hat dazu geführt, dass in Wohngebäuden Fernsehen, Internet und Telefonie immer häufiger wahlweise über das TV-Kabel und über Telefonkabel in vielen Regionen bereits verfügbar sind. Während die DSL-Technik über Telefonleitungen Internetdatenraten von bis zu 50 Megabit pro Sekunde (Mbit/s) bieten, werden in vielen Regionen über das TV-Kabelnetz sogar Geschwindigkeiten von über 100 Mbit/s realisiert.

Voraussetzung für diese schnellen Anbindungen ist die vermehrte Nutzung von Glasfasernetzen bei der Signalzuführung. Glasfasernetze werden auch für die Anbindung von Mobilfunkstandorten beim Funkstandard Long Term Evolution (LTE) eingesetzt. Die LTE-Anbieter haben in allen Bundesländern die Auflagen der Bundesnetzagentur zur Versorgung der ländlichen Regionen erfüllt und gehen auch in Ballungsräumen mit Internetangeboten bis rund 100 Mbit/s auf Kundenjagd.

### Neue Strategien für die Medienversorgung

Diese Entwicklungen sind für viele Wohnungsunternehmen Grund genug, aktuelle Strategien zu überprüfen. Längst haben die Kabel- und Telefonnetzbetreiber sowie kommunale und private Versorgungsunternehmen in den Städten begonnen, Glasfaseranschlüsse bis in die Gebäude (Fibre to the Building oder FTTB) bzw. in die Wohnungen (Fibre to the Home oder FTTH) zu verlegen. Auch

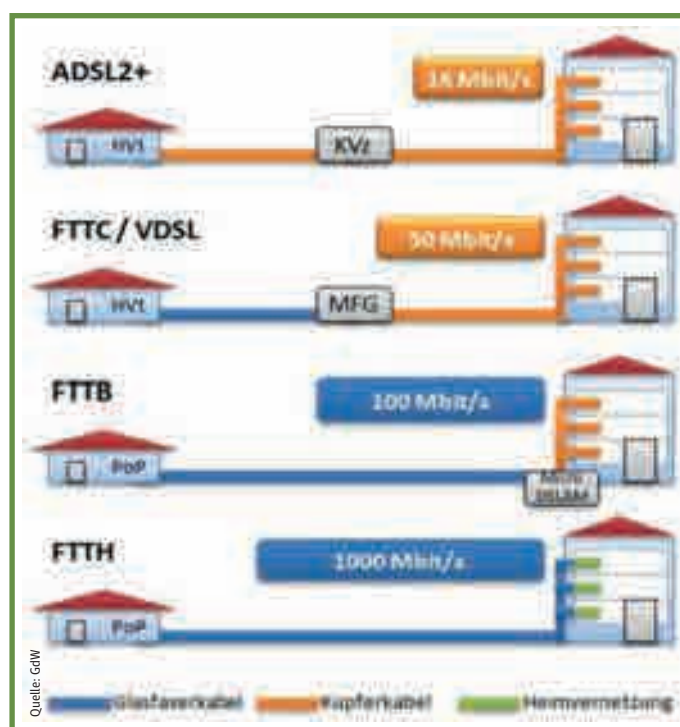
Stadtwerke kleinerer Städte sowie Wohnungsunternehmen selbst sind engagiert.

Für Wohnungsunternehmen werfen die Entwicklungen strategische Fragen auf: Wie muss ich meine Infrastruktur zukunftsfähig gestalten? Brauchen und wollen Mieter wirklich Internetverbindungsgeschwindigkeiten von 100 Mbit/s und mehr? Wie verhalte ich mich bei Anfragen von Telekommunikationsunternehmen und Stadtwerken, die Glasfasernetze verlegen wollen? Gibt es neue Geschäftsmodelle? Dazu und zu weiteren Fragen hat der Fachausschuss Vernetztes Wohnen, Multimedia und IT des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit Unterstützung durch externe Experten

jüngst ein Strategiepapier Glasfaser (siehe S. 53 unten) vorgelegt. Als Faustregel gilt, strategische Überlegungen mindestens mit einem zeitlichen Vorlauf von zwei Jahren bis zum Umsetzungstermin zu starten.

### Brauchen wir mehr als 100 Mbit/s?

Aus Sicht der Experten ist die Frage nach künftigen Anforderungen an Infrastrukturen längst beantwortet. So stellt Professor Dr. Klaus Goldhammer, Geschäftsführer der Berliner Goldmedia GmbH Strategy Consulting, fest, dass Wohnungsunternehmen weiterhin auf ein gutes klassisches TV-Angebot sowie zusätzlich auf ein schnelles Internet setzen müssen, um die Mediengewohnheiten



FTTx-Ausbaustufen im  
Kupfernetz/Telefonnetz

aller Altersgruppen erfüllen zu können. Nach einer ARD/ZDF-Langzeitstudie aus dem Jahr 2010 beträgt der TV-Konsum bei den über 65-Jährigen fast fünf Stunden am Tag, während die 14- bis 29-Jährigen mit fast 2,5 Stunden pro Tag die Online-Kommunikation bevorzugen. Je höher der Bildungsgrad, desto häufiger findet eine Parallelnutzung statt. Nach einer Untersuchung des IT-Verbands BITKOM aus dem Jahr 2011 können sich nur 9% der Jüngeren, aber 69% der Älteren ein Leben ohne Internet vorstellen. Auf das Fernsehen könnten immerhin 36% der Jüngeren, aber nur 25% der Älteren verzichten.

Nach Prognosen werden schon im Jahr 2016 die ersten 1.000-Mbit/s-Anschlüsse Mietern in bestimmten Gebieten verfügbar. Nicht nur TV-Angebote über das Internet fordern zukünftig immer höhere Übertragungsgeschwindigkeiten. Auch Onlinespiele und das Hoch- und Herunterladen von Bildern und Videos aus dem Netz oder in einen externen Onlinespeicher - wie das Videoportal Youtube oder ein „eigener“ Onlinespeicher (Cloud) - lassen den Bedarf an hohen Übertragungsgeschwindigkeiten kontinuierlich steigen.

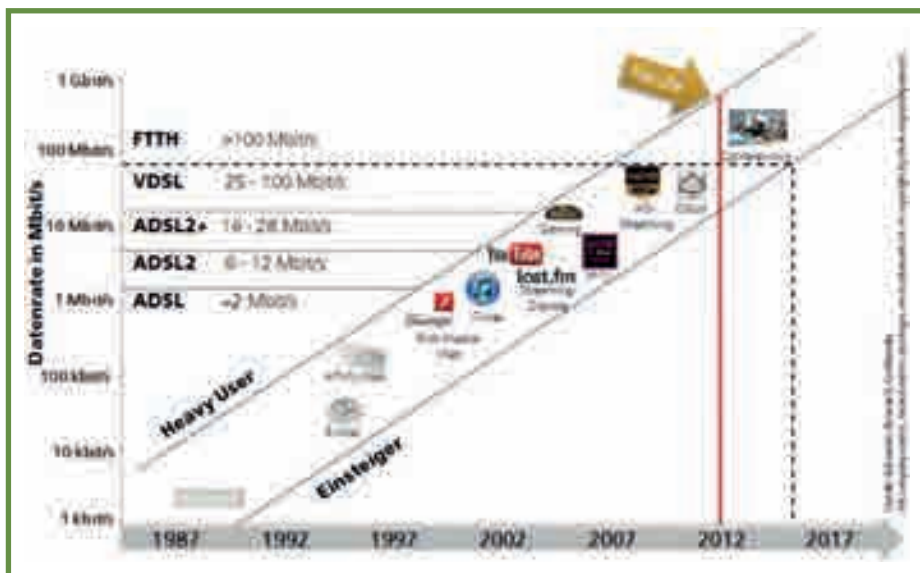
### Die Technik der Zukunft heißt Glas

Aus technischer Sicht werden nach Expertenmeinung Lichtwellenleiter (LWL), zu denen Glasfasernetze zählen, zukünftig den Anforderungen der breitbandigen Dienste am besten gerecht. Bei der Überwindung langer Wegstrecken stellen Glasfasernetze physikalisch das leistungsfähigste Netz dar und werden schon seit vielen Jahren von Telefon- und Kabelnetzbetreibern eingesetzt. LWL sind unempfindlich gegenüber elektromagnetischen Störungen und stören ihrerseits auch andere Netze nicht.

In ersten Projekten werden Glasfasernetze nicht nur bis zum Wohngebäude (FTTB), sondern auch innerhalb der Gebäude bis zur Wohnung geführt (FTTH). Glasfasernetze bis zur Wohnung ermöglichen Verbindungsgeschwindigkeiten, die über eine Bandbreite von ca. 100 Mbit/s noch deutlich hinausgehen können. Wohnungsunternehmen sollten zunächst eine detaillierte Analyse und Bewertung des gegenwärtig genutzten Gebäudenetzes vornehmen, so eine Empfehlung aus dem neuen GdW-Strategiepapier Glasfaser. In Verbindung mit generell geplanten Baumaßnahmen leiten sich dann die weiteren Schritte ab.

### Strategiepapier gibt Tipps

Grundsätzlich gilt, dass für Internet und Telefonie ausgebaute TV-Kabelnetze aus heutiger Sicht mindestens in den nächsten 10 bis 15 Jahren selbst höchste Anforderungen an schnelle Internetverbindungen erfüllen. Dennoch gehört dem Glasfa-

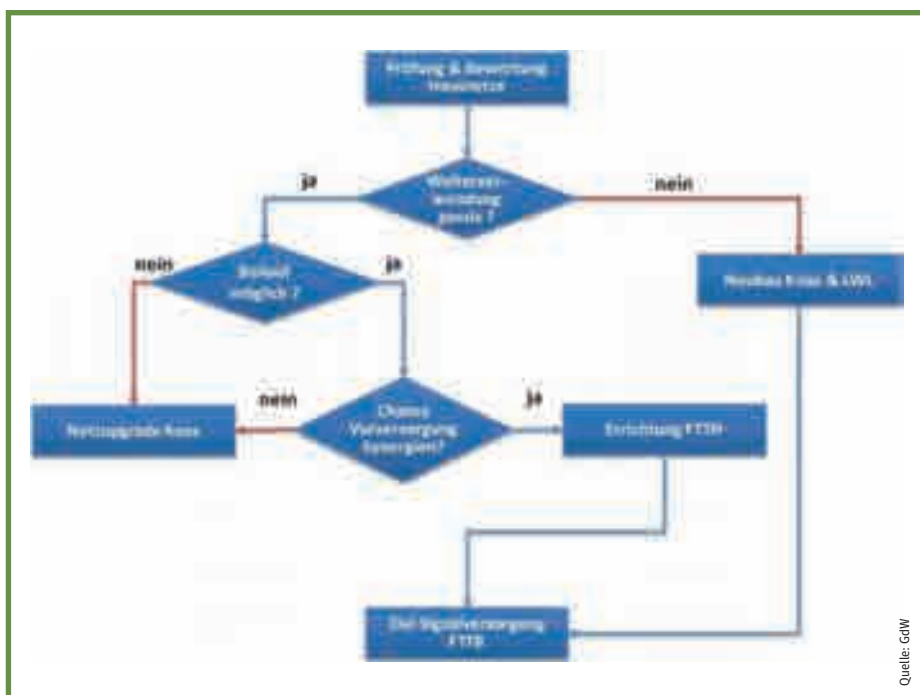


Entwicklung typischer Dienste und Anschlussbandbreiten

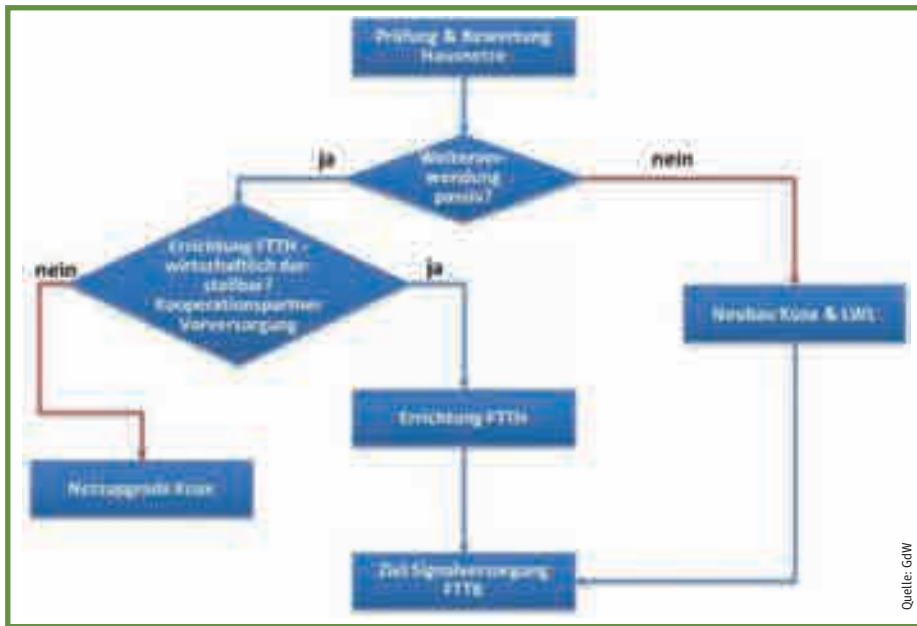
serkabel auch im Gebäude langfristig die Zukunft. Allerdings ist eine Wirtschaftlichkeit von Glasfaserinvestitionen vielfach derzeit nur unter engen Voraussetzungen gegeben. Generell ist für Wohnungsunternehmen folgender Umgang mit LWL oder Glasfasern empfehlenswert, wobei hier zunächst nur der Einbau der passiven, also nicht mit Lichtsignalen beschalteten, Glasfaser gemeint ist:

- Glasfaseranbindungen sind bis zum Wohngebäude grundsätzlich sinnvoll und anlassbezogen bei Sanierungen, Ausschreibungen und Vertragsverlängerungen zu prüfen.
- Bei Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen sind Leerrohre für Glasfaser und/oder Glasfasernetze zu installieren. Dies gilt auch bei leistungsfähigen koaxialen TV-Netzen.

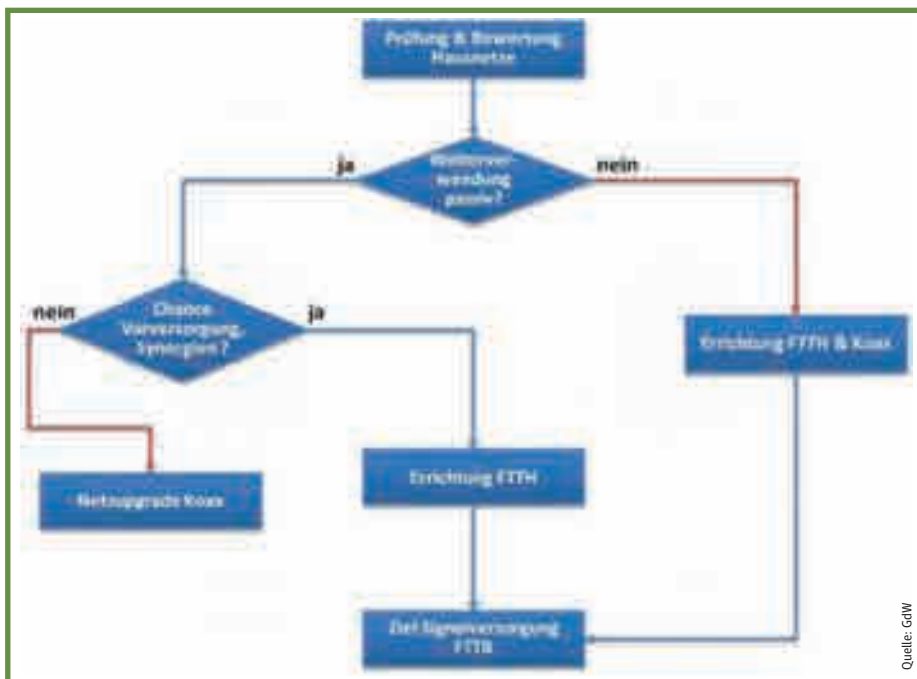
- Bei veralteten koaxialen TV-Netzen sind diese zu erneuern und zusätzlich Leerrohre und/oder Glasfasernetze zu installieren. Dies gilt auch bei noch langen Restlaufzeiten von Verträgen.
- Bei in Kürze (ein bis zwei Jahre) auslaufenden Gestattungsverträgen gilt speziell:
  - bei leistungsfähigen koaxialen TV-Netzen sind aktuell keine Glasfaser-Investitionen in Gebäudenetze notwendig. Eine Glasfaseranbindung des Gebäudes sollte aber geprüft werden und
  - bei veralteten koaxialen TV-Netzen sind die TV-Netze zu erneuern und zusätzlich Leerrohre und/oder Glasfasernetze zu installieren.
- Für Glasfasernetze bis in die Wohnung (FTTH) gilt generell vorzugsweise eine Verlegung von mehr als einer Faser pro Wohnung. ▶



Empfohlenes Szenario bei anstehenden Sanierungen



Szenario bei auslaufenden Verträgen



Szenario bei unzureichender Leistungsfähigkeit bestehender Strukturen

- Synergien, die sich aus Baumaßnahmen des eigenen Unternehmens und von Unternehmen mit angrenzenden Wohnungsbeständen ergeben, sollen genutzt werden.

### Neue rechtliche Rahmenbedingungen für Breitbandnetze

Das Ziel, Haushalten eine sehr schnelle Internetanbindung zu ermöglichen, wird von der Breitbandstrategie der Bundesregierung und in dessen Rahmen auch durch eine in 2012 teilweise zu Lasten der Gebäudeeigentümer gehende Änderung beim Telekommunikationsrecht unterstützt. So wurde § 76 Telekommunikationsgesetz (TKG) um eine Duldungspflicht des Eigentümers für den

Glasfaser- bzw. Breitbandanschluss des Gebäudes erweitert, der lediglich im seltenen Fall einer unzumutbaren Belastung widersprochen werden kann. Diese Duldungspflicht endet beim Gebäudezugang und umfasst nicht die Weiterführung des Netzes bis zum Mieter, die weiterhin gesondert zustimmungspflichtig ist.

Wie bei Verträgen mit Kabelnetzbetreibern sollten Wohnungsunternehmen beim Thema Glasfasernetze auf einen alle Rechte und Pflichten umfassenden Vertrag drängen, der auch kommerzielle Regelungen zugunsten des Wohnungsunternehmens beinhalten kann. Die Unterzeichnung einer vom Netzbetreiber oder Stadtwerkeunternehmen vorgelegten Grundstückseigentümergeklärung

oder vergleichbarer vorgefertigter Vereinbarungen ist für professionelle Wohnungsunternehmen im Regelfall nicht empfehlenswert. Für die Umsetzung der künftigen Medienversorgung gelten alle Empfehlungen früherer GdW-Arbeitshilfen – natürlich aktuell ergänzt um den Glasfaseraspekt – grundsätzlich weiter.

Nach einem neu eingeführten § 77 a TKG kann die Bundesnetzagentur gegenüber Betreibern und Eigentümern von Infrastrukturen (Einrichtungen) im Gebäude eine Mitbenutzung durch Dritte anordnen und so Dritten gegen Entgelt einen Zugang bis zum Mieter ermöglichen. Details dieses vergleichsweise aufwendigen Verfahrens und seine Bedeutung für die Praxis sind nach wie vor offen.

### Open-Access als neues Geschäftsmodell?

Glasfaseranbieter und -betreiber verweisen gern darauf, dass allein schon der Glasfaseranschluss für mehr Wettbewerb bei der Medienversorgung der Mieter Sorge. Dies trifft tatsächlich nur für einen etwaigen Wettbewerb zwischen den Infrastrukturen Telefonnetz bzw. Glasfasernetz und TV-Kabelnetz zu. Sobald ein Telekommunikationsanbieter über eine Glasfaser faktisch der einzige bzw. der beherrschende Infrastrukturbetreiber ist, gilt dies nicht.

Gleiches ergibt sich im Regelfall, wenn Glasfaseranbieter auf ein so genanntes „Open-Access-Modell“ (Open Access – englisch für „offener Zugang“) verweisen. Dies soll Mietern eine große, nahezu unbeschränkte Wahlfreiheit zwischen Diensten und Anbietern ermöglichen. Ein solches Modell könnte tatsächlich auch aus wohnungswirtschaftlicher Sicht die Zukunft sein, ist aber bislang nur ansatzweise realisiert. Zum einen sind

Netzbetreiber und Inhabitanbieter zu wenig überzeugt, dass ein offener Wettbewerb in einem Netz auch ihnen Vorteile bietet. Zum anderen betreten alle Beteiligten bei Glasfasernetzen eine neue Welt, die durch einen deutlich höheren Abstimmungsaufwand, neuartige Technik sowie höhere technische Kosten gekennzeichnet. Zudem sind derzeit keine speziellen Dienste für Glasfasernetze in Sicht, die nicht auch auf anderen ausgebauten Netzen funktionieren.

### Ein Beispiel aus Berlin

Ein positives Beispiel im Bereich Open Access ist ein Glasfaserpilotprojekt in Berlin, das derzeit gemeinsam vom Energieunternehmen Vattenfall, dem Wohnungsunternehmen degewo und den Telekommunikationsunternehmen Ericsson und QSC betrieben wird. Bis Ende 2012 wurden dabei insgesamt 4.378 Wohneinheiten in 130 Gebäuden

### Wem gehören die Glasfasernetze im Gebäude?

Wie bei anderen Infrastrukturen steht bei geplanten Installationen von Glasfasernetzen die zentrale Frage an, ob das Wohnungsunternehmen unter strategischen und wirtschaftlichen Aspekten Eigentümer dieser Netze im Gebäude werden will oder kann. Verneint ein Wohnungsunternehmen die Frage des Netzeigentums und lässt damit die Investitionen durch Dritte tätigen, kommt der vertraglichen Gestaltung mit diesem Dritten entscheidende Bedeutung zu. Für konkrete Empfehlungen wird auf das GdW-Strategiepapier verwiesen, das auch Hinweise zum Umgang mit konkreten Angeboten beinhaltet.

Wird die Frage des Netzeigentums bejaht, also Glasfasernetzinvestitionen zumindest teilweise selbst übernommen, schließen sich weitere Überlegungen um ein Geschäftsmodell an. Bisherige

zu setzen. Mit Vectoring sind auf der Basis der VDSL-Technik Übertragungsraten bis zu 100 statt bisher 50 Mbit/s möglich, ohne die Glasfaser bis an das Gebäude legen zu müssen. Damit kann die Telekom bei der Internetgeschwindigkeit wieder zu den Angeboten der TV-Kabelnetzbetreiber aufrücken und Ausbaukosten sparen. Die Bundesnetzagentur will die Vectoring-Technik unter bestimmten regulatorischen Bedingungen genehmigen und hat dazu im Mai 2013 einen Konsultationsentwurf vorgelegt. Experten gehen davon aus, dass es sich bei Vectoring um eine Übergangstechnik handelt und langfristig eine direkte Anbindung von Gebäuden und Wohnungen mit Lichtwellenleitern notwendig bleibt.

### Fazit

Als Fazit ist für die Medienversorgung von Wohngebäuden ein schneller Internetzugang künftig unverzichtbar, ohne dass das TV-Angebot an Attraktivität verlieren darf.

Langfristig kann nicht ausgeschlossen werden, dass TV-Programme nur noch ausschließlich per Internettechnik bzw. als IP-Datenstrom in die Wohnungen gelangen. Damit gehört der Infrastruktur Glasfaserkabel – auch in den Gebäuden – in jedem Fall die Zukunft. Allerdings wird ein ausgebautes TV-Kabelnetz mindestens die nächsten 10 bis 15 Jahre selbst höchste Anforderungen an die Bandbreite erfüllen. Wohnungsunternehmen sollten sich dennoch frühzeitig mit dem Thema Glasfaser beschäftigen und erste strategische Überlegungen mindestens zwei Jahre vor dem geplanten Umsetzungstermin starten. ■

A1 Eigeninvestition – Open Access-Modell	
Kern-Parameter	
Vertrag	Kooperationsvertrag mit einem Integrator (Betreiber der aktiven Technik)
Netzzugang	Zugang für alle Dienste-Anbieter
Abrechnung beim Mieter	Einzelinkasso
Netzausbau	Vollausbau mit bis zu 4 Fasern inklusive Fasern für eigene Dienste
Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> <li>Eigentümer der passiven Infrastruktur</li> <li>bis zu 4 Fasern pro Wohnung</li> <li>Auswahlmöglichkeit unterschiedlichster Dienste-Anbieter erzeugt Wettbewerb und indirekten Einfluss auf Preise</li> <li>flexible Erweiterbarkeit des Dienste-Portfolios</li> <li>Dienste-Vielfalt stärkt Mieterzufriedenheit</li> <li>größere Wertschöpfungsbeteiligung</li> <li>zusätzliche Rendite-Optionen</li> <li>Imagesteigerung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investitionslast trägt Wohnungswirtschaftsunternehmen</li> <li>Risiko der Netzauslastung</li> <li>Aufwand für Wartung und Service der passiven Netzelemente</li> </ul>

Quelle: GdW

Optionen zur Realisierung glasfaserbasierter Netze

an das Telekommunikationsnetz von Vattenfall angeschlossen. Das Projekt ermöglicht degewo-Mietern, über das Portal [www.gropiusstadt.net](http://www.gropiusstadt.net) unter mehreren Internetanbietern frei zu wählen. Weitere Dienste sollen folgen. Parallel bietet wie bisher ein Kabelnetzbetreiber seine Produkte über das TV-Netz an.

Allerdings ist bei allen vermeintlichen oder tatsächlichen Open-Access-Modellen ein sorgfältiges Vorgehen geboten. So gibt es im Regelfall auch hier nur einen Netzbetreiber, mit dem Wohnungsunternehmen jeweilige Verträge schließen müssen. Als Konsequenz gelten alle Empfehlungen früherer Arbeitshilfen des GdW für Vereinbarungen mit Medienanbietern grundsätzlich weiter.

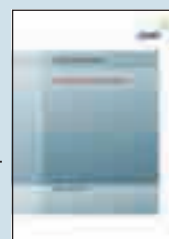
Überlegungen zeigen, dass Geschäftsmodelle mit Netzeigentum, bei denen der Netzbetrieb durch Dritte abgedeckt wird, eine vorteilhafte Alternative darstellten. Ökonomische Voraussetzung ist, dass die sich aus der Notwendigkeit der Refinanzierung ergebenden Risiken für das Wohnungsunternehmen kalkulierbar und vertraglich bestmöglich abgesichert werden können.

### Vectoring – eine Übergangstechnik?

Nur einen Hinweis beinhaltet das GdW-Papier auf den aktuellen Strategiewechsel der Deutschen Telekom, in den nächsten Jahren nicht auf eine Glasfaseranbindung der Gebäude und Wohnungen, sondern auf die so genannte „Vectoring“-Technik

### GDW-ARBEITSHILFE 67

Das Strategiepapier Glasfaser ist als Arbeitshilfe 67 zum Preis von 25 € beim GdW zu beziehen. Mitgliedsunternehmen können jeweils ein Exemplar kostenlos abrufen.



Weitere Informationen: [www.gdw.de](http://www.gdw.de)

## Speziallösungen

### Sanitärprodukte mit antimikrobieller Wirkung

Speziell für Bereiche mit höchsten Hygieneanforderungen werden Produkte entwickelt, die über eine antimikrobielle Wirkung verfügen. Diese Produkte bieten laut Hersteller Hewi wirksamen Schutz gegen bakterielle Belastung: Eingesetzt wird Mikrosilber, das eine breite Wirksamkeit gegenüber Bakterien und Pilzen aufweist. Dieses gibt Silberionen ab, die das Wachstum von Bakterien sowie anderen unerwünschten Keimen hemmen und so das Infektionsrisiko für den Menschen minimieren. Innerhalb von 24 Stunden findet eine kontinuierliche Reduzierung unerwünschter Keime auf der Oberfläche der Produkte statt, sodass 99,9% aller Keime innerhalb dieses Zeitraumes reduziert werden.

Erhältlich ist ein Sortiment von Türdrückern, Sanitär-Accessoires sowie Care-Produkten im klassischen Rundrohrdesign in der Farbe Signalweiß. Hewi active+ ist seit Juni 2013 verfügbar.

 Weitere Informationen:  
[www.hewi.de](http://www.hewi.de)

## Beleuchtungssysteme

### Angepasst an natürlichen Tag-Nacht-Zyklus

Auf den menschlichen Bio-Rhythmus abgestimmt ist die Acuro Active LED von Trilux. Abhängig von der Tageszeit mischt ein integrierter Controller LED-Licht unterschiedlicher Farbtemperaturen, um einen besseren Schlaf in der Nacht zu fördern. Im Bereich Seniorenwohnen oder im Gesundheitsbereich ist eine zusätzliche Notfallschaltung möglich, die auch nachts sofort volle Beleuchtung bietet. Wahlweise lässt sich durch die formal schlüssige Fortführung des Leuchtenquerschnitts eine Schutzkontaktsteckdose, ein Tastschalter oder eine Kombination aus beidem in die Leuchte integrieren. Beide Elemente sind frontal zugänglich und bedienbar, ohne optisch aufzufallen.



 Weitere Informationen:  
[www.trilux.de](http://www.trilux.de)

## Gebäudesystemtechnik-Lösungen

### Tür- und Gebäudekommunikation



Das Klingeln an der Wohnungstür wahrzunehmen kann für schwerhörige Menschen ein Problem sein. Ist, z. B. bei älteren Bewohnern, auch noch die Beweglichkeit eingeschränkt, wird der Weg zur Wohnungstür oftmals zum beschwerlichen Gang. Für Seniorenanlagen, Hochhäuser oder Wohnkomplexe bietet die Türsprechanlage

von TCS eine Installation, die jede Wohn- oder Büroeinheit mit einem eigenen Leitungsnetz erschließt. Für mehr Komfort wird der Türruf mithilfe eines mobilen Funkgongs innerhalb der Wohneinheit weitergeleitet, ein optisches Signal unterstützt das akustische. Per Fernbedienung kann die Wohnungstür von jedem Raum aus geöffnet werden. Eine zusätzliche Taste ruft den Nachbarn oder eine bestimmte Telefonnummer. Auch der Direktruf des Vermieters oder des Hausmeisters ist möglich.

 Weitere Informationen:  
[www.tcsag.de](http://www.tcsag.de)

## Duschantwässerung

### Ablauf in der Wand

Den Ablauf zur Duschantwässerung vom Boden in die Wand verlegt das Geberit Duschelement. So sind eine einheitliche und unterbrechungsfreie Fußbodengestaltung sowie eine freie Platzierung der Dusche im Raum möglich. An der Wand erkennbar ist eine Abdeckplatte, wahlweise in weiß-alpin, hochglanz-verchromt, Edelstahl gebürstet oder als befliesbare Variante.

Die Abdeckung lässt sich mit einem Handgriff abnehmen. Dahinter liegt das Haarsieb, das sich zur Reinigung entnehmen lässt. Alternativ gibt es auch eine fest verschraubbare Abdeckung in Edelstahl.



 Weitere Informationen:  
[www.geberit.de](http://www.geberit.de)



## Wachstumskurs LEG kauft 2.200 neue Wohnungen in NRW



Um 2.200 Wohneinheiten, u.a. in Dortmund, Essen, Bochum und Witten erhöht sich der LEG-Bestand

Quelle: LEG

Die LEG Immobilien AG wächst um rund 2.200 auf über 93.000 Wohneinheiten. „Wir freuen uns, dass wir diesen guten und soliden Wohnungsbestand an Standorten erworben haben, an denen wir bereits mit umfangreichen eigenen Wohnungsbeständen vertreten sind“, sagte LEG-Vorstandsvorsitzender Thomas Hegel: Die künftige einheitliche Bewirtschaftung werde Synergien generieren. In den erworbenen Wohnungen beträgt die Miete durchschnittlich 4,74 €/m<sup>2</sup>, bei einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 8%. Durch moderate Mietanpassung will die LEG den Wert im Neubestand sichern. Der wirtschaftliche Übergang der Wohnungen ist zum 1. August 2013 geplant. „Geplant ist, bis Ende 2014 insgesamt mindestens 10.000 Wohnungen anzukaufen“, sagte Hegel.

www. Weitere Informationen:  
[www.leg-nrw.de](http://www.leg-nrw.de)

### BUCHTIPP

## Mietrechtsnovelle



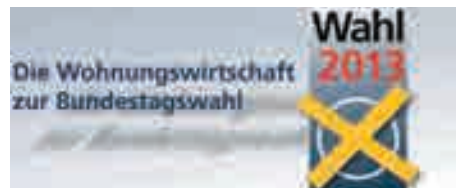
Auf eine Vielzahl von Neuerungen müssen sich Vermieter, Mietverwalter und Mietanwälte seit 1. Mai 2013 einstellen. So z. B. die Neuregelung zum Härteeinwand, die Kodifizierung des Wärmecontracting und nicht zuletzt die Neuerungen bei Erhaltungsmaßnahmen und Modernisierung. Die 7. Auflage des Standardwerkes „Miet- und Mietprozessrecht“ berücksichtigt alle Änderungen der Mietrechtsnovelle.

Die bewährte praxisgerechte Aufbereitung der Voraufgabe wurde beibehalten: Der erste Teil bietet eine umfassende Kommentierung des gesamten Mietrechts. Im zweiten Teil finden Sie eine ausführliche Darstellung des Mietprozessrechts mit Klageverfahren, Zwangsvollstreckung, Kosten und Streitwert, Güteverfahren. Abgerundet wird der Kommentar durch über 80 Schriftsatz-, Klage- und Antragsmuster.

Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht, Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, 7. Auflage 2013, 1528 S., 98,00 € ISBN 978-3-648-03845-1

## Parteipositionen zur Bundestagswahl 2013 Wahlprogramme im Wohnungswirtschaftscheck

Der GdW hat die Wahlprogramme der im Deutschen Bundestag vertretenen Parteien auf den Prüfstand gestellt und eine umfassende Übersicht



Quelle: GdW

inklusive wohnungswirtschaftlicher Bewertung veröffentlicht. Wie wollen die Parteien bezahlbaren Wohnraum schaffen, den Neubau fördern und die Gebäudesanierung voranbringen? Welche Positionen haben die Parteien zu Mietpreisbremsen und Vermögensteuer? Welche weiteren Steuern und Abgaben kommen auf die Wohnungswirtschaft zu? Bewertet werden u. a. die Positionen zum Wohnungsbau, zum Klimaschutz und zur Energiewende, zum Mietrecht, zum Städtebau, zum altersgerechten Umbau und zu Genossenschaften mit Bewertungssymbolen „gut“, „differenziert“ sowie „schlecht“.

www. Weitere Informationen:  
[www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de](http://www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de)



FERNSTUDIUM // BERUFSBEGLEITEND

## BACHELOR OF ARTS REAL ESTATE

Fernstudium Präsenzstudium in sechs Semestern akad. Abschluss

EBZ  
BUSINESS SCHOOL  
University of Applied Sciences

[www.ebz-business-school.de](http://www.ebz-business-school.de)

Mehr zum  
CAMPUSTAG  
auf Facebook:  
EBZBusinessSchool

## KOLUMNE FINANZMARKTBERICHT

## Die richtige Mischung macht's

Nicht nur in der chinesischen Philosophie wird das Gleichgewicht von Yin und Yang angestrebt. In fast allen Lebensbereichen ist Ausgewogenheit das Maß der Dinge – so auch im Finanzierungsbereich. Sowohl bei den Prolongationszeitpunkten der Darlehen als auch im Gläubigerportfolio sollten Extreme und Ungleichgewichte möglichst vermieden werden. Allerdings finanzieren nicht wenige Wohnungsunternehmen fast ihr gesamtes Kreditportfolio mit nur einem Geldgeber. Ob dies aus der Not geboren wurde oder sich über die Jahre entwickelt hat, ist letztendlich nicht entscheidend. Diese Unternehmen sind auf Gedeih und Verderb von der Strategie ihres Hauptgläubigers abhängig. Sollte er irgendwann die Strategie wechseln, die Kreditvergabe einschränken oder einfach nur die Margen erhöhen – die Auswirkungen für das betroffene Wohnungsunternehmen wären immens. Kommen noch plötzliche Strategiewechsel, mangelnde Kommunikation oder ungünstige Besicherungsstrukturen – z. B. durch weite Sicherungszweckerklärungen – hinzu, kann es schnell problematisch werden. Einige Banken machen aktuell wieder der Wohnungswirtschaft deutlich, dass sie sich aus der Immobilienfinanzierung zurückziehen oder nur noch für Tranchen deutlich über 10 Mio. € zur Verfügung stehen. Will ein Wohnungsunternehmen genau jetzt das historisch günstige Zinstief nutzen und sich Darlehen und Konditionen durch Forwardvereinbarungen zwei, drei oder vier Jahre im Voraus sichern, gibt es vom Bestandsgläubiger aufgrund interner Vorgaben oft kein Angebot. Die Umschuldung auf einen neuen Gläubiger ist aber nur möglich, wenn die Besicherungsstrukturen dies zulassen, d. h. keine Querverhaftungen, Mehrfachbelastungen und weite Sicherungszweckabreden vorliegen. Andernfalls kommt nur eine Paket- oder Gesamtlösung in Frage, bei der mehrere Darlehen umfinanziert werden müssen, um die benötigten Beleihungsobjekte frei zu bekommen. Allerdings stellen sich bei einer sofortigen Ablösung während der laufenden Zinsfestschreibung oftmals die Altgläubiger quer bzw. bestehen in der Regel auf die Zahlung der vollen Vorfälligkeitsentschädigung. Das macht eine sofortige Ablösung aber meist unwirtschaftlich. So muss abgewartet werden, bis die laufende Zinsbindung endet. Wie jedoch dann die Bankenlandschaft aussieht und sich das Zinsniveau entwickelt hat, weiß heute niemand. Umso wichtiger sind eine geordnete Beleihungsstruktur und ein ausgewogenes Gläubigerportfolio. Dabei können neben klassischen Pfandbrief- und Landesbanken auch Sparkassen, Volksbanken und Versicherer eine wichtige Rolle spielen. So kann neben der Risikodiversifizierung auch für jede Finanzierung der am besten passende Partner gefunden werden – immer nach dem Motto: Die richtige Mischung macht's.



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

Aktuelle Zinskonditionen und weitere Informationen unter  
[www.bbt-gmbh.net/financial-news.html](http://www.bbt-gmbh.net/financial-news.html)

## Gedaschko als Kopf 2013 ausgezeichnet Managementleistung geehrt



Sechs Branchenköpfe erhielten die Auszeichnung

Im Rahmen des Tages der Immobilienwirtschaft des Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) zeichnete die Fachzeitschrift „Immobilienwirtschaft“ sechs führende „Köpfe 2013“ der Immobilienwirtschaft für ihre Managementleistung aus.

Für seine hörbare Stimme auch in der Politik erhielt GdW-Präsident Axel Gedaschko die Auszeichnung. Die weiteren „Köpfe 2013“ sind Dr. Frank Billand (CIO Union Investment), Ulrich Höller (CEO Deutsche Immobilien Chancen), Prof. Dr. Tobias Just (Geschäftsführer IREBS Immobilienakademie), Christoph Kahl (geschäftsführender Gesellschafter Jamestown) sowie Christian Skrodzki (Vorstand Bahnhofsgenossenschaft Leutkirch).



Weitere Informationen:  
[www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien)

## Genossenschaftstag von VNW, vdwg und vdw Werte-Innovation-Kommunikation

Der VNW richtete am 18./19. April in Kooperation mit vdwg und vdw Niedersachsen Bremen in Hamburg den jährlichen Genossenschaftstag aus. Die Themenpalette war breit gefächert: Kommunikationsstrategien bei Bestandsveränderung, Betreuungsformen im Alter, Social Media sowie innovative Wohn- und Energiekonzepte (Download unter [vnw.de](http://vnw.de)). Die Pressekonferenz zum Genossenschaftstag fokussierte Wohnungsneubau und „bezahlbarem Wohnraum“: Hamburgs Genossenschaften, zusätzlich verpflichtet im Hamburger „Bündnis für das Wohnen“, erfüllen mit dem Bau von 900 Wohnungen 2013 bereits ihren Plan. Den 700. Baubeginn verzeichnen die Genossenschaften Schleswig-Holsteins; hier wirkt die Rahmenvereinbarung „Offensive für bezahlbares Wohnen“. 180 Neubauwohnungen wollen sie in Mecklenburg-Vorpommern fertigstellen. Auch hier ist ein „Bündnis für Wohnen“ im Gespräch. Die Talkrunde „Politik und Genossenschaft: Harmonie oder Spannung“ mit Abgeordneten der im Bundestag vertretenen Parteien kritisiert auch die Medien für die ausgerufenen „Wohnungsnot“ und das wenig differenzierte Schlagwort „bezahlbarer Wohnraum“. Steigende Energiekosten mit ihren Auswirkungen auf die Wohnungsunternehmen sowie die Grund- und Vermögenssteuer(erhöhung) führten zu lebhaften Debatten. Einmal umgesetzt, bedeuteten letztere für Genossenschaften enorme Kostensteigerungen. „Das kann doch nicht Ihr Ernst sein! Haben Sie sonst nichts zu tun?“ – pointiert führte vdwg-Verbandsdirektor Ronald Meißner die Diskussion mit SPD-MdB Ingo Eglhoff, CDU-MdB Peter Lehnert, den MdHB Olaf Duge (Bündnis 90/Die Grünen) und Heike Sudmann (LINKE) sowie Michael Pistorius vom VNW. Sie endete mit einem Ausblick auf neue „Bedrohungen“ durch EU-Regelungen, u. a. die Regelung von Investmentgesellschaften. „Wir brauchen einander“, schloss Meissner die lebhafteste Runde. Die Akteure werden sich wiederbegegnen und das unter Beweis stellen.

Bärbel Wegner

## Nachbericht Symposium Baukostenmanagement

# Verhinderung von Baukostensteigerung im Projektverlauf



Quelle: LV AG

Anhand von Vorträgen und einer Diskussionsrunde widmeten sich die Teilnehmer dem Thema Baukostenmanagement

Auf dem von der LV AG veranstalteten Symposium Baukostenmanagement mit rund 50 Teilnehmern ging es Mitte Mai 2013 um das Thema, wie sich Baukostensteigerungen im Projektverlauf verhindern lassen. Zum Auftakt der Veranstaltung gab Prof. Dr.-Ing. Ralf Schottke vom Fachbereich Baubetriebswirtschaft und Baurecht an der Leuphana Universität Lüneburg drei Beispiele aus der Praxis als Ursachen für Bauablaufstörungen. Sie bezogen sich auf Fehler in der Planungsphase wie mangelhafte Prozess- und Zeitplanung bzw. nicht abgeschlossene Entwurfsplanung, auf baubegleitende Gestaltungsänderungen während des Bauprozesses und Problematiken, die aus der Beschaffenheit des Baugrundes erwachsen können.

Um die Kostenplanung aus Bauherrnsicht ging es im Vortrag von Andreas Pfisterer, der beim Projektentwickler Hamburg Team arbeitet. Wesentlich für ihn sind das konsequente Zu-Ende-Planen jeder einzelnen Planungsphase mit entsprechender Kostenermittlung, ohne dass schon bereits in die nächste Leistungsphase vorgegriffen wird. Er nimmt die Fachplaner auch hinsichtlich der Kosten in jeder Leistungsphase in die Pflicht, räumt aber auch ein, dass der Bauherr sich frühzeitig für entsprechende Baumaterialien und Qualitäten entscheiden müsse.

Christopher Nierhaus, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, warf Schlaglichter auf die rechtlichen Rahmenbedingungen und Gestaltungsmöglichkeiten bei der Kostenvorgabe im Planervertrag. Deutlich wurde, dass künftig auch der Architekt immer stärker in der Pflicht stehen wird, sich Gedanken über die Kosten des Auftraggebers zu machen.

Die konzentrierte Arbeit im Team und damit die Beförderung eines besseren Projektergebnisses stand unter der Überschrift „Valueengineering“ im Mittelpunkt des Vortrags von Berthold Moosmann, Geschäftsführer der LV AG. Er machte deutlich, dass das heutige komplexe Zusammenspiel unterschiedlichster Fachplaner nach anderen Managementmethoden und einer verbesserten Kommunikation unter allen am Bau Beteiligten verlangt. Das Valueengineering sei damit ein Managementtool zur Wertsteigerung (Kostensteuerung) einer Immobilie.

Im letzten Vortrag gab Dr.-Ing. Daniel Reichert von der BBI Geo- und Umwelttechnik Ingenieurgesellschaft mbH Einblicke in eine wirtschaftliche Planung von Baugruben und erläuterte, welche Informationen vor der Ermittlung der Kosten einer Baugrube eingeholt werden müssen. Ferner stellte er die Vor- und Nachteile unterschiedlicher Baugruben-

systeme wie Trägerbohlwand, Spund-, Bohrpfahl- und Schlitzwand vor. In der abschließenden Diskussion mit allen Referenten hatten die Teilnehmer Gelegenheit, ihre Fragen zu stellen und einzelne Aspekte der Vorträge zu vertiefen. Hier wurde noch einmal die ganze Komplexität des Bauprozesses und der unterschiedlichen Erwartungen der verschiedenen Beteiligten, der Bauherren und der Auftragnehmer, deutlich. Während der Bauherr sein Anrecht auf beauftragte und klar umrissene Leistungen einfordert, bemängelt der Auftragnehmer lange Entscheidungswege und wiederholte Änderungen im Bauprozess auf Auftraggeberseite, die zu Kostensteigerungen und Zeitverschiebungen führten. Zudem stände dem auf dem Symposium sehr idealtypisch dargestellten Ablauf nach einzelnen, nacheinander abzuschließenden Leistungsphasen eine doch wesentlich unberechenbare Baupraxis gegenüber. Auch die immer restriktiveren Finanzierungen der Banken brächten zusätzlichen Druck in die Planung und den Bauablauf. Abschließend ließ sich festhalten, dass mehr Zeit in den Planungsprozess zu investieren sei, um mehr Planungstiefe bereits vor Baubeginn zu erlangen und eine gute Projektkommunikation herzustellen.

 Weitere Informationen:  
[www.lv-ag.com/symposium-20130.0.html](http://www.lv-ag.com/symposium-20130.0.html)



Datenschutz  
und IT-Sicherheit  
zertifiziert

„CRM macht den Unterschied!“

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

„Erfahrungsbericht  
AWG Plauen  
in dieser Ausgabe“

mehr unter:  
[www.ivm-pro.de](http://www.ivm-pro.de)

## Golf macht Schule

# Mairegen zum Start der DESWOS Golfturniere 2013

Zum Start mit dem DOMUS-Cup in Bad Saarow am 24. Mai 2013 hatte der Wettergott kein Einsehen: die 18 Loch wurden im Dauerregen bei gefühlten 8°C gespielt.



Alle Sieger zusammen



Wetterfeste Golfer (v.l.): Dr. Klaus-Peter Hillebrand (Domus), Ingeborg Esser (GdW), Karsten Spier (Spier Projektmanagement), Roger Weinhardt (ABG Grundbesitz)

(US) Klamme Finger, nasse Kleidung und auf den zweiten neun Loch kam dann noch der Wind dazu: bei diesem Wetter musste man schon Sportsgeist beweisen, um das Turnier mit guter Laune zu beenden. Das haben die insgesamt 70 Spieler in Bad Saarow geschafft!

Vorgezogen auf 10h Startzeit ging es von allen 18 Loch mit Kanonenstart auf dem wunderschönen, aber nicht leichten Faldo Platz los. Der vorgezogene Abschlag war dem Champions League-Endspiel geschuldet, das nach der Siegerehrung auf großen Leinwänden gemeinsam gesehen wurde. Dank der perfekten Planung und dem Einsatz vieler helfender Hände von Haufe-Hammonia und den Mitarbeitern der DESWOS konnte DESWOS-Generalsekretär Georg Potschka am Abend ein Scheck über stolze 5.555 € überreicht werden. Auch in diesem Jahr wird wieder für ein Schulprojekt in Indien gesammelt, das DESWOS-Geschäftsführer Werner Wilkens den Teilnehmern sehr anschaulich vorstellte.

Das gemütliche get together in der Villa am See war wieder ein willkommener Anlass, entspannt anzukommen. Sponsoren des Vorabends waren



Versöhnt mit schlechtem Wetter: Georg Potschka empfängt den Spendenscheck von Ulrike Silberberg

die Firmen Viessmann, Techem und dieses Jahr erstmalig dabei die Firma Knauf.

### Sonderpreise

Bemerkenswert war die Leistung „Nearest to the Pin“: Bei diesen unangenehmen Wetterbedingun-

### SIEMER TEXAS-SCRAMBLE

#### 1. Brutto-Flight:

Ingeborg Esser, Dr. Klaus-Peter Hillebrand  
Karsten Spier, Roger Weinhardt

#### 1. Netto-Flight:

Marleen Glotzbach, Margret Haak,  
Petra Otto, Kathleen Parma

#### Nearest to the Pin:

**Damen** Ilse Pahl  
**Herren** Christian Biechteler

#### Longest Drive:

**Damen** Susann Lux  
**Herren** Manfred Heindel

gen schaffte der Gewinner, Christian Biechteler, die Annäherung auf unglaubliche 88 cm!

Allen Sponsoren, besonders der DOMUS als Hauptsponsor, an dieser Stelle noch ein herzliches Dankeschön!



## Verbandsdirektor Bernd Meyer nach 22 Jahren im Amt verabschiedet

### Regierungschefs loben Engagement für eine soziale Wohnungspolitik

Ende Mai 2013 ist Bernd Meyer als Direktor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw) verabschiedet worden. Der frühere Bau- und Innensenator der Freien Hansestadt Bremen hatte den Verband seit 1991 geleitet.

Bei der feierlichen Verabschiedung im Luisenhof in Hannover hoben der Niedersächsische Ministerpräsident Stephan Weil und der Bremer Bürgermeister Jens Böhrnsen das konsequente Engagement Meyers für eine soziale Wohnungspolitik hervor. Insbesondere habe er stets die Bedürfnisse von Mieterhaushalten mit geringeren Einkommen im Blick gehabt.



Quelle: vdw

Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, lobte den scheidenden Verbandsdirektor als „Mann mit Weitblick“, der die Interessensvertretung auf langfristig solide Kontakte und vertrauensvolle Verbindungen aufgebaut habe. Für seine Verdienste erhielt Bernd Meyer aus den Händen Gedaschkos die Victor-Aimé-Huber-Medaille, die höchste Auszeichnung der deutschen Wohnungswirtschaft. Die Ehrenmedaille Victor-Aimé-Huber wird an Persönlichkeiten verliehen, die sich außerordentliche Verdienste um die Wohnungswirtschaft erworben haben. Sie stellt die höchste Ehrung in der Organisation des GdW und seiner Regionalverbände dar und wird daher auch nur recht selten verliehen. Über die Verleihung entscheidet der Vorstand des GdW. Seit 1960 wurden bislang 50 Persönlichkeiten mit der Medaille geehrt. Bernd Meyer hat die 51. Victor-Aimé-Huber-Medaille erhalten.

Meyer „revanchierte“ sich für diese Ehrung mit einem Scheck. Aus Anlass der Verabschiedung war zu einer Spende zugunsten von DESWOS, der Entwicklungshilfeorganisation der Wohnungswirtschaft, aufgerufen worden. Dabei kamen 20.000 € zusammen. Gedaschko nahm den Scheck als Schirmherr gerne entgegen. Am Tag des Abschieds rückte auch Meyers Nachfolger in den Mittelpunkt: Heiner Pott, ehemaliger Staatssekretär im Niedersächsischen Sozialministerium, übernimmt am 1. Juni 2013 offiziell das Ruder. Für seine künftige Aufgabe konnte er am Mittwoch zahlreiche gute Wünsche verbuchen.

Zu der Abschiedsfeier waren mehr als 120 Gäste erschienen, darunter auch die Niedersächsische Sozialministerin Cornelia Rundt, der Bremer Bausenator Dr. Joachim Lohse, der Hamburger Staatsrat Michael Sachs, zahlreiche Abgeordnete aus dem Niedersächsischen Landtag und der Bremer Bürgerschaft, die Oberbürgermeisterin von Hameln, Susanne Lippmann, sowie Landrat Rainer Wegner aus Hildesheim. Auch einer der langjährigsten Weggefährten Meyers, der frühere Bundesminister Karl Ravens, war unter den Gästen.

Carsten Ens, vdw Niedersachsen Bremen

#### MR. WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Sucht man nach einer charakterisierenden Beschreibung für Bernd Meyer, dann tauchen vor dem inneren Auge unweigerlich folgende Bilder auf: der Grandseigneur, der Löwe und natürlich der Elder Statesman. Als Grandseigneur wird heutzutage in der Regel ein vornehmer, weltgewandter Herr bezeichnet. Heute geht es allerdings weniger um das Vornehme, sondern vielmehr um das Weltgewandte. Bernd Meyer war und ist ein Repräsentant der Wohnungswirtschaft, der es mit schlafwandlerischer Sicherheit verstand, die von ihm vertretenen Interessen „adressatengerecht“ an den Mann und an die Frau zu bringen. Dies ist eine Kunst und wesentliche Voraussetzung zur Durchsetzung von Interessen: Man kann die besten Argumente haben – wenn man sie am richtigen Ort auf die falsche Weise „rüberbringt“, nutzt es der Sache aber auch rein gar nichts. Bernd Meyer ist auf jedem Parkett sicher unterwegs. Und dabei kennt er natürlich nicht nur die unterschiedlichen Parkettsorten, sondern vor allem die Menschen, die darauf stehen.

Damit wären wir schon beim Löwen: Jeder, der es in Sachen Wohnungswirtschaft mit Bernd Meyer zu tun bekommt, weiß, dass – wenn es um wichtige Fragen geht – der Spaß und die joviale Umgangsform schnell zu einem Ende kommen können. Mit gekonnt eingesetztem Aufbrausen wird das Gegenüber in kurzfristige Schreckstarre versetzt, um diese Situation dazu zu nutzen, knapp, präzise und im wahrsten Sinne des Wortes treffend die eigenen Argumente deutlich zu machen. Am Ende folgt meist ein freundlicher Übergang – wieder hin zur bremisch, hanseatischen Distanziertheit und Contenance im besten Sinne.

Und das ist eine weitere Seite von Bernd Meyer: Geprägt durch sein tiefes – aus verantwortungsvoller politischer Tätigkeit gespeistes – Wissen darüber,



dass Interessensvertretung nur auf langfristig solide Kontakte und vertrauensvolle Verbindungen aufbauen kann, agiert hier in Niedersachsen/Bremen ein Elder Statesman und Mann mit Weitblick. Immer hat er auch das notwendige große Ganze im Blick, um die Untiefen des politischen Alltags richtig einordnen und bei allen Problemen die richtigen Rückschlüsse ziehen zu können.

So wundert es nicht, dass großes Bedauern zu spüren ist, wenn nun dieser „Mr. Wohnungswirtschaft“ nach 22 Jahren die Bühne der Interessensvertretung verlässt. Dieses Gefühl teile ich, denn mit Bernd Meyer verabschiedet sich ein echter Charakterkopf aus der deutschen Wohnungswirtschaft.

Axel Gedaschko, Präsident des GdW

## Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

# Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Modernisierungen

Bei der Modernisierung von Wohngebäuden kommt es auf die richtige Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten an. Teil 22 unserer Serie zu aktuellen Prüfungs- und Bilanzierungsthemen zeigt aktuelle Entwicklungen in diesem wohnungswirtschaftlichen Dauerthema auf.



**WP/StB Ingeborg Esser**  
Hauptgeschäftsführerin  
GdW, Berlin



**WP Christian Gebhardt**  
Referent Betriebswirtschaft/  
Standardsetting, Rechnungs-  
legung und Prüfung  
GdW, Berlin

Die Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Modernisierungen ist eine der wichtigsten und bedeutungsvollsten Fragen in der wohnungswirtschaftlichen Bilanzierungspraxis und beschäftigt deshalb die Unternehmen, Verbände, Berater, Fachinstitute und Gerichte bereits seit Jahrzehnten. Die handelsrechtliche Bilanzierung orientiert sich seit Mitte der Neunzigerjahre überwiegend an der steuerlichen BFH-Rechtsprechung. Der Immobilienwirtschaftliche Fachausschuss (IFA) des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland (IDW) hat nun aktuell den Entwurf eines Rechnungslegungsstandards zum Thema präsentiert, der den bisherigen Standard WFA 1/1996 ablöst. Gerade die Zunahme von umfassenden energetischen Sanierungen in den letzten Jahren machte eine Fortschreibung der Abgrenzungskriterien erforderlich. Hierauf soll im Folgenden näher eingegangen werden.

### Aktivierungsvoraussetzungen

Aufwendungen sind dann als Herstellungskosten zu aktivieren, wenn eine der drei folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- Herstellung eines Vermögensgegenstands,
- Erweiterung eines Vermögensgegenstands oder
- wesentliche Verbesserung eines Vermögensgegenstands, die über dessen ursprünglichen Zustand hinausgeht.

Während bei den ersten beiden Tatbestandsmerkmalen die Kostenzuordnung relativ eindeutig ist, knüpft das dritte Tatbestandsmerkmal an zwei Bedingungen an, die in der praktischen Umsetzung auslegungsbedürftig sind.

### Herstellung eines Vermögensgegenstands<sup>1</sup>

Eine bauliche Maßnahme an einem bestehenden Gebäude hat den Charakter der Herstellung eines neuen Gebäudes, wenn wesentliche Teile so sehr abgenutzt waren, dass das Gebäude unbrauchbar geworden ist (technischer Vollverschleiß) und unter Verwendung der noch nutzbaren Teile ein neues Gebäude hergestellt wird. Vollverschleiß bedeutet schwere Schäden an der Substanz des Gebäudes, insbesondere an den Teilen, die für seine Nutzbarkeit und Nutzungsdauer bestimmend sind. Herstellung kann auch dann vorliegen, wenn das Gebäude in seiner bisherigen Funktion nicht mehr nutzbar war (wirtschaftlicher Vollverschleiß) und bauliche Maßnahmen zur Änderung seiner Zweckbestimmung durchgeführt werden (z. B. Umbau eines gewerblich genutzten Gebäudes in ein Wohngebäude).

### Erweiterung eines Vermögensgegenstands

Eine Erweiterung eines Gebäudes liegt vor, wenn die baulichen Maßnahmen dazu dienen, das Gebäude in seiner Substanz zu vermehren (z. B. Aufstockung, Anbau, sonstige Vergrößerung der

nutzbaren Fläche, nachträglicher Einbau bisher nicht vorhandener Bestandteile). Dabei reicht es aus, wenn die Baumaßnahme zu einer – wenn auch nur geringfügigen – Vergrößerung der Nutzfläche führt.

### BEISPIEL BALKONSANIERUNG

Die Einbeziehung ehemaliger Balkone/Loggien in das beheizte Volumen eines Gebäudes ist z.B. im Rahmen einer umfassenden energetischen Sanierung wegen der Vergrößerung der Wohnfläche und des bautechnischen Zusammenhangs insgesamt aktivierungspflichtig.

### Über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung<sup>2</sup>

Im ersten Schritt ist die Frage zu klären, was der ursprüngliche Zustand eines Gebäudes ist und wie dieser festgestellt werden kann. Als ursprünglicher Zustand im handelsrechtlichen Sinne gilt der Zustand des Gebäudes zu dem Zeitpunkt, in dem der Eigentümer das Gebäude in sein Vermögen aufgenommen hat. Dies ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Herstellung oder der Anschaffungszeitpunkt. In den neuen Bundesländern ist der Zeitpunkt, auf den die D-Mark-Eröffnungsbilanz erstellt wurde, maßgeblich. Sind in der Vergangenheit bauliche Maßnahmen an dem Gebäude durchgeführt worden, die zu nachträglichen Herstellungskosten geführt haben, so ist der Zustand nach Durchführung dieser Maßnahmen als ursprünglicher Zustand anzusehen.

Im zweiten Schritt gilt es zu untersuchen, welche Anforderungen an eine wesentliche Verbesserung gestellt werden. IDW ERS IFA 1 sieht eine wesentliche Verbesserung als gegeben an, wenn über eine zeitgemäße substanzerhaltende Erneuerung hinaus die Gebrauchsmöglichkeit des Gebäudes (Nutzungspotenzial) im Ganzen deutlich erhöht wird. Maßgebliche Kriterien für eine Erhöhung des Nutzungspotenzials sind eine Verlängerung der Nutzungsdauer und die Verbesserung der Gebäudequalität und damit der erzielbaren Miete.

## NUTZUNGSDAUER & GEBRAUCHSWERT

### Gesamtnutzungsdauer

Eine Erhöhung der Gebrauchsmöglichkeit liegt insbesondere im Fall einer wesentlichen Verlängerung der Nutzungsdauer vor. Dabei ist nicht nur die technische, sondern auch die wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit zu beachten.

### Gebrauchswert

Der Gebrauchswert eines Gebäudes (Nutzungspotenzial) wird bestimmt von Lage, Architektur, Ausstattung sowie Anzahl und Größe der Räume. Liegt z. B. aufgrund einer baulichen Maßnahme ein Standardsprung in mindestens drei zentralen Bereichen der Ausstattung (Heizung, Sanitärausstattung, Elektroinstallation/Informationstechnik, Fenster und Wärmedämmung) vor, kann von einer wesentlichen Verbesserung ausgegangen werden. Ein Indiz für einen deutlich gesteigerten Gebrauchswert kann sich ferner aus einem deutlichen Anstieg der erzielbaren Miete im Vergleich zu der Miete ergeben, die bei einer Neuvermietung unmittelbar vor den Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten erzielbar gewesen wäre. Hierbei sind Mietsteigerungen, die lediglich auf zeitgemäßen bestandserhaltenden Erneuerungen beruhen, nicht in die Beurteilung einzubeziehen. Jedoch kann es beim Ersatz bisher vorhandener Bestandteile durch neue, die neben der bisherigen Funktion zusätzlich noch andere Funktionen erfüllen, zu einer Erhöhung des Gebrauchswertes kommen.

## Zusammenhängende Baumaßnahmen

Bei der Prüfung der Voraussetzungen für die Aktivierung von Herstellungskosten sind gleichzeitig oder in engem zeitlichen Zusammenhang durchgeführte bauliche Maßnahmen grundsätzlich getrennt danach zu beurteilen, ob sie nur einer zeitgemäßen substanzerhaltenden Erneuerung gedient oder zu einer wesentlichen Verbesserung des Gebäudes geführt haben. Eine zusammenfassende Beurteilung ist dann geboten, wenn bauli-

che Maßnahmen, die für sich betrachtet lediglich eine zeitgemäße substanzerhaltende Erneuerung bewirken, mit anderen, zu Herstellungsaufwand führenden baulichen Maßnahmen in engem räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang stehen und insgesamt eine einheitliche Baumaßnahme bilden. Zusammenhängende Baumaßnahmen, die ausschließlich der Modernisierung einzelner Wohnungen dienen, können zu einer wesentlichen Verbesserung des Gebäudes insgesamt führen, wenn das Gebäude insgesamt eine Erhöhung seines Gebrauchswertes erfährt.

## BEURTEILUNGSKRITERIEN

Ein enger **zeitlicher Zusammenhang** ist gegeben, wenn sich die Baumaßnahmen planmäßig über mehrere Jahre erstrecken.

Ein enger **sachlicher Zusammenhang** liegt vor, wenn die einzelnen Baumaßnahmen derart ineinandergreifen, dass sie sich bautechnisch bedingen, d. h., wenn die zu Herstellungskosten führenden Maßnahmen zwingend auch die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen erfordern.

### Fazit

Für die Praxis ist es wichtig, im Vorfeld einer Baumaßnahme die einzelnen Kriterien zu kennen und in einer sogenannten „Aktivierungsrichtlinie“ für das Wohnungsunternehmen zu definieren. Diese unternehmensinterne Richtlinie sollte im Vorfeld mit dem Wirtschaftsprüfer abgestimmt werden, um Diskussionen im Rahmen des Jahresabschlusses zu vermeiden. Nur so kann eine zeitaufwändige und fehleranfällige Einzelbeurteilung der Baumaßnahmen vermieden werden. Die Aktivierungsrichtlinie dient zudem bei der Mehrjahresplanung zur Einschätzung der zukünftig zu aktivierenden Aufwendungen. Dadurch ist eine entsprechende Simulation der zukünftigen Bilanz- und Ergebnisentwicklung möglich.

Bei Bedarf kann die Materie auch anhand des Rechnungslegungsstandards der Konferenz der Prüfungsdirektoren des GdW „Modernisierung von Gebäuden – zur Abgrenzung von Herstellungskosten und Instandhaltungskosten (Erhaltungsaufwand)“ weiter vertieft werden. Der Rechnungslegungsstandard kann auf der Internetseite [www.pruefungsverbaende.de](http://www.pruefungsverbaende.de) kostenfrei bezogen werden. ■

<sup>1</sup> Vgl. IDW ERS IFA 1, „Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz“, Tz. 4 ff., FN-IDW 5/2013, S. 233 ff.

<sup>2</sup> Vgl. IDW ERS IFA 1, „Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz“, Tz. 11, FN-IDW 5/2013, S. 233 ff.



# Auf der Suche nach Fach- und Führungskräften?

Die erstklassige Jobbörse in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft für Vorstände und Führungskräfte.

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG;  
Unternehmensbereich Media Sales  
Im Kreuz 9; D-97076 Würzburg  
Ihre Ansprechpartnerin: Michaela Freund  
Tel: 0931 2791 777; [stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)

[www.haufe.de/stellenmaerkte](http://www.haufe.de/stellenmaerkte)





## Genossenschaften – ein Gewinn für alle

### Internationales Jahr der Genossenschaften – wie geht es weiter?

Das von den Vereinten Nationen ausgerufenen Internationale Jahr der Genossenschaften 2012 war ein Erfolg. Zahlreiche Veranstaltungen machten auf die vielfältigen Leistungen von Genossenschaften aufmerksam. Auch in Deutschland haben Genossenschaften aller Sparten eindrucksvoll gezeigt, dass sie „ein Gewinn für alle“ sind. Die positive Aufmerksamkeit für das genossenschaftliche Modell gilt es in den nächsten Jahren beizubehalten oder gar zu steigern.



**Monika Kegel**  
Referentin für  
Genossenschaftswesen und  
Genossenschaftsrecht  
GdW, Berlin

Die Liste der Veranstaltungen weltweit ist lang. In Deutschland wurde die Kampagne „Ein Gewinn für alle – Die Genossenschaften“ von allen Genossen-

schaftssparten übergreifend gut aufgenommen. Neben zentralen Veranstaltungen der Genossenschaftsverbände – wie das gemeinsame Frühlingfest mit der Bundeskanzlerin Angela Merkel – wurde vor allem in den Regionen die Kampagne mit Leben erfüllt: mit Stadt- und Sommerfesten über Wettbewerbe und Einweihungen bis hin zu Spendenläufen oder Fahrradtouren. Das Medienecho war groß und auch die Politik hat Genossenschaften wieder stärker wahrgenommen, was

die zahlreichen Grußbotschaften und Statements zeigten. Einen Rückblick auf die große Resonanz im Internationalen Genossenschaftsjahr gibt es auf [www.genossenschaften.de](http://www.genossenschaften.de). Die in der DW Die Wohnungswirtschaft im vergangenen Jahr monatlich erschienenen Beiträge aus Anlass des Internationalen Jahres der Genossenschaften hat der GdW zu einem Sonderdruck zusammengestellt. Für die zahlreichen Aktionen vor Ort haben die Verbände verschiedene Materialien und Angebo-





Quelle: GdW

Unter dem Motto „Bring Deinen Nachbarn zum Kochen“ führten der GdW und seine Regionalverbände einen spannenden Kochwettbewerb durch

te zur Verfügung gestellt. Hierzu gehört z. B. die gemeinsam von GdW und der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V. initiierte Sonderproduktion des Pixi-Kinderbuches „Pauline zieht ein“, eine Geschichte von Bärbel Wegner mit Bildern von Gerhard Schröder. Mit knapp 300.000 Bestellungen hat diese Geschichte über den Einzug des kleinen Mädchens Pauline in eine Genossenschaftswohnung und ihre Erlebnisse in der dortigen Nachbarschaft für Furore gesorgt. Die Genossenschaften verteilen das Buch zu verschiedenen Anlässen, oft auch an Kindergärten und Schulen. So hat z. B. der Verbund „Die Wohnungsbaugenossenschaften Velbert“ 700 Pixi-Bücher an die Schüler der offenen Ganztagschulen in Velbert übergeben.

#### Aktionen und Verbünde

Zum Mitmachen hat auch der Wettbewerb des GdW „Bring Deinen Nachbarn zum Kochen“ eingeladen. Ziel war es, möglichst viele Genossenschaftsmitglieder zu einem gemeinsamen Treffen und Kochen mit ihren Nachbarn zu animieren. Knapp 40 Gruppen mit 700 „Köchen“ von Wohnungsbaugenossenschaften aus ganz Deutschland haben sich zusammengefunden. Einige Kochteams haben ihre Aktion ausführlich in Ton und Bild dargestellt und beim GdW als Wettbewerbsbeitrag eingereicht. Vier Kochteams aus Sachsen, Bayern und Berlin wurden als Sieger

ausgewählt. Ihre Vertreter wurden zu einem Kochabend Anfang April 2013 in Sarah Wieners „Speisezimmer“ in Berlin eingeladen und dort für ihre kulinarischen Aktionen geehrt. Maßgebliche Kriterien waren die Originalität der Veranstaltung, die Umsetzung der Idee als Mitmachaktion unter den Nachbarn und die Dokumentation der Ereignisse und der Rezepte. Alle Kochteams, ob Sieger oder nicht, hatten viel Spaß an der Aktion und viele waren sich einig: Das wiederholen wir, das machen wir noch einmal und wir laden noch mehr Leute ein.

Oft haben sich Genossenschaften, und das ist ein neuer Trend, gemeinsam und auch branchenübergreifend in den Städten oder Regionen präsentiert. Ein Beispiel sind die Genossenschaften in Nordost-Brandenburg. Die Vorstände der Volks- und Raiffeisenbank Prignitz und der Wohnungsbaugenossenschaft Elbstrom eG Wittenberge haben zusammen mit dem Kreisbauernverband 2012 das Projekt „Prignitzer Genossenschaften“ initiiert. Dahinter steht das Anliegen, mehr übereinander zu erfahren und die Vielfalt der Genossenschaften in der Öffentlichkeit darzustellen. Auch geht ▶

### Jahrzehnt der Genossenschaften



Charles Gould

„Willkommen in 2013. Das Internationale Jahr der Genossenschaften war ein großartiger Erfolg. Unser wichtigstes Ziel, die öffentliche Aufmerksamkeit auf Genossenschaften als ein ernsthaftes, werteorientiertes und mitgliedergelenktes Unternehmensmodell zu lenken, wurde erreicht. Wir wollen diese bedeutende Schwungkraft, die das Internationale Genossenschaftsjahr hervorgerufen hat, nicht einfach enden lassen. Wir ahnten schon früh den Erfolg des Internationalen Jahres und so setzten wir mit Beginn des Jahres einen Prozess in Gang, um einen Plan für ein genossenschaftliches Jahrzehnt zu entwerfen, den unsere Mitglieder während der Abschlussveranstaltung in Manchester einstimmig bestätigt haben. Mit dem Plan wollen wir die Basis des Internationalen Jahres, die aufgezeigten Grenzen anderer Geschäftsmodelle und das weltweite Bedürfnis nach Nachhaltigkeit nutzen, um die Bekanntheit von Genossenschaften und deren Bedeutung zu erhöhen, und antreten, um unseren vollständigen und rechtmäßigen Platz in der weltweiten Wirtschaft einzunehmen.“

Statement von ICA-Generaldirektor Charles Gould (Übersetzung GdW)



Quelle: Lebensräume Hoyerswerda eG

Familien- und Sommerfeste für die Mitglieder und Quartiersbewohner sind ein fester Bestandteil genossenschaftlicher Aktivitäten

es darum, in einer relativ dünn besiedelten Region ein genossenschaftliches Netzwerk aufzubauen. Die erste konkrete Aktivität war das sommerliche „Plattenburg-Spektakel“ am 15. Juni 2012, bei dem sich auf einer der größten und schönsten Wasserburgen Norddeutschlands mehr als 1.500 Genossenschaftsmitglieder, Familienangehörige und Freunde im Flair des Mittelalters trafen. Die entstandenen Kontakte sollen branchenübergreifend nunmehr weit über das Internationale Jahr der Genossenschaften hinaus fortgeführt werden. So wollen sich die über 50 Genossenschaften in der Prignitz mit mehr als 8.000 Mitgliedern künftig als Ganzes mit einem gemeinsamen Logo und Internetauftritt präsentieren. Um den Genossenschaftsgedanken nachhaltig bekannt zu machen, ist u. a. die Entwicklung geeigneter Unterrichtsmaterialien für die Schulen geplant (siehe [www.prignitzer-genossenschaften.de](http://www.prignitzer-genossenschaften.de)).

#### Gemeinsame Kampagnen

Zur Steigerung der Aufmerksamkeit für Genossenschaften hat der Internationale Genossenschaftsbund ICA (International Co-operative Alliance) in einer festlichen Abschlusszeremonie bei den Vereinten Nationen Ende November 2012 in New York ein „Jahrzehnt der Genossenschaften“ ausgerufen (siehe Infokasten S. 63). Anliegen ist die weltweite Förderung von Genossenschaften auch nach 2012. In Deutschland wird die Kampagne „Ein Gewinn für alle“ fortgeführt. In diesem Rahmen werden die genossenschaftlichen Spitzenverbände GdW und DGRV Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e. V. künftig weiterhin einen gemeinsamen Jahresempfang der Genossenschaften ausrichten. Der Zweite hat bereits am 18. Februar 2013, wieder in Berlin am Pariser Platz, stattgefunden. Gastrednerin des Abends war die Bundesministerin für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz,

Ilse Aigner: „Die Genossenschaften sind unverzichtbare Stützpfeiler für die Landwirtschaft, der mittelständischen Wirtschaft und vitale Räume. Nicht ohne Grund stand im Internationalen Jahr der Genossenschaften vor allem eines im Vordergrund: der Beitrag genossenschaftlicher Betriebe zu einer dynamischen Volkswirtschaft und einem gesunden Gemeinwesen. Genossenschaften bieten Landwirten, Bankkunden oder Wohnungssuchenden Sicherheit und Verlässlichkeit. Und sie bieten Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit, Zukunftsthemen aktiv mitzugestalten – etwa bei der Energiewende.“

#### INTERNATIONALER TAG DER GENOSSENSCHAFTEN

Der Internationale Genossenschaftsbund ICA weist seit 1923 am Aktionstag auf die wirtschaftliche und soziale Bedeutung von Genossenschaften hin. Die Vereinten Nationen haben 1995 den ersten Samstag im Juli zum jährlichen Genossenschaftstag ausgerufen. Er soll das Bewusstsein für Genossenschaften schärfen und auch die Zusammenarbeit zwischen der internationalen Genossenschaftsbewegung und der Gesellschaft fördern.

Mit der „Ein Gewinn für alle“-Kampagne sind vor allem aber die Genossenschaften in den nächsten Monaten und Jahren aufgerufen, sich in ihren Regionen – möglichst gemeinsam mit anderen Genossenschaften – zu präsentieren. Für die Organisation der Veranstaltungen erhalten sie Unterstützung von den Verbänden. Darüber hinaus stehen den Wohnungsgenossenschaften natürlich auch die Materialien und Angebote der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V. zur Verfügung (siehe

[www.wohnungsgbaugenossenschaften.de](http://www.wohnungsgbaugenossenschaften.de)). Hier gibt es aktuell das Angebot für die Wohnungsgenossenschaften, die nicht Mitglied in einem Verband der Marketinginitiative sind, ein Basispaket mit bestimmten Materialien unentgeltlich bzw. zum Teil gegen Kostenbeteiligung zu nutzen.

#### Jährlicher Tag der Genossenschaften

Ein besonderer Fokus für die Aktionen vor Ort wird auf den Internationalen Tag der Genossenschaften gelegt, der jährlich am ersten Samstag im Juli weltweit gefeiert wird (siehe Infokasten links). Die Genossenschaften sind rund um diesen Tag, in diesem Jahr am 6. Juli 2013, ganz besonders aufgefordert, sich in ihrer Region zu engagieren. So zelebrieren schon seit Jahren die Sächsischen Wohnungsgenossenschaften den Internationalen Tag der Genossenschaften und organisieren ihre Feste, die ein hohes Maß an Geselligkeit bieten und das Miteinander der Mitglieder innerhalb der Genossenschaft stärken und fördern, in den Wochen vor und nach diesem Tag. Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften stellt die Aktivitäten sowie die Veranstaltungsfotos zusammen, die im Internet unter der eigens vom Verband initiierten Homepage [www.tag-der-genossenschaften.de](http://www.tag-der-genossenschaften.de) abgerufen werden können.

Als zentrales Portal zum Thema Genossenschaften bleibt die in 2012 eingerichtete Internetplattform [www.genossenschaften.de](http://www.genossenschaften.de) erhalten. Hier können weiterhin viele Informationen, Neuigkeiten und Serviceangebote rund um das Thema Genossenschaften abgerufen werden. Insbesondere sind auch die Genossenschaften angesprochen, die sich bisher noch zurückgehalten haben, auf die zahlreichen Ideen und Erfahrungsberichte der Verbände und der anderen Genossenschaften zurückzugreifen und eventuell auch einen Partner für eine gemeinsame Aktion in ihrer Region zu finden. ■

## Effektive Personalschulungen

# Service- und Beratungsqualität messbar steigern



Wohnungsunternehmen stehen täglich in intensivem Kontakt zu Mietern und Interessenten. Dies erfordert ein hohes Maß an Kundenorientierung und Beratungskompetenz. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, hat die Stadtbau Würzburg im Jahr 2010 eine Standortbestimmung vorgenommen und Mystery Shoppings durchgeführt. Worum es sich dabei handelt und welche Ergebnisse dabei herausgekommen sind, lesen Sie hier..



**Jens-Hado Jasperbrinkmann**  
Geschäftsführer  
2contact Akademie  
Berlin



**Maik Stücken**  
Director IPS & Mystery Research  
TNS Infratest  
Bielefeld

Bei den vom Marktforschungsinstitut TNS Infratest durchgeführten Tests wurden sowohl Mieteranliegen als auch Interessentenanfragen im persönlichen, telefonischen und schriftlichen Kundenkontakt vorgetragen und anschließend das Verhalten im Bereich Service und die wahrgenommene Beratungskompetenz bewertet.

Ziel war es nicht, ein möglichst gutes Testergebnis zu erzielen, weshalb auf kurzfristige Trainingsmaßnahmen im Vorfeld bewusst verzichtet und in Kauf genommen wurde, von den Ergebnissen möglicherweise enttäuscht zu werden. Für die Stadtbau Würzburg war es wegweisend, zu erfahren, in welchen konkreten Bereichen der Handlungsbedarf für Veränderungen liegt. Der Test in 2010 war damit der Ausgangspunkt, von dem Verbesserungsmaßnahmen gezielt abgeleitet werden konnten.

### Beteiligung der Mitarbeiter

Veränderungen lassen sich nur über Offenheit, Engagement und Beteiligung der einzelnen Mitarbeiter umsetzen. Diese Philosophie wurde auch den Mitarbeitern erklärt, damit diese dem Mystery Shopping unvoreingenommen und angstfrei begegnen. Der Unternehmensleitung war es wichtig, bei Führungskräften und Mitarbeitern ein Problembewusstsein zu schaffen, um genügend Energie für Veränderungen zu entwickeln. Damit die betroffenen Personen für notwendige Veränderungen offen bleiben, wurden sie für ihr Verhalten in der Vergangenheit entlastet, Vorwürfe wurden vermieden. Wenn sich der Blick auf die Zukunft richtet, ist der Nutzen der Veränderung für alle Beteiligten gleichermaßen wertvoll: Verbesserte Kommunikation führt zu weniger Störungen, Stress und Aufwand,

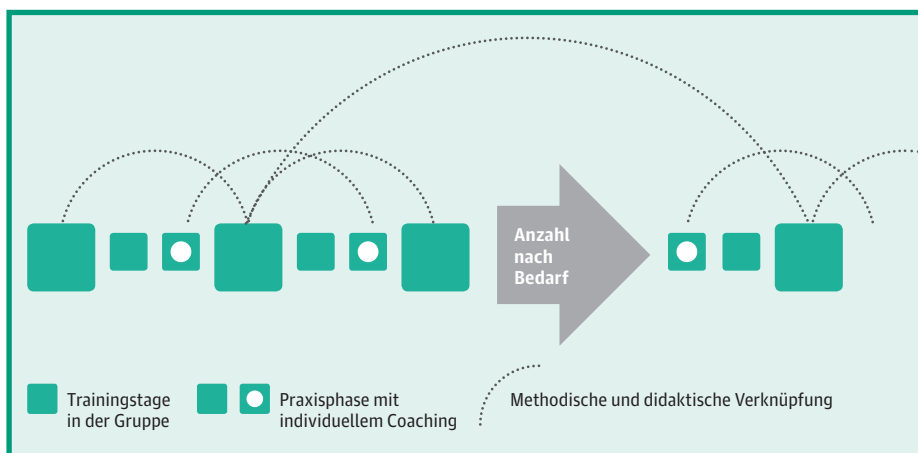
schnellere Bearbeitung und zufriedener Kunden. Ein weiterer positiver Effekt der Tests war, dass die Mitarbeiter nach der internen Präsentation der Ergebnisse eine hohe Bereitschaft zeigten, das eigene Verhalten zu reflektieren und zu verändern. Dies war die Voraussetzung dafür, ein umfassendes Programm zur Steigerung der Service- und Beratungsqualität erfolgreich zu starten.

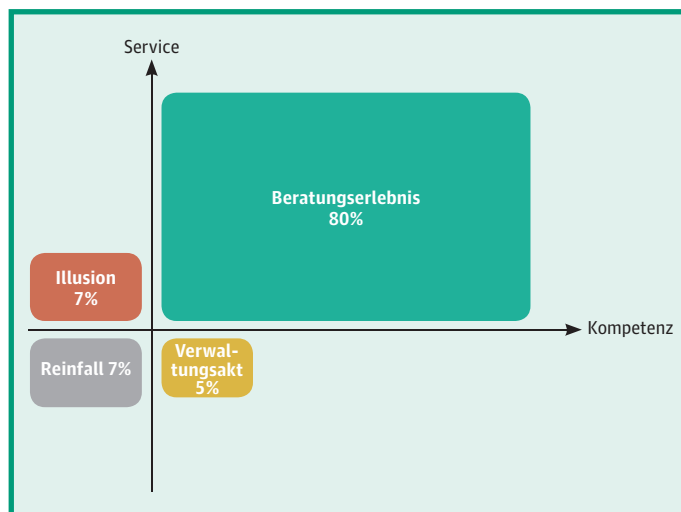
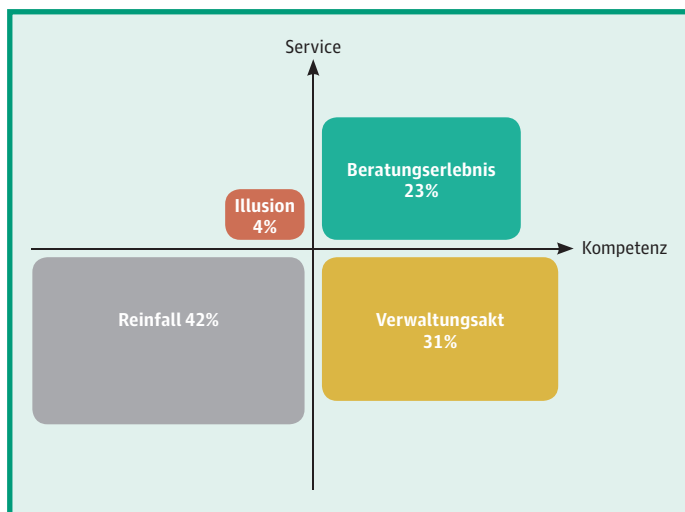
### Testergebnisse

Bei der ersten Messung 2010 lag der Anteil an Beratungserlebnissen (Gespräche mit hoher fachlicher Kompetenz und ausgeprägtem service- und kundenorientierten Beraterverhalten) unter 30%. Bei der zweiten Messung 2012 lag dieser Wert bei 80%. Eine tolle Entwicklung und ein Topergebnis, nicht nur im Bereich der Wohnungswirtschaft, sondern auch im Vergleich zu anderen Branchen. Wie wurde diese Entwicklung erreicht? Durch die Ergebnisse der ersten Analyse konnten sehr gezielte Handlungsempfehlungen für inhaltliche Verbesserungen abgeleitet werden. Diese wurden durch das Weiterbildungsunternehmen 2contact Akademie aufgegriffen, methodisch konzipiert und in einem über 18 Monate laufenden Personalentwicklungsprogramm in aufeinander aufbauenden Trainingsbausteinen systematisch umgesetzt.

### Ziele

Die Ergebnisse der ersten Tests zeigten inhaltlich zwei Zielrichtungen für Optimierungsmaßnahmen auf: Zum einen ging es um die Erweiterung und die konsequente Umsetzung von Servicestandards. Der Kontakt mit den Mitarbeitern sollte von den Mietern und Interessenten noch persönlicher und kundenorientierter erlebt werden. Wird eine Gesprächsführung nicht als kundenorientiert erlebt, entsteht durch die fehlende Empathie ▶





Ergebnisvergleich

das Gefühl, „abgewimmelt“ worden zu sein. Es können in der Folge Gespräche eskalieren, länger dauern und Widerstände und Stress für beide Gesprächspartner entstehen. Dies ist der typische Ausgangspunkt für weitergehende Beschwerden – mit erheblichem Aufwand für das Unternehmen. Um in der Qualifizierungsphase klare Erwartungen an die Mitarbeiter kommunizieren zu können, sollten Servicestandards abgestimmt werden, z. B. die Begrüßung am Telefon. Darüber hinaus wurde auch eine Optimierung der inhaltlichen Gesprächsgestaltung angestrebt. Dies betrifft sowohl immer wieder auftretende Standardsituationen (z. B. die vollständige Informationsweitergabe bei typischen Mieteranfragen) als auch im besonderen Maße schwierige Situationen, in denen dem Kunden negative Botschaften vermittelt werden müssen (z. B. wenn für einen Interessenten keine passende Wohnung zur Verfügung steht). Fehlen bei einer Beratung wichtige Informationen, hat der Mieter entweder das unbefriedigende Gefühl, sein Anliegen nicht abschließend geklärt zu haben – oder er hat nur die Illusion, richtig informiert zu sein. Die Konsequenz sind Missverständnisse mit oft unangenehmen Auswirkungen für den Mieter und das Unternehmen. Im Hinblick auf Beratungsstandards ist es nützlich, für häufig vorkommende Mieteranliegen alle Fakten, die im Beratungsgespräch zu nennen sind, in schriftlicher Form zu sammeln.

### Qualifizierungsprogramm

Bei der Stadtbau Würzburg wurden alle Mitarbeiter qualifiziert, die im direkten Kundenkontakt stehen: Kundenbetreuer, Kundenzentrum (Empfang), Forderungsmanagement, Bereichsassistentinnen (später auch: Hausmeister und Regiebetrieb). Im Rahmen einer Kick-off-Veranstaltung bekamen zunächst alle beteiligten Mitarbeiter die Gelegen-

heit, ihre Trainer näher kennen zu lernen, sich über die Ziele, Inhalte und Vorgehensweise des Qualifizierungsprogramms zu informieren und Fragen zu stellen. Die anschließenden Trainingsbausteine hatten die Themen Servicekommunikation, Gesprächsführung in der Beratung und Umgang mit Beschwerden, DiSG-Persönlichkeitsprofil, Gesprächsführung mit Wohnungsinteressenten sowie Wohnungspräsentationen vor Ort. Außerdem trainierten die Teilnehmer die schriftliche Kommunikation. Im Rahmen dieser Schulung entwickelten sie ein „Handbuch Korrespondenz“, in dem alle unternehmensspezifischen Standards im Schriftverkehr zusammengefasst wurden.

### Erfolgsfaktoren

Bei der Entwicklung von Service- und Beratungskompetenz müssen Verhaltensroutinen hinterfragt und verändert werden. Für die meisten Menschen bedeutet diese Aufgabe eine große Herausforderung, die nicht in einem Schritt umgesetzt werden kann. Aus lernpsychologischer Sicht ist es besonders wichtig, den Teilnehmern im Training neben der Vermittlung von Inhalten ein hohes Maß an Selbstbeteiligung (Gruppen- und Paararbeiten, Praxisübungen) und Selbstreflexion (Coaching, Fallbeispiele mit Videoanalyse) zu ermöglichen. Qualifizierungsprogramme sind besonders effektiv, indem Sie ...

- die Trainingsbausteine erlebnisorientiert gestalten und Mitarbeiter aktivieren,
- mit Fallbeispielen aus der Praxis arbeiten,
- schrittweise überschaubare Themen in aufeinander aufbauenden Bausteinen vermitteln,
- zwischen den Trainingsbausteinen genügend Zeit zur Anwendung des Erlernten einplanen
- Aufgaben stellen, die während der trainingsfreien Praxisphasen die Lernthemen vertiefen,

- Wiederholungen von Baustein zu Baustein und im Auffrischungsworkshop anbieten,
- kundenorientierte Gesprächsführung und fachlich vollständige Beratung integriert vermitteln,
- moderne Lernformen in die Praxis umsetzen – z. B.: Mitarbeiter entwickeln Dialoge, indem sie schrittweise Kundenkontakte als Hörspiele inszenieren.

Neue Vorgehensweisen können also besonders gut in der Praxis umgesetzt werden, wenn sich die Mitarbeiter mit den erlernten Verhaltensweisen identifizieren können. Dies wurde erreicht, indem konkrete Formulierungen für die Gesprächsführung gemeinsam erarbeitet und anhand von Fallbeispielen aus der Praxis geübt wurden.

### Veränderung stabilisieren

Die Sicherung des Lerntransfers hatte einen besonders hohen Stellenwert in der Qualifizierungsphase. Förderlich ist, wenn Sie:

- Dialoge im Tonstudio aufzeichnen, die dann nach den gleichen Teststandards wie im Echtbetrieb bewertet werden (die bei der Stadtbau Würzburg getesten 19 Hörspiele, bzw. die von den Mitarbeitern entwickelten Dialoge, stellten reale Beratungserlebnisse dar),
- praktische Lernhilfen – z. B. Tischaufsteller und Leinwände zur Visualisierung von Lerninhalten am Arbeitsplatz sowie eine Informationstafel, die wesentliche Informationen im Beratungsprozess grafisch darstellen – anbieten,
- einen Auffrischungs-Workshop durchführen, bei dem die kundenorientierte Gesprächsführung mit einer fachlich vollständigen Beratung vernetzt wird, einschließlich schriftlichem Test und Videoanalyse,
- individuelles Coaching im Kontakt mit realen Kunden am Arbeitsplatz umsetzen.

## Qualitätssicherung

Um die Service- und Beratungsqualität dauerhaft zu erhalten, baute die Stadtbau Würzburg eine Qualitätssicherung im Regelbetrieb auf, die u. a. Coaching, Reflexion der Mitarbeiterperformance im Rahmen von Mitarbeitergesprächen und eine Integration dieser Kompetenzen in die jährlichen Mitarbeiterbeurteilungen umfasst. Nach der internen Präsentation der hervorragenden Ergebnisse des Tests in 2012 wurde der Einsatz aller Beteiligten in einer besonderen Veranstaltung

angemessen gewürdigt. Die Motivation der Mitarbeiter ist durch das messbare Erfolgserlebnis deutlich gestiegen. Auch wenn der Weg zum Erfolg beinhaltet, zu Beginn selbstkritisch feststellen zu müssen, dass eine Veränderung der persönlichen Verhaltensweise im Kundenkontakt notwendig war, überwog am Ende die Freude über die positive persönliche Entwicklung. Eine Folge daraus ist, dass die Offenheit und Zuversicht für andere Veränderungsvorhaben in der Zukunft spürbar zugenommen hat. ■

## NOMINIERUNG FÜR TRAININGSPREIS



Das durch die 2contact Akademie umgesetzte Qualifizierungsprogramm wurde im Mai 2013 vom Berufsverbandes BDVT für den Internationalen Deutschen Trainingspreis 2013/14 nominiert. Die Preisvergabe findet auf der Kölner Fachmesse „Zukunft Personal“ (17.-19.9.2013) statt.



## Interview Hans Sartoris

# „Beeindruckend war der spürbare Wille, nicht nur besser, sondern sehr gut zu werden“

Hans Sartoris, Geschäftsführer  
Stadtbau Würzburg GmbH

### **Herr Sartoris, sind Mitarbeiter im Fränkischen so unhöflich, dass Sie diese testen und schulen lassen mussten?**

Nein, natürlich nicht! Die Franken sind ein gleichermaßen robuster wie liebenswerter Menschenschlag. Unser Anliegen war ein anderes: Wo stehen wir mit unserer Servicequalität, gemessen am Standard kundenorientierter Dienstleistungsunternehmen? Das wollten wir genau wissen – und zwar durch eine ehrliche und ungeschönte Ist-Analyse. Es ging um ein angstfreies ‚Auf den Prüfstein stellen‘ und um eine gezielte Arbeit an den Punkten an denen wir besser werden können.

### **Haben Sie Ihre Mitarbeiter informiert, dass sie getestet werden? Wie war die Akzeptanz?**

Mitarbeiter und Betriebsrat wussten über die beabsichtigten Qualitätstests Bescheid, allerdings nicht über Form und Zeitpunkt. So stellten wir sicher, dass die Ergebnisse auf Basis des tatsächlichen Verhaltens der Mitarbeiter mit Mietern und Interessenten generiert werden konnten.

Eine Voraussetzung war jedoch, dass wir in den letzten vier Jahren gezielt an unserer Unternehmenskultur gearbeitet haben – besonders an einer offenen Kommunikation mit regelmäßigen Mitarbeitergesprächen und einer fest verankerten Feedbackkultur. Dies schuf letztlich das notwendige Vertrauen und war ein wesentlicher Erfolgsfaktor

für die Qualitätstests und die anschließenden Schulungsprogramme.

### **Was hat Sie am Stärksten erstaunt?**

Auch als Geschäftsführer geht man in ein solches Projekt mit einer gewissen Unsicherheit: Welche Ergebnisse treten zu Tage? Wie verhalten sich die Mitarbeiter im Gesamtprozess? Verträgt die Unternehmenskultur bereits diesen Weg?

Drei Dinge waren dann sehr beeindruckend: Zunächst die deutliche Neugierde der Mitarbeiter, zu erfahren, wo sie tatsächlich im neutralen Vergleichsmaßstab stehen. Dann der spürbare Wille, nicht nur besser, sondern sehr gut zu werden. Und letztlich das individuelle Engagement, auch an sich selbst zu arbeiten und an wichtigen Veränderungen mitzuwirken. Alle Mitarbeiter stimmten einer individuellen Auswertung der Testergebnisse zu. Jeder Einzelne konnte so seine Stärken wie auch konkrete Defizite erkennen.

### **Konnten die Mitarbeiter neue Arbeitsprozesse und Kommunikationsstandards mitgestalten?**

Das auf Basis der Ergebnisse entwickelte Schulungsprogramm umfasste drei Bereiche: Den Umgang mit Kunden im Alltag, die Entwicklung einheitlicher Kommunikationsstandards und auch die punktuelle Weiterentwicklung der Organisation sowie wichtiger Geschäftsprozesse. Dies für den ei-

genen Arbeitsplatz mitgestalten zu können, war für die Mitarbeiter sowohl Gelegenheit als auch gleichzeitig Verpflichtung. Sie waren in Arbeitsgruppen integriert, die in Workshops diese drei großen Themen bearbeitet, weiterentwickelt und vor allem eingeübt und verinnerlicht haben. Die AGs haben sehr hohe Qualitätskriterien formuliert, an denen sich die Mitarbeiter jetzt im Alltag selbst messen. Gleichzeitig gilt dies auch als verabredeter Maßstab zwischen Führungskräften und Mitarbeitern.

### **Setzen Sie die Tests in der Zukunft fort?**

Zur Evaluierung und Erfolgskontrolle führten wir einen zweiten Test durch, der ein bemerkenswert positives Resultat ergab. Für mich mindestens gleich wichtig und erfreulich ist auch das regelmäßig positive Feedback aus Politik und Verwaltung, von Kunden und Geschäftspartnern. Der Qualitätssprung in allen Servicebereichen wird deutlich wahrgenommen. Unsere Entwicklungsschritte waren erfolgreich, in Zukunft gilt es jedoch, den erreichten Stand zu verstetigen und selbstverständlich zu machen. Das setzt eine rege Aufmerksamkeit im Alltag voraus. In zwei oder drei Jahren wollen wir uns erneut auf den Prüfstand stellen lassen und beurteilen, ob dies gelungen ist.

### **Vielen Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte Olaf Berger.



Quelle: AWG Plauen

Modernisierter AWG-Bestand in der Erich-Knauf-Straße

## Software

# IT-Unterstützung im Vermietungsprozess

Die AWG Wohnungsgenossenschaft Plauen eG bewirtschaftet derzeit rund 4.600 Wohnungen, zahlreiche Stellplätze, Garagen und einige Gewerbeeinheiten. Seit 2003 wurden im Rahmen des Stadtumbaus diverse Rückbaumaßnahmen umgesetzt. Sie führten leider nicht zum gewünschten Erfolg: Weiterhin stand jede vierte Wohnung leer. Hohe Arbeitslosigkeit und stetig steigende Nebenkosten erschwerten die Wohnungsvermietung. Es war an der Zeit, die Vermietungsprozesse im Unternehmen zu überdenken.



**Janet Kalender**  
Wohngebietsleiterin  
AWG Wohnungsgenossenschaft  
Plauen eG

Die Aufgabe bestand für die AWG Plauen darin, Vermietungsprozesse und Vertriebswege an die aktuellen Marktgegebenheiten anzupassen. Hier-

zu wurde auch die Informationstechnologie auf den Prüfstand gestellt. Hatte bisher die integrierte Wohnungsvermittlung gute Dienste geleistet, wurde im Rahmen einer internen Analyse deutlich, dass die vorhandenen Funktionalitäten nicht mehr ausreichten, um Mietinteressenten – unter Berücksichtigung moderner Vermarktungskanäle und ohne Mehraufwand – individuell ansprechen zu können. Ein innovatives und prozessorientiertes Instrument war erforderlich, das flexible

Reaktionen auf Marktveränderungen zu reagieren zulässt.

### Software für den Vermietungsprozess

Nach der Definition der Prozessanforderungen wurde eine Vermarktungssoftware gesucht, die im Detail die Mitarbeiter nicht nur in ihrer täglichen Arbeit unterstützt, sondern dabei hilft, potenzielle Kunden in den Mittelpunkt des Geschehens zu rücken – und die flexibel auf die spezifischen

Objekt	Lage	Fläche	Grundrente	BR	Frei ab	Imm
147/26/2618	Dt	36	67,00 €	78,00 €	31.09.2009	2
147/26/2619	Dt	36	67,00 €	78,00 €	31.09.2009	2
147/26/2617	Dt	36	72,00 €	89,00 €	31.03.1988	2
147/26/2614	Dt	36	72,00 €	89,00 €	31.03.2001	2
129/10/2614	Md	10	72,00 €	89,00 €	01.12.2008	3
129/10/2613	Md	10	80,00 €	78,00 €	01.12.2012	3
173/40/4003	Md	40	80,00 €	41,00 €	16.07.2012	2
118/2/28	Dt	2	90,00 €	78,00 €	30.03.2009	2

Um den Vermietungsprozess zu verbessern, führte die AWG Plauen eine neue Vermarktungs- und Vertriebssoftware ein, die hilft, Exposés zu erstellen und zielgerichteter auf Anfragen zu reagieren

Bedürfnisse des Unternehmens anzupassen ist. Passende Wohnungsangebote sollten Interessenten ansprechend und ohne großen administrativen Aufwand zügig offeriert werden, die integrierte Vermarktung über das Internet übersichtlich und für jeden Anwender intuitiv zu bedienen sein. Im Hinblick auf eine zukunftsorientierte Vertriebsstrategie wurde auch der interaktive Austausch mit Mietinteressenten über Web-2.0-Funktionen als zentral angesehen, ebenso die automatische Dokumentation sämtlicher Vorgänge zum Interessenten und zum Mietobjekt.

Die gewählte Software für Marketing, Vertrieb und Service in der Wohnungswirtschaft des Dienstleisters GBA Professional überzeugte Mitarbeiter und Vorstand gleichermaßen: Die Wohnungsdaten werden aus dem ERP-System der AWG übergeben und in der neuen Lösung IVM Professional entsprechend für die Vermarktung weiterverarbeitet - und z. B. als Exposé aufbereitet. Die jeweiligen Vorgänge werden entlang der gesamten Wertschöpfungskette automatisch dokumentiert und somit für jeden Mitarbeiter transparent. Urlaubs- oder Krankheitsvertretungen sind daher problemlos möglich - Kollegen können Vorgänge übernehmen und potenzielle Mietinteressenten ohne Doppelbefragung weiterbetreuen.

#### Vorteile der IT-gestützten Vermarktung

Seit Jahreswechsel 2009/2010 wird die neue Software eingesetzt. Wurden zuvor nur Woh-

nungsbeispiele aus dem Bestand gezeigt, stehen nun detailliertere und aktuellere Informationen über die spezifische freie Wohnung zur Verfügung. Das neue Programm unterstützt die Mitarbeiter im internen und externen Teil des Vermietungsprozesses und versetzt sie in die Lage, kundenorientierter zu arbeiten sowie schneller und zielgerichteter auf mündliche, schriftliche oder Internetanfragen zu reagieren. Mit wenigen Handgriffen können Angebote auf Immobilienportale und die eigene Homepage gestellt sowie professionelle Wohnungsexposés erstellt werden. Die nunmehr umfassenden Informationen zum Mietobjekt ermöglichen es den Mietinteressenten, bereits am heimischen Computer eine Vorauswahl zu treffen. Vorstand und Vermietungsteam können sich mittels integrierter Auswertungstools zudem schnell einen Überblick über die Qualität der Werbemittel und die Effektivität der Vertriebsaktivitäten verschaffen oder Anhaltspunkte für Investitionsentscheidungen bekommen.

#### Gute Vermarktung - sinkender Leerstand

Fast drei Jahre nach der Einführung des neuen Vertriebsprogramms und der Änderung der Vertriebsstruktur haben sich die Neuvermietungsergebnisse erheblich verbessert. Dazu beigetragen hat auch die vergrößerte Variantenvielfalt bei der Modernisierung.

Anders als zunächst angenommen sank der Leerstand im Jahr 2010 auf 13,3%. Die Zahl der Neu-

#### AWG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT PLAUEN EG

**Gründung:** 9.1.1912 als Bauverein Plauen

**Umbenennung in GWG Plauen:** 7.3.1958

**Zusammenschluss von fünf Plauer Arbeiterwohnungs-genossenschaften und der GWG zur AWG Plauen:** 10.12.1980

**Wohnungen:** 4.613

**Mitglieder:** 4.232

**Mitarbeiter:** 37

**Instandhaltungs- und Modernisierungs-investitionen 2012:** 4,243 Mio. €



Weitere Informationen:  
[www.awg-plauen.de](http://www.awg-plauen.de)

vermietungen konnte im Verhältnis zur Zahl der Kündigungen stark gesteigert werden: Die AWG erreichte bereits 2010 erstmalig seit vielen Jahren ein Verhältnis zu Gunsten der Neuvermietung. Mit dem Stand Dezember 2012 lag es bei 259 zu 230. Die Leerstandsquote liegt mit Stand April 2013 bei 13,2%. Trotz einer weiterhin negativen Bevölkerungsentwicklung konnte die Genossenschaft einen Mitgliederzuwachs verzeichnen.

„Wir werden uns auch in Zukunft immer wieder etwas einfallen lassen müssen, um neue Mitglieder zu gewinnen“, erklärt Carolin Wolf, Vorstandsvorsitzende der AWG. Dazu gehören auch, Wohnungen mit entsprechenden Marketingkampagnen ordentlich zu bewerben, um die Nachfrage zu steigern. „Unser Anspruch ist es, den potenziellen Kunden vom Erstkontakt bis zur Vermietung und darüber hinaus kundenorientiert zu betreuen. Entsprechende Softwarelösungen verschaffen unseren Mitarbeitern die Freiräume, die dafür nötig sind, indem sie bisherigen administrativen Aufwand deutlich verschlanken“, erläutert sie.

Ein neues Konzept und der Einsatz neuer Werkzeuge bewirkten in schwieriger Marktlage eine Trendumkehr. Dass dabei die professionelle Ansprache der Mitglieder wie auch der potenziellen Neukunden, u. a. auch über neuen Medien, nicht auf der Strecke bleibt, zeigt das Beispiel der AWG. ■

## Jobtausch

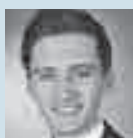
# Eine Branche – zwei Perspektiven

Personalentwicklung und im Besonderen Personalförderung ist ein Thema, mit dem sich die Wohnungswirtschaft zwangsläufig konfrontiert sieht. Deshalb machte die DW-Redaktion in Zusammenarbeit mit einem Hamburger Immobilienunternehmen im Rahmen der Volontärsausbildung den Schritt und ließ die Volontärin in eine völlig neue Arbeitswelt eintauchen. Im Gegenzug hatte ein Auszubildender ebenfalls die Chance, Neues zu lernen. Lesen Sie hier, welches Resümee die Beteiligten ziehen.

### ERFAHRUNGSBERICHT AUSZUBILDENDER

## Vom Rezipienten zum Mitgestalter

### MARIUS MESSMER



Der angehende Immobilienkaufmann befindet sich in seinem 2. Lehrjahr bei der Wielant Hoffmann GmbH und absolviert

zeitgleich ein Studium an der EBZ Business School mit dem angestrebten Abschluss Bachelor of Real Estate.

Ich, Auszubildender zum Immobilienkaufmann bei der Wielant Hoffmann GmbH, durfte am „Azubi-Volo-Austausch“ mit der Fachzeitschrift „DW Die Wohnungswirtschaft“ teilnehmen. Nachdem mich Sarah Tekath zwei Tage lang in meinem Betrieb begleitet hat und ich ihr die wesentlichen Tätigkeiten eines angehenden Immobilienkaufmanns in unserem Bau- und Wohnungsunternehmen zeigen konnte, durfte ich ihr nun ebenfalls zwei Tage lang über die Schulter schauen. Dies bot mir natürlich die einmalige Gelegenheit, hinter die Kulissen einer Fachzeitschrift zu gucken, da ich als Leser ja immer nur das Endprodukt in den Händen halte. Somit hatte ich ein großes Interesse die Arbeitsprozesse einer Fachzeitschrift genauer kennen zu lernen.

Los ging es am 23. April 2013 um 9 Uhr morgens nach Langenhorn. Eine gewohnte und entspannte Fahrt für mich, wenn ich bedenke, dass einerseits meine Hochschule im gleichen Gebäude ansässig ist und andererseits mein normaler Arbeitstag um 7 Uhr morgens beginnt. Nach einer kurzen Vorstellungsrunde im Unternehmen starteten wir mit

dem Erstellen des kommenden Newsletters. Hier werden besondere Meldungen der Wohnungswirtschaft aufbereitet und jeweils wöchentlich am Donnerstag auf der Homepage veröffentlicht sowie an die Newsletter-Abonnenten versendet. Was für uns Leser sehr simpel erscheint, ist in Wirklichkeit sehr zeitintensiv.

Nach dem Newsletter widmeten wir uns dem eigentlichen Kerngeschäft: der Zusammenstellung der Artikel der „DW Die Wohnungswirtschaft“ für den Monat Juni. Neben einem dazugehörigen Meeting sind wir Themen und Artikel von Journalisten und Fachautoren durchgegangen. Hierbei ist es wichtig, jeden Monat aktuelle Themen der Wohnungswirtschaft aufzugreifen, sodass der Leser immer auf dem neusten Stand ist. Abschließend konnte ich sogar Einblicke in das Jubiläums-Heft der DW (Oktober Ausgabe, Anm. der Redaktion) erlangen. So wurde besprochen, welche relevan-

ten Themen die Zeitschrift aufgreifen, wer Autor sein und wie das Cover aussehen könnte.

Wenn es allerdings um die Frage geht, ob ich meinen Arbeitsplatz mit Sarah Tekath tauschen würde, würde ich diese ganz klar mit einem „Jein“ beantworten. Warum? Gerade durch mein Studium an der EBZ Business School ist mir die Immobilien- und Wohnungswirtschaft sehr ans Herz gewachsen, sodass der Tätigkeitsbereich von Sarah Tekath als angehende Redakteurin ein Teil der Immobilienbranche darstellt, ich allerdings die Bedenken habe, dass ich mein angehäuftes Wissen nur in der Theorie und nicht in der Praxis anwenden kann.

Alles in allem war der Azubi-Volo-Austausch mit Sarah Tekath eine wirklich tolle Erfahrung. Hierfür bedanke ich mich vielmals bei Frau Silberberg und Herrn Hoffmann, die diesen Austausch möglich gemacht haben.



Quelle: Sarah Tekath

Zu den Aufgaben eines Azubis gehört auch das Erstellen von Wohnungsangeboten im Internet



# Nicht nur Makler

**SARAH TEKATH**


Nach einem Magisterstudium sowie der freien Mitarbeit bei deutschen Zeitungen in Prag ist Sarah Tekath seit März 2012 als

Volontärin in der Redaktion der DW Die Wohnungswirtschaft tätig.



Beim gemeinsamen Auswählen der Texte für die Meldungsseiten

Den eigenen Horizont erweitern, über den Teller- rand hinausschauen oder einfach mal die Perspektive wechseln. Sicher gibt es viele Bezeichnungen für das, was mir von unserer Chefredakteurin angeboten worden ist – und wie auch immer Sie es nun nennen möchten, ich war sofort interessiert. Mich zwei Tage in einem Wohnungsunternehmen einweisen lassen und im Gegenzug einfach mal zu präsentieren, womit ich mich in der Redaktion unserer Zeitschrift täglich beschäftige, das klang wie etwas, das mir gefallen könnte.

Unter dem Beruf Immobilienkaufmann konnte ich mir recht wenig vorstellen. Was mir zuerst in den Sinn kam, war tatsächlich die Tätigkeit eines Maklers (offenbar geht es den meisten so, wie mich Marius Messmer wissen ließ) – später wurde mir jedoch erklärt, dass es sich dabei um verschiedene Berufsfelder handelt.

Im Unternehmen wurde mir gezeigt, welche Tätigkeiten ein Azubi im Laufe der Ausbildung in den diversen Abteilungen, etwa Mieterservice, Mietenbuchhaltung, Technik und Wohnungseigentumsverwaltung zu übernehmen hat.

Ich hatte die Gelegenheit, mir anzusehen, worin die Aufgaben der einzelnen Abteilungen bestehen und wie die Arbeitsprozesse abzufließen haben. Sehr strukturiert, das kann ich Ihnen sagen, denn für jeden Arbeitsvorgang wurden vom Unternehmen Listen bereitgestellt (auch zur besseren Einarbeitung der Azubis), die jeden Schritt einzeln dokumentieren und das Abarbeiten einfach und sicher machen. Ein sehr befriedigendes Gefühl, nach getaner Arbeit so viele Häkchen machen zu dürfen. Eine Besonderheit bei der Wielant Hoffmann GmbH ist die Position eines Azubi-Ober-

haupts, in diesem Fall Marius Messmer, der als Ansprechpartner für die Post und für die übrigen Auszubildenden fungiert.

Außerdem obliegt es einem Azubi im Unternehmen, sich um die Verwaltung des automatischen Schlüsselsystems „Paco“ zu kümmern. Aufgabe hierbei ist es, die Herausgabe und Verwaltung der vergebenen Schlüssel zu überwachen und zu dokumentieren.

Zwar war es eine Vielzahl an Informationen, der ich mich in den zwei Tagen im Wohnungsunternehmen gegenüber sah, aber ebenso viel ist auch im Gedächtnis geblieben. Ich weiß, was Vermietungslisten sind und wie die Vermietung funktioniert. Ich

habe mir ein Bild vom Bestand des Unternehmens gemacht. Mir ist klar geworden, wie viel Arbeit im Hintergrund eines Wohnungsunternehmens abläuft, von der die meisten Mieter keine Vorstellung haben.

Ich danke meinem Tauschpartner Marius Messmer für die Erkenntnis, dass, auch wenn man in derselben Branche arbeitet, trotzdem manchmal zwei Welten aufeinandertreffen, die unterschiedlicher nicht sein können. Und ich garantiere allen Beteiligten – und auch Ihnen, liebe Leserin, lieber Leser –, ich habe viel mehr aus diesen vier Tagen des Tausches mitgenommen als ein paar Traumbilder von Wohnungen, in die ich gerne einziehen würde. ■



Quelle: Nicole Behrendt

Im Archiv wurden u. a. die optischen Veränderungen der DW im Laufe der Jahrzehnte sichtbar



## Infolyer Richtig heizen und lüften – Gesundes Raumklima für Mieter und Wohnung

Zur Erreichung eines behaglichen Wohnklimas und der Vermeidung von Feuchte – oder gar Schimmelbildung, müssen Wohnräume richtig geheizt und gelüftet werden. Tipps und Informationen hierzu erteilt diese Broschüre.

Ihr Ansprechpartner in Sachen Infolyer:

Nicole Behrendt · Tel.: 040 520103-22  
nicole.behrendt@haufe-lexware.com

Auch online über den Haufe-Shop zu bestellen

**HAUFE.** Harmonia

### BEKANNTMACHUNG

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

#### Tagesordnung zur Vertreterversammlung am 27.06.2013

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden
2. Bestätigung der Geschäfts- und Tagesordnung
3. Jahresabschluss 2012
  - 3.1. Erläuterungen des Vorstandes zum Jahresabschluss 2012
  - 3.2. Darlegungen des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2012
  - 3.3. Diskussion zum Jahresabschluss 2012 und zum Geschäftsjahr 2012
  - 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 2012
  - 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 2011 (Prüfbericht 2011)
6. Schlusswort



### ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für  
Stellenanzeigen in der DW 8/2013  
ist am **28. Juni 2013**.

**Jede Woche die aktuellsten  
Informationen  
zur Wohnungswirtschaft**

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

### STELLENANGEBOTE

**telefonischer Mieterservice  
betreute Mietinteressenten**

**call & surf factory**  
14776 Brandenburg  
Tel.: 03381 500

[www.call-surf.de](http://www.call-surf.de)



GEWOBAG

Die GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin wurde 1919 gegründet und gehört mit ihren rund 69.000 Wohneinheiten - davon 54.000 eigene Wohnungen und Gewerbeobjekte - zu den bedeutenden Wohnungsunternehmen in Deutschland. Der GEWOBAG-Konzern beschäftigt rund 510 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, deren Ziel es ist, sich neben attraktivem Wohnraum für die Lebensqualität der Mieter und eine soziale Quartiersentwicklung einzusetzen. Im Zuge einer Nachfolgeregelung sucht die Gesellschaft eine engagiert handelnde und unternehmerisch denkende Persönlichkeit als

## Vorstandsmitglied (m/w)

Gemeinsam mit Ihrem Kollegen übernehmen Sie die strategische Weiterentwicklung und die unternehmerische Ausrichtung der Gesellschaft. Dabei werden Sie dem Charakter eines kommunalen Unternehmens gerecht und tragen die Verantwortung für die aktive Gestaltung des gesellschaftlich-sozialen Wohnumfeldes. Ihnen obliegen das kaufmännische und technische Bestandsmanagement sowie der Neubau. Dabei sind Sie ein/e kompetente/r Partner/in bei der Entwicklung und Umsetzung von nachhaltigen und sozialen Wohnungskonzepten. Mit Aufsichtsrat und Mitarbeitervertretung arbeiten Sie kooperativ zusammen und engagieren sich für die Zufriedenheit von Mietern und Belegschaft. Mit Ihrem Kollegen positionieren Sie sich zudem als akzeptierte/r Ansprechpartner/in für Kunden, Gremien, Politik und Wirtschaft.

Um diese verantwortungsvolle Position erfolgreich auszufüllen, sollten Sie ein Studium der Fachrichtung Betriebswirtschaft, Bauingenieurwesen oder Recht mit guten Ergebnissen abgeschlossen haben. Mehrjährige Führungserfahrung in einer verantwortungsvollen Leitungsfunktion in einem Immobilienunternehmen ist dabei unabdingbar. Idealerweise konnten Sie diese Erfahrung im Bestandsmanagement in einem wohnungswirtschaftlichen Umfeld sammeln. Darüber hinaus sind Sie versiert im Umgang mit Behörden sowie sozialen und politischen Institutionen. Nicht zuletzt bringen Sie ein gleichermaßen ausgeprägtes Verständnis für kaufmännische und technische Belange mit. In persönlicher Hinsicht zeichnen Sie sich durch einen hohen Gestaltungswillen, Verantwortungsbewusstsein, soziale Kompetenz und Führungsfähigkeiten aus.

Wenn Sie diese vielseitige und verantwortungsvolle Position anspricht, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellungen) senden Sie bitte unter Angabe der Kennziffer MA 15.482/01 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für telefonische Informationen stehen Ihnen dort Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) sowie Herr Daniel Corbic (Tel.: 0221/20506-141, Daniel.Corbic@ifp-online.de) gerne zur Verfügung. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich.

International  
Search Group



Personalberatung  
Managementdiagnostik

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

Unsere Wohnungsgenossenschaft ist insbesondere mit der mieterorientierten Bewirtschaftung, Instandhaltung, Modernisierung und Entwicklung unserer rund 1.700 Wohnungen und des sonstigen Immobilien- und Grundstücksbesitzes beschäftigt. Wir suchen zur baldmöglichen Einstellung

## eine(n) Bauingenieur(in)

Ihr Aufgabengebiet umfasst insbesondere:

- Leitung der Abteilung Technik mit z. Z. 8 Mitarbeiter(innen)
- Planung, Ausschreibung, Vergabe sowie Bauleitung teilweise in Verbindung mit Fremdarchitekten und Fachplanern bei Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekten (alle Leistungsphasen der HOAI)
- Selbständige Kostenermittlung und -überwachung sowie Abrechnung von Maßnahmen unter Prüfung eventueller Fördermöglichkeiten
- Eigenständige Ermittlung des Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfs sowie Erstellung einer mehrjährigen Planung, Beauftragung und Abnahme von Handwerkerleistungen
- Berücksichtigung energieeffizienter Aspekte sowohl im Bestand als auch im Neubau
- Überwachung der Verkehrssicherungspflichten
- Zusammenarbeit mit Behörden, Dienstleistern, Energieversorgern, Gutachtern u. ä.
- Betreuung unserer Mitglieder und Mieter

**Wir erwarten:**

Ein abgeschlossenes Studium in Architektur, im Bauingenieurwesen oder gleichwertige Qualifikation. Sie verfügen idealerweise über Erfahrungen aus realisierten Projekten in der Modernisierung von Bestandsimmobilien sowie im Neubaubereich. Mehrjährige Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft, der praktischen Bauleitung sowie Kostenermittlung und -überwachung sind wünschenswert. Gute EDV-Kenntnisse sowie gute Kenntnisse im Bauvertragsrecht und ein vertrauter Umgang mit der VOB und gängigen Bauvorschriften runden Ihr Profil ab. Persönliche Eigenschaften wie Zuverlässigkeit, Einsatzbereitschaft, kooperatives Verhalten und Kommunikationsfähigkeit setzen wir voraus.

**Wir bieten:**

Einen sehr interessanten Arbeitsbereich, den Sie weitgehend selbständig und eigenverantwortlich ausfüllen können. Ein aufgeschlossenes engagiertes Team, in dem Sie Ihre Ideen einbringen und umsetzen dürfen. Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung, bitte unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins.

**Zuschriften bitte an: Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Aufbau“ Merseburg eG, Brauhausstraße 4, 06217 Merseburg**

## Wohnen im grünen Bereich

Die Baugenossenschaft Langen eG ist eine moderne Genossenschaft mit rund 2.000 eigenen Wohneinheiten. Wir bieten unseren Mitgliedern preiswertes, sicheres und faires Wohnen in Langen, Dreieich und Egelsbach.



Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir eine/einen

## Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter technisches Gebäudemanagement

**Ihre Aufgaben**

Sie sind gemeinsam mit Ihrem Team verantwortlich für das wirtschaftliche Instandhalten, Instandsetzen und Modernisieren von über 100 Gebäuden. Zur Ihren anspruchsvollen Aufgaben gehören insbesondere:

- Das laufende Überwachen des Bedarfs an Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Wartung.
- Das Vorbereiten von Ausschreibungen und Bauverträgen.
- Das Veranlassen, Organisieren und Kontrollieren von Baumaßnahmen.
- Die Prüfung von Handwerkerrechnungen und das Abrechnen von Baumaßnahmen.
- Verhandlungen mit Mietern, Behörden, Architekten, Ingenieuren und Handwerkern.
- Die Rücknahme von Mietobjekten.

**Ihr Profil**

- Technische Berufsausbildung und gut fundiertes kaufmännisches Grundwissen.
- Idealerweise Kenntnisse im Bereich der Instandhaltung technischer Anlagen der Gebäudebetriebstechnik und Erfahrung in der Wohnungswirtschaft.
- Sie verfügen über sicheres und verbindliches Auftreten und besitzen ein ausgeprägtes Verhandlungsgeschick.
- Gute Kenntnisse des Microsoft-Office-Paketes sind für Sie selbstverständlich.
- Ein Führerschein der Klasse B ist Voraussetzung.

Wir bieten eine unbefristete Anstellung in Vollzeit, ein angenehmes Arbeitsumfeld und eine angemessene Vergütung. Senden Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung an [jobs@baugenossenschaft-langen.de](mailto:jobs@baugenossenschaft-langen.de) oder die **Baugenossenschaft Langen eG, Vorstand, Robert-Bosch-Str. 47, 63225 Langen.**

## Erfolgreiche Unternehmen brauchen erfolgreiche Mitarbeiter (m/w). Und umgekehrt.



Die **Funk Gruppe**, internationales Systemhaus für Risikolösungen und Dienstleistungen, vereint Tradition mit ausgeprägter Zukunftsorientierung. Als Deutschlands größter eigenständiger Versicherungsmakler setzen wir mit unseren 980 branchenerfahrenen Mitarbeitern/-innen - zum Wohle unserer Kunden - auf Marktorientierung, fachliche Qualität und Kreativität. Sie, als neue/-n Mitarbeiter/-in, erwarten interessante Aufgaben und Perspektiven, ein modernes Arbeitsumfeld sowie attraktive Sozialleistungen.

Für unsere Fachabteilung **Haftpflicht-/Unfallversicherungen** in unserem Stammhaus **Berlin** suchen wir zum nächstmöglichen Termin eine/-n

## Fachberater/-in für die Kundenberatung im Innendienst mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft

**Ihre Aufgaben**

- Verwaltung, Betreuung, Ausschreibung und Neuordnung von Verträgen
- Schadenmanagement (Bearbeitung und Begleitung von Schäden)
- Selbstständige Erarbeitung und Weiterentwicklung von Versicherungskonzepten
- Verhandlungen mit Kunden und Versicherern
- Durchführung von internen Schulungen
- Bei entsprechendem Interesse und längerer Berufserfahrung ist auch eine qualifizierte Leitung mit Führungsverantwortung vorgesehen.

Bitte richten Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen an unsere Personalleiterin Frau Kase-Henke, die Ihnen auch gern vorab für Fragen zur Verfügung steht.

**Unsere Erwartungen an Sie**

- Abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium
- Qualifizierte, mind. zweijährige Berufserfahrung aus dem Bereich der betrieblichen Haftpflicht-/Unfallversicherung
- Vertiefte Kenntnisse im Bereich der Haftpflichtversicherung von Krankenhäusern und/oder Immobilienwirtschaft
- Kunden- und Serviceorientierung sowie Belastbarkeit
- Eigenverantwortliches Handeln, Flexibilität, Kommunikations- und Teamfähigkeit
- Gute Englischkenntnisse wünschenswert
- Gute Kenntnisse im Umgang mit MS Office

**Funk Gruppe GmbH - Valentinskamp 20 - 20354 Hamburg  
fon 040 35914-533 - g.kase-henke@funk-gruppe.de - FUNK-GRUPPE.COM**



INTERNATIONAL VERYSURE SCAMAKERS  
UNYRISK CONSULTANTS



Wir sind eine steuerpflichtige Genossenschaft, die seit über 60 Jahren den Menschen in der Region gute und bezahlbare Wohnungen zur Verfügung stellt. Unseren eigenen Bestand haben wir in den vergangenen Jahren

kontinuierlich erweitert, gehören aber mit rd. 550 eigenen und fremden Wohn- und Gewerbeeinheiten zu den kleineren Wohnungsunternehmen im Kreis Siegen-Wittgenstein.

Im Zuge der altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir bis zum 01. Januar 2014 eine engagierte und in der Immobilienbranche versierte Persönlichkeit als

## Geschäftsführer(in)

mit der Perspektive zur Bestellung als hauptamtliches Vorstandsmitglied.

Sie sind zur Führung und Vertretung der Genossenschaft und der Fortsetzung der erfolgreichen Weiterentwicklung des Unternehmens verantwortlich. Unterstützt werden Sie dabei von zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern und einem engagierten, mit dem Unternehmen seit vielen Jahren verbundenen Mitarbeiter-Team.

Sie sind Kaufmann/Kauffrau der Wohnungswirtschaft und/oder verfügen über eine vergleichbare Ausbildung und mehrjährige Berufserfahrung mit Führungspositionen. Neben Planungsaufgaben gehören u. a. die Organisation, das Controlling, die Mitarbeiterführung, die Vertretung der Genossenschaft sowie kaufmännische und technische Angelegenheiten zu Ihrem Aufgabenbereich.

Gute Kenntnisse der branchenspezifischen Software „GES“ wären wünschenswert, sichere Beherrschung der Microsoft-Office-Produkte setzen wir voraus. Aufgrund unserer Betriebsgröße sind Sie voll in das Tagesgeschäft eingebunden. Wir erwarten, dass Ihr künftiger Wohnsitz in der Nähe Ihres neuen Arbeitsplatzes liegt.

Sind Sie interessiert? Dann bewerben Sie sich bitte mit Angabe der Gehaltsvorstellung und dem frühestmöglichen Eintrittstermin bis zum 31. Juli 2013 auf dem elektronischen Weg an [six-helmut@t-online.de](mailto:six-helmut@t-online.de) oder auf dem Postweg vertraulich an:

**Vorsitzenden des Aufsichtsrates Herrn Helmut Six**  
**Wohnungsbaugenossenschaft Hilchenbach eG**  
 Dammstraße 19, 57271 Hilchenbach, [www.gut-wohnen-oder.net](http://www.gut-wohnen-oder.net)

Bei Fragen steht Ihnen Herr Reinhard Stahlschmidt unter der Rufnummer 02733 28669-99 oder unter [stahlschmidt@wbg-hilchenbach.de](mailto:stahlschmidt@wbg-hilchenbach.de) gerne zur Verfügung.

Wir sind ein mittelständiges Wohnungsunternehmen in der Form einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft mit ca. 2.000 Mitgliedern in Emden und Aurich. Die Schwerpunkte unserer Aktivitäten liegen im Bereich der Bestandspflege und der umfassenden Modernisierung unseres Wohnungsbestandes von rund 1.024 Einheiten.

Zum nächstmöglichen Termin suchen wir zur Verstärkung unseres Teams in der Wohnungsverwaltung eine/n

## Immobilienkaufmann/-frau

Ihr Aufgabengebiet ist die eigenständige kaufmännische und technische Verwaltung unseres Wohnungsbestandes. Dazu gehören die Vermietung und Verwaltung von Wohnungen sowie die Beauftragung von kleinen Instandhaltungsarbeiten und die Durchführung von Wohnungsabnahmen. Sie arbeiten in Assistenz dem Vorstand unserer Genossenschaft zu.

### Ihr Profil:

Sie verfügen über eine erfolgreich abgeschlossene kaufmännische Ausbildung – idealerweise zum Immobilienkaufmann/-frau oder einer anderen kaufmännischen Ausbildung mit immobilienwirtschaftlicher Erfahrung. Sie konnten bereits erste Erfahrungen in Ihrem Beruf sammeln, verfügen über technische Kenntnisse, zeichnen sich durch hohe Einsatzbereitschaft aus und sind vielseitig und flexibel. Im Umgang mit Menschen überzeugen Sie durch offenes und kundenfreundliches Auftreten. Der Umgang mit Microsoft Office Produkten und branchenspezifischer Software ist für Sie selbstverständlich. Führerschein Klasse B wird vorausgesetzt.

### Unser Angebot:

Sie erwartet eine sehr abwechslungsreiche Vollzeitstätigkeit in einem Umfeld, das durch flache Hierarchien geprägt ist sowie eine leistungsgerechte Vergütung in Anlehnung an den TVöD mit zusätzlicher Altersversorgung.

Fühlen Sie sich angesprochen? Dann senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe von Eintrittstermin und Gehaltsvorstellung an den Vorstand unserer Genossenschaft.



**Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG**  
 Gräfin-Anna-Straße 23, 26721 Emden



Wir sind Prüfungsverbände im Sinne des Genossenschaftsgesetzes im Bereich der Wohnungswirtschaft. Zudem prüfen und beraten wir Kapitalgesellschaften und Stiftungen im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Unsere in diesem Bereich tätigen rund 70 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verfügen über eine umfassende

Expertise. In den letzten Jahren haben wir unsere Dienstleistungsangebote rund um die Prüfung kontinuierlich erweitert. Unsere regionalen Zuständigkeiten erstrecken sich auf die Bundesländer Hessen, Nordrhein-Westfalen sowie Rheinland-Pfalz. Dienstsitze sind Düsseldorf und Frankfurt am Main.

Aufgrund des altersbedingten Ausscheidens eines zuständigen Vorstandsmitglieds suchen wir zum 1. Juli 2014 ein gemeinsames

## Vorstandsmitglied (m/w) Prüfung

Die bisherigen Stelleninhaber in unseren Verbänden sind bis Ende 2014 tätig. Nach Aufnahme der Funktion des gemeinsamen Vorstandsmitglieds (m/w) ist damit eine Einarbeitung sichergestellt.

Prüfungs- und Beratungserfahrung im Bereich Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie Kenntnisse im Genossenschaftswesen sowie der Verbandsarbeit sind von Vorteil, allerdings keine Bedingung. Analytische Fähigkeiten und Bereitschaft zur offenen Kommunikation und Diskussion auch in der Öffentlichkeit setzen wir voraus.

Das künftige gemeinsame Vorstandsmitglied (m/w) soll die Prüfungsleistungen erstmalig für beide Verbände koordinieren und steuern sowie die Verbände in ihrem/seinem Zuständigkeitsbereich gegenüber Mandanten, Verbandsorgans und Politik repräsentieren. Besonderer Schwerpunkt ist die Weiterentwicklung unserer Dienstleistungsangebote.

Interesse?

Für die Übernahme dieser Funktion bringen Sie umfassende berufliche und Führungserfahrungen sowie insbesondere sehr gute Kenntnisse in den Bereichen Bilanzierung und Bewertung von Immobilienvermögen, Immobilienfinanzierung sowie IFRS mit.

Dann senden Sie uns Ihre Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen, gerne auch per Mail, bis zum 31. Juli 2013 an Herrn Ulrich A. Büchner, Vorsitzender des Kooperationsausschusses des VdW Rheinland Westfalen/VdW südwest, GEWOBAU Essen eG, Ribbeckstraße 40, 45127 Essen (Mail: [klueh@gewobau.de](mailto:klueh@gewobau.de))

Die Stadsiedlung Heilbronn GmbH ist das älteste Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Zu ihren Tätigkeitsfeldern zählen sozialraumbezogene Aufgaben, Quartiers- und Stadtentwicklung, Projektentwicklung von Bildungseinrichtungen und die Unterstützung der städtischen Wirtschaftsförderung.

Auf Grund der nachhaltigen Ausweitung des Geschäftsfeldes Projektentwicklung suchen wir Sie zum nächstmöglichen Zeitpunkt als

## Projektleiter/in für die technische Projektentwicklung

### Ihre Aufgaben:

Sie arbeiten im Bereich Projektsteuerung und Bauherrenvertretung von der Konzeptionierung bis zur Übergabe. Ihr Tätigkeitsgebiet erstreckt sich vom Wohnungsbau bis zum Gewerbeobjekt, vom Neubau bis zur Sanierung. Sie übernehmen alle hierfür anfallenden Aufgaben, so u. a. die Beauftragung von Architekten und Fachingenieuren, die Begleitung und Prüfung der Entwurfs- und Ausführungsplanungen, die Überwachung der Bauausführung sowie die Kostenkontrolle.

### Ihre Qualifikation:

Sie verfügen über ein abgeschlossenes Studium zum Bauingenieur/in oder Architekten oder eine vergleichbare Ausbildung. Wir erwarten mehrjährige Berufserfahrung in einer entsprechenden Position und branchentypische EDV-Kenntnisse. Teamfähigkeit und hohe Belastbarkeit gehören ebenso zu Ihren Stärken wie Organisations- und Verhandlungsgeschick. Sie verfügen über eine schnelle Auffassungsgabe und einen strukturierten Arbeitsstil. Flexibilität und Loyalität runden Ihr Profil ab.

### Wir bieten Ihnen:

Eine abwechslungsreiche und verantwortungsvolle Position in einem traditionsreichen, leistungsstarken Unternehmen. Wenn wir Ihr Interesse an der Mitarbeit in unserem Unternehmen wecken konnten, freuen wir uns auf Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angaben zu Ihren Gehaltsvorstellungen und Ihrer Verfügbarkeit.

Diese senden Sie bitte an:

### Stadsiedlung Heilbronn GmbH

z. Hd. Herrn Robert an der Brücke  
Urbanstraße 10 · 74072 Heilbronn

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an  
Frau Susanne Heinemann unter Telefon 07131 6257-10



**Stadsiedlung  
Heilbronn**

Gut und sicher wohnen seit 1856

[www.stadsiedlung.de](http://www.stadsiedlung.de)

### Die Stadt Bamberg

sucht ab dem 1.6.2014 für die  
Stadtbau GmbH Bamberg eine



## Geschäftsführerin bzw. einen Geschäftsführer

Die Stadtbau GmbH Bamberg ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Bamberg. Einschließlich des für Dritte bewirtschafteten Hausbesitzes verwaltet sie mit ihren ca. 20 Mitarbeitern derzeit rd. 4.000 Einheiten. Sie ist damit der größte Anbieter in der seit 1993 zum UNESCO Weltkulturerbe gehörenden Stadt Bamberg mit ihren ca. 70.000 Einwohnern. Neben der Verwaltung des Immobilienbestandes ist die Stadtbau GmbH Bamberg auch als Stadtentwickler, Bauträger und Sanierer sowie in der Baubetreuung tätig. Die Bilanzsumme beträgt derzeit rd. 135 Mio. €.

Im Zuge des altersbedingten Ausscheidens des derzeitigen Geschäftsführers zum 30.9.2014 suchen wir ab dem 1.6.2014 eine engagierte und kompetente Person für die Geschäftsführung der Stadtbau GmbH Bamberg.

### Ihr Aufgabengebiet umfasst insbesondere:

- strategische und operative Führung der Gesellschaft und der Tochtergesellschaften (BGS – Bamberger Gesellschaft für Stadtentwicklung und Immobilienbetreuung GmbH, Bamberg Arena GmbH)
- umfassende Gesamtverantwortung im kaufmännischen, technischen, organisatorischen und personellen Bereich
- Vertretung der Gesellschaft in allen Angelegenheiten
- wirtschaftliche Betriebsführung, Planung und Berichtswesen
- Personalverantwortung und -führung
- intensive Gremien- und Öffentlichkeitsarbeit

### Wir erwarten von Ihnen:

- erfolgreich abgeschlossenes wirtschaftswissenschaftliches oder technisches Hochschul- oder Fachhochschulstudium (vorzugsweise in den Fachrichtungen Betriebswirtschaft oder Bauingenieurwesen), alternativ ein rechtswissenschaftliches Studium mit entsprechender Zusatzqualifikation im wirtschaftswissenschaftlichen oder technischen Bereich oder vergleichbare Qualifikation
- einschlägige Berufserfahrung im Bereich Bau- bzw. Wohnungswirtschaft, vorzugsweise in Unternehmen der öffentlichen Hand bzw. im kommunalen Umfeld
- Erfahrungen in einer Führungsposition mit Personalverantwortung
- Organisatorische und prozessanalytische Fähigkeiten
- umfassende wirtschaftliche, kaufmännische und rechtliche Kenntnisse sowie ausgeprägtes technisches Verständnis
- hohes Maß an Eigeninitiative und Einsatzbereitschaft
- Verhandlungsgeschick und Durchsetzungsvermögen

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre schriftliche Bewerbung, die Sie bitte mit Ihren aussagekräftigen Unterlagen bis spätestens 31.7.2013 an die

**Stadt Bamberg, Personal- und Organisationsamt  
Postfach 11 03 23, 96031 Bamberg**

senden. Gehen Sie bitte auch auf Ihren möglichen Eintrittstermin sowie auf Ihre Gehaltsvorstellung ein. Für Fragen steht Ihnen der Geschäftsführer der Stadtbau GmbH Bamberg, Herr Heinrich Kemmer, unter der Telefonnummer 0951/98001-11 gerne zur Verfügung.

## MIETRECHT

**BGB §§ 133, 157, 573c Abs. 1 Satz 1 analog, 580 a Abs. 2**

## (Unter-)Mieterkündigung bei Bürogemeinschaft

Wird bei einem gewerblichen Mietvertrag über einen Kanzleiraum (eines Anwalts) keine Kündigungsfrist vereinbart und erbringt der Vermieter auch durch sein Personal Dienstleistungen (Annahme von Post und Telefonaten), ist die Kündigungsfrist im Wege ergänzender Vertragsauslegung zu bestimmen; die dispositive Norm des § 580 a Abs. 2 BGB ist nicht anwendbar.

LG Hamburg, Urteil vom 28.3.2013, 307 S 105/12

### Bedeutung für die Praxis

Die Entscheidung ist in der Wortwahl unpräzise, in der Begründung mangelhaft und im Ergebnis falsch. Die Feststellung, die Parteien hätten bei Vertragsschluss an eine spätere Trennung nicht gedacht, ergibt sich nicht aus dem Tatbestand. Auch eine Bürogemeinschaft wird nicht auf Lebenszeit eingegangen, sondern längstens für das restliche Berufsleben. Wenn für derartige Verträge eine gesetzliche Kündigungsfrist existiert und diese nicht abgedungen wird, ist kein Platz für ein aufoktroiertes Ergänzen des Mietvertrags durch ein Gericht allein nach dessen Gerechtigkeitsvorstellungen. Einen Freibrief zur Vertragsgestaltung durch Gerichte kennt das aktuelle deutsche Recht nicht. Dass die Berufungskammer auch noch die gebotene Zulassung der Revision mit der Begründung ablehnte, es läge ein Einzelfall vor und man gehe konform mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung zu „typengemischten Verträgen“, ist doppelt falsch. Hier wurde schlicht eine subjektiv als unangemessen eingestufte Rechtsfolge des dispositiven Rechts als „Regelungslücke“ kreiert und durch eigene Vorstellungen ersetzt, statt einfach und richtig § 580 a Abs. 2 BGB anzuwenden.



Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch, Solingen

**BGB §§ 5590, 578 Abs. 2**

## Schriftformerfordernis; Mieterwechsel

1. Soll in einem Mietvertrag, der wegen seiner Laufzeit der Schriftform des § 550 BGB bedarf, ein Mieterwechsel herbeigeführt werden, muss die schriftliche Vereinbarung zwischen dem früheren und dem neuen Mieter eine hinreichend deutliche Bezugnahme auf den Mietvertrag enthalten, wenn die Schriftform gewahrt bleiben soll.

2. Die für die Wirksamkeit der Vertragsübernahme erforderliche Zustimmung des Vermieters kann formlos erfolgen (im Anschluss an Senatsurteil vom 20. April 2005, XII ZR 29/02, NZM 2005, 584 und vom 12. März, XII ZR 18/00, BGHZ 154, 171 = NJW 2003, 2158).

BGH, Urteil vom 30.1.2013, XII ZR 38/12

### Bedeutung für die Praxis

Nach allgemeiner Meinung ist die Vertragsübernahme ein einheitliches Rechtsgeschäft, das der Zustimmung aller Beteiligten bedarf. Die Vertragsübernahme kann als dreiseitiger Vertrag oder durch Vertrag

## INHALT

## MIETRECHT

- 77 BGB §§ 133, 157, 573c Abs. 1 Satz 1 analog, 580 a Abs. 2  
**(Unter-)Mieterkündigung bei Bürogemeinschaft**
- 77 BGB §§ 5590, 578 Abs. 2  
**Schriftformerfordernis; Mieterwechsel**
- 78 BGB §§ 535, 559, 559b, 576b  
**Modernisierungsmieterhöhung bei Vereinbarung der Mietabgeltung durch Dienstleistungen**
- 78 BGB § 535  
**Haltung eines Bearded Collie in der Mietwohnung**
- 79 BGB § 320  
**Beeinträchtigungen des Mieters aus zu duldender Baumaßnahme**

## WEG-RECHT

- 79 WEG §§ 12, 26; GBO § 29  
**Nachweis der Verwalterbestellung**
- 79 WEG §§ 21, 22; Grundgesetz Art. 10  
**Anspruch auf Duldung der Installation eines eigenen Briefkastens**
- 79 BGB § 37 Abs. 2  
**Einberufungsermächtigung zugunsten eines Wohnungseigentümers**



**RiAG Dr. Olaf Riecke**

WEG-Recht

Baumweg 1, 22589 Hamburg

Telefon: 040 871683

olaf@riecke-hamburg.de, www.riecke-hamburg.de



**RA Heiko Ormanschick**

Mietrecht

Blankeneser Bahnhofstraße 46, 22587 Hamburg

Telefon: 040 866060-0

kanzlei@ormanschick.de, www.ormanschick.de



### Download:

Die Urteile können Sie als Langversion im Internet unter [www.diewohnungswirtschaft.de/urteile](http://www.diewohnungswirtschaft.de/urteile) herunterladen.



### Nutzung der QR-Codes:

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

zwischen zwei Beteiligten geschlossen werden, der durch den dritten Beteiligten genehmigt wird. Wird ein Mieterwechsel in Form einer Vereinbarung zwischen dem Vormieter und dem neuen Mieter vorgenommen, bedarf es der Genehmigung durch den Vermieter, die auch durch schlüssiges Verhalten erfolgen kann. Die Klägerin hat vorliegend eine Vertragsübernahme konkludent durch die Entgegennahme der Mietzinszahlungen, die Entgegennahme einer Mietbürgschaft und die Adressierung von Nebenkostenabrechnungen und Mieterhöhungsverlangen genehmigt. Nach ständiger Rechtsprechung ist die Schriftform des § 550 BGB nur gewährt, wenn sich die für den Abschluss des Vertrages notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergibt. Werden wesentliche vertragliche Vereinbarungen in Anlagen ausgelagert, so dass sich der Gesamthalt der mietvertraglichen Vereinbarung erst aus dem Zusammenspiel dieser „verstreuten“ Bedingungen ergibt, müssen die Parteien zur Wahrung der Urkundeneinheit die Zusammengehörigkeit dieser Schriftstücke in geeigneter Weise zweifelsfrei kenntlich machen. Es genügt für die Einheit der Urkunde die bloße gedankliche Verbindung, die in einer zweifelsfreien Bezugnahme zum Ausdruck kommen muss. Dies gilt auch für eine Vereinbarung über den Wechsel der Vertragsparteien. Die vertragliche Auswechslung eines Mieters in einem Mietvertrag, der wegen seiner Laufzeit der Schriftform des § 550 BGB bedarf, erfordert daher ebenfalls die Einhaltung der Schriftform, wenn die Laufzeit erhalten bleiben soll. Der Mieterwechsel muss zur Wahrung der Schriftform dergestalt beurkundet sein, dass sich die vertragliche Stellung des neuen Mieters im Zusammenhang mit dem zwischen dem vorherigen Mieter und dem Vermieter geschlossenen Mietvertrag ergibt.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



## BGB § 535

### Haltung eines Bearded Collie in der Mietwohnung

**Der Vortrag des Vermieters, der von dem Mieter gehaltene Bearded Collie könne in der vermieteten Wohnung nicht gehalten werden, ist unerheblich, da für die unter dem rechtlichen Gesichtspunkt des § 535 BGB allein maßgebliche mietrechtliche Betrachtung der Haltung des Hundes die Frage nach dessen artgerechter Haltung keine Rolle spielt.**

BGH, Beschluss vom 22.1.2013, VIII ZR 329/11

#### Bedeutung für die Praxis

Der von der Revision angeführte Sachvortrag des Klägers in den Tatsacheninstanzen lässt jegliche Begründung dafür vermissen, warum ein Hund der Rasse Bearded Collie aufgrund seiner Größe und seines Gewichts nicht artgerecht im dritten Obergeschoss des in der Großstadt Hamburg gelegenen Altbaus sollte gehalten werden können. Dasselbe gilt für die pauschale Behauptung des Klägers, die an die Beklagten vermietete Wohnung sei „für das Halten eines Hundes ungeeignet“, und seinen Hinweis auf eine „gerade in Altbau-Etagenwohnungen schwierige Haltung eines Hundes“. Den lediglich mit der allgemeinen Lebenserfahrung begründeten Hinweis, die Wohnung werde durch die Haltung eines Tieres dieser Art in erhöhtem Maße abgenutzt, musste das Berufungsgericht nicht in seine Abwägung einbeziehen, da diesen allgemeinen Erwägungen nicht entnommen werden kann, dass und in welcher Weise die von den Beklagten genutzte Wohnung durch die Haltung des Bearded Collie konkret einer erhöhten Abnutzung unterläge.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



## BGB §§ 535, 559, 559b, 576b

### Modernisierungsmieterhöhung bei Vereinbarung der Mietabgeltung durch Dienstleistungen

**Haben die Parteien vereinbart, dass die Miete für eine Wohnung durch Dienstleistungen – ohne dass eine Werkdienstwohnung vorliegt – abgegolten werden soll, so kann der Vermieter gleichwohl eine Zahlung nach einer Modernisierungsmieterhöhung verlangen.**

AG Offenbach, Urteil vom 8.2.2013, 37 C 445/12

#### Bedeutung für die Praxis

Eine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB ist nach dem besonderen Mietvertrag der Parteien nicht ausgeschlossen. Die ursprünglichen Vertragsparteien haben vereinbart, dass als Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung der Wohnung bestimmte Dienstleistungen erbracht werden sollten, während Zahlungen nur auf Nebenkosten vorgesehen waren. Der Vertragswortlaut kann nicht so verstanden werden, dass damit jegliche Mietzinsverpflichtung ausgeschlossen ist. Insbesondere handelt es sich hier nicht um eine Werkdienstwohnung im Sinne des § 576b BGB, auf die die Vorschriften über Mieterhöhungen unanwendbar wären. Es ist nur vereinbart worden, dass die Erbringung der im Mietvertrag genannten Dienstleistungen die mieterseitige Gegenleistung für die Überlassung der Wohnung in ihrem damaligen Zustand sein sollte. So wie bei Vereinbarung eines bestimmten Monats-

betrags für die Überlassung einer Wohnung nach deren Modernisierung gemäß § 559 BGB eine Mieterhöhung erfolgen kann, muss das auch möglich sein, wenn anstelle eines Mietzinses zunächst nur Dienstleistungen vereinbart waren. Bei Mietverhältnissen mit Mietzahlungspflicht ergibt sich nach Modernisierung des Wohnraums ein Ungleichgewicht zwischen der Gebrauchsüberlassungspflicht des Vermieters und der ursprünglichen Zahlungspflicht des Mieters, welches durch Modernisierungsmieterhöhung ausgeglichen werden kann. Auch im Fall der Ersetzung des Mietzinses durch Dienstleistungen überlässt der Vermieter nach der Modernisierung den Mietern wertvolleren Wohnraum.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg





## BGB § 320

# Beeinträchtigungen des Mieters aus zu duldender Baumaßnahme

Beeinträchtigungen aus einer zu duldenden Baumaßnahme können kein Leistungsverweigerungsrecht des Mieters gemäß § 320 BGB begründen.

KG, Beschluss vom 18.10.2012, 8 U 38/12

### Bedeutung für die Praxis

Der Kläger kann Herausgabe an die neue Eigentümerin verlangen. Das Mietverhältnis ist durch die fristlose Kündigung beendet. Der Beklagte befand sich seinerzeit in Zahlungsverzug i. S. v. § 543 Abs. 2 Nr. 3 a BGB. Der Beklagte war vorliegend nicht berechtigt, über diese Minderung hinaus Miete zurückzubehalten. Ein Leistungsverweigerungsrecht gemäß § 320 BGB kommt nur zur Durchsetzung eines Erfüllungsanspruchs auf Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes in Betracht. Es ist aber nicht ersichtlich, dass maßgebliche Beeinträchtigungen der Mieträume erfolgten, deren Unterlassung der Beklagte beanspruchen konnte. Der Beklagte durfte deswegen lediglich die Miete angemessen mindern, aber nicht weitergehende Mietzahlungen zurückbehalten, weil er keinen Anspruch auf Unterlassung dieser Arbeiten hatte und weil mit dem Leistungsverweigerungsrecht gemäß § 320 BGB nur ein Erfüllungsanspruch auf Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes durchgesetzt werden kann.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



## WEG §§ 21, 22; Grundgesetz Art.10

# Anspruch auf Duldung der Installation eines eigenen Briefkastens

Auch der Sondereigentümer einer Ferienwohnung hat unter dem Gesichtspunkt ordnungsmäßiger Verwaltung einen Anspruch auf Duldung der Installation eines eigenen Briefkastens.

LG Itzehoe, Urteil vom 12.4.2013, 11 S 98/12

### Bedeutung für die Praxis

Bei Fehlen einer Briefkastenanlage kann der einzelne Eigentümer seinen Anspruch auf verfassungskonformen Zugang von Postsendungen dadurch umsetzen, dass er zumindest für die geplante Anbringung eines eigenen Briefkastens die Duldung der Mitwohneigentümer erzwingt. Bei Anbringen einer Gemeinschaftsbriefkastenanlage mit einzelnen verschließbaren Fächern für die Eigentümer/Nutzer könnte dieser Anspruch später entfallen. Offen blieb, ob die Gemeinschaft hier über § 21 Abs. 8 WEG verpflichtet war, selbst aktiv zu werden oder positiv Beschluss zu fassen. Für einen Anspruch auf Beschlussersetzung durch das Gericht besteht schon dann kein Rechtsschutzinteresse, wenn der benachteiligte Eigentümer einen Individualanspruch im Wege einer Leistungsklage durchsetzen kann.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



## WEG-RECHT

## WEG §§ 12, 26; GBO § 29

# Nachweis der Verwalterbestellung

Lassen sich alle an der Beschlussfassung teilnehmenden Wohnungseigentümer durch den Verwalter vertreten, kann der Nachweis der Verwalterbestellung durch Vorlage einer Niederschrift der Eigentümerversammlung geführt werden, die allein von dem Verwalter unterzeichnet ist.

OLG Hamm, Beschluss vom 21.12.2012, 15 W 395/12

### Bedeutung für die Praxis

Das Wesensmerkmal des 4-Augen-Prinzips (vgl. dazu BGH, Urteil vom 30.3.2012, V ZR 178/11, ZMR 2012, 644) ist, dass der zu unterzeichnende Text - hier das Protokoll - von zwei Personen unabhängig voneinander gelesen und auf seine Vollständigkeit und inhaltliche Richtigkeit hin überprüft wird und Fehler so eher auffallen. Dieser Zweck würde verfehlt, wenn bei der Unterzeichnung des Protokolls eine Vertretung von mehreren Wohnungseigentümern durch eine einzige natürliche Person möglich wäre. Der mit der Unterzeichnung durch zwei Wohnungseigentümer erwartete Effekt einer intensiveren Prüfung könnte nicht eintreten. Damit ist klar, dass die bloße Unterschrift einer Person allenfalls im Ausnahmefall ausreicht, dass nur diese eine Person (Verwalter mit Vollmachten) allein körperlich in der Versammlung erschien.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



## BGB § 37 Abs. 2

# Einberufungsermächtigung zugunsten eines Wohnungseigentümers

Die Klage der Wohnungseigentümer in geborenen gemeinschaftsbezogenen Angelegenheiten ist mangels Prozessführungsbefugnis unzulässig, nicht mangels Aktivlegitimation unbegründet. Der einzelne Wohnungseigentümer kann analog § 37 Abs. 2 BGB zur Einberufung einer Eigentümerversammlung ermächtigt werden. Hierfür ist das Gericht für Wohnungseigentumssachen zuständig, nicht der Rechtspfleger.

AG Idstein, Urteil vom 22.4.2013, 32 C 3/13

### Bedeutung für die Praxis

Zur Prozessführungsbefugnis folgt das Gericht dem AG Tostedt, ZMR 2012, 149, welches bereits feststellte, dass die Klage unzulässig ist, wenn ein einzelner Wohnungseigentümer nicht befugt ist, einen den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zustehenden Anspruch gegen einen anderen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen. Zur Ermächtigung des Einzelnen, eine Versammlung einzuberufen, herrscht noch Rechtsunsicherheit, so entschied das LG München I mit Beschluss vom 17.4.2013, 36 T 7524/13: Der einzelne Wohnungseigentümer kann nicht analog § 37 Abs. 2 BGB zur Einberufung einer Eigentümerversammlung ermächtigt werden, aber die Zustimmung der anderen hierzu im Verfahren nach § 43 Nr. 1 WEG erstreiten. Hierfür ist das Gericht für Wohnungseigentumssachen zuständig, nicht der Rechtspfleger.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



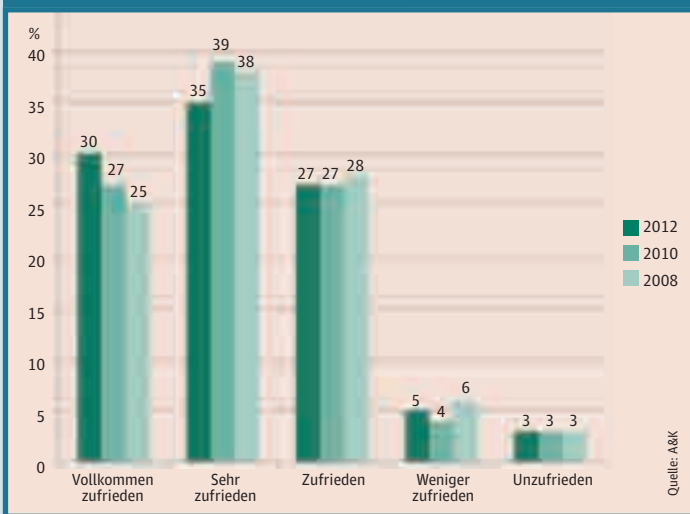
ZAHL DES MONATS

# Handwerker pünktlich und freundlich

# 30

89% der deutschen Mieter sind zufrieden, sehr zufrieden oder vollkommen zufrieden mit der Durchführung von Reparaturen in ihrer Wohnung, die ihr Vermieter veranlasst hat. Zu diesem Ergebnis gelangt der Servicemonitor Wohnen 2012 des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte. Mit 27 % ist der Anteil der vollkommen zufriedenen Mieter um zwei Prozentpunkte angestiegen. Gleichzeitig nahm aber der Anteil der sehr zufriedenen Mieter leicht ab: Er sank von 37 auf 34%.

## TERMINTREUE DER HANDWERKER



Unzufrieden mit der Durchführung von Reparaturarbeiten waren 4% der Mieter. Dieser Wert hat sich seit 2010 nicht verändert. Mit der Termintreue der Handwerker waren sogar 30% der Mieter, die im vergangenen Jahr von Reparaturmaßnahmen betroffen waren, vollkommen zufrieden. Dieser Wert ist gegenüber 2010 um drei Prozentpunkte angestiegen. Noch besser schneiden die Handwerker in Bezug auf ihre Freundlichkeit ab. Hiermit war ein Drittel der befragten Mieter (33%) 2012 vollkommen zufrieden. 2010 hatte der Wert bei 29% gelegen. Unzufrieden mit der Freundlichkeit der Handwerker war - wie auch 2010 - nur 1% der befragten Mieter.



Weitere Informationen:  
[www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)

## IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



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



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



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



**Heike Tiedemann**  
Anzeigenleiterin  
[heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de](mailto:heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de)  
Telefon: 040 520103-39



**Wolfgang Boge**  
Grafiker  
[wolfgang.boge@diewohnungswirtschaft.de](mailto:wolfgang.boge@diewohnungswirtschaft.de)  
Telefon: 040 520103-33



**Nicole Behrendt**  
Redaktionsassistentin  
[nicole.behrendt@diewohnungswirtschaft.de](mailto: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, Randolf Jessl, Matthias Mühe, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

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

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

**Redaktionsanschrift:** DW Die Wohnungswirtschaft  
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg,  
Telefax: 040 520103-12, [redaktion@diewohnungswirtschaft.de](mailto:redaktion@diewohnungswirtschaft.de),  
[www.diewohnungswirtschaft.de](http://www.diewohnungswirtschaft.de)

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



**Veröffentlichungen:** Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unangeforderte 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](http://www.haufe.de).

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

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

### ANZEIGEN

**Anzeigenleitung:** Heike Tiedemann,  
[heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de](mailto: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](mailto:daten@haufe.de)

**Mediaberatung Stellenmarkt:** Michaela Freund,  
Telefon: 0931 2791-777, Telefax: 0931 2791-477,  
[michaela.freund@haufe.de](mailto:michaela.freund@haufe.de)

### ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

**Aboverwaltung:** Telefon (kostenfrei): 0800 7234249,  
Telefax (kostenfrei): 0800 50 50 446, [Zeitschriften@haufe.de](http://Zeitschriften@haufe.de)

**Bezugspreise:** Jahresabonnement 121,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer, Ausland inklusive Versandkosten 162,00 € jährlich. Einzelheft 13,50 €. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise seit 1. Januar 2013).

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

**Druck:** rewi druckhaus Reiner Winters GmbH,  
Wiesenstraße 11, 57537 Wissen/Sieg, [druckhaus@rewi.de](mailto:druckhaus@rewi.de),  
[www.rewi.de](http://www.rewi.de), PEFC/04-31-0829, ISSN 0939-625X

# 1948 65 JAHRE DW 2013

## Liebe Leser, liebe Freunde,

1948: Harry Truman legt den Marshallplan auf. Die D-Mark wird eingeführt. Während der Blockade West-Berlins versorgen „Rosinenbomber“ die Bevölkerung mit dem Nötigsten.

Alvar Aalto wird 50. Udo Jürgens 14. Und eine veritable Erfolgsgeschichte nimmt ihren Anfang: Die erste Ausgabe der heutigen **DW Die Wohnungswirtschaft** erscheint. Seit nunmehr sechseinhalb Jahrzehnten begleiten, kommentieren, informieren wir über aktuelle Entwicklungen und Veränderungen aus Bau- und Wohnungswirtschaft. Ob Ölkrise, Wohnungsnot, Wiedervereinigung oder Wärmeschutzverordnung: die Redaktion der **DW Die Wohnungswirtschaft** ist immer am Puls der Zeit. Kompetent, klar, meinungsstark.

Wir finden, ein idealer Anlass mit Ihnen auf die ersten 65 Jahre anzustoßen: **Besuchen Sie uns auf der Expo Real am Montag, den 7. Oktober 2013, am Stand der BID.** Und lassen Sie uns gemeinsam bei einem Gläschen Sekt einen Blick zurück - und natürlich nach vorn wagen.

Etwa mit GdW-Präsident Axel Gedaschko und anderen Köpfen der Branche.

**Wir freuen uns auf Sie!**

## Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

www.q-gmbh.com

### Chancen nutzen:

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

### Interessiert? Ich bin für Sie da:

Jens Zillmann  
Leiter Firmenkunden Wohnungswirtschaft  
Telefon: 0391 589-1539  
jens.zillmann@nordlb.de

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