



**THEMA DES MONATS  
UMNUTZUNGEN ALS CHANCE**

# Flächenpotenziale, alternative Grundrisse, innovative Wohnlösungen

#### MANAGEMENT

### Bestandsentwicklung

Zielgerichtete Investitionen  
statt Gießkannenprinzip

#### UNTERNEHMEN

### Genossenschaftspreis Wohnen

Prämierte Projekte:  
Energieeffizient Wohnen

#### GEBÄUDE UND TECHNIK

### Problemfeld Kabelmarkt

Empfänger-Anschlusskabel –  
Was sorgt für störungsfreien Betrieb?

# NA KLAR, SIND WIR AUF DEM HOLZWEG

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



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

Ausführliche Informationen zu Holz 8: [www.bo-wohnungswirtschaft.de](http://www.bo-wohnungswirtschaft.de)

# Umnutzung als Chance

Münster hat eine neues innerstädtisches Highlight: ein ehemaliges Parkhaus! Spektakulär und vielfach prämiert, präsentieren wir Ihnen in dieser Ausgabe ab Seite 8 bestimmt eine extreme Variante unseres Themas des Monats Umnutzung. Aber eine überaus interessante und bemerkenswerte Variante.

Dass es sich bei einer Umnutzung nicht zwangsläufig um den Königsweg handelt, ist unbestritten. Aber in innerstädtischen Lagen kann es eine Chance sein, die sich auch durchaus rechnet. Ein Beispiel, dass eine Nutzungsänderung wirtschaftlich funktioniert – und zwar mit einer Rendite von 4,8 Prozent – ist ein 14-geschossiges Bürogebäude, das in ein Apartmenthaus umgenutzt wurde.

Dieses Beispiel in Frankfurt-Niederrad funktioniert, weil anspruchsvolle Mieter bereit sind, mehr Euro pro Quadratmeter auszugeben, als an dem Standort eine Büromiete einbringen würde. Dieses Objekt, das als Pionier die Metamorphose eines ganzen Stadtteils eingeleitet hat, stellt Ihnen der Architekt selber vor (ab Seite 14).

Eine Umnutzung ist schwierig, komplexe gesetzliche Anforderungen an Brand- und Schallschutz sind zu beachten, das Umfeld spielt eine wichtige Rolle und in vielen Fällen wird es teuer durch statische Schwierigkeiten, Haustechnik und die Fassade – ob nun mit oder ohne Balkon. Aber aus Gründen des Bestandschutzes kann das Bauvolumen, das so nicht mehr genehmigt werden würde, die Basis für interessante Geschäftsmodelle sein. Auch wenn viele dieser Projekte im hochpreisigen Segment stattfinden, können sie interessante Denkanstöße für gemeinwohlorientierte Vermieter bieten.

## Zum zweiten Mal

Die ImmoCom widmet sich Anfang September in Berlin zum zweiten Mal mit dem neuen Konzept den hohen Anforderungen an die Wohnungsunternehmen. An zwei Tagen bieten parallele Fachforen Lösungsansätze zu aktuellen branchenrelevanten Themen. Thema ist unter anderem Nachhaltigkeit 2.0. Ein IT-Labor kümmert sich um das Zukunftsfeld „Cloud Computing“. Auch der Dauerbrenner Datenschutz steht auf der Tagesordnung. Wer sich für eine Teilnahme interessiert, kann sich über die Internetseite [www.immocom.info](http://www.immocom.info) anmelden.

## Neu: Innovationspreis Wohnungswirtschaft

Die Wohnungswirtschaft engagiert sich aktiver denn je auf der DEUBAU in Essen (10. bis 14. Januar 2012). So wird erstmals der „Innovationspreis Wohnungswirtschaft 2012“ anlässlich der Messe verliehen. Ausgezeichnet werden



sollen mit dem Award Bauprodukte, -elemente und -systeme, die speziell auf die Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft zugeschnitten sind. Ziel ist es, die am Bauprozess beteiligten Akteure in ihrer Zusammenarbeit zu stärken.

Kriterien für die Fachjury sind zum Beispiel: Reduzierung von Belästigungen während der Modernisierungsphase, Verkürzung von Arbeitsprozessen und Abbau von Schnittstellen durch gewerkeübergreifende Produktentwicklungen, Verbesserung der energetischen Gebäudeleistung und der Ökobilanz insgesamt, Stärkung der Wirtschaftlichkeit durch Kostensenkungen bei Investitionen, Unterhaltungs- und Betriebskosten.

Die Preisträger zeigen ihre prämierten Produkte auf einem Innovationsparcours auf der DEUBAU. Die Bewerbungsfrist des Wettbewerbs läuft bis zum 15. Oktober 2011. Informationen finden Sie unter [www.wtw-modernisierung.de](http://www.wtw-modernisierung.de).

Ihnen noch einen schönen Sommer, wo immer Sie ihn finden.

Ihre

Ulrike Silberberg  
Chefredakteurin DW Die Wohnungswirtschaft  
[ulrike.silberberg@diwohnungswirtschaft.de](mailto:ulrike.silberberg@diwohnungswirtschaft.de)

## DREI FRAGEN AN ...



**Jörg Schwagenscheidt...**

**ist in Wuppertal aufgewachsen, seit Jahrzehnten in der Immobilienwirtschaft tätig, unter anderem bei der ehemaligen Viterra, und seit**

**2006 Vorstandsmitglied der GSW Immobilien AG, Berlin. Er ist Mitglied im BAG der privaten Wohnungsunternehmen, GdW-Verbandsabgeordneter und Vorstand der BBA.**

Quelle: GSW Immobilien AG

**Gar nicht einverstanden bin ich ...**

*... mit dem aktuellen Berliner Mietenspiegel, der eine Mietsteigerung von rund acht Prozent ausweist, faktisch durch die Streichung von wohnwerterhöhenden Komponenten, aber nur knapp die Hälfte an Mieterhöhungen innerhalb von zwei Jahren zulässt. Das ist weit von der Realität entfernt – eine rein politisch motivierte Mogelpackung. Der Mietspiegel muss differenzierter sein und die reale Entwicklung der Mieten in der Stadt kleinräumlich widerspiegeln. Hier gibt es ausreichende und neutrale Datenquellen, die geflissentlich ignoriert wurden.*

**Ich bin sehr damit einverstanden ...**

*... dass bei den Themen Nachhaltigkeit, Energieeinsparung und Ökologie ein Stück Realitätsnähe gewonnen wurde. Die ursprünglichen Forderungen waren unerfüllbar. So hat man zum Beispiel zwischenzeitlich erkannt, dass man ein Gebäude von vor dem II. Weltkrieg nicht einfach hermetisch einpacken kann, ohne signifikante Feuchtigkeitsprobleme zu riskieren, die sich daraus ergeben, dass das Gebäude nicht mehr „atmen“ kann.*

**Eines Tages, in nicht allzu ferner Zukunft...**

*... wird die Wohnungswirtschaft den Kunden so in den Mittelpunkt stellen, wie es auch in anderen Branchen der Fall ist. Kommunikation wird zum Schwerpunkt und damit ist nicht nur die Erreichbarkeit am Telefon gemeint. Wir benötigen zunehmend interaktive Homepages für Mieter oder beispielsweise mehrfach nutzbare Kabelnetzwerke, etwa um jederzeit Verbrauchsdaten auslesbar und für den Mieter transparent zu machen. In der Wohnungswirtschaft erwartet uns bei diesem Thema noch ein Quantensprung.*

*Die Antworten notierte Bärbel Wegner, Hamburg*



Foto: Guido Erbring, Köln

*Zum Titel:*

*In vielen Städten suchen Mieter ver-zweifelt eine Wohnung, während Bürogebäude oder Infrastruktureinrichtungen oft jah-relang leer stehen. Warum also solche Immobilien nicht*

*zu Wohnungen umwandeln? Projekte wie die Umnutzung eines Parkhauses in Münster beinhalten große Chance für Städte und Wohnungsbestand, denn meist entstehen innovative Grundriss- und Wohnlösungen, die den lokalen Wohnungsmarkt bereichern.*

**Ab Seite 8**

## **Wohnungspolitik**

740 kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen mit 2,5 Millionen Wohnungen gibt es in Deutschland. Sie bieten gut 5,2 Millionen Menschen ein Zuhause. Noch vor wenigen Jahren galt der Verkauf öffentlicher Wohnungen als „trendy“. Mittlerweile ist jedoch allgemein anerkannt: Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen spielen eine bedeutende Rolle bei der Entwicklung der Städte. Dies zeigte auch der Kongress „Typisch kommunale Wohnungsunternehmen – wirtschaftlich kompetent, sozial unverzichtbar, ökologisch vorbildlich“, den der GdW in Berlin veranstaltete.

**Seite 18**

8 / 11

INHALT

### EDITORIAL

1 Umnutzung als Chance

4 MELDUNGEN TEIL I

### THEMA DES MONATS UMNUTZUNGEN ALS CHANCE

- 8 Wohnungsknappheit in Großstädten  
**Büros werden zu Wohnungen – eine Idee mit Hindernissen**
- 10 Charaktervoller Stadtbaustein  
**Umnutzung eines Parkhauses schafft urbanen Wohnraum**
- 14 Wohnhaus für die Bürostadt  
**Nur schlechte Architektur ist statisch**
- 16 Bützower Wohnungsgesellschaft mbH  
**Altengerechtes Wohnen im Klassenzimmer**

### WOHNUNGSPOLITIK

- 18 Kommunale Unternehmen  
**Absage an die Ideologie der Privatisierung**

### STÄDTEBAU

- 20 Hauptstadregion braucht Wohnungen  
**Bessere Rahmenbedingungen gefordert**
- 22 Zehn Jahre Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.  
**Große Wohnsiedlungen: früher Sorgenkinder, heute Vorreiter klimagerechter Stadtentwicklung**
- 24 Positionspapier zum vorrangigen Forschungsbedarf  
**Zukunftschancen ostdeutscher Großwohnsiedlungen**
- 27 Preis Soziale Stadt 2010  
**Jugendliche bemalen die Fassaden der High-Deck-Siedlung in Berlin-Neukölln**

### WOHNUNGSMARKT

- 28 Europa-Kolumne  
**Niederländisches Pilotprojekt „Passende Mieten“ erfolgreich**
- 29 Wettbewerb „Technikunterstütztes Wohnen – selbstbestimmt leben zuhause“  
**18 Preise für technische Innovationen und soziale Infrastruktur**
- 30 Wohnimmobilien  
**Prognose: steigende Preise**

## Management

Projektplanung ist eine komplexe Aufgabe. Wie findet man heraus, ob Projekt für die Bedürfnisse der Zielgruppe richtig geplant und marktfähig ist? Wie vermeidet man Betriebsblindheit und Fehlplanungen? Die



Quelle: Archiv Autor./GWG, Wuppertal

GWG Wuppertal ging einen neuen Weg und entwarf eine „Kundenkonferenz“. Gruppenarbeiten und die Szenariotechnik liefern neue Perspektiven und Impulse zur Positionierung des Projektes, eine Basis für die strategischen Entscheidungen oder Veränderung des Konzepts. Eine Vorgehensweise mit Zukunft.

Seite 38

## Städtebau

Mit rund einer Million Wohnungen machen Großsiedlungen etwa ein Sechstel des ostdeutschen Wohnungsbestands aus. Ihre Entwicklungsmöglichkeiten sind heterogener, als sie öffentlich wahrgenommen werden. Die Zukunftschancen sind vor dem



Quelle: IRS

Hintergrund des Klimaschutzes und der Energiewende bedeutend – eine auf Rückbau und Abriss reduzierte Betrachtungsweise greift zu kurz. Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. feierte in Berlin sein zehnjähriges Bestehen, gleichzeitig veröffentlichten namhafte Wissenschaftler ein Positionspapier zum vorrangigen Forschungsbedarf. Wohnungswirtschaft, Stadtplaner und Experten fordern einen breiten gesellschaftlichen Dialog.

Ab Seite 22

## 32 MELDUNGEN TEIL II

### MANAGEMENT

- 36 BVI-Studie  
**Gute Immobilienverwaltung hat ihren Preis**
- 38 Kundenkonferenz bei der GWG  
**Neue Wege in der Projektplanung**
- 40 Zielgerichtete Investition statt Gießkannenprinzip  
**Kosten senken durch differenzierte Ausstattungs- und Qualitätsstandards**

### UNTERNEHMEN

- 42 Evonik Wohnen GmbH  
**Neue Konzepte für den Wohnungsmarkt von morgen**
- 44 Restrukturierungsprojekt bei der bauverein AG in Darmstadt  
**Ein Cockpit für das Mietmanagement**
- 46 Wohnungs-Genossenschaft Köln 1896 eG  
**Komfortable Neubauwohnungen in bester Rheinlage**
- 47 Deutsche Annington Immobilien Gruppe  
**43 Bonner Wohnungen energetisch saniert und modernisiert**
- 48 Prämierte Projekte  
**Genossenschaften sorgen für ein gutes Klima: energieeffizient Wohnen**
- 50 Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg  
**Gesellschaftliche Verantwortung: Wettbewerbsvorteil und Zukunftsinvestition**
- 52 Golfturnier Schloss Monrepos VALLOX-Cup 2011  
**In den Fußstapfen von Becker und Beckenbauer**

### GEBÄUDE UND TECHNIK

- 54 Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW)  
**Intelligente Wohnung im Leipziger Plattenbau**
- 56 Problemfeld Empfänger-Anschlusskabel  
**Klasse-A-Material und fachgerechte Montage sorgen für störungsfreien Betrieb**
- 58 Sanierungsprojekt Leineberg  
der Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen (SWB)  
**Nachträgliche Ausstattung von Geschosswohnungen mit Komfortlüftungssystemen**

## RECHT

- 60 Urteil des Monats  
BGH, Urteil vom 1. Juni 2011 (Az. VIII ZR 91/10)  
**Zur fristlosen Kündigung wegen fortdauernder unpünktlicher Mietzahlungen**
- 62 Mietrecht  
BGH, Urteil vom 10. November 2010 (Az. VIII ZR 300/09)  
**Mieterhöhung ohne eigenhändige Unterschrift möglich**
- 62 WEG-Recht  
BGH, Urteil vom 8. April 2011 (Az. V ZR 210/10)  
**Wohnungseigentümer kann Videoauge am Eingang verlangen**
- 63 WEG § 10 Abs.6 – OLG Koblenz,  
Urteil vom 18. Oktober 2010 (Az. 5 U 934/10)  
**Zur Unzulässigkeit einer Klage gegen die Wohnungseigentümer-Untergemeinschaft**

## 64 PRODUKTE UND DIENSTLEISTUNGEN

## 66 BÜCHER

## 67 TERMINE / VERANSTALTUNGEN

## 67 PERSONEN

## 72 VORSCHAU / IMPRESSUM

Kolumne Finanzmarktbericht

## Vertrauen ist unbezahlbar!

Es ist schon bemerkenswert wie das kleine Griechenland ganz Europa in Atem hält. Gut ein Jahr dauert die Euro-Schuldenkrise schon an und nun will man endlich die Lösung gefunden haben.

Erst haben sich die Griechen ein bisschen in die Eurozone geschummelt, dann wuchsen ihnen nach und nach die Schulden über den Kopf, so dass die anderen EU-Schwestern und Brüder den Schirm zur Rettung reichen mussten. Und nun dürfen auch die Banken ihren Rettungsring auswerfen.

Der Anfang allen Übels war die hohe Kreditbelastung Griechenlands. Dabei steht das Wort Kredit, welches ursprünglich vom lateinischen „credo“ abgeleitet wurde, für Glauben oder Vertrauen. Aber eigentlich hätten gerade die Griechen wissen müssen, wie sich das mit dem Vertrauen und den Krediten verhält. Kredite (oder besser: Schulden) haben sie mehr als genug – nur das Vertrauen in die Rückzahlung ist bei den Gläubigern verloren gegangen. Ohne die Unterstützung der EU-Familie wäre die Zinslast für Griechenland weiter gestiegen und für die Bedienung der Staatsschulden wäre dann immer weniger Geld übrig gewesen. Damit ist der „Haircut“ oder zumindest der jetzige Schnitt der Haarspitzen ein Schritt in die richtige Richtung. Aber was können wir als Immobilieneigentümer daraus lernen? Auch das Immobiliengeschäft läuft in aller Regel nur mit dem Vertrauen von Banken- und Geschäftspartnern.

Beispielsweise wendet ein durchschnittliches Wohnungsunternehmen mit Verbindlichkeiten in Höhe von rund 100 Millionen Euro rund 50 Prozent seiner Einnahmen für den Kapitaldienst auf. Sollten durch

einen Vertrauensverlust die Zinsen um ein Prozent steigen, müsste dafür eine Millionen Euro im Jahr mehr gezahlt werden. Damit wird das Geld nicht nur für neue Investitionen, sondern auch für die Begleichung von Rechnungen und die Zahlung von Gehältern knapp.

Als erstes werden sich dann die Leistungsträger anderweitig orientieren und das Unternehmen verlassen. Spätestens wenn dann die Rechnungen nicht oder nur verspätet bezahlt werden und erste Mahnbescheide ins Haus flattern, schwindet auch das Vertrauen der Banken- und Geschäftspartner ganz schnell. Das gilt übrigens auch für Versorgungs- oder Beratungsunternehmen!

In der Folge werden unter anderem Handwerker nur noch gegen Vorkasse, oder zusätzliche Sicherheiten oder nur zu deutlich höheren Preisen tätig werden – und die Banken werden an der Zinsschraube drehen wodurch der Druck auf das Unternehmen noch weiter wächst und eine Entlastung in weite Ferne rückt.

Und die Moral von der (griechischen) Geschichte: Verspiele dein Vertrauen nicht! Oder anders herum: Das Unternehmen, das seine Rechnungen pünktlich bezahlt und die Verbindlichkeiten vertragsgemäß bedient, wird das Vertrauen seiner Geschäftspartner genießen und mit guten Vertrags- und Darlehenskonditionen belohnt werden.

Aktuelle Zinskonditionen und weitere Finanznachrichten finden Sie unter [www.bbt-group.de/financial-news.html](http://www.bbt-group.de/financial-news.html) im Internet.

*Sven Rudolph, BBT GmbH  
sven.rudolph@bbt-group.de*

*Kay Schorsch, BBT GmbH  
kay.schorsch@bbt-group.de*

DW

DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT

ONLINE-ARCHIV

Haufe Hammonia

## Online-Archiv der DW

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

**Portfolio**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin

## Infostation in der UNESCO-Siedlung Siemensstadt eröffnet

**Senatsbaudirektorin** Regula Lüscher eröffnete am 30. Juni 2011 das erste „UNESCO-Welterbe-Informationsbüro“ in einer der sechs Berliner Welterbe-Siedlungen der Klassischen Moderne. Wesentliche Teile der „Ringsiedlung Siemensstadt“ wie auch dieses Büro gehören dem Wohnungsunternehmen Deutsche Wohnen AG. Die Deutsche Wohnen betreibt die „Infostation Siemensstadt“ gemeinsam mit dem auf Architekturstadtführungen spezialisierten Büro TICKET B. Seit 2008 stehen die Berliner Siedlungen „Siemensstadt“ (Charlottenburg), „Hufeisensiedlung“ (Neukölln), „Weiße Stadt“ (Reinickendorf), „Carl Legien“ (Prenzlauer Berg), „Schillerpark“ (Wedding) sowie die „Gartenstadt Falkenberg“ in Treptow-Köpenick auf der Welterbe-Liste der UNESCO. Das Land Berlin, das Landesdenkmalamt und die Eigentümer dieser Siedlungen hatten sich gemeinsam um den Welterbestatus bemüht. Seitdem besteht eine enge Zusammenarbeit zwischen den genannten Institutionen. Eigentümerin der erstgenannten drei Siedlungen ist die Deutsche Wohnen AG. Senatsbaudirektorin Lüscher:

„Berlin hat 2009 und 2010 Mittel aus dem Investitionsprogramm nationale UNESCO-Welterbestätten vom Bund erhalten und mit eigenen Mitteln ergänzt, so haben wir insgesamt 10,5 Millionen Euro zu den 15 Millionen Euro Bundesmitteln kofinanziert. Dass uns dies trotz knapper Kassen gelungen ist, unterstreicht die Bedeutung des Denkmalschutzes für die Stadt. Weltweit bietet nur Berlin diese Vielzahl an qualitativ hochwertigen und gut erhaltenen Siedlungen der Klassischen Moderne.“ Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) hat im Jahr 2009 das „Investitionsprogramm nationale UNESCO-Welterbestätten“ aufgelegt. In diesem Programm standen für die Jahre 2009 bis 2014 insgesamt 220 Millionen Euro Bundesmittel für die 33 deutschen UNESCO-Welterbestätten zur Verfügung. Für die Sanierung und Modernisierung der „Ringsiedlung Siemensstadt“ erhielt die Deutsche Wohnen aus dem Programm 3,15 Millionen Euro. 9,5 Millionen Euro investiert das Wohnungsunternehmen in seine Bestände mit zirka 530 Wohnungen in der Ringsiedlung Siemensstadt.

## Ein neues Wohngebiet für Frankfurt-Bonames

**Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt** und die Technische Universität Darmstadt haben zum elften Mal den Ernst-May-Preis an Studierende des Fachbereichs Architektur der Technischen Universität Darmstadt verliehen. Die Preisverleihung fand am 27. Juni 2011 in den Geschäftsräumen der Nassauischen Heimstätte, Frankfurt, statt. Der im letzten Jahr ausgelobte Ernst-May-Preis 2010 wurde für Vorschläge zur Erweiterung des Frankfurter Stadtteils Bonames um ein nachhaltiges, insbesondere klimagerechtes und energieeffizientes Wohngebiet mit besonderem Landschaftsbezug vergeben. Der Ernst-May-Preis wird seit 1988 von der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt an Studentinnen und Studenten

der TU Darmstadt im Fachbereich Architektur vergeben – und ist zu einer lebendigen Institution geworden. Die Aufgabenstellung ist dabei fest umrissen. Er soll im Geiste des sozial orientierten Wohnungs-, Siedlungs- und Städtebaus die fachliche und politische Auseinandersetzung mit neuen Aufgabenstellungen fördern und das Gespräch zwischen Praxis und Wissenschaft beleben. Dabei bemühen sich das stiftende Unternehmen und die kooperierende Hochschule, den Preis jeweils mit aktuellen Themen und Fragestellungen aus Architektur und Städtebau zu verbinden. Eine Broschüre über die Preisträger und die Projekte steht zum Download bereit. Geben Sie bitte die **Linknummer 110801** in das vorgesehene Feld auf unserer Internetseite [www.dw-web.info](http://www.dw-web.info) ein.

Statistisches Bundesamt (Destatis), Wiesbaden

## Baupreisindex Mai 2011: Wohngebäude + 2,7 Prozent

**Der Preisindex** für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer) in Deutschland stieg im Mai 2011 gegenüber Mai 2010 um 2,7 Prozent. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, hatte im Februar 2011 der Preisanstieg im Jahresvergleich 2,6 Prozent betragen. Von Februar 2011 auf Mai 2011 erhöhte sich der Preisindex um 0,8 Prozent. Die Preise für Rohbauarbeiten sowie für Ausbauarbeiten stiegen von Mai 2010 bis Mai 2011 um jeweils 2,6 Prozent. Unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es binnen

Jahresfrist die höchsten Preisanstiege bei den Stahlbauarbeiten (+ 7,6 Prozent), Klempnerarbeiten (+ 5,7 Prozent), Zimmer- und Holzbauarbeiten (+ 5,0 Prozent) und bei den Gerüstarbeiten (+ 4,1 Prozent). Am geringsten stiegen die Preise für Naturwerksteinarbeiten und für Parkettarbeiten (jeweils + 1,2 Prozent). Preisrückgänge gab es unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden keine. Für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (Mehrfamiliengebäude ohne Schönheitsreparaturen) nahmen die Preise gegenüber dem Vorjahr um 2,8 Prozent zu. Mehr Informationen unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de).

## Mietschulden bei GdW-Unternehmen deutlich gesunken

**Die 3.000 im GdW** Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. organisierten Wohnungsunternehmen verzeichnen weiterhin einen deutlichen Rückgang bei den Mietschulden. Im Jahr 2010 sind die Mietschulden bundesweit erneut um rund zwei Prozent von 506 Millionen Euro (2009) auf 496 Millionen Euro gesunken. Damit ist es den Unternehmen gelungen, die Mietschulden seit dem Jahr 2003 (757 Millionen Euro) um 261 Millionen Euro zu senken. Das ist ein Rückgang von rund 34,5 Prozent. Bezogen auf die

Gesamtmieteinnahmen machen die Mietschulden bei den GdW-Unternehmen im Bundesdurchschnitt einen Anteil von 2,6 Prozent der bundesweiten Jahressollmiete aus. „Diese positive Entwicklung, die auch nicht durch die Finanzkrise unterbrochen wurde, wurde auch durch eine weitere Professionalisierung des Vermietungs- und Mietschuldenmanagements sowie eigene Beratungs- und Betreuungsangebote an säumige Zahler von den Wohnungsunternehmen erreicht“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW.

Statistisches Bundesamt (Destatis), Wiesbaden

## Zahl der Einbürgerungen im Jahr 2010 leicht angestiegen

**Im Verlauf** des Jahres 2010 wurden in Deutschland knapp 101.600 Ausländerinnen und Ausländer eingebürgert. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) waren das 5.500 Einbürgerungen mehr als 2009 (+ 5,7 Prozent) und 7.100 mehr als 2008 (+ 7,5 Prozent). Zuvor hatte die Zahl der Einbür-

gerungen seit der Einführung des neuen Staatsangehörigkeitsrechts im Jahr 2000 tendenziell abgenommen. Die Eingebürgerten waren im Schnitt knapp 30 Jahre alt und lebten seit rund 15 Jahren in Deutschland. Der Frauenanteil lag bei 51 Prozent. Mehr Informationen erhalten Sie unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de).

**Sicherheitenmanagement  
Kreditportfoliomangement**

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

Die komplette Lösung  
[www.bankensoftware.de](http://www.bankensoftware.de)

banken software

Kolumne Wohnungsmarkt

## Wohnungsmarktforschung in Zeiten des Internets

Ein schöner Sonntagnachmittag auf dem Balkon. Die Sonne scheint, man redet über dies und das. Immer mal wieder kommt die Rede auf Mieten und Preise einzelner Objekte. „Ihr von F+B habt da doch so ein Internetportal, mit dessen Hilfe man Standardimmobilien in ganz Deutschland bewerten und die aktuellen Mieten und deren Entwicklung abrufen kann. Ich hab da noch 'ne Wohnung in Berlin (ein Grundstück in Heidelberg, ein Apartment in Ratingen), was haben diese Objekte denn heute für einen Wert?“

Dann wird das Handy gezückt oder der Ipad angeworfen: Lage, Größe, Baualter und Ausstattung werden eingegeben und verfügbar sind aktuelle Marktwertindikationen ebenso wie Informationen über die örtliche Lage, die Markttrends der letzten fünf Jahre im regionalen Teilmarkt, die Bodenpreise und über das Niveau der Mieten. Und das in nicht einmal zwei Minuten.

Dies alles wird möglich weil immer mehr Marktdaten aktuell in Form von Datenbanken vorhanden sind. Viele Gutachterausschüsse liefern Angaben über die Bodenrichtwerte, über öffentliche zugängliche Internetportale, die Angebotsdaten aus Zeitungen und Internetportalen<sup>1)</sup> sind digital auswertbar, ein breites Angebot an Geodaten über die Erreichbarkeit von Standorten, die Infrastrukturversorgung und über sonstige Merkmale der Wohn- und Geschäftslage ist für Marktanalysen nutzbar. Wenn die Daten einheitlich definiert, aktuell und flächendeckend für Deutschland vorliegen und

nach Straßenabschnitt oder PLZ differenziert sind, ist eine präzise Preis- und Marktwertindikation überall im Lande möglich.

Wie war das denn eigentlich früher, als das Internet noch nicht zur Verfügung stand? Auskunft über die Bodenpreise beim Gutachterausschuss einholen, Informationen über die Mieten aus dem örtlichen Mietenspiegel oder dem Verzeichnis der Maklerverbände entnehmen, Marktberichte der Banken und Bausparkassen anfordern, mühsame Auswertung von Zeitungsanzeigen. So konnte die Frage nach dem Wert einer Wohnung, zu einer mehrere Tage dauernden Rechercheaufgabe werden.

Wenn die Marktinformationen zunehmend über das Internet abrufbar sind, was machen dann die Wohnungs- und Immobilienmarktforscher in der Zukunft?

In der Tat sind viele Analysen jetzt mit weit geringerem Aufwand zugänglich. Methoden und Quellen der Marktanalyse wandeln sich. Viel häufiger werden aktuelle Daten und Analysen benötigt. Die Chancen sind also offensichtlich. Irgendjemand muss die Daten ja sammeln, aufbereiten, statistisch auswerten und für die Analyse in einem immer komplexeren Marktumfeld bereitstellen. Die Immobilienportale müssen gefüttert werden. Die Marktteilnehmer sind datenhungrig. Nicht nur sonntags auf dem Balkon.

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

<sup>1)</sup> In Österreich ist das Grundbuch mit den Preisen transgierter Objekte frei einsehbar, in Schweden die Liegenschaftsdatei mit den aktuellen Steuerwerten der Objekten.

BFW, Berlin

## Warnung vor Kahlschlag bei „Altersgerecht Umbauen“

**Der BFW Bundesverband** Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Spitzenverband der privaten Immobilienwirtschaft, warnt vor einem Kahlschlag beim KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“. „Wir befürchten eine ‚graue Wohnungsnot‘. Aktuell sind nur etwa eine halbe Millionen Wohnungen in Deutschland barrierefrei oder -reduziert. Laut aktuellen Zahlen der Studie ‚Wohnen im Alter‘ des Bundesbauministeriums haben wir aber kurzfristig einen Mehrbedarf von 2,5 Millionen altersgerechten Wohnungen. Bis 2020 wird dieser Bedarf sogar auf zirka drei Millionen steigen. Ohne staatlichen Push produzieren wir ein neues soziales Problem für die Wohnungsmärkte der kommenden Jahre“, erklärt BFW-Präsident Walter Rasch. Er fordert das KfW-Programm „Altersgerecht umbauen“ auch über 2011 hinaus fortzuführen. Das seit 2009

bestehende Programm leiste einen wichtigen Beitrag, älteren Menschen einen möglichst langen Verbleib in ihrer angestammten Wohnung zu ermöglichen. Es stelle lediglich einen wichtigen Anreiz und keine Vollkostenförderung dar. Rasch schlägt außerdem vor, das KfW-Programm durch steuerliche Anreize zu ergänzen. Die für die energetische Gebäudesanierung angedachte erhöhte, verkürzte Abschreibung könne auch ein probates Mittel für die altersgerechte Sanierung darstellen. Zudem müsse dem Neubau wieder verstärkt durch bessere Abschreibungsmöglichkeiten auf die Füße geholfen werden, da es hier einfacher sei, von Beginn an die Barrierefreiheit mitzudenken. Diese Anreize seien wichtig, damit sich die Schere zwischen Angebot und Bedarf altersgerechter Wohnungen in den nächsten Jahren nicht weiter öffne.

Deutscher Landkreistag (DLK), Berlin

## Hartz-IV-Empfängerzahlen im Juni 2011

**Der Deutsche Landkreistag** hat die Entwicklung der Hartz-IV-Empfängerzahlen im Juni vorgelegt. Dabei zeigen sich deutliche Unterschiede, die bei der SGB-II-Umsetzung wie bei der anstehenden Instrumentenreform berücksichtigt werden müssen. Im Juni befanden sich nach den hochgerechneten Daten weiterhin rund 6,4 Millionen Menschen im Leistungssystem SGB II (Hartz IV). Die Hilfebedürftigkeit im SGB II spreizt sich zwischen 3,6 Prozent der Einwohner in Bayern und 17,1 Prozent in Berlin. Die Stadtstaaten weisen insgesamt mit 14,9 Prozent Hilfebedürftig-

keit gegenüber den Flächenländern im Westen mit 6,5 Prozent den höchsten Wert auf. Die östlichen Länder liegen mit 11,2 Prozent in der oberen Mitte. Gegenüber dem Vormonat Mai ist der Bestand geringfügig um 1,0 Prozent gesunken (Rückgang um rund 61.000 Leistungsberechtigte). Gegenüber dem Vorjahresmonat Juni 2010 liegt ein Rückgang um rund 5,4 Prozent vor. Gegenüber dem Vorjahresmonat Juni 2010 sind die Zahlen in den Stadtstaaten am geringsten (-2,4 Prozent), in den östlichen Flächenländern am stärksten (-7,1 Prozent) zurückgegangen.



**„Da ist mehr drin.“**

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



**Aareon**

[www.aareon.com](http://www.aareon.com)

Wohnungsknappheit in Großstädten

# Büros werden zu Wohnungen – eine Idee mit Hindernissen

Die Situation ist paradox: In vielen deutschen Großstädten suchen Mieter verzweifelt eine Wohnung, während gleichzeitig zahlreiche Bürogebäude seit Jahren leer stehen. Warum also nicht solche Fälle zu Wohnungen umwandeln? Was zunächst bestechend klingt, ist in der Praxis mit Schwierigkeiten verbunden. Und wenn doch einmal ein Bürogebäude ein zweites Leben als Wohnhaus erhält, so entstehen fast immer teure Einheiten.

Die Halbinsel Stralau im Berliner Stadtteil Friedrichshain ist ein idyllischer Flecken. Auf drei Seiten vom Wasser umgeben, stehen hier edle Stadtvillen, sanierte Altbauten und schicke Reihenhäuser. Nur ein achtgeschossiger Koloss mit dunkler Fassade stört den Anblick: das Anfang der 1970er

Jahre errichtete ehemalige Verwaltungsgebäude des VEB Kosmetik-Kombinat Berlin. Seit langem leer stehend, wird das Objekt demnächst eine spektakuläre Metamorphose durchmachen und auf Initiative der Berliner Streltzi-Gruppe zu einem Wohnhaus namens Spreegold werden.

Ist die Umwandlung von Büroimmobilien somit der Königsweg zur Schaffung von bezahlbaren Mietwohnungen? Dieser Hoffnung erteilt der Frankfurter Architekt Stefan Forster eine Absage: „Zu denken, jetzt machen wir alle leeren Büros zu Wohnungen und dann ist das Wohnungsproblem gelöst, wäre zu einfach.“ Forster ist für die Planung eines der am stärksten beachteten Projekte dieser Art zuständig (siehe Seite 14): In Frankfurt verantwortete er den im Juni 2010 abgeschlossenen Umbau eines 14-geschossigen Bürogebäudes an der Lyoner Straße 19 in ein Apartmenthaus.

## Das Beispiel Frankfurt-Niederrad

Das Projekt ist Teil eines vom Stadtplanungsamt Frankfurt am Main erstellten Rahmenplans, der dazu führen soll, die Bürostadt Niederrad in einen „gemischt genutzten, lebendigen Stadtteil“ zu verwandeln. Die Bürostadt Niederrad entstand in den sechziger und siebziger Jahren als reiner Gewerbestandort. Bereits vor drei Jahren standen dort nach Angaben des Stadtplanungsamts zwischen 250.000 und 300.000 Quadratmeter Bürofläche und damit über ein Viertel aller Büros leer. Durch Umnutzung sowie Neubau und Nachverdichtung könnten etwa 3.000 Wohneinheiten für 6.000 Menschen entstehen.

In dem auf 17 Etagen aufgestockten Objekt Lyoner Straße 19 sind es 98 Wohnungen geworden, und die sind nach Angaben von Architekt Forster praktisch alle vermietet. Die Integration der Wohnungen in das für Büros geplante Gebäude stellte laut Forster kein großes Problem dar: Vom ersten bis zum zehnten Geschoss sind pro Etage fünf bis sieben Wohnungen (Größe: 46 bis 68

Damit ist das Stralauer Gebäude ein Beispiel für eine Entwicklung, wie sie in mehreren Großstädten diskutiert wird: die Umwandlung leer stehender Bürogebäude in Wohnhäuser. Hintergrund ist die Diskrepanz zwischen hohem Büroleerstand und starker Wohnungsnachfrage. In Frankfurt/Main stehen nach Angaben des Gewerbeimmobilienmaklers Jones Lang LaSalle etwa 15 Prozent aller Büroflächen leer, in der Region München elf und in Berlin neun Prozent. Gleichzeitig steigt in diesen Städten die Nachfrage nach Wohnraum, während nur wenige Wohnungen – und dann größtenteils im gehobenen (Eigentums-) Segment – errichtet werden.



Aus einer leer stehenden Büroimmobilie in der Schanzenstraße in Düsseldorf-Oberkassel machte die Proximus Redevelopment GmbH ein Wohngebäude mit 66 Wohnungen. Der große Vorteil: Das Objekt liegt in einem Wohngebiet. Quelle: Proximus Redevelopment GmbH/Stefan Schilling Fotografie

Quadratmeter) untergebracht, darüber zwei oder drei pro Etage (mit einer Wohnfläche von bis zu 182 Quadratmeter).

Schwieriger war es laut Forster, die gesetzlichen Anforderungen an den Brand- und Schallschutz einzuhalten. Erreicht wurde dies durch den Einbau von Promat-Decken zwischen den Etagen. Dadurch reduzierte sich die Raumhöhe allerdings auf 2,52 Meter. Einen „enormen Qualitätsgewinn“ (Forster) bewirkte dagegen die Reduktion der Brüstungshöhe auf rund 60 Zentimeter. Das dadurch entstandene umlaufende Fensterband bietet in den Augen des Planers „ein umwerfendes Panorama“. Auf den Anbau von Balkonen verzichteten der Architekt und sein Bauherr, eine Gesellschaft des Immobilienunternehmens Dreyer & Kollegen Real Estate GmbH, aus Kostengründen. In den vier Ecken des Hochhauses gibt es jedoch jeweils eine Loggia; die mittleren Wohnungen in den unteren Stockwerken müssen damit ohne Loggia auskommen.

Dies sei jedoch im Hinblick auf die Zielgruppe zu verschmerzen, sagt Forster. Angesprochen werden nämlich hauptsächlich Beschäftigte des nahen Flughafens, Wochenendpendler und Berufstätige, die neu nach Frankfurt kommen und schnell eine Wohnung brauchen. Die Wohnungen sind deshalb teilmöbliert; das bedeutet, dass Bad und Küche komplett ausgestattet sowie Einbauschränke vorhanden sind.

Die Kaltmiete liegt bei 12,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Trotzdem erzielt der Eigentümer nach Angaben Forsters eine Rendite von nicht mehr als 4,8 Prozent. Der Grund sind die hohen Bau- und Grundstückskosten, die 2.160 Euro pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche betragen. Die Kosten ließen sich aber doch sicher senken, wenn die Wohnungen nicht ganz so hochwertig ausgestattet wären? Nur unwesentlich, antwortet Forster: Wirklich ins Gewicht fielen die Ausgaben in den Bereichen Statik, Haustechnik und Fassade; „die eine Fliese mehr oder weniger ist nicht entscheidend“.

### Ausschließlich im gehobenen Preissegment

Tatsächlich fällt auf, dass bei der Umnutzung von Bürogebäuden fast immer teure Wohnungen entstehen. Mit mindestens elf Euro pro Quadratmeter rechnet zum Beispiel die Streletzki-Gruppe für die Wohnungen

auf der Halbinsel Stralau in Berlin. „Die Umbaukosten sind mindestens so hoch wie bei einem gehobenen Neubau“, begründet dies Juniorchef Julian Streletzki.

Warum reißt man dann die Bürogebäude nicht gleich ab und baut an ihrer Stelle Häuser, die von Anfang an als Wohngebäude konzipiert sind? Die Antwort ist kurz und knapp: wegen des Bestandsschutzes. „Heute würde man die Genehmigung für dieses Bauvolumen nicht mehr kriegen“, sagt Michael Kunz, geschäftsführender Gesellschafter der Proximus Redevelopment GmbH, die in Düsseldorf-Oberkassel eine leer stehende Büroimmobilie in ein edles Wohnhaus (erwartete Miete: 14,60 Euro pro Quadratmeter) umgewandelt hat. Es wird unter dem Namen „The Henry’s“ vermarktet und soll den Auftakt zu einer Produktreihe in deutschen Großstädten geben. „Das Geschäftsmodell, in bevorzugten Lagen deutscher Metropolen aus nicht mehr vermarktungsfähigen Bestandsimmobilien ein renditesicheres, ökologisch nachhaltiges Anlageprodukt zu machen, hat enormes Zukunftspotenzial“, ist Kunz überzeugt. Denn einerseits verkürze sich die technische Nutzungsdauer von Gewerbeimmobilien, andererseits steige in Großstädten der Bedarf an Wohnraum.

Doch auch Kunz spricht von einem „absoluten Nischenmarkt“. Ein Grund dafür sei, dass Banken solche Umnutzungsprojekte kaum finanzierten. Ein zweites Hindernis für Projektentwickler stellt dem Proximus-Chef zufolge der hohe Einstandspreis dar, der darauf zurückzuführen ist, dass die Bürogebäude, auch wenn sie schon lange leer stehen, in den Büchern der Eigentümer noch immer hoch bewertet sind. „Da wird eine ABG Frankfurt Holding nie mitbieten“, sagt Architekt Forster.

Damit hat er recht: Die Umwandlung von Bürogebäuden sei kein Thema für die ABG, heißt es auf Anfrage beim kommunalen Wohnungskonzern in Frankfurt. Gleich lautet die Antwort bei zwei weiteren großen kommunalen Gesellschaften, der SAGA GWG in Hamburg und der GWG in München. „Es gibt zahlreiche Gründe, die dazu führen, dass wir nicht im Entferntesten daran denken, ein solches Projekt in Angriff zu nehmen“, sagt Dietmar Bock, kaufmännischer Geschäftsführer der GWG. Neben baulichen Problemen nennt er insbesondere die Kostenfrage: „Die Kosten sind immens, und wir könnten nie die nötigen Mieten erzielen.“

## Eine Frage der Lage

Auch Andreas Schulten, Vorstand des Analysehauses BulwienGesa, hält solche Umnutzungen zwar für stadtplanerisch sinnvoll, weist aber darauf hin, dass sie nur ein kleines Segment abdecken können. Das hängt nicht zuletzt mit der Lage zusammen. „Oft stehen die Bürogebäude, die für eine Umnutzung geeignet wären, nicht am richtigen Ort“, stellt Günter Baasner von der Baasner Stadtplanung GmbH in Berlin fest. Aus Schallschutzgründen seien sie häufig an viel befahrenen Straßen platziert worden. Auch Objekte in reinen Bürogebieten seien für eine Umwandlung nicht attraktiv. „Frankfurt-Niederrad zum Beispiel“, sagt Baasner, „ist nun einmal durch Büros geprägt und bietet kein angenehmes Wohnumfeld.“ Am besten geeignet für eine Wohnnutzung sind laut Baasner kleinere Büroimmobilien in innerstädtischer Lage, wie sie häufig in den fünfziger Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet wurden. Wichtig sei, dass die Deckenhöhe ausreiche und dass nicht zusätzliche Erschließungskerne für Treppenhäuser und Aufzüge eingebaut werden müssten. „Sonst“, so der Experte, „wird es sehr teuer.“

Allerdings hat laut Baasner in den vergangenen Jahren der Anreiz für Eigentümer zugenommen, über eine Nutzungsänderung nachzudenken. „Die Mieten von Wohnungen“, begründet dies der Stadtplaner, „sind im Verhältnis zu Büromieten gestiegen.“ Tatsächlich zahlen in manchen Städten anspruchsvolle Wohnungsmieter mittlerweile mehr als Nutzer von bescheidenen Büros. In Frankfurter Nebenlagen wie Niederrad, rechnet Architekt Stefan Forster vor, sei eine Büromiete von etwa zehn Euro pro Quadratmeter zu erzielen – deutlich weniger als die 12,50 Euro, die die Mieter des Apartmenthauses bezahlen.

*Christian Hunziker, Berlin*

## ÜBERSICHT

Wohnungsknappheit in Großstädten <b>Büros werden zu Wohnungen – eine Idee mit Hindernissen</b>	8
Charaktervoller Stadtbaustein <b>Umnutzung eines Parkhauses schafft urbanen Wohnraum</b>	10
Wohnhaus für die Bürostadt <b>Nur schlechte Architektur ist statisch</b>	14
Bützower Wohnungsgesellschaft mbH <b>Altengerechtes Wohnen im Klassenzimmer</b>	16

Charaktervoller Stadtbaustein

# Umnutzung eines Parkhauses schafft urbanen Wohnraum

In der Münsteraner Innenstadt wurde an exponierter Stelle ein altes Parkhaus umgenutzt und durch den Bau von acht Wohneinheiten plus Geschäftsetagen ein Impuls für innerstädtische Quartier bewirkt. Inzwischen hat sich das zentrale Gebiet um die Stubengasse zu einem urbanen Highlight entwickelt. Nach dem Deutschen Städtebaupreis 2010 erhielt der gelungene Umbau nun den Architekturpreis Beton 2011.

Auch Parkhäuser haben ihre Halbwertszeiten. Durch städtebauliche Maßnahmen im Zentrum von Münster hatte das ursprüngliche Parkhaus aus dem Jahr 1964 seine Funktion verloren. Im Zuge der Entstehung eines neuen Platzes im Bereich der Stubengasse samt Rückbau in eine verkehrsberuhigte Zone und dem Bau eines neuen Einzelhandelszentrums mit Tiefgarage und 320 Stellplätzen sollte das gegenüberliegende alte Parkhaus abgerissen werden.

Zwei Faktoren sprachen jedoch gegen die Abrisspläne in der Innenstadt. So war das Gebäude, laut den Architekten Fritzen +

Müller-Giebeler, Bestandteil der städtebaulichen Figur. Die Architekten hatten im Vorfeld den Architekten- und Investorenwettbewerb gewonnen, der das städtebauliche Konzept für das innerstädtische Gebiet zum Inhalt hatte. Außerdem hatten sie die Verkehrsberuhigung inklusive Platz- und Neubebauung realisiert. Ein Abriss war ihrer Meinung nach die falsche Option: Ohne die Kubatur des Parkhauses funktioniere der ganze Städtebau nicht, zumal eine Brachfläche das sich neu entwickelnde Stadtgebiet abgewertet hätte. Technische Schwierigkeiten kamen dieser Einschätzung entgegen. Die unter dem Bestand liegende

Anlieferungstiefebene für ein benachbartes Kaufhaus hätte man ohne die Lasten des alten Parkhauses nicht erhalten können.



Lage in Münster



Aus einem Parkhaus wurde ein Wohn- und Geschäftshaus. Im Erdgeschoss befindet sich ein Einrichtungsfachgeschäft.

Alle Fotos: Guido Erbring, Köln



Das Parkhaus vor dem Umbau

### Architekturpreis Beton 2011

Zum 18. Mal wurde der mit 25.000 Euro dotierte Architekturpreis Beton, erneut in Kooperation mit dem Bund Deutscher Architekten (BDA), vergeben. Die Verleihung des Preises, der alle drei Jahre vom BDZ, dem Bundesverband der Deutschen Zementindustrie e.V., verliehen wird, fand am 25. Mai 2011 in Düsseldorf statt.



Der Umbau des ehemaligen Parkhauses in Münster in ein Wohn- und Geschäftshaus wurde mit dem Betonpreis Architektur 2011 ausgezeichnet.

Aus diesen Gründen entwickelten und realisierten die Architekten im Auftrag der kommunalen Parkhaus-Bewirtschaftungsgesellschaft WBI, Westfälische Bauindustrie GmbH eine innovative Lösung „in einer ungewöhnlichen Art, wie wir sie noch nie zuvor gebaut haben“, erläuterte Matthias Fritzen. Nach dem Motto „Zurück zum Wohnen in der Stadt“ sind auf ihre Initiative hin zusätzliche Wohnungen entstanden, die auf der ursprünglichen Tragstruktur aus Beton basieren. Die statischen Lasten der Erweiterung werden über das vorhandene Betonskelett abgetragen. Die Struktur des alten Parkhauses bleibt im Innern der unteren Etagen und auch durch die Detailierung der Fassade ablesbar.

### Neue Nutzung in alten Strukturen

Um den nüchternen Zweckbau zeitgemäß und wirtschaftlich nutzen zu können, bauten die Architekten das bestehende Parkhaus aus dem Jahr 1964 mittels Entker-

nung und Abtragen der oberen Stockwerke zurück. Dabei war ihr Anliegen, wesentliche Teile der ursprünglichen Bausubstanz bei völlig veränderter Nutzung zu erhalten. Dies bot sich bei den Verkaufs- und Ausstellungsflächen sowie bei der Büroetage in den unteren beiden Etagen an. So wurden das ehemalige Erdgeschoss und Mezzanin für ein Ladengeschäft und eine öffentliche Fahrradgarage umgebaut. In Verbindung mit den neuen Wohneinheiten gelang den Planern ein komplexes Raumkunstwerk, das zeitgemäße Vorstellungen von Wohnen und Arbeiten in der Innenstadt gleichermaßen abdeckt. Dem Verkaufskonzept des Mieters, einem Einrichtungshaus für Design, entspricht der loftartige Charakter, der durch die frei sichtbare Stahlbetontragstruktur unterstrichen wird.

Dank der großen Glasflächen auf Straßenebene und im Mezzaningeschoss ist das erhaltene Tragwerk bis nach außen hin sichtbar und erinnert am neuen Platz an der

Stubengasse an die ehemalige Nutzung. So bleibt auch nach dem Umbau viel vom alten Parkhaus zu entdecken.

### Wohnen in der Stadt

Zur Neudefinition des Ortes gehörte auch der Bau zusätzlicher Wohnungen, die mit dazu beitragen sollen, die Innenstadt lebendig und das Wohnen dort wieder attraktiv zu machen. Fußgängerzonen als reine Einkaufsstraßen sind überholt. Vielmehr wird Wohnen im Zentrum immer begehrt und von Seiten der Verantwortlichen oft forciert. In Münster konnten an Stelle der rückgebauten Parkhausetagen acht neue Wohneinheiten entstehen, die über ein intensiv begrüntes Atrium auf dem ehemaligen Parkhausdeck erschlossen werden. Breite Loggien bieten zusätzlichen Freiraum vor den Wohnungen. Sie können, bei Bedarf, mit einem Außenvorhang komplett verschattet werden. Mit der geschosshohen Verglasung inszenieren die Architekten nicht nur in den Verkaufsebenen eine spannende Beziehung zwischen Ein- und Ausblicken. Die Wohnungen orientieren sich mit diesen Öffnungen zum städtischen Platz hin oder Richtung Westen der Abendsonne entgegen. Nach innen bieten die Wohnungen die nötige Privatheit. Das Atrium funktioniert dabei wie ein intimer Stadtgarten. Jede der Mietwohnungen verfügt über einen eigenen Eingang, ist also eine gelungene Alternative zum so genannten Townhouse oder dem Reihenhhaus. Auf 150 bis 220 Quadratmeter Fläche erlauben die Maisonettewohnungen auch urbanes Wohnen mit Kindern.

### Wohnungsbau belebt Quartier

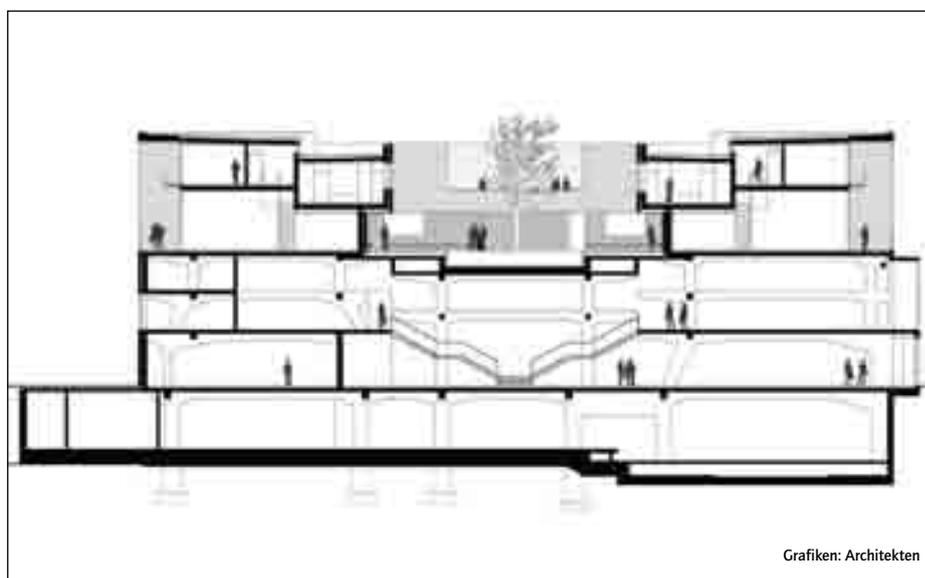
In Münster hat sich das Gebiet um das alte Parkhaus in der Stubengasse zu einem innerstädtischen Highlight entwickelt. Mit dem Umbau und der Erweiterung des alten Parkhauses gäben die Architekten vielen Themen der aktuellen Architekturdebatten einen wichtigen Impuls, so die Jury des Architekturpreises Beton 2011, die das Projekt mit dem renommierten Preis ausgezeichnete: „Es geht um die Rückgewinnung innerstädtischer Lagen für die Stadtgesellschaft, um neue Wohnformen und um den Erhalt von bestehender, oftmals einfacher Bausubstanz, die gleichwohl materiellen wie auch ideellen Nutzen besitzt.“ Fritzen + Müller-Giebler Architekten erzielten, indem sie die Stahlbetontragstruktur in einen neuen Zusammenhang setzten, eine



Beim Umbau der beiden unteren Stockwerke wurde die Stahlbetontragstruktur des ehemaligen Parkhauses erhalten.

ästhetische Wirkung, die mit rauem Charme die besondere Atmosphäre des Ortes bestimmt. Nach Einschätzung der Jury hat sich die „mutige Entscheidung für den Erhalt zentraler Elemente der Tragstruktur des alten Parkhauses von 1964 gelohnt. Indem die Bausubstanz um nicht mehr benötigte Bauteile (etwa die alten Rampen) reduziert wurde, verblieb eine prägnante Tragstruktur, die in atmosphärisch dichter Weise die neu geschaffenen Verkaufsräume in den unteren Geschossen prägt. Der alte Charakter des Parkhauses bleibt präsent, die Struktur wird gleichsam in neues Licht getaucht und erzeugt einen unverwechselbaren Ort.“

Susanne Erhlinger, Berlin



Grafiken: Architekten

### Bautafel

**Projekt:** Umbau Parkhaus Münster,

Neubau von acht Mietwohnungen

**Architekten:** Fritzen + Müller-Giebler  
Architekten BDA

**Bauherr:** WBI – Westfälische  
Bauindustrie GmbH, Münster

**Bauunternehmung:** Bauunternehmung  
Natrup GmbH, Münster

**Fertigstellung:** 2010

**BGF:** 6.000 m<sup>2</sup>

**Wohn- und Nutzfläche:** 5.850 m<sup>2</sup>

**BRI:** 33.300 m<sup>2</sup>

**Gesamtkosten:** ca. 8,5 Mio. €  
[www.fritzen-muellergiebler.de](http://www.fritzen-muellergiebler.de)

**Auszeichnungen:**

Architekturpreis Beton 2011,  
Deutscher Städtebaupreis 2010,  
Anerkennung bei der Auszeichnung  
guter Bauten 2010 BDA,  
Münster – Münsterland



Große Loggien erweitern den Innenraum.

# „Aufteen“ für die DESWOS



-CUP, Hamburg 27. August 2011



-CUP, Köln 10. September 2011

Hammonia Benefiz-Golfturniere zu Gunsten der DESWOS

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

Helfen Sie mit!

Weitere Informationen zur Teilnahme erhalten Sie unter:

[www.hammonia.de/golf](http://www.hammonia.de/golf)

oder bei Thomas Chiandone:

[chiandone@hammonia.de](mailto:chiandone@hammonia.de), Tel.: 040 520103-62



HAUFE. Hammonia



Wohnhaus für die Bürostadt

## Nur schlechte Architektur ist statisch

Gebäude sind nur scheinbar statisch. Architektur ist ihrem Wesen nach Gebrauchskunst, der Gebrauch formt demzufolge das Kunstwerk um – bereits beim Einzug des ersten Nutzers. Die Bedürfnisse des Nutzers sind einem ständigen Wandel unterworfenen, gute Architektur muss deshalb anpassungs- und ergänzungsfähig sein. Sie muss einerseits genügend Reserven zur Verfügung stellen, sie muss andererseits reversibel sein. Reserven – in der Raumhöhe, den Flächen, in der statischen Belastbarkeit – garantieren eine flexible Nutzung. Reversibilität – etwa leichte Reparierbarkeit und Austauschbarkeit der Ausstattung und der Gebäudetechnik – garantiert eine nutzergerechte und dabei effiziente Ausnutzung von Stoffkreisläufen.



Pilotprojekt in Frankfurt-Niederrad: Nach jahrelangem Leerstand verwandelte sich ein Bürohochhaus in ein Apartmenthaus mit einer Durchschnittsmiete von 12,50 Euro pro Quadratmeter.

Quelle: Stefan Forster Architekten/ Foto: Jean-Luc Valentin

Nur schlechte Architektur ist statisch. Wenn Gebäude keine Reserven und Reversibilität bieten, erhöht sich der Aufwand und somit der Preis, um auf wechselnde Anforderungen von Nutzern und auf die Schwankungen des Immobilienmarktes zu reagieren.

### Leerstand in bautechnisch veralteten Gebäuden

Große Leerstände von Wohnungen gibt es nicht nur im Osten Deutschlands. Auch Regionen im Westen – etwa das nördliche Ruhrgebiet, die Schwäbische Alb oder das östliche Oberfranken – leiden unter Abwanderung früher florierender Industrien. Mit den bekannten Folgen: Die Menschen – gerade die aktiven, engagierten und gut ausgebildeten Personen – ziehen in wirtschaftlich erfolgreiche Städte und Gebiete, zurück bleiben Arme, Alte und leere Wohnungen. Deshalb folgte dem Stadtumbau Ost im Jahre 2006 das von der Bundesregierung initiierte Programm „Stadtumbau West“, das im Unterschied zu seinem östlichen Bruder ungleich individueller gestaltet ist, weil die Problemlagen der betroffenen Städte im Westen sehr viel spezifischer sind.

Allerdings haben auch Boom-Regionen wie etwa das Rhein-Main-Gebiet ihre eigenen Schwierigkeiten. In Frankfurt am Main zum Beispiel stehen mehr als zwei Millionen Quadratmeter Büroraum leer. Das sind vor allem Gebäude aus den 1960er und 1970er Jahren, die bautechnisch veraltet sind und hohe Betriebskosten verursachen. Ein besonders problematisches Stadtviertel in dieser Hinsicht ist die Bürostadt Niederrad: Anfang der 1960er Jahre ohne Masterplan als „Geschäftsstadt vor dem Stadtwald“ entwickelt, steht knapp 50 Jahre später ein Drittel der vorhandenen einer Million Büroquadratmeter leer – mit steigender Tendenz. Die Mieten sind auf deutlich unter zehn Euro pro Quadratmeter gefallen,



Früher Büroetage – heute lichte Wohnräume und ein geräumiger Eingangsbereich.

Fotos: Jean-Luc Valentin, Frankfurt/Main

kaum gedämmte und sanierungsbedürftige Gebäude finden seit Jahren keine Mieter mehr.

Weil Frankfurt andererseits unter Wohnungsknappheit leidet, forciert die Stadtplanung eine Teilkonversion der Geschäftsstadt in ein gemischt genutztes Gebiet. Unter dem Titel „Transformation eines monofunktionalen Bürogebietes“ sieht der Rahmenplan eine Stärkung der öffentlichen Grünräume, die Umnutzung und den Abriss von leer ste-

henden Büroobjekten sowie die Nachverdichtung mit Wohnblöcken vor.

In dem neuen Quartier sollen rund 3.000 Wohnungen für etwa 6.000 Bewohner entstehen. Weil es derzeit an Akteuren fehlt, die mit einem zahlenmäßig umfangreichen Projekt einen mutigen Anfang setzen, hat die nachdrückliche Metamorphose eines kleinen Büroturms die Funktion eines Pioniers übernommen: der Umbau eines Ende der 1960er errichteten Hochhauses zu einem Apartmenthaus, der allein seiner neuen Ästhetik wegen ein maßstabgebendes Ausrufezeichen setzt.

## Wandel der Wahrnehmung

Die Öffentlichkeit hat diesen Umbau als Symbol für den ganzen Umbau der Bürostadt Niederrad wahrgenommen. Vielleicht kann aber noch etwas anderes gelingen: Bei aller Wertschätzung historischer Gebäude sind sowohl die Plattenbauten in Ostdeutschland als auch die Architektur des „Brutalismus“ im Westen bei der Bevölkerung wenig angesehen. In Frankfurt wurde



Detailansicht der neuen Fassade

vor kurzem das 1974 fertig gestellte Technische Rathaus abgerissen, das zwei Jahre vorher eröffnete Historische Museum erlitt dasselbe Schicksal. Durch sensible Eingriffe können Gebäude dieser Ära möglicherweise eine Rehabilitation erfahren. Wobei die ästhetische Korrektur mit einer neu gewonnenen Nutzungsqualität einhergeht. Es gilt, Stadt weiter zu bauen, sie allerdings auch an die ökonomischen wie ökologischen Anforderungen der Gegenwart und der Zukunft anzupassen. Das schließt die Geschichte und den Respekt vor dem baulichen Erbe – und zwar jeder Generation – ein. Und auch den Umbau.

Stefan Forster, Architekt, Frankfurt/Main



### Stefan Forster

Der Autor ist Inhaber des Architekturbüros Stefan Forster Architekten, gegründet 1989 in Darmstadt und seit 1995

in Frankfurt ansässig. Das Büro, mit derzeit 25 angestellten Architekten, hat sich auf den Wohnungsbau spezialisiert. Das Hauptbetätigungsfeld lag zunächst in Frankfurt und hat sich mittlerweile auf ganz Deutschland ausgedehnt. Zu seinen Kunden zählen, neben Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften, private Investoren und Bauträger.

Das gesamte Spektrum, vom hochwertigen Appartement bis zur Mietwohnung im geförderten Wohnungsbau, wird abgedeckt. Das Büro zählt mittlerweile zu den führenden Wohnungsbaubüros Deutschlands. Zahlreichen Preise und Auszeichnungen für gelungene Projekte belegen seine überregionale Anerkennung.

## Defizite bei Schall- und Brandschutz

Die Planung für Umbau und Umnutzung stammt aus unserem Büro. Retrospektiv gesehen, überlagerten sich beim Umbau des vorher vierzehngeschossigen Gebäudes und seiner Aufstockung um drei Etagen zwei Prozesse: die Umwidmung von Büro- in Wohnraum und die Erneuerung eines in die Jahre gekommenen Hochhauses. Die Defizite lagen vor allem im Schall- und im konstruktiven Brandschutz. So mussten unter anderem tragende Teile ertüchtigt werden, auch der Rettungsweg wurde völlig neu konzipiert.

Größere und auffallendere Änderungen bedingte die Umwidmung in nun insgesamt 98 Wohnungen, die zwischen 48 und 160 Quadratmeter umfassen. Allerdings trug eine Reihe von positiven Faktoren zum Gelingen bei: der annähernd quadratische Grundriss des Gebäudes, die für die Bauzeit eher ungewöhnlich gute Dokumentierung von Statik, Haustechnik et cetera sowie die Kompetenz des Bauherrn, der etwa 15 Millionen Euro investiert hat.

Bützower Wohnungsgesellschaft mbH

# Altengerechtes Wohnen im Klassenzimmer

Im Oktober 2009 rief das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesbauministeriums zur Beteiligung am Modellvorhaben „Altersgerecht Umbauen“ auf. Ein Modellvorhaben liegt in Bützow. Hier plant die Bützower Wohnungsgesellschaft mbH, ein leer stehendes Schulgebäude zu einem altersgerechten Wohnzentrum umzubauen.



Die ehemalige Käthe-Kollwitz-Schule soll zum barrierefreien Wohngebäude umgebaut werden.

Quelle: BüWo

Bützow ist eine Kleinstadt im Herzen Mecklenburgs mit rund 7.600 Einwohnern. Damit bewegt sich die Einwohnerzahl auf dem niedrigsten Stand seit 2000 – in einem Bereich, der im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) zuvor nur im negativsten Szenario angenommen wurde. Senioren stellen bereits heute mehr als ein Viertel der Gesamteinwohnerzahl. Damit liegt ihr Anteil auch weitaus höher als der von Kindern und Jugendlichen im schulpflichtigen Alter. Schulen stehen aufgrund des demografischen Wandels leer. Zurück bleiben (städte)bauliche und infrastrukturelle Lücken, welche das Erscheinungsbild und auch das Image des gesamten Wohnquartiers negativ beeinflussen. Zudem werden die vorhandenen Wohnungsbestände der Bützower Wohnungsgesellschaft (BüWo) den veränderten Anforderungen älterer Menschen nicht mehr ausreichend gerecht. Umbauen im vorhandenen Bestand sind häufig unwirtschaftlich. Dies sind die gesellschaftlichen und strukturellen Rahmenbedingungen, die die Stadt Bützow und deren kommunales Wohnungsunternehmen, die BüWo, veranlassten, das Thema auf unkonventionelle Weise anzugehen.

Auf der Suche nach geeigneten Lösungen fiel die Entscheidung zwischen Neubau- oder Umbaumaßnahmen zugunsten des Schulumbauprojektes aus. Die Schule liegt südlich der Bützower Innenstadt in einem Wohngebiet in Plattenbau-

weise. Die Bewohner sind mit ihrem Quartier „gealtert“ und möchten in ihrem vertrauten Umfeld bleiben. Die infrastrukturellen Rahmenbedingungen mit Einkaufsmöglichkeiten, Krankenhaus, Pflegewohnheim und Bushaltestelle führten zu einer positiven Investitionsentscheidung.

## Konzept

Der Umbau des leer stehenden Schulgebäudes in 35 Wohneinheiten mit altersgerechter Erschließung und Ausstattung soll einerseits neue Wohnangebote für ältere Menschen schaffen und zusätzlich mit einer energetischen Sanierung Betriebskosten einsparen. Zudem sind vier Gewerbeeinheiten sowie Flächen für gemeinschaftliche Aktivitäten geplant.

Die Plattenbauschule Schultyp Schwerin besteht aus vier statisch unabhängigen Bauteilen, die einen kleinen Innenhof umschließen. Durch Abbruch eines Querverbinders wird zunächst Raum geschaffen, der im Zuge der Sanierung durch Überdachung mit einer Folienkissenkonstruktion sowie die Schließung in Fassadenebene zu einem zum „Klimahof“ ausgebildeten Atrium wird.

Durch diese „Zwischenklimazone“ vergrößert sich das Volumen des gesamten Gebäudekomplexes, gleichzeitig wird der Anteil



Innenansicht Süd: Mit der Errichtung einer „Zwischenklimazone“ werden besondere energetische Gewinne erzielt.

Quelle: BüWo

der Hüllfläche um ein Vielfaches kleiner. Dies führt zur deutlichen Reduzierung der Transmissionswärmeverluste. Der neu gewonnene Zwischenraum bleibt unbeheizt und wirkt durch die Niedertemperierung als thermische Pufferzone. Der so gewonnene Raum bietet vielfältige Möglichkeiten der Nutzung als Aufenthalts-, Bewegungs- und Kommunikationsbereich in witterungsgeschützter Lage.

## Kosten und Umsetzung

Insgesamt entsteht eine Bruttogeschossfläche von 5.570 Quadratmetern. Von der vermietbaren Gesamtfläche von 2.368 Quadratmetern entfallen 1.931 Quadratmeter auf die Wohnfläche. Die Kaltmiete Wohnraum wird derzeit mit sechs bis 6,50 Euro pro Quadratmeter kalkuliert. Damit lägen die Mieten im höchstmöglichen Preisniveau. Der Bauantrag wurde am 3. März 2011 gestellt, bei weiterem positivem Verlauf soll die Umsetzung im ersten Quartal 2012 beginnen. Die geplante Bauzeit beträgt zwölf Monate.

Die voraussichtliche Investitionssumme wird zwischen 2,8 und drei Millionen Euro betragen. Nach langen Verhandlungsprozessen wurde inzwischen für das Umbauvorhaben eine finanzierungsbereite Bank gefunden. Aufgrund des modellhaften

Charakters des Vorhabens räumte das Land Mecklenburg-Vorpommern die Möglichkeit ein, Landesförderungen in Form von zinsverbilligten Darlehen zu beantragen. Weitere Finanzierungsbausteine sind Mittel der KfW, der Hausbank sowie Eigenmittel. Die Anforderung, das Projekt mit einer Mindestwirtschaftlichkeit umzusetzen, ist nur mit weiterer Förderung als realistisch einzuschätzen. Schon heute gibt es bereits für jede Wohnung mehr als zwei Interessenten.

Monika Gräning  
Bützower Wohnungsgesellschaft mbH  
[www.buewo.de](http://www.buewo.de)



nur € 89,-

## Mit dem Haufe Online-Seminar „Streitfall Parabolantennen“ gehen Sie auf Nummer sicher. Versprochen.

Immer wieder sorgt das Thema Parabolantennen für Ärger: Wo darf die Antenne installiert werden? Was ist bei einem bestehenden Kabelanschluss zu beachten? Rainer Maaß, Justiziar des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., erläutert Ihnen am **26.09.2011 um 15.00 Uhr** anhand der aktuellen Rechtsprechung, wie Sie Streit vermeiden und was Ihre Rechte sind. Außerdem gibt er Ihnen praktische Tipps für den Vermieteralltag.

### Folgende Themen erwarten Sie:

- > Ein Überblick über die aktuelle Rechtsprechung
- > Diese Rechte haben Sie als Vermieter
- > Diese Rechte stehen Ihren Mietern zu
- > Das sollten Sie bei ausländischen Staatsangehörigen beachten

[www.haufe.de/immobilien/online-training-plus](http://www.haufe.de/immobilien/online-training-plus)

HAUFE. vnw

Kommunale Unternehmen

# Absage an die Ideologie der Privatisierung

Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen spielen eine bedeutende Rolle bei der Entwicklung der Städte: Das war das Fazit des Kongresses der kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen, den der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen unter dem Titel „Typisch kommunale Wohnungsunternehmen – wirtschaftlich kompetent, sozial unverzichtbar, ökologisch vorbildlich“ in Berlin veranstaltete.

740 kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen mit 2,5 Millionen Wohnungen gibt es in Deutschland, die gut 5,2 Millionen Menschen ein Zuhause bieten. Dabei war ihre Existenz noch vor wenigen Jahren alles andere als unumstritten. „Pure Ideologie und pure Demagogie“ hätten damals den Verkauf öffentlicher Wohnungen als „trendy“ dargestellt, blickte GdW-Präsident Axel Gedaschko auf dem GdW-Forum 26 in Berlin zurück. Doch 2010 habe es keinen einzigen größeren Verkauf kommunaler Wohnungsbestände mehr gegeben. Denn heute wisse man: „Schlichtes Verkaufen, um Kasse zu machen, rächt sich.“

Kommunale Unternehmen, betonte Gedaschko, spielten eine zentrale Rolle bei der Stadtentwicklung. Sie hätten eine lenkende Funktion bei der Mietpreisentwicklung und seien starke Partner der Städte – entsprechend fand der Kongress mit Unterstützung des Deutschen Städtetages statt. Dagegen, so die Einschätzung des GdW-Präsidenten, sei „nur ein kleiner Teil der Käufer kommunaler Bestände bereit, bei der Quartiersentwicklung mit der Kommune zusammenzuarbeiten“.

Entschieden wandte sich Gedaschko gegen den Vorwurf, städtische und öffentliche Unternehmen würden schlechter geführt als privatwirtschaftliche, sie seien also „undermanaged“. Nicht professionell geführte Unternehmen gebe es in allen Rechtsformen. Grundsätzlich aber arbeiteten kommunale Gesellschaften „um keinen Deut schlechter als der Durchschnitt der Wohnungswirtschaft“. Zwar gebe es auch kommunale Unternehmen, die ein Defizit erwirtschafteten, räumte der GdW-Präsident ein. Häufig handle es sich dabei aber um kleine Gesellschaften in ostdeutschen Städten, die mit hohem Leerstand zu kämpfen hätten. Umso wichtiger sei die Unterstützung durch die öffentliche Hand. Der

jetzt von der Bundesregierung vorgesehene Umfang der Städtebaufördermittel von jährlich 410 Millionen Euro reiche vor diesem Hintergrund nicht aus.

Darüber hinaus forderte der GdW-Präsident „faire Wettbewerbsbedingungen“ für die kommunalen und öffentlichen Unternehmen. Insbesondere kritisierte er den EU-Richtlinien-Vorschlag zur Steigerung der Energieeffizienz, der vorschreibt, jährlich drei Prozent der Fläche öffentlicher Gebäude energetisch zu modernisieren. „Diese Sanierungspflicht“, so Gedaschko, „darf keinesfalls auf die kommunalen Wohnungsunternehmen in Deutschland ausgeweitet werden.“

## Politprominenz zu Gast

Die Bedeutung öffentlicher Wohnungsunternehmen unterstrich auch Dr. Frank-Walter Steinmeier. Wer über Wohnungen



SPD-Fraktionschef Dr. Frank-Walter Steinmeier kritisierte die Kürzung der Städtebauförderung.

Quelle: GdW/Foto: Torsten George

rede, spreche immer auch über das Wohnumfeld und damit über das Verhältnis zwischen Wohnungswirtschaft und Kommunen, betonte der Vorsitzende der SPD-Bundestagsfraktion. Für ihn stehe deshalb fest: „Wer Programme wie die Soziale Stadt kürzt, verschlechtert die Lebensbedingungen der Menschen.“

Ebenfalls ein „klares Bekenntnis zum öffentlichen Eigentum“ gab Berlins Regierender Bürgermeister Klaus Wowereit (SPD) ab. Heute, sagte er, würde das Land Berlin nicht mehr 100.000 landeseigene Wohnungen verkaufen, wie es das in der Vergangenheit aus finanzieller Not tat. Im Gegenteil: Die SPD strebe an, den Bestand landeseigener Wohnungen von 270.000 auf 300.000 Einheiten zu erhöhen.

Allerdings seien die landeseigenen Wohnungsunternehmen „kein Selbstzweck“, betonte Wowereit. Es habe in Berlin „Situationen gegeben, in denen öffentliche Wohnungsgesellschaften alles waren, nur nicht erfolgreich“. Die landeseigenen Gesellschaften, forderte Wowereit, müssten sich der Konkurrenz mit den privaten Unternehmen stellen. Unter diesen gebe es durchaus solche, „die sich bewusst sind, dass sie ihr Eigentum pflegen müssen“. Ähnlich



GdW-Präsident Axel Gedaschko betonte die Bedeutung der kommunalen Unternehmen für die Stadtentwicklung.

Quelle: GdW/Foto: Torsten George



**Berlins Regierender Bürgermeister Klaus Wowereit forderte die kommunalen Gesellschaften auf, sich der Konkurrenz mit den privaten Unternehmen zu stellen.** Quelle: GdW/Foto: Torsten George

äußerte sich GdW-Präsident Gedaschko: Selbstverständlich seien innerhalb der Wohnungswirtschaft unterschiedliche Eigentümermodelle zu akzeptieren. Gerade mit Blick auf den Neubau seien private Investoren, die tatsächlich investieren wollten, durchaus willkommen.

### Stimmen aus der Wissenschaft

Eine Frontalattacke gegen die Privatisierungspolitik ritt dagegen Prof. Dr. Rudolf Hickel vom Institut für Arbeit und Wirtschaft der Universität Bremen. Er kritisierte „die Ideologie, dass jeder privat investierte Euro einem öffentlich investierten Euro vorzuziehen sei“. Die Wohnungswirtschaft sei in der Vergangenheit „ins Kalkül von Finanzinvestoren geraten, die Tag für Tag mit der Wüschelrute renditeträchtige Objekte suchen“. „Erschüttert“ zeigte sich der Wirtschaftswissenschaftler über „die Interesselosigkeit der aggressiven Fonds an dem, was sie kaufen“. Den Kommunen gab er zu bedenken, dass mit einem Einzelverkauf der städtische Haushalt nicht zu sanieren sei.

„Nicht alles, was die Privaten machen, ist falsch“, sagte der Mannheimer Oberbürgermeister Dr. Peter Kurz. Dennoch sprach er sich entschieden für die Existenz kommunaler Gesellschaften aus. Bei sozialen Fragen finde er nämlich unter den Privatunternehmen keinen Partner. Auch stelle die Mannheimer GBG als kommunale Gesellschaft einen Großteil der Wohnraumversorgung der Arbeitslosengeld-II-Empfänger sicher. Städte, betonte Kurz, bräuchten ein Handlungsinstrument, um auf die soziale Stadtentwicklung Einfluss nehmen zu

können – und dieses Instrument seien die kommunalen Wohnungsunternehmen.

Dem widersprach in moderater Form Prof. Dr. Johann Eekhoff, Direktor des Instituts für Wirtschaftspolitik an der Universität Köln. „Der Verkauf kommunaler Wohnungen ist nicht verwerflich“, sagte er in einem von DW-Chefredakteurin Ulrike Silberberg moderierten Streitgespräch mit dem Mannheimer Oberbürgermeister. Prof. Dr. Eekhoff forderte verkaufswillige Kommunen auf, den potenziellen Käufer genau unter die Lupe zu nehmen und nur dann an ihn zu verkaufen, wenn sie sicher seien, ihre beispielsweise in einer Sozialcharta festgelegten Bedingungen später auch durchsetzen zu können.

### Nur wenige Kommunen wollen verkaufen

Allerdings ist diese Verkaufsbereitschaft derzeit schwach ausgeprägt, wie Jürgen Vesper, Geschäftsführer des IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik, unter Verweis auf eine im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) durchgeführte Befragung ausführte. Demnach planen in den nächsten drei Jahren 69 Prozent aller Kommunen, die über Wohnungen im Eigenbestand oder im Eigentum kommunaler Gesellschaften verfügen, keinerlei Verkaufsaktivitäten. 17 Prozent wollen zwar dauerhaft an ihren Beständen festhalten, ziehen aber einen Teilverkauf in Erwägung. Lediglich 14 Prozent der Kommunen wollen nicht dauerhaft an ihrem Wohnungsbestand festhalten. Noch deutlicher fällt das Ergebnis aus, wenn man es auf die Zahl der Wohneinheiten bezieht:

Dann gehören 97 Prozent der Wohnungen Kommunen, die auf Dauer Eigentümer ihrer Wohnungsbestände beziehungsweise -unternehmen bleiben wollen.

Dass das eine oder andere kommunale Unternehmen wesentlich mehr Aufgaben übernimmt als die Versorgung mit Wohnraum, machte Edgar Mathe, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg mbH (WBG), deutlich. Sein Unternehmen bewirtschaftet nicht nur 10.000 Wohnungen, sondern errichtete – teilweise über eine Tochtergesellschaft – auch eine Grundschule, eine Stadtbücherei und eine Messehalle. „Die Stadt und die WBG sind ein Team“, betonte Mathe. Weitere Praxisbeispiele lieferten vier Workshops, die Erfahrungen etwa über Schul- und Betreuungsprojekte in Quartieren, altersgerecht umgebaute Wohnungen und innovative Managementstrategien zur Diskussion stellten.

Zurück auf das politische Parkett führte die Rede von Rainer Bomba, Staatssekretär im Bundesbauministerium, der diese Aufgabe kurzfristig von Minister Dr. Peter Ramsauer übernommen hatte. Der Kritik aus der Wohnungswirtschaft an der unzureichenden Höhe der Städtebaufördermittel begegnete Bomba mit dem Hinweis, die Verhandlungen mit dem Finanzministerium seien „ausgesprochen hart“ und der Kampf des Bauministeriums um eine höhere Ausstattung „teilweise erfolgreich“ gewesen. Die (auch von der halbstaatlichen Deutschen Energie-Agentur erhobene) Forderung, das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm von jährlich 1,5 auf 5 Milliarden Euro aufzustocken, lehnte der Staatssekretär ab. Sein Argument: Dieser Betrag würde ein Auftragsvolumen auslösen, das von deutschen Firmen gar nicht zu bewältigen wäre, und „Billiganbieter auf den Plan rufen“.

Zum Abschluss des Kongresses begeisterte die ehemalige Ratsvorsitzende der Evangelischen Kirche in Deutschland, Prof. Dr. Margot Käßmann, die Wohnungswirtschaftler mit ihrem Plädoyer für gelebte Nachbarschaft und eine Kultur der Achtsamkeit. Sie wünsche sich, dass die Starken gern für andere Leistungen erbrächten, weil sie sich bewusst seien, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt möglicherweise selbst auf die Unterstützung durch andere angewiesen sein könnten.

*Christian Hunziker, Berlin*

Hauptstadtregion braucht Wohnungen

## Bessere Rahmenbedingungen gefordert

In vielen deutschen Großstädten werden Wohnungen knapp – auch in der Stadt Berlin. Damit rückt der Neubau von Wohnungen verstärkt in den Fokus. Auf einer Tagung diskutierte der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) die Anforderungen an zeitgemäßen Wohnungsbau – und forderte von der Politik bessere Rahmenbedingungen für den Bau von preiswerten Mietwohnungen.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist in den vergangenen Monaten zu einem beherrschenden Thema in Berlin geworden. Ein rückläufiger Wohnungsleerstand, steigende Mieten und die zunehmende Schwierigkeit für Menschen mit geringerem Einkommen, in der Innenstadt eine bezahlbare Wohnung zu finden, geben gerade auch im Vorfeld der Abgeordnetenhauswahl im September viel zu reden.

„Ein Blick auf die Fakten zeigt, dass es tatsächlich erheblichen Neubaubedarf gibt“, sagte BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern auf der von ihrem Verband organisierten Neubautagung. Auf der einen Seite halbierte sich im vergangenen Jahrzehnt der Leerstand bei den BBU-Mitgliedsunternehmen auf drei Prozent. Auf der anderen Seite wächst Berlin deutlich: Laut dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg stieg die Einwohnerzahl im vergangenen Jahr um 0,5 Prozent auf 3,46 Millionen Einwohner – der stärkste Zuwachs seit 1992.

Diese Entwicklung wird anhalten. Bis 2020 werde die Zahl der Haushalte in Berlin um rund 130.000 zunehmen, rechnete Maren Kern unter Berufung auf das Amt für Statistik vor. Ihre Schlussfolgerung: In den nächsten neun Jahren müssen in Berlin 60.000 Wohnungen neu gebaut werden. Den Neubaubedarf in Brandenburg bezifferte sie auf 20.000 Einheiten, wobei ein Großteil davon in Potsdam entstehen müsse.

### Geringe Neubautätigkeit

Somit müssten in Berlin jedes Jahr 6.000 Wohnungen hinzukommen – etwa doppelt so viele, wie im Durchschnitt der letzten Jahre realisiert wurden. Besonders gering ist die Neubautätigkeit bei den Mitgliedsunternehmen des BBU. Obwohl sie einen Anteil von 35 Prozent am gesamten Wohnungsbestand der Hauptstadt halten, stellten sie 2010 nur gerade 306 Wohnungen fertig.

„In den letzten 15 Jahren stand eindeutig die Modernisierung des Wohnungsbestandes im Vordergrund“, resümierte Kern. „Deshalb haben unsere Mitgliedsunternehmen in der Regel nur noch wenig Erfahrung mit Neubauprojekten gesammelt.“ Mit der jetzt gestarteten Veranstaltungsreihe wolle der BBU deshalb ‚Wissen reaktivieren und den Erfahrungsaustausch in Gang bringen‘.

Dabei warf Kern auch die Frage auf, weshalb sich ein Verband von Bestandhaltern überhaupt für Neubau einsetzt und sich nicht einfach darüber freut, dass bei einer Verknappung des Angebots die Mieten steigen. Mehrere Gründe dafür nannte die Referentin: Wohnungsneubau sei unternehmerisch sinnvoll, da er die Bestände zukunftsfest mache, und stadtentwicklungspolitisch wichtig, da er eine ausgewogene Quartiersentwicklung ermögliche. Ferner sei Wohnungspolitik auch Standortpolitik, da es für Unternehmen ein wichtiges Ansiedlungskriterium sei, ob für ihre Beschäftigten ausreichend guter Wohnraum vorhanden sei.

### Beispiele aus der Praxis

Dass es im Interesse eines Unternehmens liegen kann, neue Wohnungen zu errichten, bestätigte Frank Schrecker, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbaugenossenschaft Berolina eG. Diese hat seit dem Jahr 2000 an ihrem Kernstandort Berlin-Mitte sechs Neubauvorhaben mit zusammen 159 Wohnungen realisiert. Ihre Hauptmotivation sei die Verringerung von Klumpenrisiken, erläuterte Schrecker. Denn der Bestand der Berolina ist äußerst homogen: 85 Prozent der Wohnungen wurden zwischen 1958 und 1972 errichtet, 70 Prozent sind zwischen 50 und 75 Quadratmeter groß, und 99 Prozent sind nicht barrierefrei zugänglich. Neubau, so Schrecker, schaffe die Möglichkeit, die Angebotspalette zu verbreitern und insbesondere seniorengerechte Wohnungen zu schaffen.

Ebenfalls auf Neubau setzt die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG. Im Bezirk Treptow-Köpenick erweitert sie derzeit die Gartenstadt Falkenberg, die zu Beginn des 20. Jahrhunderts nach Plänen des Architekten Bruno Taut errichtet wurde, durch Wohnungen und Reihenhäuser. „Wir würden uns dabei vom Bezirk mehr Unterstützung wünschen“, sagte Vorstandsmitglied Thorsten Schmitt. Ungünstig sei zum Beispiel, dass für das Bauvorhaben zwei Bezirksstadträte aus zwei unterschiedlichen Parteien zuständig seien, von denen der eine sein Büro in Köpenick, der andere in Treptow habe. Auch Frank Schrecker von der Berolina mahnte Unterstützung durch die Behörden an: „Wir suchen nicht eine Sonderbehandlung, sondern eine zügige Behandlung.“

Deutlich wurde indes, dass es selbst den Genossenschaften nicht gelingt, im Neubau günstige Wohnungen zu schaffen. Die Genossenschaft von 1892 verlangt für ihre Wohnungen in der Gartenstadt Falkenberg ein Nutzungsentgelt von acht bis zehn Euro pro Quadratmeter, die Berolina für ihre Einheiten in Mitte 7,60 bis 10,60 Euro pro Quadratmeter – und dies, obwohl beide Genossenschaften auf eigenem Grund und Boden bauen, somit also keine Grundstückskosten anfallen. Rechne man die Grundstückskosten mit ein, so sei „bei den gegenwärtigen Bedingungen Neubau erst ab etwa 9,50 Euro pro Quadratmeter finanzierbar“, stellte BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern fest. Das aber sei für das Gros der Mieter der BBU-Mitgliedsunternehmen nicht bezahlbar.

### Forderungen an die Politik

Um trotzdem den Bau preiswerter Wohnungen zu ermöglichen, forderte Kern eine „aktive Wohnungspolitik“. So appellierte sie an den Senat, einen Stadtentwicklungsplan Wohnen zu erstellen und eine zentrale Wohnungsbauleitstelle einzurichten. Außerdem müsse das Land seine Liegenschaftspolitik

umsteuern: Statt landeseigene Grundstücke zum Höchstpreis zu verkaufen, solle der Senat geeignete Areale zu einem vergünstigten Festpreis anbieten und die Vergabe davon abhängig machen, wer das beste Konzept für den Bau von Mietwohnungen vorlege. Und schließlich sei auch über neue Förderinstrumente nachzudenken. Konkret schlug Kern die Vergabe von zinsvergünstigten Darlehen vor. Finanziert werden könnten diese beispielsweise über Bürgerfonds und Rückflüsse aus früheren Förderdarlehen. „Es geht dem BBU aber nicht um eine Neubauförderung mit der Gießkanne“, betonte Kern.

In Berlin gibt es bereits seit Jahren keinerlei Förderung für den Wohnungsneubau mehr. Dabei könne es nicht bleiben, sagte Frank Bielka, Vorstand des landeseigenen Wohnungsunternehmens Degewo: „Wir werden am Unwort Förderung nicht vorbeikommen.“ Die Politik müsse sich jetzt mit dem Neubau auseinandersetzen – denn sonst werde es in drei Jahren „hektisch und deshalb auch teuer“.

Die derart angesprochene Politik machte allerdings deutlich, dass sie den Handlungsbedarf als weniger dringend einschätzt als die Vertreter der Wohnungswirtschaft. Wolf Schulgen, Abteilungsleiter in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, machte darauf aufmerksam, dass das Land Berlin noch immer jedes Jahr 500 Millionen Euro als Folge früherer Fördermaßnahmen zu tragen habe. Vergünstigte Darlehen seien angesichts des derzeit niedrigen Zinsniveaus nicht nötig. Zweifel äußerte Schulgen auch am Sinn einer zentralen Leitstelle. Diese würden die Bezirke – von denen manche gegenüber Neubauvorhaben grundsätzlich skeptisch eingestellt seien – eher als Affront empfinden.

Zurückhaltend zeigte sich der Senatsvertreter auch, was neue Kriterien für die Vergabe landeseigener Grundstücke betrifft. Die größeren Flächenpotenziale des Landes lägen nicht in der begehrten Innenstadt, sondern am Stadtrand – wobei Schulgen einräumte, dass allein auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Tempelhof ein Potenzial für 1.000 bis 1.200 Wohnungen vorhanden sei. Interessanterweise schätzte Manfred Kühne, ein weiterer Abteilungsleiter in der Senatsverwaltung, auf der abschließenden Podiumsdiskussion das Flächenpotenzial ganz anders ein als sein Kollege: Es gebe eine „außerordent-



Zwar werden in Berlin durchaus wieder Geschosswohnungen gebaut. In aller Regel handelt es sich dabei aber um hochwertige Eigentumswohnungen (hier ein Neubau von Hochtief Solutions in der Kreuzberger Fontanepromenade).

Foto: Christian Hunziker

liche Verfügbarkeit von Bauflächen in allen Stadtteilen“, sagte er.

### Blick in die Zukunft

Einen weiteren Schwerpunkt der BBU-Tagung bildeten die künftigen Anforderungen an Neubauwohnungen. „Wir werden uns auf jeden Fall mit einer erhöhten Energieeffizienz und mit dem Einsatz erneuerbarer Energien auseinandersetzen müssen“, sagte Peter-M. Friemert, Geschäftsführer des Zentrums für Energie, Bauen, Architektur und Umwelt (Zebau) in Hamburg. Aufmerksam zur Kenntnis nahm das Publikum, dass die Bewohner eines vom Architekten Christoph Deimel als Passivhaus geplanten Mehrgenerationenhauses in Berlin-Mitte

jährliche Heizkosten von lediglich 100 Euro pro Wohnung haben.

Carsten Sellschopf, Leiter der Niederlassung Berlin der Projektentwicklungsgesellschaft Hochtief Solutions, zeigte sich offen für Kooperationen mit dem Ziel, preiswerten Wohnraum zu schaffen. Und Jörn-Michael Westphal, Geschäftsführer der städtischen Gesellschaft Pro Potsdam GmbH, berichtete, wie sein Unternehmen versucht, ältere Mieter durch vergünstigte Konditionen zum Umzug in eine kleinere Wohnung zu bewegen. „Denn die günstigste Wohnung“, sagte Westphal, „ist diejenige, die gar nicht gebaut werden muss.“

Christian Hunziker, Berlin

Zehn Jahre Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.

## Große Wohnsiedlungen: früher Sorgenkinder, heute Vorreiter klimagerechter Stadtentwicklung

Mit rund einer Million Wohnungen machen Großsiedlungen derzeit in Ostdeutschland etwa ein Sechstel des gesamten Wohnungsbestandes aus. Sie spielen in der Lebensrealität vieler Menschen und für die Wohnraumversorgung ostdeutscher Städte eine immense Rolle. Angesichts der Debatten um den Stadtumbau und die Förderung der Gebäudesanierung gilt es, die jeweiligen Chancen der Großsiedlungen aufzugreifen und sie nicht nur unter dem Aspekt Rückbau und Abriss wahrzunehmen. Wohnungswirtschaft, Stadplaner und Forscher fordern Politik und Öffentlichkeit daher zu einem breiten gesellschaftlichen Dialog auf. Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. widmet sich diesen Zielen und feierte in Berlin sein zehnjähriges Bestehen.

Mehr als 100 Experten aus Stadtpolitik und Wohnungswirtschaft kamen am 17. Juni 2011 in der Berliner Großsiedlung Hellersdorf – nach Marzahn mit mehr als 55.000 Wohneinheiten mit mehr als 40.000 Wohnungen die zweitgrößte Großsiedlung Deutschlands – zur Fachkonferenz „Große Wohnsiedlungen – Wohnen mit Zukunft“ zusammen, die anlässlich des zehnjährigen Bestehens des Vereins „Kompetenzzentrum Großsiedlungen“ veranstaltet wurde. Dementsprechend stand auch die Zukunft der seit den 1920er Jahren errichteten Siedlungen des mehrgeschossigen Mietwohnungsbaus im Mittelpunkt der Debatten. Dabei zeigte sich: Die Entwicklungsmöglichkeiten sind weit heterogener, als sie in der öffentlichen Debatte wahrgenommen werden, und das Zukunftspotenzial der Siedlungen ist vor dem Hintergrund des Klimaschutzes und der Energiewende größer, als noch vor einigen Jahren angenommen.

Die Berliner Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer schilderte, wie der Berliner Senat die Erneuerung der großen Plattenbaugebiete im Osten der Stadt bereits unmittelbar nach dem Mauerfall als wichtige politische Aufgabe erkannt und in Angriff genommen habe. Mittlerweile sei ein Stand bei der energetischen Sanierung, aber auch hinsichtlich der Gestaltung des Wohnumfeldes erreicht, der nun bei der Erneuerung in der Gropiusstadt, im Märkischen Viertel und in anderen Gebieten im Westteil der Stadt zur Anwendung komme.

Die Bedeutung der großen Wohnsiedlungen für die städtebauliche, soziale und ökonomische Entwicklung der ostdeutschen Städte nach der politischen Wende von 1990 sei nicht zu unterschätzen: Das umfassende technische Modernisierungsgeschehen und die Weiterentwicklung der ostdeutschen



Diskussionsrunde (v.l.: Dr. Hans-Jürgen Gaudig, Reiner Kuklinski, Dr. Bernd Hunger, Prof. Dr. Sigrun Kabisch, Jürgen Marx, Prof. Dr. János Brenner).

Quelle: Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.

Großsiedlungen zu funktionierenden Stadtgebilden, die mit bedarfsgerechten Dienstleistungs- und sozialen Infrastrukturen ausgestattet wurden und rasch eine hohe Lebensqualität aufwiesen, habe geholfen, die Folgen der politischen und ökonomischen Transformation abzufedern und die Akzeptanz der gesellschaftlichen Wende zu erhöhen. Die Weiterentwicklung der Großsiedlungen sei daher eine Erfolgsgeschichte für Bewohner, Kommunen und Wohnungsunternehmen. Nicht nur dies stand auf der Agenda der Fachkonferenz – auch die Beratungsleistung bei der Qualifizierung großer Wohnsiedlungen und der Wissenstransfer der im Kompetenzzentrum zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen, Institutionen und Einzelpersonen nach Mittel- und Osteuropa wurde umfassend gewürdigt.

Dagmar Pohle, Bezirksbürgermeisterin von Marzahn-Hellersdorf, zeigte sich erfreut über die internationale Aufmerksamkeit, die das Erneuerungsgeschehen in den beiden mit mehr als 200.000 Einwohnern größten Wohnstädten Deutschlands erfährt. Für Partner aus Ost- wie Westeuropa ist nicht nur die gelungene technische Sanierung von Interesse, sondern der sozialverträgliche Umgang mit den Mietern, das wohnungswirtschaftliche Vorgehen und die Einbindung vieler Akteure in städtebauliche Gesamtkonzepte. Die Siedlungen – Großstädte im Grünen – seien integrale Bestandteile des Metropolenraums, erforderten jedoch auch in der Zukunft Anstrengungen in den Politikfeldern: Wandel gestalten, zukunftsfähige Bildungsstandorte und Quartierszentren entwickeln, Arbeitsplätze schaffen und grünes Quartier anpassen.

## Siedlungen des Mietwohnungsbaus – ein Teil der europäischen Stadt

In seinem programmatischen Vortrag „Große Wohnsiedlungen als Bestandteil der europäischen Stadt“ machte Prof. Werner Durth von der Technischen Universität Darmstadt deutlich, dass der Wohnungsbau für breite Schichten der Bevölkerung kein Betriebsunfall des Städtebaus war, sondern ein wesentlicher Abschnitt der europäischen Stadtgeschichte, durch den die Wohnungsnot überwunden und der soziale Zusammenhalt gestärkt wurde. Nicht zu unterschätzen allerdings sei das Imageproblem des Wohnungsbaus der Moderne. Er kritisierte, die Bedeutung des Mietwohnungsbaus der 1920er bis 1980er Jahre für das qualitativ hohe Niveau des deutschen Wohnungsmarktes würde im öffentlichen Bewusstsein zu wenig reflektiert.

Der Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Axel Gedaschko, betonte: Dank des enormen Wohnungsbaugeschehens in diesen Jahrzehnten konnte „gut und sicher wohnen“ zu einem Markenzeichen des GdW werden. Neun von zehn GdW-Wohnungen – mehr als fünf Millionen Wohnungen für fast zehn Millionen Menschen – befinden sich in den zwischen 1920 und 1990 errichteten Wohnsiedlungen. Mit Blick auf die Zukunft wies er auf die besondere Eignung der Wohnsiedlungen für Klimaschutz und Energieeinsparung hin. Die kompakte Bebauung, die Möglichkeit rationeller Modernisierungsverfahren und das abgestimmte Handeln professioneller Vermieter in ganzen Wohnquartieren führten bereits heute dazu, dass diese Wohnsiedlungen zu Vorreitern bei der klimagerechten Stadtentwicklung geworden seien. Nötig seien weiterhin intelligente quartiersbezogene Ansätze, die Erneuerung, Anpassung und eventuell Rückbau von Gebäuden und Infrastrukturen zusammendenken. Gedaschko wies zudem darauf hin, dass es ein Fehler sei, wenn sich die derzeitige Debatte um die Zukunftsfähigkeit der Städte nur auf die Innenstädte konzentrierte: Die Realität des Wohnens sehe anders aus, der Großteil der Menschen wohnten dort nicht.

### Keine Verengung auf „Platte“ und „Hochhaus“

Die neue Sichtweise „vom Sorgenkind zum Zukunftsquartier“ bestätigte der Vereinsvorsitzende Dr. Bernd Hunger in seiner

## Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. ...

... wirbt für integrierte Konzepte, die städtebauliche Erneuerung, Klimaschutz, energetische Sanierung und soziale Stabilisierung im Rahmen wirtschaftlich tragbaren wohnungswirtschaftlichen Handelns ganzheitlich angehen und dabei innovative Methoden der baulichen Durchführung und des sozialen Umgangs anwenden. Es pflegt ein Kooperationsnetzwerk, um Kompetenzen zu bündeln und die gesammelten Erfahrungen seinen deutschen und internationalen Partnern zur Verfügung zu stellen, mit dem Ziel, die zukunftsfähige Entwicklung großer Wohngebiete als wichtige Herausforderung für die Politik der Europäischen Union herauszustellen.



Die auf der Konferenz vorgestellte Publikation „Große Wohnsiedlungen – Wohnen mit Zukunft“, stellt beispielhafte Projekte der Siedlungserneuerung von den Siedlungen der 1920er Jahre bis zu den Siedlungen der 1980er Jahre erstmals im Zusammenhang dar. Sie kann unter [info@gross-siedlungen.de](mailto:info@gross-siedlungen.de) bestellt werden.

Bilanz der zehnjährigen Arbeit des Kompetenzzentrums. War das Vereinsziel zuerst, „Kümmerer“ für die Siedlungen zusammenzuführen, sei der Verein schnell von einer „Berliner Pflanze“ zu einer bundesweit und international bekannten Plattform mit über 80 Mitgliedern und thematisch breit aufgestellten Arbeitskreisen geworden. Er wirke an europäischen Projekten wie „Urb.Energy“ oder „Longlife“ mit, die die Zukunftspotenziale betonen: Klimaschutz, Energiewende, sozialer Zusammenhalt. Einen Zulauf neuer Mitglieder vor allem aus den alten Bundesländern habe das Konzept bewirkt, die Debatte über die Zukunft der großen Wohnsiedlungen nicht auf „Platte“, „Hochhaus“ oder den „Osten“ zu beschränken, so Dr. Hunger, sondern den seit den 1920er Jahren in Deutschland errichteten, sozialen Zielen verpflichteten Mietwohnungsbaus in seiner ganzen Vielfalt zu diskutieren.

In der abschließenden Podiumsdiskussion verwies Jürgen Marx, Geschäftsführer der Berliner Wohnungsbaugesellschaft STADT UND LAND, ebenso wie Reiner Kuklinski, Geschäftsführer der Volkswohnung Karlsruhe, darauf, dass die Erneuerung der Siedlungen wirtschaftlich tragbar sein müsse. Die Entwicklung der Siedlungen dürfe nicht nur auf wenigen Schultern lasten, viele Unternehmen und Standorte bräuchten noch Hilfe. Neben einem professionellen Wohnungsmanagement sei eine Entlastung von den Altschulden entscheidend, so Marx: Viele Förderprogramme seien jedoch nicht investorenfreundlich. Die Diskussion über problemadäquate Förderinstrumente sei, so

Prof. Dr. János Brenner vom Bundesbauministerium, im Zuge der von der Bundesregierung beschlossenen Energiewende in vollem Gange. Dr. Hans-Jürgen Gaudig, Geschäftsführer des Büros BBP Bauconsulting, der ebenfalls die Notwendigkeit wirtschaftlich tragbarer Sanierungskonzepte betonte, erklärte, dass sich das in Deutschland erarbeitete Know-how zu einem Markenzeichen entwickelt habe und für die Erneuerung der Siedlungen in Ost- und Westeuropa genutzt werden könne. Schließlich stelle sich in Osteuropa die Frage, wie diese Siedlungen in zukunftsfähige Strukturen überführt werden könnten, und zudem in rund zehn Jahren – anders als hierzulande – die Frage der wirtschaftlichen Existenz und der physischen Standsicherheit.

### Mehr öffentliche Aufmerksamkeit für Wohnsiedlungen

Die Konferenzteilnehmer waren sich einig: Die Erneuerung der großen Wohnsiedlungen müsse weitergehen, zumal die soziale Wohnraumversorgung vor dem Hintergrund fortschreitender sozialer Polarisierungsprozesse für immer größere Bevölkerungsgruppen wieder an Bedeutung gewinnen werde, so der Tenor. Längst seien nicht alle Bestände saniert, der Nachholbedarf immens. Es sei deshalb Zeit, dass sich die politische Aufmerksamkeit wieder stärker auf die großen Bestände des Mietwohnungsbaus richtet (siehe hierzu auch den nachfolgenden Artikel).

*Olaf Berger*

Positionspapier zum vorrangigen Forschungsbedarf

# Zukunftschancen ostdeutscher Großwohnsiedlungen

Auf der Fachkonferenz „Große Wohnsiedlungen – Wohnen mit Zukunft“ am 17. Juni 2011 in Berlin-Hellersdorf (siehe Artikel Seite 22) wurde vom Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung GmbH (UFZ) ein White Paper zum Forschungsbedarf in ostdeutschen Großsiedlungen vorgestellt. Entstanden ist es als Ergebnis der Tagung „Zukunftschancen ostdeutscher Großwohnsiedlungen“, die am 4. März 2011 auf Einladung des UFZ und des Leibniz-Instituts für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS) in Leipzig stattfand.

Mit dem Positionspapier wird das Anliegen verfolgt, die Entwicklungschancen von Großwohnsiedlungen als Bestandteil der Städte wieder stärker in die öffentliche Debatte zu bringen. Das White Paper hebt Herausforderungen hervor, die über die aktuell oft einseitige Debatte zum Stadtumbau in Großsiedlungen hinausgehen. Es fordert eine sachliche Bestandsaufnahme, um die nachhaltige Entwicklung der Städte mit ihrem unterschiedlichen Wohnungsbestand zu unterstützen.

Insbesondere in den ostdeutschen Großwohnsiedlungen führten die radikalen Ver-

änderungen der letzten 20 Jahre zu einer Überlagerung von städtebaulichen und sozialen mit infrastrukturellen und wohnungswirtschaftlichen Problemlagen. Die daraus folgenden, komplexen Wirkungen sind bisher kaum erforscht. Schlagworte wie Alterung, Abriss, Unterauslastung beziehungsweise Schließung von Schulen, Verkauf kommunaler Wohnungsbestände oder drohender sozialer Statusverlust markieren punktuelle Probleme. Gleichzeitig weisen viele dieser Quartiere eine hohe Ortsverbundenheit der dort lebenden Menschen auf, sie erfahren private und öffentliche Investitionen und sind gut geeignet,

Klimaschutzbestrebungen umzusetzen. Daraus resultieren Fragestellungen, für die es noch keine überzeugenden Antworten gibt. Doch gerade jetzt ist die politische und wissenschaftliche Aufmerksamkeit für Großsiedlungen rückläufig. Um jedoch auf der Grundlage wissenschaftlicher Analysen sachliche Stabilisierungs- und Entwicklungspotenziale erkennen und gezielt nutzen zu können, brauchen sie diese Beachtung. Vorrangiger Forschungsbedarf wird dabei in folgenden Themenfeldern angesehen:

## 1. Großwohnsiedlungen im gesamtstädtischen Zusammenhang



Die Entwicklungsperspektiven für Großsiedlungsbestände sind differenziert: Sie reichen vom kostenintensiven Teilrück- und Umbau (links die Kräutersiedlung in Dresden) über den Bestandserhalt als kostengünstigen Wohnraum bis hin zum Abriss nicht mehr nachgefragter Wohngebäude (beide Bilder Zwickau-Eckersbach) Quelle: IRS

Die Entwicklung von Großwohnsiedlungen ist differenziert. Eine Generalisierung von Entwicklungschancen allein aus der Binnensicht eines Quartiers oder über den Baustrukturtyp ist nicht zielführend. Die Entwicklungspfade hängen vielmehr von der Einbettung der Siedlungen in den gesamtstädtischen Zusammenhang, der Entwicklung im Vergleich zu anderen Wohnungsmarktsegmenten sowie der Entwicklungsdynamik der Gesamtstadt ab. Die unterschiedlichen Entwicklungspotenziale müssen bei Investitionsentscheidungen berücksichtigt werden.



## 2. Rückgang der Einwohner und „Quartiere auf Zeit“

Trotz aller getätigten Aufwertungen wird die Einwohnerzahl in vielen Siedlungen weiter zurückgehen. Die Ursachen von Schrumpfungsprozessen sind mittlerweile gut untersucht, jedoch besteht über die weiteren Verläufe und deren Konsequenzen Unkenntnis. Zudem vollziehen sich Bevölkerungsverluste sozial und demografisch selektiv und nicht linear. Auf länger anhaltende stabile Phasen können Entwicklungssprünge in Richtung weiterer Aufwertung oder Verfall folgen. Für „Quartiere auf Zeit“, die nur noch eine begrenzte Existenz haben, sind eine akzeptable Lebensqualität und Daseinsvorsorge zu sichern. Dazu müssen Instrumente und Strategien entwickelt werden, die auch helfen, langfristige Fehl-investitionen zu vermeiden.

## 3. Anpassung der Infrastruktur

Eine angemessene Infrastruktur muss für eine sich verringernde Einwohnerzahl und zunehmend ältere Bewohnerschaft vorgehalten

werden. Die zu erwartende Altersarmut in vielen Kommunen wird die Problemlagen noch verschärfen. Der Infrastrukturbedarf ändert sich nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ. Wie die erforderliche Infrastruktur bereitgestellt werden kann, ist bisher unklar, denn schrumpfende Kommunen mit angespannter Haushaltslage setzen zur Kostenersparnis eher auf eine Reduzierung von Infrastruktur, als auf einen qualitativen Ausbau für bestimmte Bewohnergruppen.

## 4. Verschärfung kleinteiliger Segregationsprozesse

Die vergleichsweise günstigen Mieten und die kleinen Wohnungsgrößen haben in vielen Großsiedlungen zu verstärkten Zuzügen sozial schwacher Haushalte geführt. Das Ineinandergreifen von sozial-, alters- und milieuspezifischen Wohnstandortentscheidungen führt zu kleinteiligen Segregationsprozessen. In zunehmendem Maße werden Konflikte zwischen etablierten Alteingesessenen und zuziehenden „Problemhaushalten“ sowie Generationenkonflikte beobachtet. Darüber hinaus trägt

eine Internationalisierung der Bewohnerschaft zu einer Neuausrichtung von Nachbarschaften bei. In Entstehung begriffene Segregations- und Konfliktmuster sind aufzudecken und Instrumente der Beeinflussung sozialräumlicher Entmischung zu qualifizieren.

## 5. Politische und planerische Steuerung in Großwohnsiedlungen

Die Heterogenität der Eigentümer hat sich infolge fortgesetzter Verkäufe kommunaler und genossenschaftlicher Bestände stetig vergrößert. Hierdurch kommt es zu einem Nebeneinander sehr verschiedener Immobilienverwertungsstrategien auf engstem Raum. Außerdem sind staatliche Fördermittel, die zur Stabilisierung der Wohngebiete in Anspruch genommen werden können, deutlich zurückgegangen und stehen weiterhin unter Kürzungsdruck. Die Wechselwirkungen zwischen kommunalen und Landesstrategien, Rahmensetzungen des Bundes und Interessen der unterschiedlichen wohnungswirtschaftlichen Akteure sind lokal sehr verschieden. Daher ist die ▶



MUNTERS Service GmbH heißt jetzt  **POLYGON** Deutschland GmbH

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

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

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

 **POLYGON**

24-Stunden-Service:  
0800 / 68 68 377

za@polygongroup.com  
www.polygongroup.com



Steuerbarkeit von Entwicklungsprozessen mit den vorhandenen Planungsinstrumenten kritisch zu beleuchten und Vorschläge zur Weiterentwicklung zu erarbeiten.

## 6. Erkennen von Mobilitätsmustern

Mobilitätsmuster in Großwohnsiedlungen sind vielfältig. Neben dem Wegzug sind vielfache Umzüge innerhalb der Siedlungen, Zuzüge von außerhalb und Rückzüge ehemaliger Bewohner festzustellen. Für die Prognose der zukünftigen Wohnraumnachfrage, der Infrastrukturentwicklung oder der politischen Steuerung sind detaillierte Kenntnisse zu Motiven für gruppenspezifische Wohnstandortentscheidungen ebenso nötig wie Wissen über das Zusammenspiel von Entscheidungskriterien.

## 7. Umweltgerechte Gebietsentwicklung

Aus ökologischer Perspektive haben Großwohnsiedlungen große Potenziale: Sie weisen eine dichte Bauform mit einem geringen Anteil versiegelter Fläche auf, sind oft gut durch ÖPNV und Radwegenetze erschlossen und die Grünraumqualitäten sind meist hoch. Im baulichen Bestand besteht ein hohes Potenzial zur Emissionsreduzierung durch energetische Sanierung. Diese Quali-

täten sind im Sinne einer umweltgerechten Gebietsentwicklung zu nutzen.

## 8. Bedeutung der Wohnsiedlungen für den deutschen Wohnungsmarkt

Die Bedeutung des sozial orientierten Wohnungsbaus bereits seit den 1920er Jahren für die soziale Wohnraumversorgung sowie die geringe Krisenanfälligkeit des deutschen Wohnungsmarktes hat sich aktuell in der internationalen Immobilienkrise gezeigt: Während unsymmetrische, vor allem auf privates Einzeleigentum setzende Marktstrukturen in den USA und anderen Ländern zum Auslöser der Krise wurden, hat sich die ausbalancierte Marktstruktur in Deutschland als volkswirtschaftlicher und sozialer Stabilisator erwiesen. Die strategische sozialpolitische wie volkswirtschaftliche Langzeitwirkung unterschiedlicher Wohnungsmarktstrukturen und die Rolle, die den großen Wohnsiedlungen dabei zukommt, ist näher zu untersuchen.

## 9. Zusammenspiel von ökologischer und baulicher Aufwertung sowie sozialräumlicher Differenzierung

Die Zukunft der Großwohnsiedlungen entscheidet sich im Zusammenspiel der oben genannten Faktoren. Ob zum Beispiel die

ökologischen Qualitäten genutzt werden können, hängt von sozioökonomischen Rahmenbedingungen ab. Diese komplexen Prozesse bedürfen der Beachtung von Wechselwirkungen, Überlagerungen und Gegenläufigkeiten. Dazu sind neue und weiterentwickelte methodische Zugänge erforderlich, die explizit inter- und transdisziplinär ausgerichtet sind. Es werden Wissensvorräte sowohl aus Langzeitstudien als auch aus Modellierungen, Simulationen oder Szenariotechniken, die auf die Zukunft gerichtet sind, gebraucht.

## 10. Großwohnsiedlungen im europäischen und historischen Kontext

Umfestgefahrene Sichtweisen aufzubrechen, empfiehlt sich eine Internationalisierung der Beschäftigung mit Großwohnsiedlungen. Besonders interessant ist dabei Osteuropa, da hier Großsiedlungen ein wesentlich größeres Wohnungsmarktsegment als in Westeuropa bilden und Parallelen zu Ostdeutschland aufweisen. Zudem müssen die Großwohnsiedlungen in einen größeren historischen Kontext eingebettet werden, der Verbindungen herstellt zum Siedlungsbau der 1920er Jahre. Genauer zu untersuchen ist die Frage danach, welche besonderen Merkmale des Siedlungsbaus auch weiterhin zukunftsfähig sind.

### MitunterzeichnerInnen:

**Dr. Ingeborg Beer**, Stadtforschung + Sozialplanung, Berlin

**Dr. Matthias Bernt**, Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS), Erkner

**Eva Gregorová**, Amt für Stadtstrategie im Magistrat der Stadt Brno

**Dr. Katrin Großmann**, Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung GmbH (UFZ), Leipzig

**Nico Grunze**, Humboldt-Universität zu Berlin

**PD Dr. Christine Hannemann**, Humboldt-Universität zu Berlin, Institut für Sozialwissenschaften, Stadt- und Regionalsoziologie

**Stefan Heinig**, Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Abt. Stadtentwicklungsplanung

**Dr. Günter Herfert**, Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL), Leipzig

**Dr. phil. Dr.-Ing. Bernd Hunger**, Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V., Berlin

**Tobias Jacobs**, ANALYSE & KONZEPTE, Hamburg/Droyßig

**Dr. Nadja Kabisch**, Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung GmbH (UFZ), Leipzig, Department Stadt- und Umweltsoziologie

**Dr. Carsten Keller**, Vertretungsprofessur Universität Duisburg-Essen, Forscher am Centre Marc Bloch, Berlin

**František Kubeš**, Amt für Stadtstrategie im Magistrat der Stadt Brno

**PD Dr. ing. habil. Angelika Mettke**, BTU Cottbus, Fakultät für Umweltwissenschaften und Verfahrenstechnik

**Dr. Anja Nelle**, Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS), Erkner, Forschungsabteilung Regenerierung von Städten

**Prof. Dr. Dieter Rink**, Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung GmbH (UFZ), Leipzig, Department Stadt- und Umweltsoziologie

**Prof. Dr.-Ing. Heidi Sinning**, Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation (ISP), Fachhochschule Erfurt

**Dr. Birgit Wolter**, Institut für Gerontologische Forschung e.V., Berlin

### Fazit

Zusammengefasst muss festgestellt werden, dass die Entwicklung in Großsiedlungen heute differenzierter denn je verläuft. Neben ernstzunehmenden Problemen verfügen sie über nicht zu vernachlässigende Potenziale, die für eine klimagerechte und nachhaltige Stadtentwicklung genutzt werden sollten. Diese Differenziertheit von Entwicklungschancen ist in der aktuellen Diskussion jedoch kaum zu erkennen. Es ist daher notwendig, die aktuelle Lage genau in den Blick zu nehmen, die Herausforderungen zu verstehen und die Weichen für die weitere Entwicklung dieser Siedlungen richtig zu stellen. Für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung dieses Quartierstyps braucht es das nötige Wissen, um komplexer werdende Problemlagen zu bewältigen.

*Prof. Dr. Sigrun Kabisch  
Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung GmbH –  
UFZ, Leipzig*

*Dr. Heike Liebmann  
Leibniz-Institut für Regionalentwicklung  
und Strukturplanung (IRS), Erkner*

Preis Soziale Stadt 2010

# Jugendliche bemalen die Fassaden der High-Deck-Siedlung in Berlin-Neukölln

Eine Anerkennung im Wettbewerb «Soziale Stadt 2010» erhielt die Berliner STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH für ihr Projekt «Volière». Die Fassadenmalerei an einem Wohnblock unweit der berühmten Sonnenallee verschönert nicht nur das Gebäude, sondern schaffte auch Ausbildungsplätze für Jugendliche aus dem Quartier. Die Idee stammt aus Frankreich, wo bereits in den 1980er Jahren mit Fassadenmalerei ungeliebte Wohnsilos zu Touristenmagneten wurden. Die Jury urteilte: „Manchmal lohnt sich ein Blick über den Gartenzaun.“

Auf dem Bürgersteig vor der Wohnanlage in der Heinrich-Schlusnus-Straße hüpfen ein Spatz. Er lässt sich weder von dem Bussard noch von den benachbarten Fledermäusen stören. Das braucht er auch nicht, sie sind nicht echt. Französische Künstler der Gruppe CitéCréation haben die Tiere gemeinsam mit Jugendlichen aus der Neuköllner High-Deck-Siedlung auf die Fassade gepinselt (siehe DW 2/2010, S. 33 und DW 1/2011, S. 62ff.). Der Clou: Die Bewohner hatten zuvor in Workshops entschieden, welches Motiv ihr Haus künftig zieren wird. Sie wollten Singvögel.

Die High-Deck-Siedlung ist ein futuristisch anmutendes Viertel aus den 1980er Jahren, in dem die Gehwege mehrere Meter hoch über den Straßen auf langen Rampen verlaufen. Hier leben vor allem Migranten – meist türkische und arabische Familien.

Die Anerkennung im Rahmen der Preisverleihung „Soziale Stadt 2010“ erhielt die STADT UND LAND nicht allein für die Fassadengestaltung. Ingo Malter, Geschäftsführer der kommunalen Wohnungsgesellschaft, erklärt: „Wir haben die Auszeichnung für das Sozialprojekt als Ganzes erhalten. Dazu gehören die Einbindung der Bewohner des Quartiers sowie die Umsetzung mithilfe der französischen Künstler genauso wie die Ausbildungsplätze für benachteiligte Jugendliche, die dafür geschaffen wurden.“ Der Bezirk Neukölln hat das Projekt der STADT UND LAND mit 70.000 Euro, das ist rund ein Viertel der Kosten, unterstützt. Der Berliner Malereibetrieb Borst & Muschiol GmbH & Co. KG stellte die Ausbildungsplätze zur Verfügung. Die jungen Menschen absolvierten eine Maler- und Lackiererausbildung und erlernten von den Künstlern auch besondere Maltechniken.

Das sei der wahre Erfolg des Konzepts, sagt Ingo Malter „Wir mussten viele Woh-



Die High-Deck-Siedlung in Neukölln. Die Idee für die Fassadengestaltung stammt aus Lyon in Frankreich.

Quelle: STADT UND LAND

nungen hier gegenüber verkaufen, aber wir fühlen uns weiterhin verantwortlich für den Standort und wollten hiermit Zeichen setzen.“ Auf die Idee für das Projekt, das insgesamt rund 270.000 Euro kostete, ist Michael Niestroj gekommen, der ehemalige Geschäftsführer der STADT UND LAND. In Lyon hatte er das achte Arrondissement besucht, wo „CitéCréation“ durch ihre Fassadenmalerei ein tristes Viertel zum Anlaufpunkt von etwa 30.000 Touristen im Jahr gemacht hat und zu einem Wohnort, mit dem sich die Menschen auch identifizieren.

Ein paar Straßen weiter in der Planetensiedlung hat STADT UND LAND schon das nächste Projekt mit den französischen

Künstlern realisiert. „Wir wollten die Aufwertung des Gebäudeensembles für unsere Mieter, Kunst und soziales Engagement verbinden“, sagt der Geschäftsführer. Denn zu viele junge Leute in der Siedlung sind ohne Ausbildung, ohne Job, ohne Perspektive. Diese Fassadenkunst mit Mehrwert war der Jury des Wettbewerbs „Soziale Stadt 2010“ eine ausdrückliche Anerkennung wert. In der Laudatio heißt es: „Die Siedlung hat enorm gewonnen, und viele Jugendliche sind sehr stolz, bei der Gestaltung des großen Wandbildes mitgewirkt zu haben. So wurde eine Fassadengestaltung Teil einer umfassenden Aufwertungsstrategie für das Quartier.“

Anja Steinbuch, Hamburg

Europa-Kolumne

# Niederländisches Pilotprojekt „Passende Mieten“ erfolgreich

In den Niederlanden wurde in den vergangenen drei Jahren ein beispielhaftes Pilotprojekt durchgeführt, in dem vergleichbare Sozialwohnungen, je nach Einkommen des neuen Mieters, für einen marktgerechten oder einen günstigeren Preis vermietet wurden. Wichtigstes Ziel des Experiments war, Wohnungssuchenden mit niedrigeren Einkommen mehr Auswahl zu bieten und die finanziellen Mittel der Wohnungsunternehmen effektiver einzusetzen. Zudem hoffte man auch, dass die Mobilität auf dem Wohnungsmarkt zunimmt und Segregation verhindert würde. Die ersten Resultate sind ermutigend.

In der heutigen wirtschaftlichen und sozialen Lage ist es schwierig, einen sozialen Mietwohnungsmarkt funktionsfähig zu halten. Es müssen Fördergelder her, um zu bauen, ist die erste reflexhafte Forderung. Aber Objektsubventionen sind umstritten. Von den Maßnahmen profitieren auch Haushalte, die die Förderung nicht benötigen. Das bedeutet auch, dass weniger für diejenigen Zielgruppen übrig bleibt, die die Unterstützung wirklich benötigen. Eine Alternative zur Objekt- ist die Subjektförderung, die sowohl in Deutschland als auch in den Niederlanden existiert – in Form von Wohngeldern vom Staat. Aber warum können nicht auch Wohnungsunternehmen, die die Aufgabe haben, das Wohnen auch für Menschen mit niedrigeren Einkommen zu ermöglichen, auf diese Art und Weise arbeiten?

## Der niederländische Wohnungsmarkt ist unbeweglich

Der niederländische Wohnungsmarkt ist vielerorts komplett unbeweglich. Es gibt zwar 2,4 Millionen soziale Mietwohnungen – obwohl die Zielgruppe (nur) zirka 1,8 Millionen Haushalte groß ist –, dennoch gibt es in den Ballungsräumen für Sozialwohnungen Wartezeiten bis zu zehn Jahren. Wer einmal eine Sozialwohnung bekommen hat, zieht dort so schnell nicht aus. Auch wenn der Bewohner im Laufe der Jahre mehr verdient, bleibt er da, wo er ist. Grund: Es gibt kaum Alternativen. Eigentumswohnungen sind in der jüngeren Vergangenheit immer teurer geworden; bezahlbare Mietwohnungen im Segment knapp oberhalb des sozialen Mietpreises gibt es kaum. Erst im noch teureren Segment steigt das Angebot wieder.

In diesem System werden also Mieter subventioniert, die mehr Miete zahlen könnten. Menschen mit rechtmäßigen Ansprüchen



Wohnungen in der Berliner Siemensstadt. Gleiche Wohnung, unterschiedliche Mieten – ein Modell auch für den deutschen Sozialwohnungsmarkt?

Quelle: Letty Reimerink

bleiben jahrelang in der Warteschlange. Mit dem System der „passenden Miete“ will man diese Situation durchbrechen. Dabei soll jeder Wohnung nach einem staatlichen System Punkte zugewiesen werden. Aufgrund dieser Punkte wird dann die maximale Miete, die Wohnungsunternehmen verlangen können, berechnet. Tatsächlich wird sie jedoch fast nie verlangt. Im System der „passenden Mieten“ zahlen Mieter mit höheren Einkommen die maximale Miete, die der Qualität der Wohnung entspricht. Dafür bekommen Wohnungssuchende mit geringeren Einkommen einen Rabatt. Die Miethöhe wird jedes Jahr auf Basis der Mietereinkommen neu festgelegt. Für die Nettomiete gibt es nach wie vor Wohngeld vom Staat. Dieses System ermöglicht es auch

Familien mit geringeren Einkommen, sich für Wohnungen zu bewerben, die früher zu teuer gewesen wären. Damit wird das Angebot für diese Zielgruppe vergrößert. Diejenigen Mieter, die mehr verdienen, können sich entscheiden, ob sie wohnen bleiben oder sich eine bessere und teurere Wohnung suchen.

## Ein solidarisches System

Am Pilotprojekt nahmen dreizehn Wohnungsbaugesellschaften teil. Die „passende Miete“ wurde nur bei neuen Mietverträgen eingeführt und gilt auch für Neubauwohnungen. Für die Wohnungsgesellschaften ist das System unterm Schlussstrich budgetneutral: Bei einigen Mietern verdienen sie etwas mehr, womit anderen Mietern ein Rabatt ermöglicht werden kann. Das Projekt hatte auch zum Ziel, einer weiteren Segregation vorzubeugen. Denn auch Neubauwohnungen stehen damit niedrigeren Einkommensgruppen offen. Und nicht jeder, der jetzt mehr Miete zahlen muss, wird gleich umziehen – die bessere Wohnung würde noch teurer werden.

Die ersten Ergebnisse des Pilotprojekts sind ermutigend. Allerdings war das Experiment mit drei Jahren zu kurz, um belastbare Schlüsse über Segregations- und Mobilitätsprozesse ziehen zu können. Die große Frage war, wie die Mieter reagieren würden. Bei einer Umfrage wurde deutlich, dass 80 Prozent der Mieter es als gerecht empfinden, dass die Miete jährlich an das Einkommen angepasst wird. 63 Prozent der Wohnungssuchenden mit höheren Einkommen sagten, dass sie kein Problem darin sehen, mehr zu bezahlen als ihr Nachbar mit geringerem Einkommen. Das solidarische Prinzip scheint also zu funktionieren!

Letty Reimerink  
[www.reimerink.com](http://www.reimerink.com)

Wettbewerb „Technikunterstütztes Wohnen – selbstbestimmt leben zuhause“

## 18 Preise für technische Innovationen und soziale Infrastruktur

Die Gewinner des Wettbewerbs „Technikunterstütztes Wohnen – selbstbestimmt leben zuhause“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend stehen fest. Von der zentralen elektronischen Steuerung der Wohnungsfunktionen mittels „Klein-Computer“ über „mitdenkende“ Haushaltsgeräte, die sich von alleine abschalten, bis hin zu modernen Notrufsystemen und Alltagshilfen für behinderte oder demenzkranke Menschen – insgesamt 18 Projekte haben am 24. Mai 2011 bei der Preisverleihung im Bundesfamilienministerium auf Vorschlag einer unabhängigen Jury einen Preis oder eine lobende Würdigung erhalten.

Der Wettbewerb „Technikunterstütztes Wohnen – selbstbestimmt leben zuhause“ wurde gemeinsam mit dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, dem GdW sowie mit dem Deutschen Mieterbund durchgeführt. Die Umsetzung der Projekte fördert das Bundesfamilienministerium mit insgesamt 600.000 Euro.

„Technische Innovationen und eine moderne Infrastruktur sind wichtige Voraussetzungen, um älteren Menschen ein selbstständiges und eigenverantwortliches Leben zu ermöglichen“, sagte der Parlamentarische Staatssekretär bei der Bundesfamilienministerin, Dr. Hermann Kues, bei der Preisverleihung. „Wir wollen älteren Menschen dabei helfen, in ihrer Wohnung auch dann zu bleiben, wenn sie hilfe- oder pflegebedürftig werden. Das entspricht dem Wunsch des weit überwiegenden Teils der Menschen“, so Kues.

„Eine technisch gute Ausstattung der Wohnung trägt viel dazu bei, dass ältere Menschen ihr Leben ohne fremde Hilfe führen können.“ Die Arbeiten zeichnen sich vor allem dadurch aus, dass sie technische Innovationen mit sozialem Engagement und Aktivitäten in der Nachbarschaft verbinden. „Die persönlichen Wünsche und Anliegen der Bewohnerinnen und Bewohner werden einbezogen. Deshalb kommen die technischen Hilfen bei den älteren Menschen auch an“, erläutert Kues.

BFW-Präsident Walter Rasch hob bei der Preisverleihung die steigende Bedeutung von technischen Innovationen und moderner Infrastruktur für ein selbstständiges und eigenverantwortliches Wohnen älterer Menschen hervor: „Die von der Jury



**Dr. Hermann Kues, Parlamentarischer Staatssekretär bei der Bundesfamilienministerin: „Eine technisch gute Ausstattung der Wohnung trägt viel dazu bei, dass ältere Menschen ihr Leben ohne fremde Hilfe führen können.“**

Quelle: BFW

ausgewählten Unternehmen haben alle hoch professionelle Konzepte als Gesamt- oder Partiaallösung entwickelt. Dafür gebührt ihnen große Anerkennung. Sie kommen damit dem Wunsch vieler älterer Menschen nach, mit Unterstützung in den eigenen vier Wänden zu altern.“

Laut einer repräsentativen Bevölkerungsumfrage, die TNS Emnid für den BFW Anfang des Jahres durchgeführt hat, stufen 84 Prozent der Deutschen, die älter als 50 Jahre sind, den Einbau von altersgerechter Technik- und Kommunikationsunterstützung, den Austausch mit Ärzten und Pfl-

gern sowie einen modernen Hausnotruf als wichtig ein. Bereits in 15 Jahren wird ein Viertel der Privathaushalte in Deutschland Bewohner haben, die 70 Jahre und älter sind. Dies sind rund zehn Millionen Haushalte 70plus.

Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften, private Wohnungsanbieter, Bauträger sowie Projektentwickler haben Wohnprojekte vorgelegt, die sich in besonderer Weise der Unterstützung älterer und pflegebedürftiger Menschen durch eine einfach zu handhabende Wohnungstechnik im Alltag widmen.

Der Wettbewerb bildet den Auftakt des Programms Soziales Wohnen im Alter, mit dem das Bundesfamilienministerium das selbstständige Leben und Wohnen im Alter auch bei Hilfe- und Pflegebedürftigkeit verbessern will. Preise wurden in einer ganzen Reihe von Kategorien vergeben, darunter Technische Gesamtlösungen, Zivilengagement und Technik, Hausnotruf, Nachhaltiger Technikeinsatz, Hilfen für Demenzkranke und Ländlicher Raum. Die Geschäftsstelle des Wettbewerbs ist beim BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. angesiedelt.

Einen Überblick über die Preisträger finden Sie unter [www.diewohnungswirtschaft.de](http://www.diewohnungswirtschaft.de). Eine Liste aller 18 prämierten Beiträge des Wettbewerbs „Technikunterstütztes Wohnen“ steht zudem unter [www.bmfjsfj.de](http://www.bmfjsfj.de) zur Verfügung.

*Miriam Herke  
Fachreferentin für barrierearmes Bauen  
und altersgerechtes Wohnen,  
Pressesprecherin des BFW  
[miriam.herke@bfw-bund.de](mailto:miriam.herke@bfw-bund.de)*

Wohnimmobilien

## Prognose: steigende Preise

In großen deutschen Städten ist ein starker Preisanstieg bei Wohnimmobilien zu beobachten. Eine Entwicklung, die künftig vor allem in Ballungszentren durch steigende Mieten zu weiteren Preiserhöhungen führen wird. Zudem treiben das wachsende Interesse institutioneller Investoren und die Inflationsangst privater Anleger die Nachfrage nach Wohnimmobilien – und damit die Preise – weiter in die Höhe. Für Vermieter bringt diese Entwicklung mit Blick auf die örtlichen Sozialstrukturen erhebliche Herausforderungen mit sich.

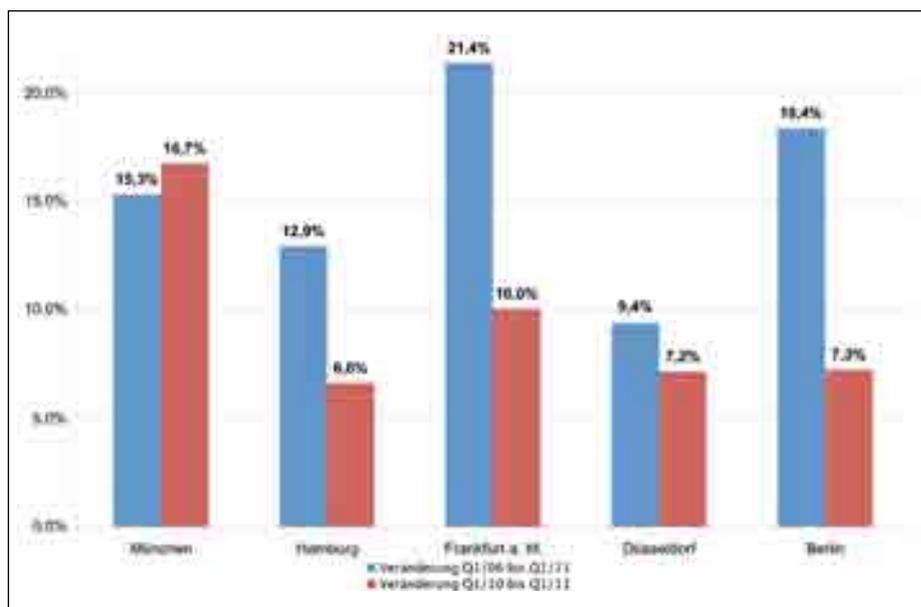
Befragungen institutioneller Investoren zeigen, dass diese bei keiner Nutzungsart so sehr mit steigenden Preisen rechnen wie bei Wohnimmobilien. Dabei stellt sich die Frage, ob diese Erwartungen gut belegt sind oder ob hier nur ein Trend in die Zukunft fortgeschrieben wird.

Dem Forschungsinstitut empirica zufolge sind die Angebotspreise für Wohnungen in Deutschland im ersten Quartal 2011 gegenüber dem Vorjahresquartal insgesamt um knapp vier Prozent gestiegen. Allerdings gibt es erhebliche regionale Unterschiede. So sind zum Beispiel die Preise in Berlin im selben Zeitraum fast doppelt so stark – um 7,3 Prozent – gestiegen; in München erhöhten sich die für den Kauf einer Wohnung verlangten Preise sogar um knappe 17 Prozent.

### Mieten ziehen in Ballungszentren stark an

Zu den steigenden Preisen in Ballungszentren tragen nach Ansicht der Marktteilnehmer unter anderem die stark steigenden Mieten bei. Die Bestandsmieten sind zwar nur moderat gestiegen, die inserierten Angebotsmieten bei Neuvermietungen dagegen umso stärker. In Berlin waren die inserierten Mieten laut empirica im ersten Quartal 2011 sogar um 11,7 Prozent höher als im Auftaktquartal 2010, in München und Hamburg betrug der Anstieg immerhin jeweils knapp vier Prozent. Da die inserierten Angebotsmieten als Frühindikator gewertet werden können, ist mit einem gewissen Zeitverzug auch ein deutlicher Anstieg der Bestandsmieten zu erwarten. Auch wenn wieder etwas mehr gebaut wird, hinken die Neubauzahlen doch nach wie vor stark hinter dem Bedarf hinterher.

Für die Neumieter bedeutet dies, dass sie an Standorten mit stark steigenden Mieten



Anstieg der Angebotspreise (Bj. ab 2000, 60-80 m<sup>2</sup>, höherwertige Ausstattung)

Quelle: empirica Miet- und Kaufpreisranking Q1 2011

einen größeren Teil ihres verfügbaren Einkommens für das Wohnen aufwenden müssen. Für sozial schwächere Schichten kann das zum Problem werden. Dies lässt sich am Beispiel von Berlin nachverfolgen: Zwar sind die Mieten hier im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten verhältnismäßig gering. Allerdings ist auch die Kaufkraft pro Kopf oder Haushalt im Vergleich zu den nächstgrößten deutschen Städten um bis zu 50 Prozent geringer. Auch liegt die Arbeitslosenquote in der Hauptstadt mit 13,9 Prozent im April 2011 bundesweit auf Rang eins. Obwohl es in einigen wenig gefragten Lagen in Berliner Randbezirken und bei Gebäuden mit niedrigem Ausstattungsstandard durchaus auch erhebliche Leerstände gibt, wird die Mietentwicklung teilweise bereits als bedenklich eingestuft. Viele Mieter können sich die gestiegenen Mieten bald nicht mehr leisten. Doch auch ein Umzug kommt oft nicht in Frage, weil sie in den Innenstadtlagen dann noch

wesentlich höhere Mieten in Kauf nehmen müssten und einen Wohnungswechsel von ihren Kiezen in abgelegene Randlagen ablehnen.

### Bedarf an günstigem Wohnflächenangebot steigt

Infolge der ansteigenden Mieten wächst der Bedarf an Wohnungen für ökonomisch benachteiligte Schichten ständig – insbesondere in Regionen mit einem hohen Anteil einkommensschwächerer Haushalte wie Berlin. Wohnungsunternehmen, zu deren Klientel vor allem Mieter mit kleinen bis mittleren Einkommen zählen, müssen diese Entwicklung bei ihrem Angebot berücksichtigen. Denn oft lassen sich Wohnungen hier nicht zu hohen Preisen vermieten. Hier kann es durchaus von Vorteil sein, Wohnungen mit nur einem geringen Ausstattungsstandard und dementsprechend günstigen Preisen im Portfolio zu haben.

die Modernisierung von Wohnungen genauso wie die differenzierte Betrachtung beim Ausschöpfen möglicher und marktbedingter Mieterhöhungsspielräume.

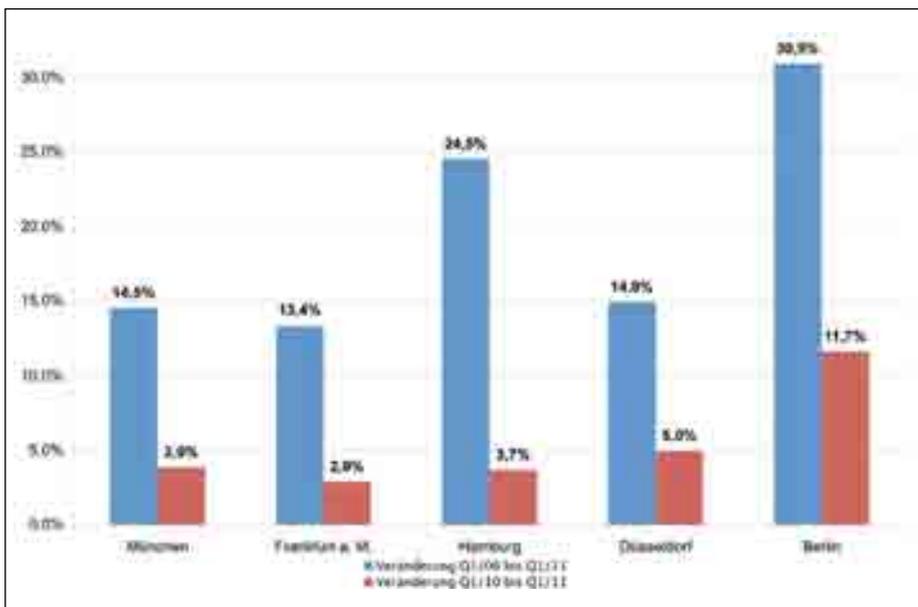
### Nachfrage bei institutionellen Investoren

Die steigenden Mieten sind jedoch nur ein Grund für den zu erwartenden Preisanstieg bei Wohnimmobilien. Ein weiterer Grund ist die steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien durch private und institutionelle

rungen in diesem Segment nicht erfüllt werden konnten. Aus diesem Grund ist insbesondere bei ausländischen Investoren zu beobachten, dass sie ihre Strategie nun immer stärker auf einfachere und mittlere Lagen ausweiten.

### Nachfrage bei Privatinvestoren

Bei privaten Anlegern sind Wohnimmobilien schon lange beliebte Anlageobjekte. Als Investitionsmotiv spielt bei ihnen vor allem die Inflationsangst eine große Rolle. Die Eurokrise und die wachsende Staatsverschuldung verunsichern vor allem vermögende Anleger, die immer stärker auf Wohnimmobilien setzen. Die Furcht vor einer möglichen Geldentwertung führt allerdings nicht nur zu einer steigenden Nachfrage, sondern auch zu einem geringeren Angebot: Und darüber hinaus sind private Anleger kaum noch bereit, Wohnimmobilien zu verkaufen. Dass im vergangenen Jahr am Wohnimmobilien-Transaktionsmarkt nur knapp vier Milliarden Euro umgesetzt wurden, hat daher nichts mit mangelndem Interesse der Investoren zu tun. Wer heute Wohnimmobilien verkaufen will, muss nicht lange nach einem Käufer suchen. Für qualitativ hochwertige Objekte und Immobilieninvestments, die eine langfristige Anlagesicherheit bieten, sind die privaten Anleger auch bereit, die entsprechenden Preise zu zahlen. Das klassische „Zinshaus“ erfreut sich steigender Beliebtheit und sogar ganze Wohnanlagen mit mehreren hundert Einheiten sind bei vermögenden Privatinvestoren derzeit heiß begehrt.



Anstieg der Angebotsmieten (Bj. ab 2000, 60-80 m<sup>2</sup>, höherwertige Ausstattung)

Quelle: empirica Miet- und Kaufpreisranking Q1 2011

Die genaue Kenntnis der jeweiligen Einkommensstruktur und der verantwortungsvolle Umgang mit dem Sozialgut „Wohnen“ sind daher auch eine wichtige Voraussetzung für Vermieter, um erfolgreich und wohnpolitisch fair am Wohnungsmarkt zu agieren. Denn vor allem auf lange Sicht können gute Ergebnisse für Unternehmen, Mieter und die Entwicklung von Stadtteilen und Kiezen nur durch bedachtes Handeln erzielt werden. Dazu müssen Investoren auf die Besonderheiten des Marktes eingehen und sich nicht auf das Erzielen kurzfristiger Renditen beschränken.

Dies stellt Investoren und Unternehmen bei der Vermietung von Wohnungen im unteren und mittleren Segment vor eine Herausforderung: Es muss ein Gleichgewicht zwischen wirtschaftlichem Erfolg einerseits und andererseits der Verantwortung, die Mieter nicht über deren wirtschaftliche Tragfähigkeit hinaus zu belasten, gefunden werden. Dies betrifft

Investoren. Speziell die institutionellen Investoren hatten Wohnungen lange Zeit konsequent gemieden.

Inzwischen ist diese Assetklasse jedoch beliebter als der traditionelle Favorit, die Büroimmobilie. Es handelt sich hier nicht um ein vorübergehendes Phänomen, sondern um einen Paradigmenwechsel: Wohnimmobilien, lange Zeit wegen angeblich niedriger Renditen und hoher Verwaltungskosten von Versicherungen und anderen Institutionellen gemieden, werden mittlerweile von diesen Marktteilnehmern wegen ihrer stetigen und gut prognostizierbaren Cashflows bei gleichzeitiger kleinteiliger Streuung der Vermietungsrisiken zunehmend geschätzt. Dabei hatten Initiatoren von Wohnimmobilienfonds und institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland den Fokus ihrer Investitionsstrategie zunächst zum Großteil auf Core-Objekte gelegt. Die verstärkte Nachfrage und die steigenden Preise führten aber oft dazu, dass die Rendite-Anforde-

### Nachfrageüberhang

Steigende Mieten und die Aussicht auf weiter steigende Preise werden diesen Trend noch weiter verstärken. Derzeit halten sich kurzfristig orientierte Investoren noch zurück. Hat sich jedoch einmal ein deutlicher Preissteigerungstrend etabliert, dann werden erfahrungsgemäß auch so genannte „Trader“ auf den Plan gerufen, die – so wie vor einigen Jahren – Wohnungen „durchhandeln“ und kurzfristige Preissteigerungen mitnehmen wollen. All dies spricht dafür, dass die in Befragungen geäußerten Erwartungen von Investoren, die von stark steigenden Preisen für Wohnimmobilien ausgehen, durchaus berechtigt sind.

Jörg Schwagenscheidt  
Vorstand der GSW Immobilien AG, Berlin

GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

## Kinder-Mitmach-Baustelle

**An acht Stationen** können Kinder im Alter von vier bis acht Jahren unter Anleitung von Fachleuten einmal selber erfahren, wie viele Handgriffe nötig sind, um eine Mauer zu bauen oder ein Dach zu decken. „Für uns ist die Kinder-Mitmach-Baustelle mehr als ein beliebter Freizeitspaß“, erklärt GEWOBAG-Vorstand Markus Terboven. Sie sei ein wichtiger Mosaikstein der sozialen Quartiersentwicklung. Kinder und Bildung lägen dem Unternehmen dabei besonders am Herzen. Hierzu entwickle man aktiv Projekte und gebe Kiezen positive Impulse. Ziel der Baumeister-Aktion sei es, Familien, die nicht in den Sommerurlaub fahren können, einen erlebnisreichen Ferientag zu bieten. Bereits der erste „Tag der kleinen Baumeister“ in

Schöneberg-Nord im vergangenen Jahr stieß auf große Resonanz. In diesem Jahr bereichere die Aktion das Wohnquartier rund um die Kreuzberger Wasertorstraße. Hier bewirtschaftet die GEWOBAG rund 1.900 Wohnungen, in denen viele Familien mit Kindern leben. Willkommen seien jedoch Kinder aus allen Berliner Bezirken. Entscheidend für den Erfolg der Kinder-Mitmach-Baustelle sind für Markus Terboven die Handwerksbetriebe. Ohne die vielen guten Ideen und die engagierten Mitarbeiter könnte die Aktion nicht realisiert werden. Auf folgende Stationen dürfen sich die kleinen Baumeister freuen: Bagger, Dachdecker, Fliesenleger, Gartenbau, Maler, Maurer, Rohrleger und Tischler. Mehr Informationen finden Sie unter [www.gewobag.de](http://www.gewobag.de)



Mit Kinderbauhelm und Arbeitshandschuhen bestens ausgestattet: Ayleen und Lukas freuen sich schon auf den „Tag der kleinen Baumeister 2011“.

Quelle: Tina Merkau

Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG, Stuttgart

## Neuer Lebensraum in historischer Wohnanlage

**Die Baugenossenschaft** Bad Cannstatt eG blickt nach rund eineinhalb Jahren Bauzeit voller Stolz auf den neu gestalteten Innenhof ihrer historischen Wohnanlage „Vatikan“, die größtenteils Anfang des letzten Jahrhunderts gebaut wurde. Woher die Wohnanlage ihren Namen hat, lässt sich nicht mehr ganz ergründen. Eine Überlieferung geht davon aus, dass dort einst überwiegend Katholiken gewohnt haben. Eine andere Geschichte besagt, dass früher viele Italiener dorthin gezogen sind und in der Bebauung eine Ähnlichkeit mit der Anordnung und dem Aussehen des Vatikangebäudes in Rom sahen. Nachdem der Innenhof früher für Feste und andere Ak-

tivitäten genutzt wurde, ist er in letzter Zeit immer mehr in die Jahre gekommen und wurde von den Anwohnern kaum noch genutzt. Mit einer Investitionssumme von rund 700.000 Euro wurde für die Bewohner der knapp 200 Wohnungen im Vatikan wieder ein lebenswerter, modern gestalteter Lebensraum geschaffen. Maßgeblich tragen dazu die neue Sonnenterrasse mit Blick über den gesamten Innenhof, Bänke und Sitzmöglichkeiten, neu gestaltete Spielbereiche für Kinder und Erwachsene, eine Boule-Bahn und großzügige Grünflächen bei. Parkplätze und Wege wurden neu angelegt, der alte Asphalt wurde durch neue Pflaster- und Sickersteine ersetzt.



Innenhof der historischen Wohnanlage Vatikan in Bad Cannstatt.

Quelle: Isabell Munck

WGJ Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG, Dresden

## Gemeinschaftsprojekt : neuer Sportplatz für Jung und Alt

**Die Wohnungsgenossenschaft** Johannstadt eG (WGJ) eröffnete gemeinsam mit dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft einen neuen Sportplatz für Kinder und Jugendliche in der Spenerstraße. Dieser entstand auf dem ehemaligen Gelände einer Schule, das seit mehreren Jahren ungenutzt war. Neben einem Sportfeld mit Kunststoffbelag, das für Fußball und Basketball ge-

nutzt werden kann, bietet der Platz auch einen großen Kletterstein, einen kleinen BMX-Parcours und einen Sandspielplatz für die Jüngsten. Der Sportplatz ist das Ergebnis einer gemeinsamen Initiative der WGJ und dem städtischen Amt Die Wohnungsgenossenschaft beteiligte sich mit 175.000 Euro an den Gesamtkosten, die sich auf 335.000 Euro belaufen.

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

## „Haus der Talente“ mit 10.000 Euro gefördert

**Die Organe der** wbg 2000 Stiftung haben den Rummelsberger Diensten für junge Menschen gGmbH einen Betrag in Höhe von 10.000 Euro bewilligt. Diese Summe wurde für die Umgestaltung des Außengeländes der Kindertagesstätte „Haus der Talente“ in der Fenitzerstraße in Nürnberg verwendet. Damit fördert die wbg 2000 Stiftung

ein Projekt, das die Talente von Kindern im Alter von null bis zwölf Jahren fördert und hilft, deren Stärken zu entwickeln. In dem 2010 eröffneten Haus haben 65 Kinder Platz. Mit der Zuwendung der wbg 2000 Stiftung wurde es ermöglicht, den Garten der Kindertagesstätte mit Spielgeräten, Tischen und Bänken auszustatten.

Beamten-Wohnungsverein zu Köpenick eG, Berlin

## Carsharing mit Elektroautos

**Der BWV ermöglicht** seinen Mitgliedern und deren Angehörigen ab dem 1. Juli 2011 ressourcenschonend und leise Auto zu fahren. In Kooperation mit der GASAG können die batteriegetriebenen Citroën C-Zero stunden- oder tageweise gemietet werden. Insgesamt zwei batteriegetriebene Elektroautos stehen den Mitgliedern des BWV im

Carsharing zur Verfügung. Zusätzlich können die Nutzer auf alle Flinkster-Fahrzeuge der DB in über 140 Städten zugreifen. Die ersten Mitglieder des BWV haben sich bereits als Kunden angemeldet. Dank der Kooperation mit der GASAG zahlen die Mitglieder des BWV geringere Mietkosten und sparen die Anmeldegebühr.

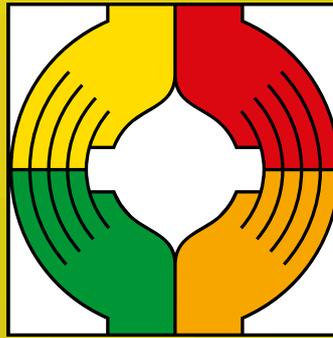
BBA/degewo, Berlin

## Wohnungswirtschaft der Mongolei mit Know-how unterstützt

**Vom 27. Juni bis 1. Juli 2011** bildeten sich leitende Verwaltungsbeamte, Chef-Ingenieure und Geschäftsführer von Wohnungsunternehmen aus der Mongolei bei der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft in Berlin weiter. Die Schulung fand auf Initiative der degewo AG statt und wurde von der Deutschen Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit GIZ unterstützt. Die zehnköpfige Delegation interessierte sich besonders für die rechtlichen Rahmenbedingungen der

deutschen Wohnungswirtschaft, neue Technologien zur energetischen Sanierung sowie die Bewirtschaftung von Mietwohnungen. In der Mongolei bestehen die Probleme vor allem in einem hohen Energiebedarf, Wohnraumangel in der Hauptstadt und hohen Mieten privater Investoren. Die mongolische Regierung möchte Wohnraum schaffen und ist sehr daran interessiert, wie kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen in Deutschland ihre Aufgaben wahrnehmen.

**REHACARE<sup>®</sup>**  
INTERNATIONAL



Fachmesse und Kongress

Themenpark und Kongress:



Komfortables, barrierefreies  
Wohnen für alle Generationen

Mit Fachsymposium für die Wohnungs-  
und Immobilienwirtschaft zum Thema  
„Wohnen im Alter“

Düsseldorf,  
21. – 24. September 2011

[www.rehacare.de/kongress](http://www.rehacare.de/kongress)

Messe Düsseldorf GmbH  
Postfach 10 10 06  
40001 Düsseldorf  
Germany  
Tel. +49 (0) 211/45 60-01  
Fax +49 (0) 211/45 60-6 68  
[www.messe-duesseldorf.de](http://www.messe-duesseldorf.de)

Messe  
Düsseldorf

Bauverein zu Lünen eG

## Neues Geschäftsgebäude mit Klimaschutzflagge ausgezeichnet

**Der Kreis Unna** hat im Mai 2011 den Bauverein zu Lünen als achte Institution mit der Klimaschutzflagge der Landesarbeitsgemeinschaft Lokale Agenda 21 ausgezeichnet. Der Kreis würdigte damit das Engagement des Bauvereins beim Neubau seines energetisch vorbildlichen, geothermisch geheizten und gekühlten Verwaltungsgebäudes. Mit Bezug des Verwaltungsneubaus an der Langen Straße 99 in Lünen wurde ein umfangreiches Neubauprojekt mit einer Nutzfläche von 2.911 Quadratmetern und einem Investitionsvolumen in Höhe von acht Millionen Euro in Betrieb genommen, bei dem ein besonderes Augenmerk auf Nachhaltigkeit gelegt wurde. Dazu tragen unter anderem die Dreifachverglasung, die Beschattungsanlage sowie der Einsatz von Sole- und Wasserwärmepumpen bei. Die Wärmepumpen erreichen eine

Jahresleistungszahl von 4,67, das Verhältnis von eingesetzter Energie zu abgegebener Energie beträgt also im Jahresdurchschnitt 4,67. Die in den 30 Zentimeter dicken Decken installierte Betonkernaktivierung (ein in die Betondecke integriertes Heiz- und Kühlsystem) wird mit sehr niedrigen Vorlauftemperaturen betrieben und dient der Grundversorgung mit Wärme und Kälte. Die individuelle Raumtemperatur wird über die 123 Fassadenlüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung ergänzt und eingestellt.

Das Gebäude wurde im Hinblick auf die energetische Qualität so konstruiert, dass die heute geltenden Anforderungswerte der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) nicht nur eingehalten, sondern deutlich unterschritten werden. Durch den Betrieb der Anlagen wird eine CO<sub>2</sub>-Gesamteinsparung von 14,4 Tonnen pro Jahr erreicht.



Umweltflagge für das neue Geschäftsgebäude; v. l.: die Bauverein-Vorstände Friedhelm Deuter, Hubert Scharlau, Andreas Zaremba und weitere Bauverein-Mitarbeiter.

Quelle: Bauverein zu Lünen eG

Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH

## Zwei Neubauten: Familienzentrum und Kita

**Unter dem Motto** „Bei uns entsteht Neues!“ legte die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) im Juni zwei Grundsteine: Zum einen für die neue Kindertagesstätte Im Wiesengrunde – zum anderen für das Familienzentrum Hainholz in der Voltmerstraße. Der Kita-Neubau wird als Ersatz für die bestehende Einrichtung gebaut. Hier können künftig über 100 Kinder in insgesamt fünf Gruppen betreut werden.

Der Neubau Hainholz wird den Altbau in der Voltmerstraße ersetzen, in dem das Familienzentrum derzeit untergebracht ist. Das Familienzentrum richtet sich mit seinen Angeboten an Kinder und ihre Eltern und bietet ein tägliches Elterncafé, Beratungsangebote zu Erziehungs- und Familienfragen und Elternbildungsangebote an. Die Baukosten des Neubaus, der Mitte 2012 bezugsfertig sein soll, werden mit zirka 2,5 Millionen Euro angesetzt.



Feierliche Grundsteinlegung der Kita im Wiesengrunde.

Quelle: GBH

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG)

## 40 Jahre Ehrenamt: Mieterbeirat feiert Jubiläum

**Als eines der ersten** Wohnungsunternehmen in Deutschland hat die SWSG 1971 einen Mieterbeirat ins Leben gerufen. Seit nunmehr 40 Jahren setzen sich die ehrenamtlichen Mieterbeiräte für die Belange der Mieter ein. Die Grundlage bildet die gute Kommunikation und die enge Zusammenarbeit zwischen Mieterbeirat und der Wohnungsverwaltung. Der Mieterbeirat feierte gleich

zwei Jubiläen: Einerseits das 40. Bestehen des Mieterbeirats, andererseits auch ein 25. Jubiläum: vor 25 Jahren wurden rund 8.000 städtische Wohnungen in den Bestand der SWSG aufgenommen, die bis dato keinen eigenen Mieterbeirat hatten. Somit bedeutet das Jahr 2011 gleichzeitig auch das 25. Mieterbeirats-Jubiläum für die ehemals städtischen Wohnungen.

SAGA GWG / LichtBlick AG

## Energiewende dank ZuhauseKraftwerken

**Für die Mieter** des Wohnungsunternehmens SAGA GWG in der Dringsheide 66 in Hamburg-Billstedt hat die Energiewende bereits begonnen. Wenn sie duschen oder heizen, dann kommt die Wärme aus den Speichern zweier ZuhauseKraftwerke im Keller ihres Mietshauses. Der Hamburger Energieanbieter LichtBlick betreibt die Kraftwerke und steuert sie per Mobilfunk von seiner Zentrale. Die mit Erdgas betriebenen ZuhauseKraftwerke erzeugen einerseits Strom, den LichtBlick zum Ausgleich wetterbedingt schwankender Wind- und Sonnenstromerzeugung in das Netz einspeist. So leisten die Anlagen einen Beitrag zur Energiewende. Andererseits wird die dabei entstehende

Wärme vor Ort gespeichert und beheizt alle acht Wohnungen. Mit einem Wirkungsgrad von über 90 Prozent wandeln die von Volkswagen gefertigten Kraftwerke das Erdgas fast vollständig in Wärme und Strom um. „Das Konzept von LichtBlick ist technisch und wirtschaftlich überzeugend. Wir leisten damit einen wichtigen Beitrag zu mehr Energieeffizienz und Klimaschutz“, so SAGA GWG Vorstand Dr. Thomas Krebs bei der Einweihung. Jedes ZuhauseKraftwerk verringert den CO<sub>2</sub>-Ausstoß um rund 13 Tonnen jährlich. Auch den Servicevorteil weiß das Wohnungsunternehmen zu schätzen: der LichtBlick übernimmt den Gaseinkauf und die Wartung der Anlagen.

GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH

## Mieterfest als Dankeschön

**In die energetische** Großsanierung ihrer Wohnanlage an der Düsseldorfer Straße 10-16 im Stadtteil Schwabing-West hat die GWG München 6,1 Millionen Euro investiert. Die Sanierung erstreckte sich über einen Zeitraum von März 2009 bis Juni 2011. Unter anderem wurden die vorhandenen Holzfenster erhalten und durch zusätzliche Maßnahmen energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Die bestehende Lüftungsanlage wurde umgerüstet, um eine entsprechende Wärmehückgewinnung zu erreichen. Im Zuge der energetischen Großsanierung der Wohnanlage kann eine Senkung des Energieverbrauchs um 60 Prozent erreicht werden. Der GWG liegt ein gutes Miteinander aller Mieterinnen und Mieter am Herzen. Dies gilt für Menschen ver-

schiedener Nationen und Kulturkreise genauso wie für das Zusammenleben verschiedener Generationen. Die GWG stellt auch in dieser Wohnanlage wieder Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung, fördert gemeinschaftliche Aktivitäten und Eigeninitiativen und sorgt so für eine starke Identifikation ihrer Mieterinnen und Mieter mit dem Wohnumfeld. Als Dankeschön an ihre Mieterinnen und Mieter für die Geduld während der lärmintensiven Bauphase veranstaltete die GWG daher zum Abschluss der energetischen Großsanierung an der Düsseldorfer Straße 10-16 ein großes Mieterfest. Im Festzelt und im Biergartenbereich boten sich Gelegenheiten zum Kennenlernen, Wiedersehen sowie zum Gedanken- und Meinungsaustausch.

Erhalt der Bausubstanz

Wertsteigerung Ihrer Immobilie

Zufriedene Mieter

Energieersparnis von bis zu 50%

Baustandard der Zukunft



Heizung

Kühlung

Frische Luft

Saubere Luft

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

Komfortable Wohnraum-  
lüftung von Zehnder,  
für die Sanierung.

[www.zehnder-systems.de](http://www.zehnder-systems.de)

always  
around you

**zehnder**

BVI-Studie zur Unterscheidung von Grund- und Sonderleistungen

# Gute Immobilienverwaltung hat ihren Preis

Das Tätigkeitsfeld von Wohnungseigentumsverwaltern ist vielfältig und für ihre Kunden oft schwer überschaubar. Noch schwieriger ist es für Eigentümer, sich einen Überblick über die angemessene Verwaltervergütung zu verschaffen. Dennoch sind Leistungsumfang und Leistungsentlohnung die Hauptkriterien für die Wahl eines Verwalters. Um Eigentümern die Entscheidung für einen Dienstleister künftig zu erleichtern, hat der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. zusammen mit der InWIS Forschung & Beratung GmbH eine Studie zu Grund- und Sonderleistungen von Wohneigentumsverwaltern erstellt.

Grundlage der Studie bildet eine umfassende Auswertung von Fachliteratur und die Quellenrecherche in Urteilsdatenbanken unterschiedlicher juristischer Instanzen. Die Forschung wurde durch die Untersuchung von Fallbeispielen ergänzt. In Interviews mit Fachpersonal aus acht Verwaltungsunternehmen mit 400 bis 5.000 Wohneinheiten wurden Leistungsbeschreibung und Preisgestaltung analysiert.

Die Grundleistung bilden die Tätigkeiten, zu denen der Verwalter laut Wohnungseigentumsgesetz verpflichtet ist. Dazu gehören die Umsetzung von Beschlüssen, die Sorge um Instandhaltung und Instandsetzung, die Erstellung eines Wirtschaftsplans sowie die Durchführung der jährlichen Wohnungseigentümerversammlung. Darauf aufbauend kann der Verwalter zusätzliche Aufgaben übernehmen und sich diese auch gesondert vergüten lassen.

Art der Leistung	Preisspanne
Abmilderung	2.100 € bis 21.000 €
Ausstellung einer Steuerbescheinigung für haushaltsnahe Dienstleistungen	100 € bis 1.000 €
Außerordentliche Eigentümerversammlung	100 € bis 1.000 €
Anfertigung von (Massen-)Kopien	100 € bis 1.000 €
Anfertigung von (Einzel-)Kopien	100 € bis 1.000 €
Baubetreuung (anstelle von Ingenieuren)	100 € bis 1.000 €
Zustimmung bei SE-Verkauf	100 € bis 1.000 €
Beschränkung für haushaltsnahe Dienstleistungen	100 € bis 1.000 €
Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren	100 € bis 1.000 €
Mahngebühren	100 € bis 1.000 €
Abwicklung Versicherungsschäden	100 € bis 1.000 €
unvorhersehbare sonstige Verwalterleistungen	100 € bis 1.000 €
- Geschäftsführung	100 € bis 1.000 €
- Sachbearbeiter	100 € bis 1.000 €
- Schreibkraft / Azubi	100 € bis 1.000 €

Quelle: BVI



Quelle: BVI

Die Höhe der Grundleistungspauschale ist frei wählbar und je nach Wohnanlage sehr unterschiedlich. Sie ist unter anderem von der Anzahl der zu verwaltenden Wohneinheiten, dem Zustand und der Ausstattung des Gebäudes und der Anzahl der bisherigen Gerichtsverfahren abhängig. Die Auswertung der Fallstudien und der Fachliteratur hat ergeben, dass die durchschnittliche, von der Größe der Liegenschaft unabhängige Verwaltervergütung pro Wohneinheit und Monat zwischen 16,50 Euro und 21 Euro netto beträgt.

## Keine zusätzliche Leistung ohne zusätzliche Vergütung

Während die Grundleistung mit einer Pauschale vergütet wird, kann für die Sonderleistungen ein zusätzlich zu zahlendes Entgelt festgelegt werden. Die Sonderleistungen werden entweder im Verwaltervertrag festgelegt oder in einer Eigentümerversammlung beschlossen. Auf Grundlage der BVI-Studie lassen sich unter anderem folgende Sonderleistungen benennen:

- Außerordentliche Eigentümerversammlung
- Ausstellung einer Steuerbescheinigung für haushaltsnahe Dienstleistungen
- Zustimmung bei Eigentümerwechsel
- Erstellen von Fotokopien und Porto für die Zusendung
- Lohnbuchhaltung
- Abwicklung von Versicherungsschäden im Sondereigentum

Ein angebotenes Verwalterentgelt, das mehr als 20 Prozent unter der oben genannten Durchschnittsspanne liegt, sollte auf Kundenseite Fragen aufwerfen: Stehen dem Verwaltungsunternehmen ausreichende Mitarbeiter und Büroräume zur Verfügung? Befinden sich genügend Fahrzeuge im Betrieb, um die einzelnen Wohnanlagen zu erreichen? Aufgrund des hohen Konkurrenzdrucks wählen einige unqualifizierte Verwalter eine geringe Grundleistungspauschale, die durch einen sehr dichten, oft nicht auf den ersten Blick erkennbaren Sonderleistungskatalog inklusive hoher Zusatzkosten ergänzt wird.

## Neben dem Preis sollte Qualität die Verwalterwahl bestimmen

Die Auswahl des Verwalters sollte deswegen grundsätzlich auf einem ausführlichen Gespräch basieren, in dem der Eigentümer

den Umfang des Grundleistungsangebotes mit seinem Qualitätsanspruch und seiner maximalen Preisvorstellung abgleicht. Veranschlagt er allein den möglichst niedrigen Preis als Auswahlkriterium, wirkt sich dies in vielen Fällen negativer aus als die Inkaufnahme einer höheren Grundleistungspauschale. Es droht eine mangelhafte Verwaltung, die den Wert seiner Immobilie zunehmend schmälert.

Den steigenden Anforderungen der Gesetzgebung und der Eigentümerschaft können Verwalter nur durch höhere Qualität begegnen und die hat natürlich ihren Preis. Doch seit vielen Jahren hinken die im Verwaltervertrag vereinbarten Verwaltergebühren der allgemeinen Kostenentwicklung hinterher. Um sich weiter professionalisieren zu können, empfiehlt der BVI Verwaltern, ihre vertraglichen Regelungen bezüglich der Verwaltervergütung zu überprüfen und gegebenenfalls umzustellen. Neben der aktuellen BVI-Studie zu den Grund- und Sonderleistungen bietet auch der kommentierte BVI-Verwaltervertrag dazu wertvolle Hilfestellung.

Die Broschüren können über den Onlineshop der BVI-Webseite [www.bvi-verwalter.de](http://www.bvi-verwalter.de) oder per Mail bei der BVI-Geschäftsstelle [service@bvi-verwalter.de](mailto:service@bvi-verwalter.de) bestellt werden.

*Dr. Klaus Nahlenz*  
Vorstandmitglied  
BVI Bundesverband der Immobilienwirtschaft e. V.



Quelle: BVI



**ess** macht den unterschied  
[www.ess-ag.de](http://www.ess-ag.de)

Intelligente Werkzeuge für die Wohnungswirtschaft

Der wowi c/s Analyzer – Ihr Unternehmen auf einen Blick.  
Informationen ad hoc analysieren und flexibel reporten mit faszinierender Technologie.  
Einfache Lösungen die begeistern. Für Ihr Unternehmen.

Kundenkonferenz bei der GWG

## Neue Wege in der Projektplanung

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



Amination des Projekts „Michaelsviertel“ – ein Gemeinschaftsprojekt der GWG Wuppertal und der Wuppertaler Caritas.

Quelle: Archiv Autor/GWG, Wuppertal

Die GWG Wuppertal wird in Kooperation mit der Caritas ein neues Wohnquartier zum „Mehrgenerationenwohnen“ bauen. Auf einem rund 8.000 Quadratmeter großen Gelände ist die Errichtung von fünf barrierefreien Wohnhäusern mit Miet- und Eigentumswohnungen (GWG) und einer stationären Altenpflegeeinrichtung plus elf betreuten Altenwohnungen (Caritas) geplant. Es wird im Viertel vielfältige Kommunikations- und Serviceangebote geben.

### Sind unsere Annahmen wirklich richtig?

Nachdem die ersten Planungen, der Wohnungsmix und die Grundrisse fertig waren, gelangten die Projektbeteiligten irgendwann an einen Punkt, bei dem man sich in Anbetracht der Größe des Projektes

erneut fragt: „Machen wir auch wirklich alles richtig? Haben wir die richtige Zielgruppe im Visier und erfüllen wir wirklich deren Anforderungen und Wünsche? Ist das Produkt, das wir ‚erfunden‘ haben, wirklich marktfähig?“ Immerhin baut die GWG hier 34 Wohnungen im gehobenen Preissegment, die auch erst einmal vermietet beziehungsweise verkauft sein wollen.

Jeder, der über längere Zeit in eine Projektentwicklung involviert ist, kennt die Gefahr der „Betriebsblindheit“, die nach einer langen Beschäftigung mit dem Projekt möglicherweise den Blick auf wichtige Aspekte verstellt. Dann sind eine neue Perspektive und neue Impulse zur Positionierung des Projektes gefragt, um die richtige Basis für die strategischen Entscheidungen und – wenn nötig – auch

Anregungen zur Anpassung oder Veränderung des Konzeptes zu finden. Und wer kann hier besser Auskunft geben als der zukünftige Kunde selbst?

### Auf den Kunden hören

Durch die Vorstellung des Projektes in den Medien war das Vorhaben „Michaelsviertel“ in Wuppertal schon auf reges Interesse gestoßen, so dass die GWG schon eine konkrete Interessentenliste mit 75 Adressen aufgebaut hatte. Warum also nicht mit denen über das Projekt sprechen, um gleichzeitig etwas für das Projekt zu lernen und das Interesse der bisherigen Interessenten zu binden? Die entscheidende Unterstützung beim Vorhaben fand die GWG bei einer in Wuppertal ansässigen Unternehmensberatung, die unter anderem auf Produktein-

führungen spezialisiert ist und eben gerade kein Spezialist im Bereich Immobilien ist. Das erlaubt einen neuen Blick.

Unternehmensberater Joachim Beck schlug vor, alle vorhandenen Interessenten zu einem Workshop, einer Art „Kundenkonferenz“, einzuladen, die für einen ganzen Samstag eingeplant wurde und in einem Gebäude direkt neben dem Baugrundstück stattfinden sollte. Die zu klärenden Fragen waren: Trifft das Angebot die Bedürfnisse der potenziellen Kunden? Welche Zielgruppen sollen – auch bei der Vermarktung – angesprochen werden? Sind die Preise marktfähig? „Um Antworten auf unsere Fragen zu finden, haben wir eine Dramaturgie entworfen, die nach und nach die Perspektive der Teilnehmenden erweiterte“, erklärt Joachim Beck.

### Durchdachte Dramaturgie

Auf die Einladung zur Veranstaltung folgten unglaubliche 40 Zusagen. Von Seiten der GWG nahmen eine Architektin, zwei Vertreter der Vertriebsabteilung und der Teamleiter aus der Wohnungsverwaltung teil. Die Moderation übernahm Joachim Beck, der genau wie die GWG-Vertreter sehr gespannt auf den Verlauf der Veranstaltung war, denn für alle war diese Kundenkonferenz Neuland. „Wir waren schon nervös und gespannt, wie viele der angemeldeten Interessenten tatsächlich kommen, wie die Stimmung und die Erwartungshaltung sein würden“, gibt Vertriebsleiter Wolfgang Renner zu. Die Nervosität erwies sich als unbegründet, denn fast alle, die sich angemeldet hatten, kamen und waren sehr aufgeschlossen. Direkt nach einer kurzen Begrüßung wurden die Teilnehmer gefragt, was Sie bereits über das Michaelsviertel wissen. Dann stellte GWG-Architektin Irene Baumbusch das Gesamtkonzept, die Architektur und die einzelnen Grundrisstypen vor. Danach hieß es für die Teilnehmer: selbst aktiv werden. Die Besucher wurden in vier Gruppen aufgeteilt und es folgte zunächst ein Brainstorming zu den Themenbereichen Service, Mobilität, Ausstattung und Gemeinschaft. Es wurden alle Ideen gesammelt und die Ergebnisse vom Gruppenleiter, einem GWG-Mitarbeiter, vorgetragen.

Die zweite Gruppenarbeit nutzte die Szenariotechnik. Hierfür hatten „Beck und Consorten“ sich vier Lebensläufe ausgedacht. Danach lernten die potenziellen Käufer oder Mieter nicht nur die imaginäre Seni-

orin Lissi Herrmann kennen, sondern drei weitere exemplarische Nachbarn, die dort ebenfalls einziehen könnten: das gut abgesicherte, kinderlose Ehepaar kurz vor dem Ruhestand, die junge Familie mit einem halbwüchsigen Sohn im Rollstuhl und die Rentnerin, deren Mann seit kurzem im benachbarten Pflegeheim lebt. Vier Lebensgeschichten also, in die sich die Workshop-Teilnehmer hineinversetzten. Es galt einen



Mit viel Engagement dabei: die Teilnehmer an der „Kundenkonferenz“ für das Michaelsviertel in Wuppertal.

Quelle: Archiv Autor/GWG, Wuppertal

Tag im Michaelsviertel zu schildern. Schnell wurde herausgefunden, welche Bedürfnisse die imaginären Bewohner an ihr künftiges Zuhause im Uellendahl haben könnten, und der jeweilige Tag wurde von einem der Gruppenteilnehmer im Plenum geschildert.

### Fragebogen zur Auswertung

Verteilt über den ganzen Tag wurden immer wieder Fragebogen verteilt und von den Teilnehmern ausgefüllt, um Informationen über wichtige Entscheidungskriterien zu sammeln. Die Zeitpunkte waren vorher definiert und bewusst gewählt. „Nach jedem neuen Aspekt haben wir die ‚Kaufbereitschaft‘ gemessen. Jeweils differenziert nach Wohnungsgröße/Lage und Kauf/Miete. Dabei wurden die Aussagen den Teilnehmern zugeordnet, so dass wir Veränderungen bei den verschiedenen Kundengruppen messen konnten“, erläutert Beck. Führt zum Beispiel die Preisnennung dazu, dass das Interesse nachlässt oder sich verschiebt? Wie stark ist der Einfluss? Führt die intensive Auseinandersetzung mit dem Thema Service zu einer höheren Kaufbereitschaft?

Bogen Nummer drei enthielt außerdem Fragen zu den entscheidenden Faktoren für die Auswahl einer Wohnung. Die Einschätzung dieser Aspekte wurde übrigens schon

einmal im Vorfeld der Veranstaltung per Fragebogen, der mit der Einladung verschickt wurde, abgefragt. In der Auswertung zeigt dieser Ansatz mögliche Veränderungen in der Kaufmotivation. Der Kauf- beziehungsweise Mietpreis wurde bewusst erst zum Ende der Veranstaltung genannt und danach eben erst der vierte und letzte Fragebogen verteilt. Insgesamt konnten bei der Veranstaltung 30 vollständige Datensätze gewonnen und

analysiert werden. Die erhobenen Daten sind natürlich nicht repräsentativ und die Stichprobe zu klein, um mit mathematischer Genauigkeit Trends für die Zielgruppen im gesamten Stadtgebiet abzuleiten. Aber: Wir bilden einen Trend für die Zielgruppe derjenigen ab, für die das Michaelsviertel grundsätzlich in Frage käme. Und für diesen Trend liefern die 30 komplett über fünf Fragebogen Befragten eine wirklich stabile Basis.

### Fazit

Nach der Kundenkonferenz gingen alle Beteiligten mit sehr klaren Vorstellungen von dem Zukunftsprojekt Michaelsviertel nach Hause. Und die GWG ist danach noch einmal ganz neu in die Planung eingestiegen. Hat Grundrisse und auch den Wohnungsmix anhand der gewonnenen Erkenntnisse noch einmal überprüft, überarbeitet und auch an der Fassade Veränderungen vorgenommen. Sicher werden auch später, wenn es dann in die Bereiche Dienstleistung und Service geht, gewonnene Erkenntnisse noch einmal Berücksichtigung finden. GWG-Prokurist Wolfgang Renner bringt es auf den Punkt: „Solche Workshops werden wir künftig sicher öfter bereits in der Planungsphase umsetzen.“

Gerhild Gössing  
GWG Wuppertal

Zielgerichtete Investition statt Gießkannenprinzip

# Kosten senken durch differenzierte Ausstattungs- und Qualitätsstandards

Die Wohnungswirtschaft kennt ihre Herausforderungen: knappe finanzielle Budgets, hoher Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf, steigende gesetzliche Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden einerseits, zunehmend schwieriger werdende Märkte mit wachsenden Leerständen und immer anspruchsvolleren Kunden andererseits. Damit ein Bestand unter diesen Voraussetzungen dauerhaft vermarktbare bleibt, müssen bauliche Maßnahmen immer zielgerichteter umgesetzt werden.

In der Praxis zeigt sich jedoch, dass oft undifferenzierte Einzelmaßnahmen durchgeführt werden. So erscheinen die Erneuerung des Eingangsbereichs, die Umstellung von Etagen- auf Zentralheizung oder die Aufwertung der Außenanlagen durchaus sinnvoll. Sie allein führen allerdings nicht zum wirtschaftlichen Erfolg, solange andere Faktoren – wie die veraltete Wohnungsausstattung oder die Makrolage – signifikante Vermietungshemmnisse darstellen. Abhilfe schaffen hier überlegte und gezielte Investitionsentscheidungen. Diese können nur auf Basis eines Gesamtkonzeptes getroffen werden, das die nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes zum Ziel hat. Es muss sowohl technische als auch kaufmännische Aspekte berücksichtigen und zusätzlich konsequent auf die Bedürfnisse potenzieller Zielgruppen ausgerichtet sein.

## Strategische Segmentierung des Bestandes

Sollen differenzierte Qualitätsstandards für den Bestand erarbeitet werden, müssen zunächst die Chancen und Risiken aller Objekte im Rahmen einer Portfolioanalyse ermittelt werden. In einem ersten Schritt geht es um die Zielgruppenanalyse, für die grundlegende strategische Festlegungen zu treffen sind: Welche Bestandsentwicklungsziele verfolgt das Unternehmen? Welche Zielgruppen sollen prinzipiell angesprochen werden? Allzu oft werden die Bestände auf die vorrangig gewünschten kaufkraftstarken Zielgruppen ausgerichtet. Sie sind am Markt allerdings häufig nicht langfristig und nicht in der angenommenen Quantität verfügbar. Aufschluss über die Verfügbarkeit der Zielgruppe, die strukturelle Eignung des Bestandes sowie notwendige Ausstattungsmerkmale gibt die Zielgruppenanalyse.

In einem zweiten Schritt sind die zukünftig notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Gebäude sowie ihre zielgruppengerechte Ausstattung monetär zu bewerten. Die Investitionen werden in vermietungsorientierte Investitionsstufen gegliedert. Die Erfahrung der iwB aus über 70 Portfolioanalysen zeigt deutlich, dass in der Wertschätzung der (Neu-)Mieter die Ausstattung der Wohnung – insbesondere der Bäder – eine deutlich höhere Relevanz besitzt als Maßnahmen an der Außenhülle des Gebäudes. Darüber hinaus ist zwischen essenziellen und zusätzlichen Ausstattungskriterien zu differenzieren. Die barrierearme Ausstattung der Wohnung für Senioren ist zum Beispiel unerlässlich, während eine hochwertige Badausstattung wünschenswert, jedoch nicht unbedingt erforderlich ist.

Im dritten Schritt werden die kaufmännischen Potenziale der Gebäude bewertet. Hierfür wird zunächst in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Zielgruppe(n), des Standortes sowie des Ausstattungsstandards für alle Objekte eine am Markt erzielbare Miete definiert. Diesen Mieteeinnahmen werden die Ausgaben

in Form von Kapital- und Bewirtschaftungskosten gegenübergestellt. Darauf basierend werden zukunftsorientierte Liquiditätsberechnungen erstellt und die unter wirtschaftlichen Aspekten erzielbaren Modernisierungsstufen ermittelt.

Aus der Zusammenführung der Zielgruppenanalyse, der Analyse des technischen Investitionsbedarfs sowie der Bewertung des kaufmännischen Potenzials werden Cluster mit detaillierten Handlungsstrategien im Sinne einer nachhaltigen Bestandsentwicklung gebildet. Im Beispiel in Abbildung 1 weisen knapp 30 Prozent des Bestandes bereits Neubauqualität auf, etwa 25 Prozent sind für umfassende Investitionen geeignet. Für rund 45 Prozent des Bestandes sind differenzierte Strategien in Form von Teilmodernisierung oder Desinvestition („gut und günstig“, Verkauf, Abriss) zu verfolgen.

## Ableitung von Investitionsstrategien und Budgetvorgaben

In Abhängigkeit der über die Portfolioanalyse ermittelten Cluster werden klare Handlungsempfehlungen für Investition und

Abb. 1: Bestandssegmentierung nach objektweisen Handlungsstrategien

Quelle: iwB



**Abb. 2: Investitionsstrategie je Segment der Bestandsentwicklung (Projektbeispiel)**  
Quelle: iwB

	Neubau/gesamt	Wohnraum	Wohnung	Wohnung	Wohnung	Wohnung
Verkehrssicherung	ja	ja	ja	ja	ja	Wohnung
Reparatur	ja	ja	ja	ja	ja	Wohnung
Instandsetzung	ja	als Kosten	Wohnung	ja	ja	Wohnung
geringinvestive energetische Maßnahmen	ja	ja	ja	ja	ja	Wohnung
Wohnungsmarktförderung	Wohnung	Wohnung	Wohnung	Wohnung	Wohnung	Wohnung
Modernisierung Allgemeinbereiche	Wohnung	Wohnung	Wohnung	Wohnung	Wohnung	Wohnung

Desinvestition abgeleitet. So wird der zielgerichtete Einsatz der knappen Ressourcen gewährleistet:

- **Neubau/vollständig sanierte Objekte:** Investitionen werden auf die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen beschränkt. Kostenintensive Investitionen sind aufgrund des Gebäudezustands nicht erforderlich.
- **Investitionsobjekte:** Alle erforderlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die zielgruppenbezogenen Ausstattungsmerkmale können gemäß Portfolioanalyse wirtschaftlich umgesetzt werden. Mit einer konzentrierten Vollmodernisierung werden bauliche Synergieeffekte genutzt und die Mieter nur kurzfristig durch Baumaßnahmen belastet. Investitionen vor Beginn umfassender Sanierungsprojekte werden bis auf erforderliche Reparaturen vermieden.
- **Teilmodernisierungsobjekte:** Gemäß wirtschaftlicher Analyse steht den erforderlichen Investitionen kein ausreichendes Refinanzierungspotenzial gegenüber. Daher werden nur Maßnahmen höchster Vermietungswirksamkeit umgesetzt. Aus den Erfahrungen der iwB sind dies neben den notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen insbesondere die Aufwertung der Sanitärbereiche sowie des optischen Zustands des Gebäudes. Verzichtet wird dagegen insbesondere auf Komplettmodernisierungen der Wohnungen (unter anderem auch Bodenbelags- und Malerarbeiten), kostenintensive energetische Maßnahmen sowie auf Instandsetzungen nachrangiger Bauteile (zum Beispiel Kellerbereiche).

Bietet die Ertragslage des Objektes kein ausreichendes Refinanzierungspotenzial für bauliche Maßnahmen oder bestehen signifikante Vermarktungsrisiken, sind Investitionen möglichst zu vermeiden. Auch

wenn aus technischer Sicht der Austausch eines Bauteils gegen ein neues, langlebiges Bauteil logisch erscheint, so bindet es doch die begrenzt verfügbaren Mittel. In den folgenden Bestandsegmenten sind daher ausschließlich geringinvestive Maßnahmen umzusetzen und Reparaturen den Instandsetzungsmaßnahmen vorzuziehen:

- **Wohnraum „gut und günstig“:** Die Wohnungen sind als „Handwerkerwohnraum“ zu vermieten. Instandsetzungen wie zum Beispiel Erneuerung Steigstränge und Elektro-Unterverteilung werden vom Vermieter durchgeführt. Weitere Maßnahmen übernimmt der Mieter gegebenenfalls gegen einen Renovierungskostenzuschuss. Am Gebäude selbst werden nur die notwendigen Reparaturen oder geringinvestive Instandsetzungsmaßnahmen vorgenommen.
- **Verkauf:** In zum Verkauf vorgesehenen Objekten sollten nur unvermeidbare Reparaturen sowie geringinvestive Maßnahmen zur Herstellung eines vermarktbareren Grundzustandes durchgeführt werden. Hohen Investitionsbeträgen steht bei einem Verkauf in der Regel kein entsprechender Mehrerlös gegenüber.
- **Abriss:** Nach der Entscheidung für den Abriss eines Gebäudes sind alle Investitionen mit Ausnahme der für den Betrieb notwendigen Reparaturen sowie der Verkehrssicherung zu vermeiden.

### Sicherung des Vermietungserfolgs

Während die Vermarktung vollständig modernisierter Bestände auch in Märkten mit Angebotsüberhängen weitgehend gesichert ist, erfordert die Vermietung von unsanierten oder teilsanierten Objekten besondere Anstrengungen. In hochpreisigen Ballungszentren wird günstiger Wohnraum auch bei bestehenden Defiziten in

der Ausstattung nachgefragt. In Regionen mit geringeren Mietpreisspannen müssen andere Vermietungsfaktoren hervorgehoben werden: vorteilhafte Lage (Infrastruktur, Erholung, Schulen/Kinderbetreuung), Dienstleistungen des Wohnungsunternehmens (Mietertreff, persönliche Betreuung) oder Marketingmaßnahmen (Mieter werben Mieter).

Zur Behebung von Ausstattungsdefiziten ist dem Neumieter ein (zustandsabhängiger) Renovierungszuschuss zu gewähren (Baumarktgutschein, Erlass der ersten Mieten oder Staffelmietvertrag). Eine Ausführung in Eigenleistung ist günstiger und wiegt eventuelle optische Defizite durch laienhafte Ausführung auf. Über eine vertragliche Regelung ist sicherzustellen, dass die bezuschussten Einbauten bei Mieterwechsel in das Eigentum des Vermieters übergehen. Kann der Mieter keine Eigenleistung erbringen, steht dem Mitarbeiter der Vermietung ein zu definierendes, begrenztes Budget zur Umsetzung der wesentlichen Forderungen (siehe Abbildung 2) zur Verfügung.

### Fazit

Die im Rahmen der Portfolioanalyse erarbeiteten Handlungsstrategien je Quartier führen zu klaren Investitions- oder Desinvestitionsstrategien. An Objekten mit erkennbaren zukünftigen Risiken werden klare Desinvestitionsstrategien verfolgt und den Mitarbeitern kommuniziert. Aus technischer Sicht werden kostengünstige statt langlebige Instandsetzungsmaßnahmen geplant. Aus Vermietungssicht erfolgt eine Konzentration auf die wesentlichen Ausstattungsmerkmale – mit klaren Budgetvorgaben.

Mit hohen Investitionsvolumina verbundene Modernisierungen erfolgen gezielt dort, wo sie unter Marketingaspekten und aus kaufmännischer Sicht sinnvoll sind und von den verfügbaren Zielgruppen honoriert werden. Diese als wirtschaftlich stabil identifizierten Bestände bilden das solide Fundament für den nachhaltigen Unternehmenserfolg und stellen gleichzeitig die Referenzen für das Unternehmen in seiner Außenwirkung dar.

Oliver Helms  
Bereichsleiter Portfoliomanagement  
iwB Entwicklungsgesellschaft mbH  
www.iwb-e.de

Evonik Wohnen GmbH

# Neue Konzepte für den Wohnungsmarkt von morgen

Mit der Zusammenführung von acht ehemals eigenständigen Wohnungsunternehmen unter einem Dach stellte sich die Evonik Wohnen GmbH einer großen Herausforderung. Dem Unternehmen ist es gelungen, eine neue gemeinsame Philosophie, einheitliche Standards bei Vermarktung und Kundenorientierung sowie ein übergreifendes Verständnis von Geschäftsprozessen in den Kundencentern zu entwickeln. Das Projekt zur Neuausrichtung „Kundencenter 2010“ wurde als Beitrag zum DW-Zukunftspreis 2011 eingereicht.

Die Evonik Wohnen GmbH gehört mit rund 60.000 eigenen Wohnungen zu den großen privaten Wohnungsanbietern in Deutschland. Die Ursprünge des Unternehmens sind eng verknüpft mit der Siedlungs-, Wirtschafts- und Sozialgeschichte in den westdeutschen Industrievierteln an der Ruhr und im Aachener Grenzland, wo zu Zeiten der Wohnungsknappheit ganze Quartiere für die Werksarbeiter geschaffen wurden. Aus acht historisch gewachsenen, eigenständigen Unternehmen entwickelte sich seit 2007 eine gemeinsame, leistungsstarke Gesellschaft. Mit neuen, zielgerichteten Konzepten, der Bündelung des operativen Geschäfts und einer Vereinheitlichung der Geschäftsprozesse erfüllt die Evonik Wohnen GmbH die wirtschaftlichen Anforderungen ihrer Eigentümer und schafft gleichzeitig langfristige Perspektiven und Qualitätsstandards für den Wohnungsmarkt von morgen. Der Garant für den Erfolg ist

das im Herbst 2009 implementierte Projekt „Kundencenter 2010“.

## Geschäftsmodell: Kundenzufriedenheit und Wirtschaftlichkeit

Das Konzept „Kundencenter 2010“ zeigt seine Zukunftsfähigkeit durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen zentraler Steuerung und kundennaher Präsenz vor Ort. Das Unternehmen will mit einem Geschäftsmodell Maßstäbe setzen, das sich durch eine langfristige unternehmerische Perspektive auszeichnet und ökonomische Effizienz und soziale Verantwortung miteinander in Einklang bringt. Im Fokus stehen dabei die sorgfältige Entwicklung und Pflege von Stadtteilen und Quartieren sowie eine nachhaltige Wohnungsbewirtschaftung, die den sozialen Bedürfnissen von Mietern und Beschäftigten gerecht wird.

## Ausgangslage: Überschneidungen statt einheitlicher Standards

Die dezentrale Struktur mit ursprünglich zwei Niederlassungen und zehn Kundencentern gewährleistete zwar eine starke regionale Präsenz und die Nähe zu den Mietern, hatte jedoch gleichzeitig Überschneidungen bei den Zuständigkeiten zur Folge. Neben einer gemeinsamen Philosophie fehlten einheitliche Qualitätsstandards bei Vermarktung und Kundenorientierung sowie ein übergreifendes Verständnis von Geschäftsprozessen und Rollen. Ein wesentliches Ziel der Neuausrichtung war es daher, das Profil der Kundenbetreuer zu schärfen und die Neuvermietungsquote zu erhöhen. Bislang fungierte der Kundenbetreuer vor allem als Allrounder. Er kümmerte sich um Neukunden und Beschwerden und stand im kontinuierlichen Dialog mit den Mietern. Der Fokus seiner Arbeit lag dabei auf der klassischen Bestandsmieterbetreuung, die marktwirtschaftlich immer wichtiger wer-



dende Akquisition potenzieller Neukunden hingegen war weniger stark ausgeprägt – und das, obwohl absehbar war, dass eine hohe Anzahl an Wohneinheiten zeitnah aus der öffentlichen Bindung fallen werden.

Ein 2008 extern durchgeführter Vermietungstest unterstrich den Handlungsbedarf: Partielle Defizite bei Vermarktung, Kundenorientierung, Beschwerdemanagement, Erreichbarkeit und Divergenzen bei den Kundencentern wurden deutlich. Fazit: Nur eine konzeptionelle Neugestaltung von Basisprozessen, Verantwortlichkeiten, Zuschnitten und Dimensionierungen im Kundencenter kann die Zukunftsfähigkeit sicherstellen.

## Mut zur Tat: Die Zukunft beginnt im Kundencenter

Wohnungssuchende treffen gezielte Entscheidungen: Neben den harten Standortfaktoren wie Lage, Service, Qualität und Preis der Wohnung berücksichtigen sie zunehmend auch weiche Faktoren wie „gute Nachbarschaft“ oder „soziale Stabilität“. Deshalb besitzen die Mitarbeiter in den Kundencentern der Evonik Wohnen GmbH eine Schlüsselfunktion. Sie sind es, die den täglichen Kontakt zu den Kunden pflegen und durch ihr Engagement entscheidend zum Unternehmenserfolg beitragen. Nachdem



Evonik-Kundencenter in Essen

Quelle: Evonik Wohnen GmbH

bereits 2008 in einem ersten Schritt die beiden Niederlassungen organisatorisch aufgelöst und ihre Funktionen in die Essener Zentrale integriert wurden, galt es in einem zweiten Schritt die Struktur der Kundencenter mit ihren Zuständigkeiten neu zu dimensionieren und regionale Überschneidungen zu bereinigen. Oberste Priorität hatte dabei die Umsetzung der Ziele im Einklang mit der Unternehmensphilosophie: Der persönliche Ansprechpartner vor Ort durfte nicht durch eine anonyme Hotline ersetzt werden.

### Umsetzung: mehr Service und Effizienz

Die Evonik Wohnen GmbH hat es sich mit dem Projekt „Kundencenter 2010“ zur Aufgabe gemacht, im Schulterschluss mit den Mitarbeitern ein neues, zukunftsfähiges Rollenverständnis zu entwickeln. Die Implementierung einer ergebnisorientierten und nachhaltigen Leistungs- und Vertriebskultur galt dabei als wesentlicher Aspekt der strategischen Neuausrichtung. Als Voraussetzung für die professionelle Ansprache von Neukunden und Bestandsmietern wurden die Vertriebs- und Servicetätigkeiten in den Kundencentern getrennt. Vier neue, spezialisierte Funktionen garantieren jetzt einen besseren Service in den jeweiligen Bereichen:

- Der Vermieter stellt die Neuvermietung in den Mittelpunkt seines Engagements, ist verantwortlich für die Mieterauswahl und das Belegungsmanagement und bestimmt die Qualität der Objekte bei Mieterwechseln.
- Der Mieterservice fungiert als direkter und ausschließlicher Ansprechpartner für die Bestandskunden und übernimmt das „Beschwerdemanagement“.
- Der Technische Service unterstützt und berät den Vermieter bei allen technischen Maßnahmen, die Auswirkungen für den Kunden oder auf den Mietpreis haben.
- Die gesamten Unterstützungsleistungen für Vermietung und Mieterservice wie Empfang, Standortservice und Verwaltung übernimmt der neu geschaffene Allgemeine Service.

Darüber hinaus wurde im Zusammenhang mit dem Projekt „Kundencenter 2010“ eine zentrale Wohnungsvermarktung eingerichtet, die einen optimalen Erstkontakt für Mietinteressenten und eine schnelle Reaktion auf Besichtigungswünsche sicherstellt. Die Wohnungsvermarktung leitet Interessenten zielgerichtet an die Kundencenter weiter, sichert die Qualität von Onlineangeboten und gibt Impulse für zielgruppenspezifische Marketingmaßnahmen. Im Zuge der Bereinigung von regionalen Überschneidungen wurde die Anzahl der Kundencenter von ehemals zehn auf neun reduziert.

### Fit für die Praxis: Workshops und Schulungen

Die Evonik Wohnen GmbH entwickelte das Konzept „Kundencenter 2010“ gemeinsam mit den Experten vor Ort im eigenen Unternehmen. Dazu wurden zunächst die Kompetenzen der einzelnen Mitarbeiter, ihr persönliches Engagement und ihre individuellen Fähigkeiten analysiert. Schulungen bereiteten die Kollegen im nächsten Schritt auf ihre neuen Aufgaben vor. In Workshops für Teambildungsprozesse konnten sich die Mitarbeiter mit ihrer neuen Rolle auseinandersetzen. Ein maßgeschneidertes Schulungsprojekt in Kooperation mit Rehahn Businessstraining und dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) begleitete den Veränderungsprozess mit dem Ziel, vertriebsorientiertes und ökonomisches Handeln der Vermieter zu fördern und die Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Bereichen zu stärken.

### Nachhaltiger Erfolg: mehr Vermietung, weniger Fluktuation

Die Neugliederung wesentlicher Funktionen im Kundencenter und ihre klare Abgrenzung voneinander führten bereits nach kürzester Zeit zu einer professionelleren Ansprache von Neukunden und Bestandsmietern. So konnte das Unternehmen im Jahr 2010 insgesamt 408 Neuvermietungen – das ist ein Plus von rund acht Prozent mit einem Mietpotenzial von zirka 1,5 Millionen Euro – mehr verbuchen als im Vorjahr bei gleichzeitig rückläufiger Kündigungsquote und einer stärkeren Ausschöpfung der Marktmiete.

Die Ziele des Konzeptes „Kundencenter 2010“ wurden im vollen Umfang erreicht: Die Vertriebsaktivitäten konnten intensiviert, die Kundenorientierung erhöht und der gesamte Bewirtschaftungsprozess effizienter gestaltet werden. Die Nähe zum Kunden – ein wesentlicher Wettbewerbsvorteil am Markt – wird derweil von neun Kundencentern und 15 Außenstellen flächendeckend erhalten. Mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen zentraler Steuerung und individueller Ansprache vor Ort, von ökonomischer Effizienz und sozialer Verantwortung stellt die Evonik Wohnen GmbH ihre Zukunftsfähigkeit unter Beweis.

Evonik Wohnen GmbH  
www.evonik-wohnen.de

Ansprechpartnerin: Inge Kemper, [inge.kemper@evonik.com](mailto:inge.kemper@evonik.com)

## Den Energieverbrauch komfortabel auswerten

Mit dem Energiedatenmanagement von ista

- detaillierte Verbrauchsvergleiche
- übersichtliche Energieanalysen
- ista Funksystem symphonic radio net mit dem *doprino*<sup>®</sup> 3 radio net als starke Basis



Heizkostenverteiler  
*doprino*<sup>®</sup> 3 radio net

ista Deutschland GmbH  
Grugaplatz 2 · 45131 Essen

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

**ista**

Restrukturierungsprojekt bei der bauverein AG in Darmstadt

# Ein Cockpit für das Mietmanagement

Mit einer Restrukturierung des Mietmanagements hat die bauverein AG in Darmstadt die Zahl der leer stehenden Wohnungen deutlich gesenkt und so konnten die Mietausfälle durch Leerstand reduziert werden. Zu diesem Erfolg trug maßgeblich ein neues EDV-Werkzeug bei: das operative Team-Controlling (OTC). Die Idee und deren Umsetzung wurden als Beitrag zum DW-Zukunftspreis 2011 eingereicht.

Optimierte Prozesse, veränderte Teamstrukturen, Training on the job und Team-Controlling – mit diesen Stichworten lässt sich die Restrukturierung des Mietmanagements der bauverein AG in Darmstadt umschreiben. Eine erste Bilanz kann sich sehen lassen: Die Erlösschmälerung durch vermietbare, aber leer stehende Wohnungen hat sich im Vergleich zum Monat Juni 2009 um etwa 60.000 Euro pro Monat zum April 2011 verringert. Aufs Jahr hochgerechnet ergibt sich damit für den Bereich Mietmanagement mit seinen rund 14.600 Wohnungen eine ansehnliche Reduzierung des Mietausfalls durch Leerstand. Grundlage für diesen Erfolg war ein Restrukturierungsprojekt, das folgende Hauptschritte umfasste:

- 1:** Vorstand und oberste Führungsebene legten in einem Strategie-Workshop die strategischen Ziele für die kommenden Jahre fest.
- 2:** Die Aufbauorganisation, das heißt das Organigramm des Unternehmens wurde an die Prozesse angepasst.
- 3:** Die neuen Teams im Bereich Mietmanagement wurden gebildet.
- 4:** In verschiedenen Workshops erfassten und optimierten die betroffenen Mitarbeiter Prozesse und Abläufe.

**5:** Die neuen Teams im Bereich Mietmanagement wurden durch ein Team-Coaching on the job trainiert.

Das Kernstück der Restrukturierung sind grundlegend veränderte Teamstrukturen. Während bislang das Mietmanagement in kleinen Gruppen zu je drei Mitarbeitern organisiert war, besteht nun jedes Mietmanagement-Team aus acht bis zwölf Mitarbeitern. Die höhere Anzahl ermöglicht es, dass jeder Mitarbeiter einen Fachkollegen hat, der ihn im Urlaubs- oder Krankheitsfall vertritt. Der Teamleiter ist Vorgesetzter der Mitarbeiter und hat Ergebnis- und Budgetverantwortung. Ein Team ist zuständig für rund 5.000 Wohneinheiten.

## Das Problem: fehlende Informationen

Die Restrukturierung alleine brachte jedoch noch nicht den Durchbruch. Das zeigte die Entwicklung der Erlösschmälerungen durch leer stehende Wohnungen (siehe Abbildung 1). Als der Vorstand das Restrukturierungsprojekt initiierte, war der Verlauf der Erlösschmälerungen von Monat zu Monat ansteigend, in der Spitze bei 160.000 Euro

pro Monat. Im Verlauf der Neuorganisation konnten die Erlösschmälerungen reduziert werden, jedoch wider Erwarten stiegen diese wieder an. Die erhofften Erfolge der Restrukturierung drohten auszubleiben.

Wie eine Analyse der Situation zeigte, fehlten den neu gebildeten Teams aktuelle Controlling-Informationen – zum Beispiel Daten zu Leerstand und Erlösverlust, Auflistungen der Wohnungen, die gekündigt sind, leer stehen und renoviert werden müssen, aber auch Angaben zu Verantwortlichkeiten. Das klassische Controlling, das monatliche oder quartalsweise Analysen liefert, konnte diese zeitnahen, fürs tägliche Geschäft notwendigen Informationen nicht liefern. „Anstatt zu agieren, konnten wir erst reagieren, wenn das Controlling berichtete“, erinnert sich Günther Schmitzer, Bereichsleiter Mietmanagement. „Wir brauchten daher ein Instrument, um wichtige Informationen abrufen zu können – und zwar zu jeder Zeit und auf einen Blick.“ Im ERP-System (Kirchhoff-Prowoh) sind die erforderlichen Daten zwar alle enthalten, doch war es nicht möglich, sie übersichtlich und zu jeder Zeit auf den Bildschirm zu bekommen. Für eine operative Steuerung über alle Prozesse erwies sich das ERP-System daher als ungeeignet. Die Datenstruktur im ERP-System stellt jedoch alle notwendigen Informationen zur Verfügung und ermöglicht es, die individuellen Anforderungen des Bereichs zusätzlich abzubilden.

## Die Lösung: das operative Team-Controlling (OTC)

An diesem Punkt setzte nun das operative Team-Controlling (OTC) an: Wie in einem Cockpit können die Mitarbeiter des Mietmanagements alle wesentlichen Kennzahlen im Blick behalten, die sie zur Steuerung ihrer Tätigkeit benötigen. Angezeigt werden die Kennzahlen mit Hilfe einer einfachen Excel-Programmierung, die auf aktuelle Daten im ERP-System zugreift und diese als Überblick präsentiert. Die Lösung erwies sich als einfach handhabbar und kostengünstig.

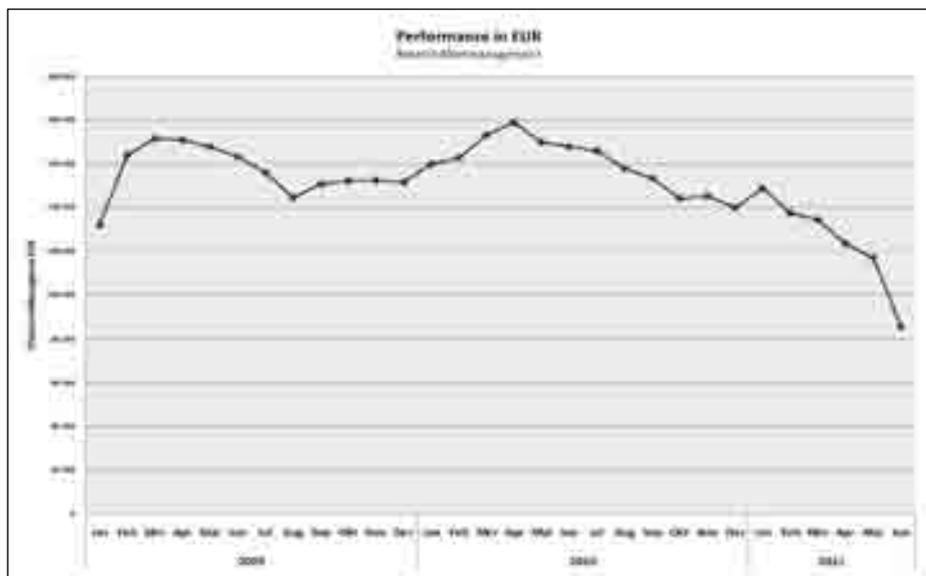


Abb. 1: Entwicklung der monatlichen Erlösschmälerungen im Mietmanagement der bauverein Darmstadt AG von Januar 2009 bis Juni 2011

Grafik: Stefan Backmund

## Überblick OTC

### Das OTC-Tool im Praxiseinsatz

Das operative Team-Controlling (OTC) ermöglicht es den Mitarbeitern des Mietmanagements, alle wesentlichen Kennzahlen im Blick zu behalten, die sie zur Steuerung ihrer Tätigkeit benötigen.

- Die OTC-Datei startet automatisch und vollzieht einen Abgleich mit den Daten der ERP-Datenbank. Sobald der Mitarbeiter seinen Rechner einschaltet, erscheint die aktuelle Vermietungssituation auf dem Bildschirm.
- Der Vermieter erkennt auf einen Blick, wie viele Wohnungen leer stehen, bereits wieder vermietet sind und wie sich die Kündigungen in den nächsten drei Monaten entwickeln. Der Vermieter erhält für jede Wohnung alle notwendigen Informationen (Miete, Dauer bis Auszug oder Dauer des Leerstandes etc.).
- Jeder Techniker erkennt auf einen Blick, für welche Wohnungen er verantwortlich ist, welche Wohnungen er sanieren oder herrichten muss und wer der zuständige Vermieter ist, mit dem er alles Weitere abstimmen kann. Auch kann er erkennen, wie lange ein Auftrag bereits im System „hängt“ und noch nicht abgerechnet ist.
- Jedes Team hat eine Teamassistentin, die durch das OTC-Tool einen Überblick über alle Wohnungen hat. Gegenüber Wohnungsinteressenten oder Mietern ist sie damit in der Lage, bei Anfragen umgehend und kompetent über eine Wohnung Auskunft zu geben und somit Vermieter und Techniker zu entlasten.

Der Umgang mit Excel ist jedem Mitarbeiter vertraut, die aufwändige Installation einer zusätzlichen Software neben dem vorhandenen ERP-System konnte vermieden werden. Vor allem aber liefert das OTC-Tool den Mitarbeitern ebenso wie dem Teamleiter und dem Bereichsleiter jederzeit alle notwendigen Informationen, die sie für die Steuerung ihrer Arbeit und damit auch für den Teamerfolg benötigen. Hierzu zählen vor allem die Neuvermietungen, die Kündigungen im Jahresverlauf – aber auch die Kündigungen der nächsten drei Monate. Anhand dieser tagesaktuellen Informationen kann jedes Team den Erfolg seiner Tätigkeit unmittelbar verfolgen und deshalb auch schnell gegensteuern, wenn die Leerstände ansteigen. Der dreimonatige Vorlauf ermöglicht zudem eine abgestimmte Arbeits- und Urlaubsplanung, weil zum Beispiel ein

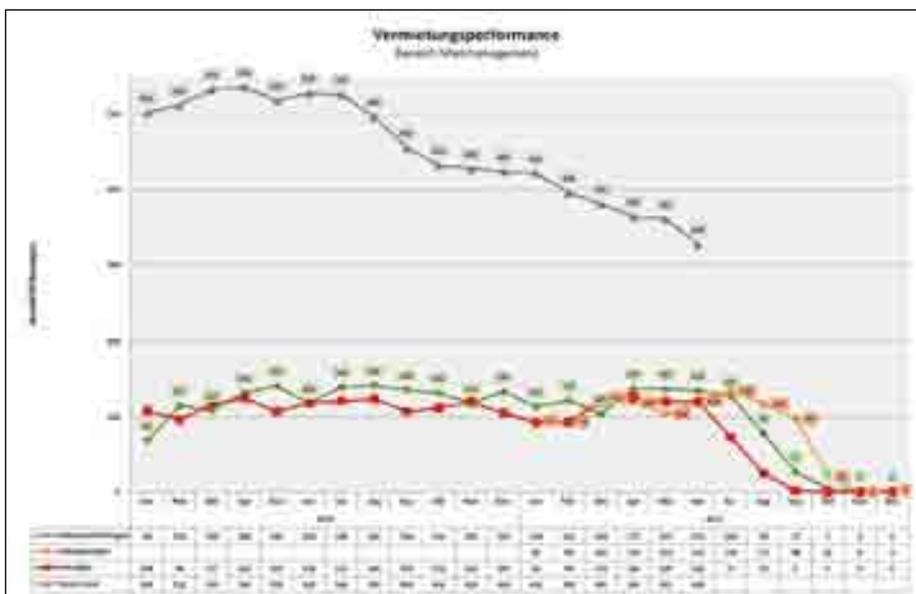


Abb. 2: Startbildschirm der OTC-Datei am Beispiel des gesamten Bereichs Mietmanagement. Jedes Team erhält so alle aktuellen aus dem ERP-System notwendigen Informationen. Alle Daten kommen aus der Finanz- und Mietbuchhaltung, der Verlauf der Kündigungen wird nur jahresweise betrachtet.

Grafik: Stefan Backmund

zusätzlicher Arbeitsaufwand infolge einer Kündigungswelle vorhersehbar ist.

Mittlerweile hat sich das OTC-Tool auch als Führungsinstrument bewährt. Bei den wöchentlichen Teamsitzungen projiziert der Teamleiter mit Hilfe eines Beamers die aktuellen Daten an die Wand, bespricht mit seiner Gruppe die Vermietungssituation und hält gegebenenfalls Aufgaben und Verantwortlichkeiten im Teamprotokoll fest. Der Bereichsleiter wiederum hat Einblick in die Dateien seiner Teams. Er kann auf diese Weise die Performance der Teams untereinander vergleichen und seine Teamleiter kontrollieren und steuern. Ein weiterer Vorteil ist, dass die Mitarbeiter mehr Verständnis für die Datenpflege bekommen haben, die Zusammenhänge besser verstehen und sensibler damit umgehen. So erscheinen nicht gepflegte Bestandsdaten farblich hinterlegt und jeder Mitarbeiter weiß sofort, dass er dies im ERP-System nachpflegen muss. Die Notwendigkeit der Datenpflege, die immer größere Bedeutung gewinnt, kann mit diesem Tool ebenfalls erfolgreich umgesetzt werden.

Heute arbeiten alle Mitarbeiter des Mietmanagements mit dem OTC-Tool – insgesamt 30 Personen: 14 Vermieter, sieben Techniker, vier Teamassistenten, außerdem die vier Teamleiter und der Bereichsleiter. Die monatliche Erlösschmälerung durch Leerstände, vor einem Jahr noch bei 150.000 Euro, nähert sich inzwischen der 90.000-Euro-Linie. Die anfängliche Skepsis der Mitarbeiter, über

## Stimmen der Teamleiter

**Heike de Vries:** „Das operative Team-Controlling gibt einen guten und schnellen Überblick über sämtliche Informationen, die ein Vermieter, Techniker und Teamleiter benötigt, um effizient zu arbeiten.“

**Ute Tippelt:** „Ich habe nun die Möglichkeit, genau zu erkennen, was meine Mitarbeiter im Team leisten. Die Abstimmung im Team und die Zusammenarbeit untereinander hat sich enorm verbessert, jeder kann rechtzeitig gegensteuern und Fehler können vermieden werden. Das Ergebnis im Team und das Gemeinschaftsgefühl im Team haben sich dadurch erheblich verbessert.“

alle Prozesse hinweg überprüft und kontrolliert zu werden, konnte im offenen Dialog bereits im Prozess der Implementierung allen genommen werden. Jeder Mitarbeiter erkannte sofort, dass seine tägliche Arbeit erleichtert wurde. Sie liefern zudem gute Hinweise und Verbesserungsvorschläge, wodurch sich das Tool permanent weiterentwickelt.“ In Kürze werden für das Forderungsmanagement und die Gewerbevermietung weitere individuelle Lösungen analog dem der OTC zum Einsatz kommen.

Stefan Backmund, Controlling Bereich Mietmanagement, bauverein AG Darmstadt  
Backmund@bauvereinag.de

Günther Werr, Geschäftsführer der Organisations-Beratung Werr, Bensheim, Werr@obw.de

Wohnungs-Genossenschaft Köln 1896 eG

## Komfortable Neubauwohnungen in bester Rheinlage

Die Planungen zum Neubauprojekt im Kölner Stadtteil Deutz hatten der Wohnungs-Genossenschaft Köln 1896 im Vorfeld schwerwiegende Entscheidungen abverlangt. Denn zunächst war das Mehrfamilienhaus aus der Nachkriegszeit für eine umfangreiche Modernisierung vorgesehen. Aufgrund gravierender Mängel, insbesondere konstruktiver Bauteile, entschied sich die Kölner Genossenschaft am Ende für Abriss und Neubau. In zentraler Rheinlage wurde ein moderner Bau mit 41 Wohnungen geschaffen, deren Wohnfläche sich gegenüber dem Bestandsbau deutlich vergrößert hat.

Bereits 2008 klärte die Genossenschaft die Mieter und Mieterinnen des Mehrfamilienhauses über die Gründe für den geplanten Rückbau in einer Mieterversammlung auf. Die Summe der Mängel am Gebäude hatte sich als so groß erwiesen, dass eine Sanierung oder Modernisierung der alten Häuser wirtschaftlich nicht zu vertreten war. Decken und Wände entsprachen nicht mehr den heutigen Standards an die Statik, den Wärme- und Schallschutz. Der gesamte Keller war feucht, so dass davon auszugehen war, dass bereits größere Schäden an Mauerwerken vorlagen. Die Fassaden hatten an einigen Stellen Risse. Bis Dezember 2008 wurden allen Mietern Ersatzwohnungen im Bestand der Genossenschaft angeboten und die Umzüge so gut wie möglich unterstützt, betonte Norbert Kutscher, geschäftsführender Vorstand der Wohnungsgenossenschaft 1896.

Mit dem Rückbau wurde im Frühjahr 2009 begonnen. Da es sich um eine geschlossene Wohnbebauung mit sehr alten Häusern rechts und links neben dem Abrissgebäude handelte, erwiesen sich die Arbeiten als sehr aufwändig. Die Nachbargebäude wurden zunächst auf ihre Einsturzgefährdung überprüft, ein Gebäude musste zusätzlich mit Stahlgürteln gesichert werden, was eine besondere Herausforderung für die Statiker war. Da das Grundstück in unmittelbarer Nähe des Rheins liegt, musste zudem die

### Die Wohnungs-Genossenschaft Köln 1896 eG...

... mit Sitz in Köln wurde vor 115 Jahren gegründet. Die Genossenschaft hat 13 Mitarbeiter und verwaltet 2.143 eigene Wohnungen. 2.605 Mitglieder halten 10.697 Anteile. Die Bilanzsumme beträgt rund 47 Millionen Euro.  
www.wg1896.de



Hofansicht des neugebauten Mehrfamilienhauses der WG Köln 1896, in Köln-Deutz, Hasertstraße 5-9.

Quelle: Karin Danne

Gründung der Bodenplatte mittels 80 Betonpfählen mit einem Durchmesser von 60 bis 80 Zentimetern und einer Länge von sechs Metern unterstützt werden.

Während des Aushubes der Tiefgarage fand das Bauteam ein historisches Bodendenkmal, in der einstigen Römerstadt Köln nicht selten. Eine Bombe aus dem Zweiten Weltkrieg stellte sich glücklicherweise als Blindgänger heraus. Kutscher kommentierte die Schwierigkeiten während der Bauphase mit „Abenteuer, die schwer kalkulierbar sind.“

Nach umfangreicher Prüfung, Dokumentation und der Freigabe durch das Bodendenkmalamt der Stadt konnte im Sommer 2009 mit dem Neubau begonnen werden. Im alten Stadtteil Deutz entstanden 41 Wohnungen mit 59 bis 92 Quadratmetern Wohnfläche mit schönen Bädern, Fußbodenheizungen, Parkettböden und großen Balkonen zur südlich gelegenen Gartenseite. Im Dachgeschoss liegen sechs ähnlich ausgestattete Zweizimmerwohnungen.

Einige Wohnungen wurden seniorengerecht ausgestattet, unter anderem mit ebenerdigen Zugängen für die Badezimmer. Die Erdgeschosswohnungen sind darüber hinaus behindertengerecht gebaut, alle Wohnungen haben Aufzüge mit direktem Zugang zur Tiefgarage. Der zu erwartende Heizenergieverbrauch des fünfgeschossigen Niedrigenergiehauses soll bis zu 30 Prozent unter den gesetzlichen Vorgaben der Energiesparverordnung liegen.

Die Bauzeit betrug 14 Monate bei einem Investitionsvolumen von 6,4 Millionen Euro inklusive Rückbau. Bereits kurz nach der Fertigstellung waren alle 41 Wohnungen zu 9,50 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter vermietet. „Somit hat ein nicht ganz gewöhnliches Bauvorhaben der Wohnungs-Genossenschaft Köln 1896 eG ein glückliches Ende gefunden“, wie Norbert Kutscher betonte.

Karin Danne  
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit  
Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen

Deutsche Annington Immobilien Gruppe

# 43 Bonner Wohnungen energetisch saniert und modernisiert

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe hat 43 Wohnungen in Bonn umfassend saniert. Zum Einsatz kam dabei ein Wärmedämmverbundsystem mit mineralischem Universalputz. Damit wurden die Wohneinheiten aufgewertet, ihr langfristiger Werterhalt gesichert. Mieter profitieren von geringeren Heizkosten, die Umwelt von geringeren Emissionen.

Anfang 1959 betrug die durchschnittliche Wohnungsmiete noch 62,50 Mark pro Monat, das Fernsehen hatte in viele Wohnungen noch nicht Einzug gehalten, und „Wärmedämmverbundsystem“ war noch ein Fremdwort. 1959/60 wurden auch die Siedlungen „Am Propsthof“, „Auf dem Hügel“ und in der Engelbertzstraße in Bonn gebaut – die Objekte haben also mittlerweile einige Jahre hinter sich. Seither hat sich gesellschaftlich und technisch viel getan. Die umliegende Gegend wird mittlerweile von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. 2001 wurden die Wohnungen von der Deutschen Annington Immobilien Gruppe, einem der größten deutschen Immobilienunternehmen, übernommen.

## Funktionale und gestalterische Anpassung

Im vergangenen Jahr sanierte die Gruppe insgesamt 43 Wohnungen in den Siedlungen „Am Propsthof“ 105-107 sowie 106 bis 110, „Auf dem Hügel“ 119 und 121 und in der Engelbertzstraße 7-9 und 11 umfassend. Das Ziel der Deutschen Annington war es, die Wohnungen sowohl energetisch zu sanieren als auch den Bestand funktional und gestalterisch an die Wohnstandards von heute anzupassen. Am 10. März 2010 starteten die umfangreichen Ausbaumaßnahmen. „In diesen Häusern leben überwiegend ältere Menschen, viele von ihnen wohnen bereits seit Jahrzehnten als Mieter hier“, erklärt Diplom-Ingenieur Manfred Meschter, der als Projektleiter des Unternehmens den Umbau betreute. „Gerade weil viele Senioren betroffen sind, haben wir uns sehr bemüht, sämtliche Umbaumaßnahmen so schnell wie möglich durchzuführen, um die Einschränkungen für die Mieter gering zu halten.“ Ende September wurden die Arbeiten am letzten Abschnitt beendet. In dieser Zeit koordinierte Meschter die Arbeiten zahlreicher unterschiedlicher Gewerke: Neben einer Erneuerung der Dächer wurden die bestehenden



Typischer Siedlungsbau aus den 1960er Jahren: die Wohnanlage in Bonn vor und nach der Modernisierung.

Quelle: Deutsche Annington

Balkone saniert und teilweise vergrößert, die Treppenhäuser erhielten neue Fenster und einen neuen Anstrich. Die Haustüren wurden erneuert und mit Sprechanlagen ausgestattet. Außenleuchten mit Bewegungsmeldern verbessern nun die Sicherheit auf den Zugangswegen, und auch das Gelände um die Wohnblocks herum wurde überarbeitet.

## Erfolgreiche Sanierung im Bestand

Ein Schwerpunkt der Modernisierung war das Anbringen einer Fassadendämmung, um den Energiebedarf deutlich zu senken. Dabei entschied sich die Deutsche Annington für das Wärmedämmverbundsystem weber.therm B 300 des Herstellers Saint-Gobain Weber. Dieses System mit einem Wärmeleitwert von 0,035 W/mK wurde von der Firma Ralf Wiederhöft Malerwerkstätten,

Dortmund, auf rund 4.100 Quadratmetern Fassade in einer Schichtstärke von insgesamt zwölf Zentimetern aufgebracht. Zügig wurde auch der Universalputz weber.therm 305 aufgetragen. Er funktioniert, einlagig dickschichtig aufgebracht, sowohl als Armierungsmörtel als auch als Oberputz und verfügt aufgrund seiner mineralischen Beschaffenheit über einen hohen Brand- und Schallschutz – Eigenschaften, die bei mehrgeschossigen Mietshäusern besonders wichtig sind. Mit der Fassadendämmung sowie weiteren flankierenden Maßnahmen wie einer Kellerdeckendämmung oder dem Einbau hoch isolierender Fenster in den Treppenhäusern erfüllen die Immobilien nun die Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung.

## Heizkosten deutlich gesenkt

Mehr als 900.000 Euro hat die Deutsche Annington insgesamt in das Modernisierungsprojekt investiert. Die Mieter schätzen den dadurch erhöhten Wohnkomfort. Sascha Steiner, Teamleiter in der Außendienstorganisation der Deutschen Annington in Bonn, berichtet von positiven Reaktionen. „Insbesondere die neuen größeren Balkone kommen bei den Leuten sehr gut an. Alles sieht frischer und freundlicher aus. Und in den Wohnungen wird es nun schneller gemütlich warm.“ Die nächste Heizkostenabrechnung wird für die Mieter entsprechend erfreulich ausfallen: Projektleiter Meschter geht von einer Heizkostensparnis von bis zu 0,63 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche aus. Die Deutsche Annington hat die Wohneinheiten aufgewertet und den langfristigen Werterhalt ihrer Immobilien gesichert, und die Umwelt profitiert von geringeren Emissionen – ein Projekt, „bei dem es nur Gewinner gibt“, wie Meschter zusammenfasst.

Udo Schröder  
Leiter Modernisierung  
Deutsche Annington Dienstleistungen GmbH

Prämierte Projekte

# Genossenschaften sorgen für ein gutes Klima: energieeffizient Wohnen

Mit dem vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ausgelobten „Genossenschaftspreis Wohnen 2010“ wurden unter der Schirmherrschaft des Bundesministers für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Dr. Peter Ramsauer, zukunftsweisende Projekte in zwei Kategorien prämiert: „Genossenschaften sorgen für ein gutes Klima: Energieeffizient Wohnen“ und „Wohnen für ein langes Leben: Sicherung der Wohn- und Lebensqualität im Alter“. In dieser Ausgabe werden die Preisträger der Kategorie „Genossenschaften sorgen für ein gutes Klima: Energieeffizient Wohnen“ vorgestellt.

## Wohnungsbaugenossenschaft Halberstadt eG (WGH eG)

Mit ihrem Projekt „WGH eG – Die grüne Genossenschaft“, verfolgt die Wohnungsbaugenossenschaft Halberstadt das Ziel, die Wohnnebenkosten durch Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien stabil zu halten. Es wird durch verschiedene Maßnahmen umgesetzt und ist in ein strategisches Energiekonzept eingebettet, das die WGH bereits 1999 ausgearbeitet und ständig weiterentwickelt hat. Dabei wurden Grundsätze des Klimaschutzes und der Energieeffizienz berücksichtigt. Durch den großflächigen Einsatz erneuerbarer Energien ersetzt die Genossenschaft die teuren herkömmlichen Energieträger in ihren Wohnanlagen. „Dadurch bremsen wir den permanenten Anstieg der Wohnnebenkosten spürbar ab. Das schont den Geldbeutel unserer Mitglieder und die Umwelt. Langfristig bezahlbare Wohnungen und der Erhalt unserer Lebensräume sind in meinen Augen die beste Mitgliederförderung“, erklärte Karl-Heinz Schönfeld, Vorstandsvorsitzender der WGH.

Mit ihrem Tochterunternehmen „DOMICIL Energiepartner GmbH“, das drei Jahre später gegründet wurde, hat die WGH ihr „eigenes kleines Stadtwerk“ entwickelt: Es sorgt unter anderem für einen preisflexiblen

Einkauf von Strom und Erdgas, Wärmeerzeugung und -lieferung aus eigens errichteten Erzeugungsanlagen, die Umsetzung von Maßnahmen zur Energieeffizienz und -beratung und einen großflächigen Einsatz erneuerbarer Energien bei der WGH. Die erwirtschafteten Vorteile werden ausschließlich zur Mitgliederförderung eingesetzt. Die Realisierung des Energiekonzepts hat sich deutlich auf die mittel- und langfristige Investitionsplanung ausgewirkt. Investitionsentscheidungen für bestehende Gebäude und für Neubauten werden nicht nur mit der demografischen Entwicklung, sondern verstärkt mit energetischen Aspekten in Einklang gebracht.

Inzwischen sind Solarthermie-Anlagen, Fotovoltaik-Anlagen sowie Wärmepumpen errichtet und für mehr als ein Viertel des Gesamtbestandes wird der Wärmebedarf derzeit ganz beziehungsweise teilweise aus erneuerbaren Energien bereitgestellt. Die baulichen und technischen Maßnahmen werden durch eine vielfältige Öffentlichkeitsarbeit ergänzt: So hat die WGH beispielsweise ein eigenes Öko-Logo entworfen, das an den Hauseingängen der Bestände angebracht ist, die ganz oder teilweise mit erneuerbaren Energien versorgt werden. Darüber hinaus werden Infotage im Quartier veranstaltet und Vortragsreihen angeboten, die der eigene Verein „Freunde fürs

Leben e.V.“ durchführt. Abgerundet wird die Kommunikation rund um das Thema „Energie sparen“ im hauseigenen „WGH-Journal“. Die WGH möchte sich künftig noch weiter zu einer „Grünen Genossenschaft“ entwickeln: Zurzeit erarbeitet sie ein „Öko-Konzept“, mit dem zum Beispiel eine stärkere Begrünung des Wohnumfeldes und eine Verminderung von Flächenversiegelungen erreicht werden soll.

## mgf – Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen e. G.

Ziel des Projekts „Umwelt schonen – in der Feldschmiede wohnen“ ist es, in einer denkmalgeschützten Wohnanlage den CO<sub>2</sub>-Ausstoß durch ein Modernisierungskonzept mit regenerativen Energien zu senken. Unter Berücksichtigung der Vorschriften des Denkmalschutzes wurden in der 1950er-Jahre-Siedlung mit Reihenhäusern bauliche und technische Maßnahmen umgesetzt: Sie reichen von der Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden, die Aufstellung von Solarkollektoren auf Flachdächern über Dämmungen der Kellerdecken, einer Erneuerung der Heizungsanlage, den Bau einer Heizzentrale mit Kraft-Wärme-Kopplung, der Sanierung von Küchen und Bädern bis hin zur Verbesserung der Elektrik. Darüber hinaus entstand ein Nahwärmenetz. „Die mgf hat sich um den Genossenschaftspreis beworben, um zu zeigen, dass gerade die Strukturen von Genossenschaften einen erheblichen Beitrag zur Energiewende leisten können. Hierbei können Wohnungsbaugenossenschaften gemäß ihrem Auftrag sozialverträglich handeln und nur moderate Mietanpassungen vornehmen“, erklärte Uwe Jentz, Vorstandsmitglied der Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen.

Im Ergebnis dieser Bestandsentwicklung werden 15 Prozent der benötigten Wärme



„DomiZiel – Das Mehrgenerationenhaus“: KfW-40-Standard, 20 Wohnungen mit kontrollierter Wohnraumlüftung, 60-kW-Wärmepumpen, Erdwärme.  
Quelle: WGH eG



**1950er-Jahre-Siedlung: modernisierte Frontansicht mit bepflanzten Mietervorgärten.**

Quelle: mgf



**Brücken verbinden**

Foto: H. Wittekopf

von Solarkollektoren bereitgestellt. Die Dämmmaßnahmen bewirken eine jährliche rechnerische Einsparung der Heizenergie von rund 65 Prozent. Der überschüssige Strom der KWK-Anlage wird in das Stromnetz eingespeist. Die Vergütung aus der Einspeisung wird mit den Gasbezugskosten verrechnet und kommt damit den Mitgliedern zugute. Eine besondere Rolle bei der Umsetzung der Maßnahmen spielte die Kommunikation mit den Mitgliedern, wobei die mgf großen Wert auf direkten Kontakt legte: So stand unter anderem während der gesamten Laufzeit der Bauarbeiten ein Ansprechpartner bei der mgf zur Verfügung. Jährlich kann die mgf mit ihrem Einsatz regenerativer Energien (Holzpellets, Solar- und KWK-Anlagen und so weiter) Heizöl im Umfang von zehn großen Tanklastzügen einsparen.

### **Wohnbaugenossenschaft wagnis eG**

Das Projekt „wagnis 3 Messestadt München-Riem“ hat zum Ziel, in fünf Niedrigstenergie- und Passivhäusern den Einsatz regenerativer Energien, eine möglichst autarke Energieversorgung und Ressourcenschonung zu realisieren und gleichzeitig selbstverwaltetes Mehrgenerationenwohnen zu ermöglichen. Im Rahmen des Projekts „wagnis 3 Messestadt München-Riem“ wurde nicht nur ein umfassendes Energiekonzept umgesetzt, sondern auch großer Wert auf Partizipation der Mitglieder gelegt und auf die Einbindung des Neubaus in Nachbarschaft und Quartier. Die Wohnbaugenossenschaft wagnis hat sich für den Genossenschaftspreis beworben, weil die Mitglieder des Projektes exemplarisch genossenschaftliches und nachhaltiges Wohnen vorleben, wie Elisabeth Hollerbach, Geschäftsführender

Vorstand der wagnis eG, erklärt: „Sie leben nicht in einer Wohnung, sondern in einem Haus, das gesamte Projekt ist ihr Zuhause und als Mitunternehmer ist es ihnen ein Anliegen, nicht nur energieeffizient zu bauen und zu leben, sondern ihren Beitrag zur Nachhaltigkeit und zur Reduzierung ihres ökologischen Fußabdrucks zu leisten.“ Die Einbeziehung der Mitglieder begann bereits bei der Planung des Konzepts und setzte sich bei der Finanzierung fort: Die Bewohner beteiligten sich mit Geschäftsanteilen bis zu 900 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Darüber hinaus erfolgte die Finanzierung über Fördermittel (beispielsweise KfW-Mittel) sowie bankübliche Darlehen.

Die Ressourcenschonung beziehungsweise Verwendung regenerativer Energie erfolgt über Erdwärmennutzung, Solarthermie sowie eine dezentralen Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und Wärmedämmung. Angesichts niedriger Heiz- und Warmwasserkosten verzichten die Bewohner auf wohnungsbezogene Wärmemengen- und Wasserzähler.

Für eine generationsübergreifende Nutzung wurden die 97 errichteten Wohnungen und drei Gästeapartments barrierefrei gestaltet. Drei Gästeapartments, ein Nachbarschaftstreff für das Quartier, ein Raum für Seminare und Feste, das Lokal „Riemini“ sowie Werkraum, Bibliothek, Medienraum, Kinderraum sowie Gemeinschaftsgarten tragen zur Bildung stabiler nachbarschaftlicher Beziehungen und zur Integration des Projekts ins Quartier bei. Das Projekt „wagnis 3 Messestadt München-Riem“ ist ein Baustein der Gesamtstrategie der Wohnbaugenossenschaft wagnis (wagnis

steht dabei für: wohnen und arbeiten in Gemeinschaft, nachbarschaftlich, innovativ und sozial), bei der Nachhaltigkeit umfassend verstanden wird.



Nähere Informationen zum Wettbewerb mit allen Preisträgern, Anerkennungen und einer Übersicht aller Teilnehmer der 67 eingereichten Beiträge finden sich in der Broschüre „Genossenschaftspreis Wohnen 2010“, die beim GdW kostenlos erhältlich ist. Mit der organisatorischen Durchführung des Wettbewerbs war das Beratungs- und Forschungsunternehmen Analyse & Konzepte beauftragt.

*Barbara Miehle, Hamburg  
Analyse & Konzepte  
[www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)*

*Katharina Burkardt, Berlin  
Pressesprecherin  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de)*

Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg

# Gesellschaftliche Verantwortung: Wettbewerbsvorteil und Zukunftsinvestition

Henry Ford formulierte bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts das, was heute unter „Corporate Social Responsibility“ (CSR) in aller Munde ist: die „gesellschaftliche Verantwortung“ von Unternehmen. Inzwischen ist CSR als Schlagwort modern wie modisch – und doch die richtige Antwort auf die zahlreichen gesellschaftlichen Veränderungen, auf immer mehr und komplexere Probleme, auf Unternehmensskandale, Korruptionsaffären, Umweltkatastrophen. Ein Betrieb, der seine Gesamtstrategie an einer nachhaltigen Entwicklung ausrichtet, investiert in eine bessere Zukunft. Das gilt auch für die Wohnungswirtschaft, wie das Beispiel Selbsthilfe-Bauverein Flensburg eG zeigt. Siehe zum Thema CSR auch DW 6/2011, Seiten 18/19 und 58-60.

Wirtschaftsunternehmen können es sich heute kaum mehr leisten, ihre gesellschaftliche Verantwortung außer Acht zu lassen. Der Ruf nach mehr moralischem Bewusstsein wird lauter – das gilt auch in der Wohnungswirtschaft. Weltweit agierende Finanzinvestoren und die sich verschärfende Wettbewerbssituation lassen den Gesellschaften und Genossenschaften am

Markt gar keine andere Möglichkeit, als sich zu CSR zu bekennen. Und die demografische Entwicklung wird den Wohnungsmarkt absehbar von einem Anbieter- zu einem Nachfragermarkt wandeln. Wer unter diesen Umständen Mieter und Mitglieder halten oder gar neu gewinnen will, muss sich schon bald etwas einfallen lassen und sich der „Macht der Nachfrager“ stellen.

Dabei kann die CSR ein entscheidender Wettbewerbsvorteil sein.

Als Genossenschaft hat die SBV Flensburg ihre gesellschaftliche Verantwortung früh als strategischen Vorteil begriffen. Seit ihrer Gründung vor über 60 Jahren definiert sie in ihrer Satzung den Geschäftszweck als „die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung“, (§ 2 Abs. 1 SATZUNG SBV). Förderung – das bedeutet nicht nur die Bereitstellung von adäquatem Wohnraum, sondern auch, sich um das Wohlergehen der Mitglieder zu kümmern und ein gutes Zusammenleben in der Gemeinschaft zu fördern. Seit den 1950er Jahren hat jeder Vorstand dieses Ziel der Genossenschaft als oberste Priorität seines wirtschaftlichen Handelns begriffen. Heute ist der SBV in Flensburg mit rund 7.000 eigenen und 900 verwalteten Wohnungen der größte Wohnungsanbieter der Stadt. Die Immobilien sind über das gesamte Stadtgebiet Flensburgs verteilt. Und in allen vier Wirkungsbereichen des „verantwortliche Unternehmerhandeln“ hat sich die Genossenschaft verantwortungsvoll aufgestellt: als Arbeitgeberin gegenüber ihren Mitarbeitern, als Wirtschaftsfaktor der Region mit Blick auf das Gemeinwesen, beim Auftritt am Markt und mit Bewusstsein für die Umwelt. Ein Ausschnitt der aktuellen CSR-Aktivitäten des Unternehmens:

## Spenden, soziales Engagement und gelbe Mützen

Jährlich unterstützt der SBV mit dem Gesamtbetrag von etwa 150.000 Euro kulturelle, soziale und sportliche Aktivitäten in der Stadt Flensburg. Das Geld wird primär an (gemeinnützige) Vereine und Verbände der verschiedensten Bereiche



Die beiden genießen die „Ferien im Kindercamp“. Das Projekt findet dieses Jahr zum zweiten Mal statt.

Quelle: SBV

gespendet. Auch die genossenschaftseigene Stiftung, die „SBV-Stiftung Helmut Schumann“, fördert die (genossenschaftliche) Gemeinschaft und versucht all jenen Hilfe und Unterstützung zu geben, die sie benötigen. Rund 67.000 Euro fließen jährlich in Aktionen und Projekte zur Stärkung des nachbarschaftlichen Miteinanders und der sozialen Infrastruktur in Flensburg. So lobte die Stiftung im Jahre 2011 den mit 5.000 Euro dotierten Wettbewerb „Grundschule bunter stiften...“ aus. Mit dem Geld sollen sich die Schüler unbürokratisch und einfach Wünsche erfüllen können, gemeinsame Ideen verwirklichen oder notwendige Anschaffungen machen.

Als Beispiel sei hier auch auf das Projekt „Ferien im Kindercamp“ verwiesen, das zum ersten Mal 2010 stattfand und so erfolgreich war, dass es 2011 wiederholt wird. Dabei haben 120 Kinder aus ganz Schleswig-Holstein im Rahmen der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften die Möglichkeit, eine Woche Sommerferienabenteuer zu erleben. Der Eigenanteil dafür betrug 2010 pro Kind nur 60 Euro. Die verbleibenden 300 Euro für das Ferienpaket förderten die beteiligten

## „Das höchste Ziel des Kapitals ist nicht, Geld zu verdienen, sondern der Einsatz von Geld zur Verbesserung des Lebens.“

Henry Ford

Wohnungsbaugenossenschaften. Ferner trägt der SBV seit drei Jahren in Zusammenarbeit mit der Verkehrswacht zur Sicherheit bei allen Schulanfängern in der Stadt bei. Jedes Jahr spendet er rund 1.000 gelbe Mützen und verteilt sie an die Schulanfänger in Flensburgs Grundschulen.

### Blick auf die Region und ihre Menschen

Wer in Flensburg wohnt, kann verschiedene Gemeinschaftseinrichtungen des SBV nutzen – auch ohne Mitglied der Genossenschaft zu sein. Es gibt eine Begegnungsstätte, eine Gemeinschaftssauna und vier Gästewohnungen. Die SBV Service Card – Partner sind mehr als 20 Unternehmen aus den Bereichen Handel, Gewerbe, Dienstleistungen und Freizeitspaß – verschafft den Inhabern Preisnachlässe und andere Vorteile.

Der SBV beschäftigt zwei Sozialarbeiter, deren Hauptaufgabe die allgemeine Sozi-

alberatung ist. Sie sind für Mitglieder da, die Hilfe bei der Bewältigung von Problemen brauchen, Konflikte und schwierige Lebenssituationen überstehen müssen. Ausgangspunkt sind in den meisten Fällen Mietschulden. Häufig geht es auch darum, wie Mitglieder ihre Wohnungen verändern können, wenn sie im Alter, durch Krankheit oder nach einem Unfall mit körperlichen Einschränkungen leben müssen.

Als größter Wohnraumanbieter ist der SBV in der Region Flensburg ein wichtiger Wirtschaftsfaktor und Auftraggeber. Dabei setzt die Genossenschaft auf regionales Know-how. Sie hat sich freiwillig verpflichtet, bei ihren Bau- und Sanierungsprojekten bevorzugt mit Unternehmen aus Flensburg und der näheren Umgebung zusammenzuarbeiten. Die Aufträge werden transparent und nach vorher bestimmten Kriterien vergeben.

### Ökostrom für alle Liegenschaften

Ihre Verpflichtung gegenüber der Umwelt nimmt die Genossenschaft unter anderem mit ihrer eigenen Solaranlage wahr. Am 21. April 2010 ging die Photovoltaikanlage auf dem Dach des Verwaltungshauses in Betrieb. Der erzeugte Strom wird in das Netz der Flensburger Stadtwerke eingespeist.

Pro Jahr werden rund 16.400 Kilowattstunden Strom aus Sonnenenergie erzeugt und verbraucht. Der Strom wird klimaneutral produziert. Für das Jahr 2011 ist der Bau einer weiteren Photovoltaikanlage vorgesehen. Bereits seit 2009 verwendet die Genossenschaft für ihre eigenen Gebäude ausschließlich Ökostrom, der zu 100 Prozent aus Wasserkraft gewonnen wird. Alle Treppenhäuser, Fahrstühle – kurz alles, was mit so genanntem „Allgemeinstrom“ bewegt und betrieben wird, ist in den SBV-eigenen Liegenschaften „öko“.

Daneben liegt das Augenmerk des im Klimapakt engagierten Unternehmens auf der CO<sub>2</sub>-Reduktion. Seit Jahren bemüht sich der SBV, den Wärme- und Energiebedarf in den eigenen Liegenschaften zu senken. Dies geschieht etwa durch die Verwendung moderner Anlagentechnik und technisch ausgereifter Wärmedämmsysteme für die Gebäudehülle. So lag der Verbrauch im Jahre 1990 bei 207 Kilowattstunden pro

Quadratmeter und Jahr (kWh/m<sup>2</sup>). Im Jahre 2007 betrug dieser nur noch 130 kWh/m<sup>2</sup>. Ziel ist, im Jahre 2050 den Verbrauch auf 41 kWh/m<sup>2</sup> zu senken, gegenüber 1990 eine Einsparung von 80 Prozent.

### Fairer Lohn und Mitbestimmung

Der SBV ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft. Demzufolge gilt der wohnungswirtschaftliche Tarifvertrag sowie die entsprechenden Mantel-, Gehalts- und Ergänzungstarifverträge. Als freiwillige Lohnzusatzleistung übernimmt der SBV die zusätzliche betriebliche Altersversorgung im Versorgungsverband bundes- und landesgeförderter Unternehmen. Ein Betrag in Höhe von 6,9 Prozent des Arbeitsentgeltes jedes einzelnen Arbeitnehmers wird zusätzlich vom Arbeitgeber in die VBLU eingezahlt.

Die Meinung der Mitarbeiter zählt in der Genossenschaft. Die Kollegen werden – wenn möglich – in die Entscheidungsprozesse des Unternehmens einbezogen. So haben die Mitarbeiter unter anderem das Leitbild der SBV Flensburg gemeinsam entwickelt. Werte und Überzeugungen, nach denen gearbeitet werden soll, haben sie in zahlreichen Arbeitssitzungen zusammengetragen und schlussendlich im Leitbild niedergeschrieben.

Corporate Social Responsibility bedingt eine Gesamtstrategie, die auf eine nachhaltige, langfristig orientierte Unternehmensentwicklung ausgerichtet ist. Neben ökonomischen verfolgt diese Strategie auch soziale und ökologische Ziele, die entsprechend aufeinander abgestimmt sind. Dabei kann sie nur als Gesamtkonzept erfolgreich sein. So wird das verantwortliche gesellschaftliche Handeln zum Maßstab des gesamten Führungsprozesses mit all seinen strategischen und operativen Ebenen. Mit Blick auf die Zukunft gilt es, die CSR als einen entscheidenden strategischen Erfolgsfaktor für Unternehmen zu begreifen. Dabei sollte sie allerdings nicht als Allheilmittel verstanden werden. Doch im Kontext der sich rapide verändernden Unternehmensumwelten, sich wandelnden Verbraucherinteressen und verschärften Wettbewerbssituationen kann die gesellschaftliche Verantwortung von Unternehmen eine entscheidende Investition in die Zukunft sein.

Gesa Kitschke  
Sozialmanagement  
Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg  
[www.sbv-flensburg.de](http://www.sbv-flensburg.de)

Golfturnier Schloss Monrepos VALLOX-Cup 2011

# In den Fußstapfen von Becker und Beckenbauer

Das Hammonia-Benefiz-Golfturnier auf Schloss Monrepos fand Mitte Juli bei sprichwörtlichem Kaiserwetter statt – einen Tag nach dem Medienrummel um Boris Becker und Kaiser Franz Beckenbauer, die für ihren Sponsor mit dem Stern die Schläger schwangen. In Ludwigsburg beim VALLOX-Cup ging es jedoch wieder um das gemeinnützige Geldsammeln für die DESWOS, mit großzügiger Unterstützung des Sponsors Firma Heinemann/VALLOX.



V.l.: Ernst Bräutigam, Mario Baustert (vom Hauptsponsor VALLOX) und Schirmherr Wolfgang Heckeler (Bietigheimer Wohnbau)  
Alle Fotos: Haufe Hammonia



Oben, v.l.: Werner Wilkens (DESWOS), Ulrike Silberberg (DW) und Mario Baustert (VALLOX) bei der Scheckübergabe

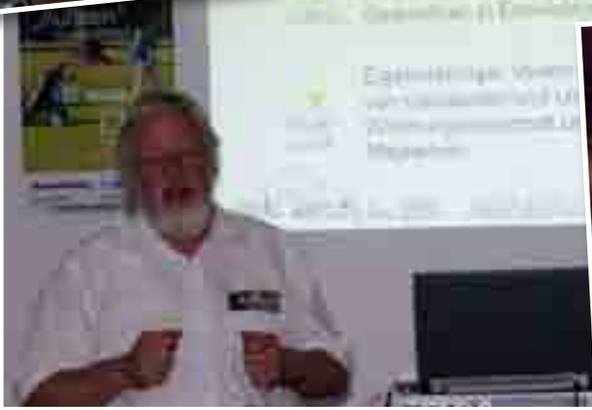
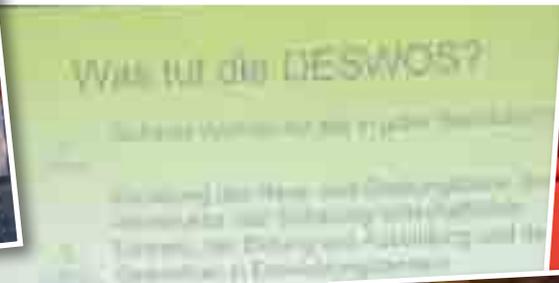


Links, v.l.: Ulrike Silberberg, Mario Baustert, Werner Wilkens, Wolfgang Heckeler und Thomas Chiandone

Bei herrlichen 23 Grad und leichtem Wind konnten die 42 angetretenen Golferinnen und Golfer die gepflegten Golfbahnen auf

dem GC Schloss Monrepos genießen. Der Platz zeigte allerdings seine Tücken, speziell bei den zweiten neun Löchern. Enge Spielbahnen, die von

großen Teichen eingerahmt werden, ein Geländeprofil, das den Golfern körperlichen Einsatz abforderte, und Löcher, die teilweise kaum einzusehen waren, führten zu Ups and Downs der Golfer. Eine landschaftliche Belohnung schenkte zum Schluss das Loch 18/9: Der abschließende Blick vom „Tee“



über die Anlage ist wirklich beeindruckend und lässt diesen Platz in guter Erinnerung bleiben.

Wie schwer dieser Platz zu spielen ist, wurde an der Rückkehr der letzten Flights deutlich: Obwohl um 13.20 Uhr auf die Runde geschickt, waren diese erst um kurz nach 19.00 Uhr wieder am Clubhaus. Der Schnupperkurs musste daher einige Überbrückungszeit bis zur Abendveranstaltung in Kauf nehmen, konnte diese aber auf der Clubhausterrasse bei schönstem Wetter und guter Unterhaltung locker bewältigen.

### Siegerehrung mit Handicap

Die Abendveranstaltung war ein unterhaltsamer Ausklang eines tollen Golftages, auch wenn die Pokale bei der Siegerehrung fehlten – sie schlummerten im abgeschlossenen Büro des Golfclubsekretariates. Die kurzfristig besorgten Ersatzpreise taten der Ehrung keinen Abbruch.

Die Siegerehrung nahmen der Schirmherr Wolfgang Heckeler von der Bietigheimer Wohnbau und Mario Baustert von der Firma Heinemann/VALLOX sowie – wie gewohnt für die Sonderwertungen – Thomas Meißner vom VDWI vor.

Eine besondere Erwähnung an dieser Stelle an Regina Berghofer-Hagl, die bei den Damen Bruttosiegerin wurde und darüber

hinaus auch beide Damen-Sonderwertungen, „longest drive“ und „Nearest-to-the-Pin“ gewonnen hatte.

### Nochmals herzlichen Glückwunsch!

Für diesen Tag ein großes Dankeschön an unseren Hauptsponsor, VALLOX, sowie an B&O und Gienger KG/Kornwestheim (GC-Gruppe), ohne die diese Veranstaltung nicht durchführbar gewesen wäre. Ein großer Dank geht natürlich auch an alle Spielerinnen und Spieler, die für den guten Zweck eingelocht haben, denn auch diesmal kam eine Summe von 3.200,00 Euro an die DESWOS zusammen.

Lieber Werner Wilkens: Dir danken wir, für Dein super Engagement am Veranstaltungstag, von der Begrüßung bis hin zum Abendvortrag mit dem Thema „Verwendung

der Spendengelder“, immer mit höchstem Einsatz dabei!

Wer ebenfalls gerne zum guten Zweck einlochen möchte, der kann dies am 27. August 2011 in Hamburg (GC Treudenberg) oder am 10. September 2011 in der Nähe von Köln (GC Clostermanns Hof) tun! Wir freuen uns auf jede Spielerin und jeden Spieler! Alle weiteren Sieger und Wertungen siehe Kasten unten!

*Ulrike Silberberg und Thomas Chiandone*

#### Nettosieger Damen

- |          |                          |
|----------|--------------------------|
| 1. Netto | Dr. Christina Cordermann |
| 2. Netto | Ursula Wolf              |
| 3. Netto | Gudrun Schlumberger      |

#### Nettosieger Herren

- |          |                |
|----------|----------------|
| 1. Netto | Werner Volz    |
| 2. Netto | Edgar Springer |
| 3. Netto | Mario Baustert |

#### Bruttosieger Damen

- |           |                       |
|-----------|-----------------------|
| 1. Brutto | Regina Berghofer-Hagl |
|-----------|-----------------------|

#### Bruttosieger Herren

- |           |                  |
|-----------|------------------|
| 1. Brutto | Thomas Kunschner |
|-----------|------------------|

#### Longest-Drive Damen

- |                       |
|-----------------------|
| Regina Berghofer-Hagl |
|-----------------------|

#### Longest-Drive Herren

- |                 |
|-----------------|
| Heiko Heinemann |
|-----------------|

#### Nearest-to-the-Pin

- |                       |
|-----------------------|
| Regina Berghofer-Hagl |
|-----------------------|

Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW)

## Intelligente Wohnung im Leipziger Plattenbau

Eine neuartige Modellwohnung hat die VLW kürzlich eröffnet. Im Gerichtsweg, unweit des Stadtzentrums, können Interessenten einen Blick in die Zukunft werfen: Videokommunikation, funkgesteuerte Lichtschalter und eine mitdenkende Raumtemperaturregelung.

„Wir wollten etwas Zukunftsorientiertes schaffen, zeigen, was auch in einem unsanierten Plattenbau aus DDR-Zeiten möglich ist“, sagte Wolf-Rüdiger Kliebes, Vorstand der VLW. Solche Immobilien hätten oftmals einen schlechten Ruf, dennoch sei auch hier vieles machbar. Der Grundriss der Wohnung in der zweiten Etage wurde von einer Drei- in eine Zweizimmerwohnung mit Wintergarten verwandelt. Im Wohnzimmer steht ein Fernseher, an den eine so genannte mia-Box angeschlossen ist. Imke Zedler von der Tele Dialog Service Gesellschaft erklärt, was damit möglich ist: „Der Mieter kann den Bildschirm zum Beispiel zur Videotelefonie nutzen.“ Flugs ruft sie beim Empfang der Wohnungsgenossenschaft an. Die Dame dort fragt nach Wünschen. Wäre Imke Zedler Mieterin, könnte sie jetzt beispielsweise eine Reparatur anmelden. Der nächste Anruf geht an Evelyn Schlotter, eine Mieterin der Genossenschaft, bei der die mia-Box testweise installiert wurde. So können Mieter miteinander kommunizieren, sie können aber auch Verwandte anrufen, sofern diese eine mia-Box oder eine entsprechende Softwarelizenz auf dem PC installiert haben. Das System ist an das Notrufsystem des Deutschen Roten Kreuz angeschlossen. Ein Anruf und der Krankenwagen wird alarmiert.

Alexander Koch vom DRK erklärt weitere Möglichkeiten des Systems: „Denkbar wäre eine vierzehntägige Arztvisite per Bildschirm. Das ersetzt zwar nicht die gründliche Untersuchung in der Praxis, reicht aber zur Klärung bestimmter Fragen aus.“ Terminverwaltung, Anrufliste, Telefonbuch – die mia-Box kann im Prinzip alles, was auch ein normales Telefon beherrscht, dazu kommen der Notruf und verschiedene Services. So lässt sich beispielsweise Essen auf Rädern ordern



Imke Zedler von der Firma TDSG erklärt die mia-Box. Der Bildschirm kann zur Videotelefonie genutzt werden.

Foto: Heidrun Böger

oder ein Fahrdienst. „Die Box bündelt die Technik“, erklärt Imke Zedler. Sie sei mittels Fernbedienung einfach zu handhaben, eine Programmierung sei nicht notwendig. Voraussetzung ist neben einem Kabelanschluss für den Fernseher ein Internetanschluss in der Wohnung. An den Fernseher werden keine besonderen Ansprüche gestellt, es kann auch ein Röhrenmodell sein.

### Einfach zu handhabende intelligente Technik

Muss tatsächlich der Notruf verständigt werden, etwa weil der Mieter einen Schwächeanfall erlitten hat und hilflos ist, kommt eine weitere technische Neuerung ins Spiel. Die DRK-Zentrale schickt per SMS einen Zugangscodex auf das Handy der Helfer. Die halten das Handy an das Lesegerät vor der Wohnungstür, und diese öffnet sich. Die Helfer müssen nicht mehr irgendwo einen Schlüssel abholen, sondern können direkt in die Wohnung. Wertvolle Zeit wird gewonnen.

Die Idee mit dem Zugangscodex stammt von Birgit Wilkes, Telematik-Professorin an der Technischen Hochschule Wildau bei Berlin. Sie setzt auf innovative Wohnlösungen und energieeffiziente Technik. So genügt zum Beispiel das Betätigen eines Schalters nachts am Bett und das Licht geht nicht nur im Schlafzimmer, sondern auch im Flur und im Bad an. Ein Lichtgang entsteht. Die Schalter dafür funktionieren mit



Hinweisschild zur intelligenten Modellwohnung der VWL

Foto: Heidrun Böger

Funktechnik und sind nachrüstbar, Wände müssen nicht aufgeschlitzt werden.

Professor Wilkes: „Wir haben bereits Projekte gemeinsam mit der Berliner degewo in der Schlangenbader Straße und bei der Pro Potsdam realisiert und aus den Erfahrungen gelernt.“ So gibt es in der Leipziger Wohnung erstmals ein System mit einer Karte, wie man sie vom Hotelzimmer kennt: Steckt man die

#### **Kontakt zur Terminvereinbarung von individuellen Führungen:**

**Adresse:** Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG  
Hartzstraße 2, 04129 Leipzig

**Ansprechpartner:**

Christian Glöckner

**Telefon:** 0341 9184-140

**E-Mail:** cgloeckner@vlw-eg.de

**Internet:** www.vlw-eg.de

Karte in ein Lesegerät am Ausgang, schalten sich automatisch Strom und Heizung im Hotelzimmer aus. Dann würde in einer normalen Wohnung aber auch der Kühlschrank ausgehen. Die im Leipziger Gerichtsweg 2 eingebaute Technik schaltet deshalb nur die temporär genutzten

Geräte wie Kaffeemaschine oder Wasserkocher aus, dazu das Licht. Birgit Wilkes: „Der Wunsch nach einer solchen Technik ist an uns herangetragen worden. Für viele Leute ist es eine große Beruhigung, zu wissen, dass alles aus ist.“ Auch das Schließsystem mit dem Code aufs Handy ist eine neue Lösung, die es in den Wohnungen in Berlin und Potsdam noch nicht gibt. Für Mitarbeiter von Pflegediensten ist diese Technik sehr wichtig, denn so müssen sie weniger Schlüssel mit sich herumtragen.

#### **Mieter waren mit der Programmierung überfordert**

Weitere technische Neuerungen: Bei Feuer lösen Rauchmelder Alarm aus, gleichzeitig geht das Licht in der gesamten Wohnung an, damit sich die Mieter orientieren können. Ein mitdenkendes System registriert, welcher Raum wie oft genutzt wird, und regelt die Temperatur entsprechend, Heizkosten werden gespart. Wilkes: „Bisher hatten wir nur Systeme, bei denen die Mieter die Temperatur selbst programmieren mussten. Früh morgens in der Küche sollen es 21 Grad sein, danach nur 18 Grad.“ Das hat sich als Fehlschlag erwiesen, die Mieter waren mit der Programmierung überfordert. „Aus diesem Fehler haben wir gelernt“, sagt sie. Das System übernimmt die Programmierung jetzt selbst.

Die Wohnung kann mehrere Monate lang besichtigt werden. Mit Hilfe von Fragebögen ermittelt die VLW, welche technischen Lösungen bei den Besuchern besonders gut ankommen. Wolf-Rüdiger Kliebes, Vorstand der VLW: „Wir können uns vorstellen, bestimmte Dinge in unseren Wohnungen entweder standardmäßig oder als Option gegen eine monatliche Gebühr einzubauen.“ Man verspreche sich davon einen Wettbewerbsvorteil am Markt. Nach der Testphase wird die Wohnung im Gerichtsweg 2 als Gästewohnung im Rahmen eines deutschlandweiten Gästewohnungstauschings vermietet werden.

Heidrun Böger, Leipzig



## **Mami ist die Beste – beim Heimwerken...**

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

*Unsere Leistungen finden Sie im Internet auf der Seite [www.innotec-gruppe.de](http://www.innotec-gruppe.de) oder Sie rufen uns einfach an unter 0800-4 666 832.*

**!nnotec**  
abfall-management

Problemfeld Empfänger-Anschlusskabel

# Klasse-A-Material und fachgerechte Montage sorgen für störungsfreien Betrieb

Etwa fünfzig Prozent der deutschen Haushalte werden per Kabelanschluss mit Fernsehprogrammen und gegebenenfalls anderen Diensten wie dem Internet versorgt. Eine Besonderheit stellt dabei der Teil des Kabelnetzes nach der Anschlussdose bei den Kabelkunden dar. Grund: Diese gelten hier als Netzbetreiber und müssen deshalb entsprechende technische und rechtliche Anforderungen erfüllen. Der Beitrag zeigt, wie dem durch Verwendung von Klasse-A-Material Rechnung getragen werden kann und wie Störungen durch fachgerechte Montage und Installation zu vermeiden sind.

In vielen Wohnungen erfolgt die Versorgung mit Fernsehprogrammen über den Anschluss an ein Kabelnetz. Dabei handelt es sich um ein strukturiert aufgebautes koaxiales Leitungssystem zwischen einer Kopfstelle und den Anschlussdosen bei den Kabelkunden als Nutzern. Die bisherige Nutzung dieser Kabelnetze wird zunehmend durch Interaktivität und möglichst großen Datenraten für Hin- und Rückkanal ergänzt. Dies bedeutet dann Triple Play, also die Möglichkeit der gleichzeitigen Nutzung von Fernsehen, Internet und Telefonie ohne gegenseitige Beeinflussung. Die Schnittstelle des Kabelnetzes zum Kabelkunden ist im Falle von Triple Play die Multimedia-Anschlussdose (siehe Abbildung 1). Ansonsten handelt es sich um die Teilnehmeranschlussdose mit nur zwei Anschlüssen, nämlich für Fernsehen (TV) und Radio (R).



Abb. 1: Multimedia-Anschlussdose Ulrich Freyer

## Das Kabelnetz und seine Ebenen

Bei Kabelnetzen erfolgt die Zuführung der Programme und Dienste bis zu dem üblicherweise im Keller installierten Hausübergabepunkt (HÜP) durch das als Netzebene 3 (NE 3) bezeichnete Zugangsnetz. Diesem folgt im Gebäude die Hausverteilanlage (HVtA) als Netzebene 4 (NE 4). Sie führt zu den Anschlussdosen in den Wohnungen der Kabelkunden. Alle Verbindungen zwischen diesen und den angeschlossenen Endge-

räten (zum Beispiel analoges Fernsehgerät, digitales Fernsehgerät, Set-Top-Box, Kabelmodem) werden konsequenterweise als Netzebene 5 (NE 5) bezeichnet. Während es für die Netzebenen 3 und 4 stets beauftragte Betreiber gibt, beginnt ab Anschlussdose der Verantwortungsbereich des Kabelkunden. Er gilt formaljuristisch als Kabelnetzbetreiber und unterliegt deshalb auch allen rechtlichen Vorgaben für diese.

In den meisten Fällen besteht eine NE 5 lediglich aus einem Verbindungskabel zwischen der Anschlussdose und einem Endgerät, das als Empfänger-Anschlusskabel bezeichnet wird. Es kann sich aber auch um eine aufwändigere Verkabelung handeln. Das gilt zum Beispiel dann, wenn neben dem Fernsehgerät auch ein Kabelmodem angeschlossen werden soll und/oder die Versorgung von Zweit- und Dritt-Fernsehgeräten vorgesehen ist. Wie bei allen anderen Netzebenen spielen auch bei der NE 5 zwei technische Aspekte eine entscheidende Rolle, nämlich die auftretende Störstrahlung und die Festigkeit gegen Einstrahlung. Diese Strahlung bezieht sich auf die im Kabelnetz mit Hilfe der Koaxialtechnik übertragenen hochfrequenten Signale.

## Kenngroße Schirmdämpfungsmaß

Die Problemstellung der Störstrahlung und Einstrahlung lässt sich überschaubar am Koaxialkabel aufzeigen. Jeder elektrische Leitungsweg weist einen Hinleiter und einen Rückleiter auf. Bei Koaxialkabeln wird der Hinleiter konzentrisch von einem Außenleiter als Rückleiter umgeben. Dabei wäre theoretisch weder Abstrahlung noch Einstrahlung möglich, da diese koaxiale Struktur sozusagen Selbstabschirmung bedeutet. In der Praxis weist jedoch jeder Außenleiter eine definierte „Undichtigkeit“ für hochfrequente Signale auf. Das gilt vergleichbar auch für alle im Netz erforderli-

chen Geräte (zum Beispiel Verstärker) und Komponenten (zum Beispiel Stecker und Anschlussdosen). Die Auswirkung dieses Effekts lässt sich durch das Schirmungsmaß beschreiben, das auch als Schirmdämpfungsmaß bezeichnet wird. Die Angaben erfolgen in Dezibel (dB) und kennzeichnen folgende Zusammenhänge:

- Große dB-Werte für das Schirmungsmaß bedeuten geringe Störstrahlung und hohe Störfestigkeit.
- Kleine dB-Werte für das Schirmungsmaß bedeuten starke Störstrahlung und geringe Störfestigkeit.

Aus vorstehenden Gründen sollte die NE 5 stets ein möglichst großes Schirmdämpfungsmaß aufweisen. Ist dies nicht gegeben, dann kann durch Einstrahlung die ordnungsgemäße Funktion der NE 5 beeinträchtigt werden. Dies gilt besonders bei digitalen Signalen. Hier können bei den Fernsehbildern Klötzchen als störende Artefakte auftreten, das Bild kann aber auch teilweise oder ganz stehenbleiben („einfrieren“), aber auch vollständig ausfallen (siehe Abbildung 2). Im Falle von Triple Play sind auch beim Internetzugang oder der Kabeltelefonie vergleichbare Funktionsstörungen möglich.

Die von einer Netzebene 5 ausgehende Störstrahlung bewirkt mehr oder weniger ausgeprägte Beeinflussungen von Funkdiensten und/oder anderen Kabelnetzen. Im Gegensatz zu den Einstrahlungen nimmt der Kabelkunde diese Auswirkungen nicht unmittelbar selber wahr. Durch ein möglichst hohes Schirmungsmaß lässt sich die Störstrahlung entsprechend klein halten, gleichzeitig steigt damit der Schutz gegen Einstrahlungen, was üblicherweise als Störfestigkeit bezeichnet wird. Die Schirmung der NE 5 reduziert die hochfrequente Einstrahlung und Abstrahlung in gleicher Weise.



Abb. 2: Gestörtes Fernsehbild

ARD

## Problemlösung durch „Klasse A“

Es stellt sich nun die Frage, wie der Kabelkunde als Netzbetreiber der NE 5 ein ausreichendes Schirmdämpfungsmaß durchgängig gewährleisten kann. Hier bietet das vom Zentralverband der Elektronik- und Elektrotechnik-Industrie (ZVEI) bereits vor einigen Jahren etablierte Markenzeichen „Klasse A“ eine gute Hilfestellung. Mit diesem Logo versehene Geräte, Komponenten und Kabel weisen nämlich das hinreichende Schirmdämpfungsmaß von 85 dB auf. Für Kabel gibt es auch die verbesserten Versionen A+ und A++ mit 95 dB beziehungsweise 105 dB Schirmdämpfungsmaß. Bei der Montage und Installation von Klasse-A-Material ist allerdings Qualitätsarbeit unabdingbar, weil sonst an Übergangsstellen Lecks auftreten können, die zu unerwünschten Störeffekten führen. Hierfür ist der Einsatz von Fachkräften und Fachbetrieben mit Zertifikat sinnvoll. Solche „Gütesiegel“ bietet zum Beispiel das Deutsche Institut für Breitbandkommunikation [www.dibkom.org] als neutrale Einrichtung auf Basis transparenter Prüfkriterien an.

In der Mehrzahl umfasst die NE 5 bekanntlich nur das Empfängeranschlusskabel. Dieser „letzte Meter“ des Kabelnetzes stellt sich in der Praxis häufig als Störquelle heraus. Die Ursache dafür ist stets unzureichende und/oder nicht durchgängige Schirmung, wobei das Augenmerk nicht nur dem Kabel, sondern auch den Steckern an den Kabelenden gelten muss. Vorstehende Problematik tritt vorrangig bei konfektionierten Kabeln auf, die im Handel erhältlich sind. Bei diesen kann durchaus das Kabel ausreichende Schirmung aufweisen, dafür aber mit Steckern versehen sein, die weniger als 85 dB Schirmdämpfungsmaß aufweisen. Auf der sicheren Seite ist der Kabelkunde

deshalb nur, wenn das Empfänger-Anschlusskabel in seiner Gesamtheit als Klasse-A-Material deklariert ist. Hinweise auf der Verpackung, wie „doppelt geschirmt“, „für digitales Kabelfernsehen geeignet“ oder sonstige unverbindliche Formulierungen sind da wenig hilfreich.

Es ist auch unbedingt empfehlenswert, die gekauften Geräten beigefügten Anschlusskabel auf ihre Qualität zu prüfen. Wenn diese kein Klasse-A-Logo aufweisen, sollten sie auch nicht eingesetzt werden. Die bisherigen Ausführungen zeigen, dass der Kabelkunde bei Verwendung von Empfängeranschlusskabeln der Klasse A zwei Vorteile hat:

1. Es geht von solchen Kabeln keine unzulässige Störstrahlung aus, was die Störung anderer Kabelnutzer und/oder Funkdienste verhindert.
2. Solche Kabel werden durch einwirkende Störeinflüsse nicht beeinträchtigt, weil ausreichende Störfestigkeit gegeben ist.

## Rechtliche Aspekte

Der praxisorientierte Ansatz bezüglich der Störstrahlung hat auch eine rechtliche Komponente. Es handelt sich um die „Verordnung zum Schutz von öffentlichen Kommunikationsnetzen und Sende- und Empfangsanlagen, die in definierten Frequenzbereichen zu Sicherheitszwecken betrieben werden“. Sie wird als Sicherheitsfunk-Schutzverordnung (SchuTSEV) bezeichnet und gibt die maximal zulässigen Störfeldstärken für solche Frequenzen vor, auf denen sicherheitsrelevante Funknetze betrieben werden. Dazu gehören der Flugfunk, der Flugnavigationfunk und die BOS (Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben)-Funkdienste, außerdem auch einige militärische Funkanwendungen. Die BOS umfassen Polizei, Feuerwehr und Rettungsdienste, also Gruppierungen zur Abwehr von Gefahren für Leib und Leben der Bürger.

Um die ungestörte Funktion der sicherheitsrelevanten Funkdienste auf Dauer zu gewährleisten, muss jeder Netzbetreiber (also auch der von NE 5) die Einhaltung der Grenzwerte durch Messungen und entsprechende Dokumentation belegen. Die

Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen, meist als Bundesnetzagentur (BNetzA) bezeichnet, ist die zuständige Bundesbehörde, zu deren Obliegenheiten unter anderem die Überprüfung gehört, ob die zulässigen Störfeldstärken überschritten werden. Dies kann im realen Störfall erfolgen, ist aber auch vorbeugend (also präventiv) zulässig.

Bei festgestellter Überschreitung der SchuTSEV-Grenzwerte für die Störstrahlung wird die BNetzA den jeweiligen Netzbetreiber zur Einhaltung der Grenzwerte innerhalb einer vorgegebenen Frist auffordern. Wenn erforderlich, erfolgt die Anordnung besonderer Maßnahmen mit zeitlichen, räumlichen und sachlichen Randbedingungen. Im Grenzfall kann die BNetzA sogar den Betrieb eines Kabelnetzes teilweise oder vollständig untersagen. Da die Vorgaben der SchuTSEV sowie mögliche Auflagen der BNetzA mit dem Rechtsmittel des Verwaltungszwangs durchsetzbar sind, sollte jeder Netzbetreiber ein solches Risiko nicht eingehen.

## Fazit

Der Kabelkunde kann als Netzbetreiber der NE 5 durch ausschließliche Verwendung und fachgerechte Montage und Installation von Klasse-A-Material die formalen Anforderungen der Sicherheitsfunk-Schutzverordnung (SchuTSEV) auf einfache Weise erfüllen. Er verhindert damit nicht nur Störwirkungen, sondern auch mögliche kostenrelevante Auflagen der Bundesnetzagentur. Dabei sei angemerkt, dass der Preisunterschied zwischen Material mit Klasse-A-Logo und „No-Name-Qualität“ marginal ist, zumal es sich um einmalige Kosten handelt.

Jeder Wohnungseigentümer und jeder Mieter sollte über die Obliegenheiten als NE-5-Betreiber informiert werden und diesen in gebotenerem Umfang nachkommen. Nur dadurch lassen sich Störungen sicherheitsrelevanter Funkdienste und anderer Kabelnutzer vermeiden, aber auch die durch Einstrahlung von Signalen in den eigenen Kabelanschluss. Neben der Störfreiheit anderer führt der Einsatz von Klasse-A-Material und deren fachgerechte Montage und Installation also auch zu dem Eigennutz eines ungestörten Kabelanschlusses.

Ulrich Freyer, Köln

Sanierungsprojekt Leineberg der Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen (SWB)

# Nachträgliche Ausstattung von Geschosswohnungen mit Komfortlüftungssystemen

Die nachträgliche Ausstattung von Geschosswohnungen mit Komfortlüftung (KWL) ist bauseits in aller Regel problembehaftet. Nun wurde ein System entwickelt, das im Stil von „Deckenleisten“ Funktionalität mit einfacher Montagetechnik kombiniert. Ein Praxisbeispiel aus einem energetisch sanierten Mehrfamilienhaus in Göttingen. Der Einbau des Komfortlüftungssystems dauert pro Wohnung knapp zwei Stunden.

Komfortlüftungsanlagen haben eine klar definierte Aufgabe: Verkürzt dargestellt müssen sie innerhalb einer bestimmten Zeitachse aus einem Raum oder einer Wohnung eine definierte Luftmenge hinaus befördern und durch Frischluft ersetzen. Das beugt in energetisch gut gedämmten, dichten Gebäuden der Schimmelbildung vor und sorgt für mehr Wohnkomfort. So weit, so einfach – wäre da nicht speziell bei der Nachrüstung im Geschosswohnungsbau der 1960er und 1970er Jahre eine zentrale Herausforderung: Wie und wo bringt man die Technik, bestehend aus Lüftungsgerät, Schalldämpfer und vor allem Lüftungskanälen, so geschickt unter, dass sie einerseits nicht auffällt, die Baumaßnahme zugleich aber noch in wirtschaftlich vertretbarem Rahmen bleibt?

Bislang war die Umsetzung dabei eher kompromissbehaftet: Das Lüftungsgerät kam in die ohnehin viel zu knapp bemessene Besenkammer und die Lüftungskanäle wurden trotz „Kriechgangeffekt“ in der abzuhängenden Decke im Flur „versteckt“ – Luftvolumen oder Luftqualität, das war also gewissermaßen die zentrale „Gretchen-Frage“ ...

Anfang der 1960er Jahre entstand im Südwesten Göttingens der Stadtteil Leineberg, in dem die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen (SWB) heute mehr als 700 Wohnungen mit knapp 45.000 Quadratmetern Wohnfläche bewirtschaftet. 584 der Wohneinheiten sollen in den kommenden Jahren saniert beziehungsweise modernisiert werden: Die drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäuser werden unter anderem EnEV-gerecht gedämmt, erhalten teilweise neue Zentralheizungsanlagen, die Balkone

werden zu verglasten Loggien ausgebaut und Erdgeschosswohnungen barrierefrei umgestaltet. Das Ziel der SWB ist, den Primärenergieeinsatz durch die energetische Verbesserung auf etwa 50 Kilowattstunde pro Quadratmeter und Jahr zu senken und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß um etwa 70 Prozent zu verringern.

in vielen anderen Sanierungsobjekten: mit einer Verteilung im Flur. Das gab schon der für die Bauzeit typische Grundriss der Wohnungen vor. Eingebaut wurde jedoch ein neues System, welches durch zwei Details bestach, die für das installierende Fachhandwerk wie für die künftigen Mieter bedeutsam sind:



Im Göttinger Stadtteil Leineberg werden rund 590 in den 1960er Jahren gebaute Wohnungen der SWB modernisiert.

Quelle: Heinemann

## Herausforderung Lüftungskanäle

Auch am Leineberg stellte sich der SWB die Frage, wie in den grundlegend sanierten Mietwohnungen eine ausreichende Lüftung und eine gute Luftqualität trotz beengter Platzverhältnisse geschaffen werden kann. Der zuständige Fachplaner Peter Schleevoigt vom gleichnamigen Göttinger Planungsbüro beantwortete die Frage dort konzeptionell zwar ähnlich wie

- Zum einen wurde ein Lüftungsgerät mit Kreuzgegenstrom-Wärmetauscher gewählt, das dank einer Bauhöhe von nur 236 Millimeter einschließlich Integral-Schalldämmverteiler problemlos über die Hängeschränke in der Küche integriert werden konnte. Das spart in jeder Hinsicht Platz und fällt dank bauseitiger Verkleidung auch nicht ins Auge.
- Zum anderen aber ist das Luftverteilungssystem im Flur in geschäumten Kanälen

am Übergang von der Wand zur Decke ausgeführt; mit 140 x 140 mm Kantenmaß und weiß überstrichen sind die Kanäle kaum auffälliger als eine nachträglich angebrachte Deckenzierleiste.

### Einfache Klick-Montage

Die handlichen Komponenten, beispielsweise Winkel oder T-Stücke, sind dabei freitragend mit einem verdeckten Klick-System befestigt. Die abgestimmten Befestigungsklammern zum Einhängen der Verbinder werden schlichtweg in Flucht an die Decke beziehungsweise an die Wand gedübelt, die Kanalstücke mit Verbinder von Hand eingeklickt – und innerhalb von knapp zwei Stunden ist ein Luftverteilsystem wie in der Wohnung an der Göttinger Weserstraße fertig gestellt. Das sei etwa 40 Prozent schneller als bei konventionellen Wickelfalzhohr in einer abgehängten Decke; die Gesamtkosten sind um bis zu 30 Prozent geringer, betont Jürgen Kink, Produktmanager bei der Firma Heinemann, deren Systeme zum Einsatz kamen.

Diese Schnellbau-Montage funktioniert auch bei unebenen Wänden oder Decken, sagt er: „Eventuelle Fugen werden vom Maler mit Acryl abgespritzt – genau wie sonst Übergänge beispielsweise an Fenstern oder Türrahmen. Anschließend können die Kanäle

### Das Luftverteilsystem „ValloFlex RENO“ ...

... ist modular aufgebaut: Kanal- und T-Stücke, Außen- und Innenwinkel können beliebig kombiniert werden. Für die Dichtheit der Verbindungen sorgen flexible Dichtlippen an den Verbindern. Das Verteilsystem wird gesteckt. Komponenten können bei Bedarf problemlos wieder voneinander gelöst oder nachträglich ergänzt werden. Alle Komponenten bestehen aus expandiertem Polystyrol-Hartschaum (EPS), sind FCKW-frei und lassen sich einfach verarbeiten, sind überstreich-, putz oder tapezierbar und weisen eine sehr glatte Oberflächenstruktur auf, was einen hohen Hygienestandard gewährleistet.



Lüftungskanal und Verbinder Quelle: Heinemann

einfach überstrichen oder tapeziert werden.“ Wer es besonders unauffällig möge, beispielsweise im Architektenhaus aus den 1970er Jahren, setze anstelle der in Göttingen verarbeiteten Komponenten in Stuck-Optik die besonders schlichten, rein glattwinkligen Elemente ein. Wichtig sei, so der Fachmann, dass ein System so aufgebaut sei, dass mit einem Minimum an Elementen alle gängigen Aufgabenstellungen im Bestand gelöst werden können. Neben den Kanälen und Verbindern genügen dafür zusätzliche T-Stücke, Außen- und Innenwinkel sowie abgestimmte Wandhülsen und Revisionsdeckel. Das verringere den Planungs-, Montage- und Materialaufwand gleichermaßen – ein Umstand, der aus Großhandels- und Fachhandwerker-Sicht bedeutsam sei.

### Absolut hygienisch

Ein willkommener Nebeneffekt des fast schon federleichten Luftverteilsystems in dem Göttinger Mehrfamilienhaus ist die gute Zugänglichkeit. Jeder Punkt der Anlage ist zu Wartungs-, Inspektions- oder Reinigungszwecken einfach und ohne Demontage von Verkleidungsteilen erreichbar. Die speziellen Eigenschaften des für die Kanalkomponenten eingesetzten, geschäumten Kunststoffes haben einen weiteren Vorteil: In den Luftkanälen gibt es aufgrund der geschlossenen Oberflächenstruktur auch nach jahrelangem Betrieb keine nennenswerten Ablagerungen. Kink: „Gerade in Objekten wie hier in Göttingen werden beispielsweise durch den Hausmeister regelmäßig die im Lüftungsgerät integrierten Filter gereinigt und einmal jährlich ersetzt. Damit gelangen so wenig Schwebstoffe in die Lüftungskanäle, dass selbst nach acht Jahren Betrieb fast keine Ablagerungen festzustellen sind.“

### Komfortlüftung

Für Rolf Georg Köhler, Vorstand der Städtischen Wohnungsbau Göttingen, ist bei der fachgerechten Sanierung von Geschossbauten die Installation einer Komfortlüftungsanlage einfach unumgänglich, wenn „man die EnEV ernst nimmt“. Dies gelte doppelt, wenn die Nachrüstung so einfach erfolgen könne wie jetzt im Quartier am Leineberg. Zwar sei die energetische Sanierung von Bestandsobjekten in dieser Größenordnung immer auch eine Grenzkostenbetrachtung, allerdings stelle die Lüftungstechnik speziell für jüngere Mieter ein Komfortmerkmal dar: „Das bestätigen

### Das Lüftungsgerät „ValloMulti 200“ ...

... ist für eine Luftleistung bis 200 m<sup>2</sup>/h ausgelegt und wird häufig bei Sanierungen eingesetzt. Verschiedene Anschlussmöglichkeiten und eine variable Platzierung des steckerfertigen Gerätes zeichnen es aus. Die Lüfterleistung kann manuell über einen 4-Stufen-Schalter eingestellt werden. Zudem spart eine Komfortlüftung mit integrierter Wärmerückgewinnungsfunktion aktiv Energie. Sie kann bei Bedarf je nach Gerätetyp (Sommer-/Winter-Schalter) „umfahren“ werden. Filter, Ventilatoren usw. in den Lüftungsgeräten sind für Wartungs- und Reparaturarbeiten durch Klappen leicht erreichbar.



Lüftungsgerät „ValloMulti 200“

Quelle: Heinemann

unsere Erfahrungen nicht nur in diesem Quartier, da wir seit rund zehn Jahren bei energetischen Sanierungen KWL-Anlagen (Kontrollierte Wohnraumlüftung) installieren und dann entsprechende Rückmeldungen von den Mietern bekommen.“

### Fazit

Der Aufwand für die Nachrüstung einer KWL-Anlage in energetisch sanierten Immobilien wird mit abgestimmten Sanierungssystemen wie „ValloFlex RENO“ so weit minimiert, dass prinzipiell jedes Bestandsobjekt zu einem günstigen Kosten-Nutzen-Verhältnis damit ausgestattet werden kann – auch in der Langzeitbetrachtung, wenn auch die Folgen möglicher Feuchteschäden berücksichtigt werden können. Zudem trägt die Komfortlüftung zur signifikanten Verbesserung der Vermietungsquote bei, wie die Erfahrungen der SWB zeigen. Nachträglich installierte Komfortlüftungsanlagen steigern nicht nur die Wohnqualität, sondern tragen zur Bestandssicherung der investierenden Wohnungsgesellschaft bei.

Tina Römer  
HEINEMANN GmbH, Dießen

BGH, Urteil vom 1. Juni 2011 (Az. VIII ZR 91/10)

## Zur fristlosen Kündigung wegen fortdauernder unpünktlicher Mietzahlungen

Vom BGH erging am 1. Juni 2011 ein für Vermieter in zwei Punkten interessantes Urteil. Demnach ist ein Vermieter erstens angesichts eines über deutlich mehr als sechs Monate andauernden und trotz wiederholter Abmahnungen – sogar unter Kündigungsandrohung – fortgesetzten vertragswidrigen Zahlungsverhaltens des Mieters zur Kündigung aus wichtigem Grund befugt. Zweitens steht dem Mieter – unabhängig von der Beendigung des Mietverhältnisses und der Rückgabe der Mietsache – ein Bereicherungsanspruch zu, soweit die vom Mieter einer Wohnung erbrachte Kautions drei Monatsmieten übersteigt, der jedoch binnen drei Jahren seit Ablauf des Jahres verjährt, in dem der Mieter den überschießenden Betrag gezahlt hat.

### Sachverhalt

Die Mieter (Beklagte) haben von der Vermieterin (Klägerin) mit Vertrag vom 1. Mai 2005 ein Einfamilienhaus gemietet, in dem auch der volljährige Sohn einer Mieterin wohnt. Die monatliche Miete beläuft sich auf 1.330 Euro zuzüglich 40 Euro Nebenkostenvorauszahlungen. Die Beklagte hat zu Beginn des Mietverhältnisses eine Kautions in Höhe von 6 Monatsmieten (7.980 Euro) erbracht. Nach § 4 Abs. 7 des Mietvertrags ist die Miete jeweils bis zum 3. Werktag eines Monats zu zahlen.

Seit Mitte 2007 haben die Mieter die Miete jeweils erst zur Monatsmitte oder noch später gezahlt. Aus diesem Grund sprach die Vermieterin mit Schreiben vom Oktober 2008 sowie mit Schreiben vom 22. Dezember 2008 Abmahnungen aus. Mit Schreiben vom 19. Januar 2009 erklärte sie die fristlose, hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietvertrags, unter anderem wegen der unpünktlichen Mietzahlungen. Die Mieter wiesen die Kündigung mit Anwaltsschreiben vom 22. Januar 2009 zurück und gestatteten der Klägerin, einen Teilbetrag von 520 Euro aus der Kautions als Vorauszahlung auf die künftige Miete zu verwenden. Weitere Kündigungen erfolgten mit Schreiben vom 19. Februar 2009 sowie vom 8. April und 8. Mai 2009, nachdem die Mieter die unpünktliche Zahlungsweise auch weiterhin nicht abgestellt hatten. Die

Klägerin begehrt erfolgreich Räumung und Herausgabe.

Mit der im April 2009 erhobenen Widerklage hat die ursprünglich Beklagte erfolglos die Rückzahlung eines Teils der Kautions verlangt, insgesamt 3.464,68 Euro nebst Zinsen.

### Begründung

Zur Räumungsklage: Das Mietverhältnis ist durch die Kündigung vom 19. Januar 2009 beendet worden. Die Klägerin war angesichts des seit Mai 2007 andauernden und trotz wiederholter Abmahnungen der Klägerin fortgesetzten vertragswidrigen Verhaltens der Beklagten, die die Miete jeweils erst zur Monatsmitte und deshalb mit erheblicher Verspätung entrichteten, zur Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 543 Abs. 1, 3 BGB befugt.

1. Gemäß § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB liegt ein wichtiger Grund für die fristlose Kündigung vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Dabei setzt die Kündigung wegen einer Pflichtverletzung

aus dem Mietvertrag gemäß § 543 Abs. 3 BGB eine erfolglose Abmahnung voraus. Eine solche Abmahnung hatte die Klägerin im Oktober 2008 und unter ausdrücklicher Androhung der fristlosen Kündigung erneut mit Schreiben vom 22. Dezember 2008 ausgesprochen. Auch nach den Abmahnungen zahlten die Beklagten die Miete in den Monaten November und Dezember 2008 sowie im Januar 2009 wiederum mit erheblicher Verspätung erst zur Monatsmitte. Im Übrigen wären in den zunächst erfolgten Kündigungen, selbst wenn diese das Mietverhältnis noch nicht beendet hätten, jeweils weitere Abmahnungen zu sehen, die die Mieter gleichwohl nicht zur Änderung der unpünktlichen Zahlungsweise veranlassten.

2. Es stellt eine derart schleppende und ungeachtet einer oder wie hier mehrerer Abmahnungen fortgesetzte Zahlungsweise eine gravierende Pflichtverletzung dar, die die weitere Fortsetzung des Mietvertrages für den Vermieter regelmäßig unzumutbar macht. Durch die Abmahnung erhält der Mieter Gelegenheit, das durch die vorangegangenen unpünktlichen Mietzahlungen gestörte Vertrauen des Vermieters mittels einer pünktlichen Zahlungsweise wieder herzustellen; dem Mieter wird so vor Vertragsbeendigung noch eine Chance zu vertragsgemäßem Verhalten eingeräumt (vgl. BGH NZM 2006, 338 Rn. 14). Diese

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

Alle Fachinformationen der Immobilien-Branche auf einen Klick!

www.IMMO-MEDIENWELT.DE

Das Fachwissen zum Bestellen

✓ Übersichtlich  
✓ Schnell  
✓ Aktuell



Chance nutzten die Beklagten nicht, sondern behielten schuldhaft die vertragswidrige Zahlungsweise bei.

Die fortdauernde unpünktliche Mietzahlung der Beklagten ist hier nicht deshalb als nur unerhebliche Pflichtverletzung zu werten, weil die Beklagten sich in einem – wenn auch vermeidbarem – Rechtsirrtum über die Fälligkeit der Miete befunden hätten. Für die Beeinträchtigung der Interessen des Vermieters ist es ohne Bedeutung, ob die verspätete Zahlung auf einem verschuldeten Rechtsirrtum oder auf einer sonstigen Nachlässigkeit des Mieters beruht. Es kann auch der Umstand, dass die Beklagten der Klägerin – nach der ersten Kündigung – gestatteten, einen Teilbetrag von 520 Euro aus der (überhöhten) Kautionszahlung auf künftige Mietzahlungen zu verwenden, angesichts einer Miete von 1.330 Euro monatlich und der dauernden und gravierenden Zahlungsverzögerungen nicht maßgeblich zu Gunsten der Beklagten ins Gewicht fallen.

Zur Widerklage: Die Klägerin (Vermieterin) ist vor dem Rückhalt der Wohnung nicht verpflichtet, an die Beklagte (Mieter) den Teil der Kautionszahlung herauszugeben, der die nach § 551 Abs. 1 BGB zulässige Höchstgrenze von drei Monatsmieten übersteigt. Es steht dem Anspruch der Mieterin aus ungerechtfertigter Bereicherung die von der Vermieterin erhobene Einrede der Verjährung entgegen.

1. Die im Jahr 2005 gezahlte Kautionszahlung ist zum Teil ohne Rechtsgrund erbracht worden. Die Kautionsvereinbarung war gemäß § 551 Abs. 1, 4, §§ 134, 139 BGB unwirksam, soweit sie über die bei einem Mietverhältnis über Wohnraum maximal zulässige Höhe von drei Monatsmieten hinausging.

2. Der daraus resultierende Bereicherungsanspruch der Mieterin (§ 812 Abs. 1 Satz 1 BGB) unterliegt der regelmäßigen dreijährigen Verjährung. Diese hat gemäß § 199 Abs. 1 BGB mit Ablauf des Jahres 2005 begonnen und ist mit Ende des Jahres 2008 abgelaufen. Bei Erhebung der Widerklage im April 2009 war die Widerklageforderung mithin verjährt. Es kommt für den Beginn der Verjährung nicht darauf an, wann die Mieterin erfahren hat, dass die Vereinbarung einer drei Monatsmieten übersteigenden Kautionszahlung gesetzswidrig ist und ihr deshalb ein Rückforderungsan-

spruch hinsichtlich des darüber hinausgehenden Betrages zusteht.

Gemäß § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB setzt der Beginn der Verjährung neben der Entstehung des Anspruchs nur voraus, dass der Mieter/Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen. Es genügt, wenn der Mieter/Gläubiger die tatsächlichen Umstände kennt, aus denen sich für einen rechtskundigen Dritten der Anspruch ergibt. Eine zutreffende rechtliche Würdigung des Mieters erfordert der Verjährungsbeginn hingegen nicht (BGH BGHZ 175, 161 Rn. 26; NJW-RR 2010, 1574 Rn. 12; NJW-RR 2008, 1237 Rn. 7). Das Berufungsgericht verlangt von der Vermieterin zu Unrecht den Nachweis, wann der Mieterin die Gesetzswidrigkeit der Kautionszahlung bekannt geworden sei. Deren Bereicherungsanspruch ergibt sich bereits daraus, dass sie für eine Wohnung eine Kautionszahlung erbracht hat, die den Betrag von drei Monatsmieten übersteigt; diese Umstände waren der Mieterin bei Zahlung der Kautionszahlung bekannt. Ob sie die Vorschrift des § 551 BGB kannte und ihr deshalb bewusst war, dass ihr ein Rückforderungsanspruch zusteht, ist nicht entscheidend. Die zutreffende rechtliche Einordnung eines Sachverhalts durch den Gläubiger ist nämlich nicht erforderlich.

### Anmerkung

Der notorisch unpünktlich zahlende Mieter mag für den Einzelvermieter lästig sein, verursacht aber kaum nennenswerten Schaden. Bei professionellen Vermietern oder Hausverwaltungen stellt es ein Manko dar, wenn Mieter nicht am Lastschriftverfahren teilnehmen. Die Personalkosten für diese Mieter sind unnötig hoch. Für die Praxis haben folgende Aspekte besondere Bedeutung:

Zur unpünktlichen Zahlungsweise: Nur die vom Mieter korrekt und insbesondere rechtzeitig kontaktierten Jobcenter dürfen für den Mieter sanktionslos verspätet zahlen. Sie sind nicht Erfüllungsgehilfen des Mieters (BGH ZMR 2010, 277). Der Mieter wendet sich an die staatliche Stelle, um selbst die notwendigen Mittel für den eigenen Lebensunterhalt zu erhalten. Dabei macht es keinen Unterschied, ob das Jobcenter die Kosten der Unterkunft an den Hilfebedürftigen selbst zahlt oder direkt an den Vermieter überweist. In beiden Fällen nimmt

das Jobcenter hoheitliche Aufgaben wahr, um die Grundsicherung des Hilfebedürftigen zu gewährleisten. Mit dieser Stellung ist die Annahme, die Behörde werde vom Leistungsempfänger als Erfüllungsgehilfe im Rahmen des Mietvertrages über seine Unterkunft eingesetzt, nicht vereinbar.

Auch eine sogenannte Schonfristzahlung heilt nicht neben der normalen Kündigung wegen Zahlungsverzugs auch automatisch diejenige wegen ständig unpünktlicher Mietzahlung. Für die hilfeweise erklärte ordentliche Kündigung hat dies der BGH (ZMR 2005, 356) bereits entschieden. Dass die Vermieter ein Zinsschaden bei verspäteter Mietzahlung nicht so sehr trifft, erkennt man daran, dass der wirtschaftliche Zinsschaden meist nicht eingeklagt wird.

Zur ungerechtfertigten Bereicherung: Kryptisch erscheint die Formulierung, der Vermieter sei „vor dem Rückhalt der Wohnung nicht verpflichtet, den Teil der Kautionszahlung herauszugeben, der die nach § 551 Abs. 1 BGB zulässige Höchstgrenze von drei Monatsmieten übersteigt“. Damit will der BGH sagen, dass die Rückforderung des überschüssigen Kautionsbetrags' (aus § 812 BGB) vom Mieter zwar nicht während des laufenden Mietverhältnisses bei Ablauf der 3-jährigen Verjährung verlangt werden könne, aber dennoch später (rund sechs Monate nach Rückgabe des Mietobjekts und Vertragsende) aus § 551 BGB! Das verwundert auf den ersten Blick, ist aber im Ergebnis zutreffend. Denn: Die Kautionszahlung ist treuhänderisch gebunden. Nach Wegfall des Sicherungszwecks muss sie – und zwar komplett – zurückgegeben werden, auch wenn sie zu umfangreich bemessen war. Die praktischen Ergebnisse wären sonst auch katastrophal! Oder anders gesagt: Auch der überschüssige Teil, der nur formell, nicht aber auch materiell Kautionszahlung ist (wegen Verstoßes gegen § 551 BGB), muss mit der wirksam gestellten Kautionszahlung am Ende der Mietzeit herausgegeben werden, selbst wenn Kondiktionsansprüche verjährt sind. Dies beruht auf der Überlegung, dass das Überschüssige nach dem Willen der Parteien „Kautionszahlung“ ist und deshalb auch als solche später herauszugeben ist, wobei dann die Verjährung ignoriert werden darf oder es treuwidrig auf Seiten des Vermieters wäre, sich hier auf Verjährung zu berufen.

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

BGH, Urteil vom 10. November 2010 (Az. VIII ZR 300/09)

## Mieterhöhung ohne eigenhändige Unterschrift möglich

Der BGH hat mit Urteil vom 10. November 2010 (Az. VIII ZR 300/09) entschieden, dass eine Schriftformabrede für Änderungen und Ergänzungen eines Wohnraummietvertrages nicht für ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558a BGB gilt. Damit reicht der Vermerk unter einem Mieterhöhungsverlangen mit dem Inhalt „Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.“ aus, selbst wenn im Mietvertrag die Schriftform für Vertragsänderungen vereinbart ist.

### Sachverhalt

Ein Vermieter wollte die Miete für ein Einfamilienhaus erhöhen. Er verlangte von seinem Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung, die er anhand der ortsüblichen Vergleichsmiete ermittelt hatte. Das Mieterhöhungsschreiben des Vermieters trägt keine eigenhändige Unterschrift und endet mit dem Vermerk „Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.“

Der Mieter stimmte der Mieterhöhung nicht zu. Er ist der Meinung, dass die Mieterhöhung formell unwirksam ist. Im Mietvertrag war festgelegt, dass Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrags nur gültig sind, wenn sie schriftlich vereinbart, also eigenhändig unterschrieben werden. Die vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und

Immobilienunternehmen e.V. im Hammonia Verlag herausgegebenen Vertragsmuster enthalten eine ähnliche Formulierung, die jedoch nicht ausschließt, dass auch anderweitige Vereinbarungen getroffen werden können. Der BGH gab dem Vermieter Recht.

### Begründung

Das Mieterhöhungsverlangen ist auch ohne eigenhändige Unterschrift wirksam, das nur in sogenannter Textform erklärt und begründet werden muss (§ 558a BGB). Dies bedeutet, dass die Erklärung dauerhaft wiedergegeben werden kann, die Person des Erklärenden genannt ist und der Abschluss der Erklärung erkennbar ist. Diese Voraussetzungen wurden hier erfüllt. Die Mieterhöhung ist auch nicht unwirksam, weil der Vermieter nicht eigenhändig unterschrieben hatte.

### Bedeutung für die Praxis

Die Klausel, dass Vertragsänderungen und -ergänzungen schriftlich vereinbart werden müssen, greift nach Auffassung des BGH nicht durch. Denn das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters ist keine solche Vertragsänderung oder Vertragsergänzung. Bereits mit Urteil vom 7. Juli 2010 hatte der BGH entschieden, dass bei einer von einer juristischen Person nach § 10 Abs. 1 S. 5 WoBindG abgegebenen „Erklärung mit Hilfe automatischer Einrichtungen“ die Angabe des Namens der juristischen Person genügt. Der Nennung der natürlichen Person, die die Erklärung abgefasst oder veranlasst hat, bedarf es nicht.

RA Rainer Maaß  
VNW

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

BGH, Urteil vom 8. April 2011 (Az. V ZR 210/10)

## Wohnungseigentümer kann Videoauge am Eingang verlangen

Ein Wohnungseigentümer kann den Einbau einer Videokamera am Hauseingang verlangen, wenn diese nur kurz aktiviert wird, nachdem geklingelt wurde und die Bilder nur in die jeweilige Wohnung übertragen werden. Das hat der BGH mit Urteil vom 8. April 2011 (Az. V ZR 210/10) entschieden.

Der BGH gibt dem klagenden Wohnungseigentümer Recht. Der nachträgliche Einbau einer Videokamera am Klingeltableau der Wohnanlage ist eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums. Solche Veränderungen können nur beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Soweit den anderen Wohnungseigentümern dagegen kein über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehender Nachteil erwächst, ist nach § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG ihre Zustimmung zu der beabsichtigten baulichen Veränderung nicht erforderlich.

Ob der Einbau einer Videokamera einen unzulässigen Eingriff in das Persönlichkeitsrecht der Wohnungseigentümer darstellt, ist unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalles zu ermitteln. Vorliegend soll die Kamera nicht dauernd den Eingang überwachen, sondern nur kurzfristig ein Bild in die Wohnung übertragen, bei der geklingelt wurde. Ziel ist es, dass die Bewohner Besucher identifizieren können. Diese begrenzte Maßnahme beeinträchtigt das Persönlichkeitsrecht der Wohnungseigentümer nicht. Auch die Befürchtung, die Anlage lasse sich so manipulieren, dass doch eine dauerhafte Videoüberwachung stattfindet, beeinträchtigt die Wohnungseigentümer nicht ohne weiteres über das Maß des § 14 Nr. 1 WEG hinaus. Erst wenn eine solche Manipulation

hinreichend wahrscheinlich ist, sind die Eigentümer beeinträchtigt. Da noch unklar ist, ob und ggf. wie die Anlage manipuliert werden kann, hat der BGH den Rechtsstreit an das Landgericht zurückverwiesen. Erst wenn diese Unklarheiten aufgeklärt sind, lässt sich endgültig entscheiden, ob die Wohnungseigentümer dem Einbau der Kamera zustimmen müssen.

### Anmerkung

Nach langer Zeit gibt es mit diesem Urteil wieder einmal ein höchstrichterliches Urteil, welche eine Videoüberwachung rechtlich zulässt.

Dr. Peter Hitpaß

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

## Zur Unzulässigkeit einer Klage gegen die Wohnungseigentümer-Untergemeinschaft

Nur die Gesamtgemeinschaft der Wohnungseigentümer ist rechtsfähig, nicht jedoch Untergemeinschaften der Sondereigentümer von Sonderobjekten. Eine gleichwohl gegen die Untergemeinschaft erhobene Klage ist mangels Parteifähigkeit unzulässig.

### Sachverhalt

Der Kläger unterhält ein Parkhaus, das ursprünglich von A.D. und später von S.B. betrieben worden war. Das Parkhaus befindet sich in einem von der Stadt B und W.P. errichteten Gebäude, an dem Sondereigentum begründet ist. Gegenstand des Sondereigentums sind neben dem Parkhaus ein Laden, eine Gaststätte und ein Büro sowie zahlreiche Wohnungen. Gegenwärtig gibt es insgesamt fünf verschiedene Sondereigentümer. Das Parkhaus gehört der Stadt B. Der überwiegende Teil der Wohnungen wird von einer GbR gehalten, an der W.P. beteiligt ist.

W. P. hatte am 19. Juni 1991 mit A.D. vereinbart, dass diese ihm 35 Parkhaus-Einstellplätze gegen fortlaufende Betriebskostenzahlungen überlässt. Im Hinblick darauf hat der Kläger, gestützt auf die Behauptung, insoweit Rechtsnachfolger A.Ds zu sein, zunächst gegenüber den neben der Stadt B vorhandenen vier Sondereigentümern in deren Verbundenheit als Wohnungseigentümergeinschaft eine Betriebskostenzahlung von 4.427,92 geltend gemacht und ein weitergehendes Feststellungsbegehren erhoben. Später hat er sein Verlangen gegen die vier Sondereigentümer als Einzelpersonen gerichtet und die anfänglichen Anträge nur noch hilfsweise gestellt.

Schon das Landgericht hat die Klage als unzulässig abgewiesen: Die beabsichtigte individuelle Inanspruchnahme sei nicht rechtshängig gemacht worden und für eine gemeinschaftliche Haftung fehle es von vornherein an der Passivlegitimation, weil sich der Kläger nicht gegen die gesamte Eigentümergeinschaft, sondern gegen einen bloßen Teil („Untergemeinschaft“) wende. Das greift der Kläger mit der Berufung an. Er erachtet die neben der Stadt B vorhandenen vier Sondereigentümer gemeinschaftlich für rechts- und parteifähig und erneuert insoweit sein ursprüngliches Klageverlangen.

### Begründung

1. Das Landgericht hat zutreffend keine Grundlage für eine Klage gesehen, die sich nicht gegen die Gemeinschaft aller Sondereigentümer richtet, sondern die – unter Ausgliederung der Stadt B – auf die Inanspruchnahme einer „Untergemeinschaft“ abzielt. Eine solche „Untergemeinschaft“ kann nicht, wie dies § 10 Abs. 6 WEG für die Wohnungseigentümergeinschaft als Ganzes vorsieht, eigenständig Träger von Rechten und Pflichten sein und deshalb auch nicht verklagt werden (AG Aachen ZWE 2010, 285). Mithin muss es bei der Abweisung der Klage als unzulässig verbleiben.

2. Gegen Einzelpersonen geht der Kläger nicht vor. Insoweit war auch nie eine Klage rechtshängig, weil weder eine Zustellung erfolgt ist noch eine mündliche Verhandlung mit entsprechenden Anträgen stattfand (arg. § 261 Abs. 2 ZPO). Die Prozessbevollmächtigten der – nicht parteifähigen – „Untergemeinschaft“ haben ausdrücklich erklärt, nicht für die Mitglieder der „Untergemeinschaft“ persönlich aufzutreten. Sollte der Kläger die Einzelpersonen jetzt noch nachträglich in den Rechtsstreit einbeziehen, wäre das nur noch mit deren Zustimmung möglich (Thomas/Putzo, ZPO, 31. Aufl., vor § 50 Rdnr. 23); außerdem ist die Hürde des § 533 Nr. 2 ZPO zu nehmen (Heßler in Zöller, ZPO, 28. Aufl., § 533 Rdnr. 4).

3. Vorsorglich ist darauf hinzuweisen, dass die Inanspruchnahme der Mitglieder der verklagten „Untergemeinschaft“ auch aus sachlich-rechtlichen Erwägungen scheitern müsste. Die Verpflichtung zur Zahlung der streitigen Betriebskosten traf ursprünglich W.P., und anspruchsberechtigt war A.D. Wie sich die Rechtsnachfolge dann auf beiden Seiten vollzogen haben soll, liegt im Dunkeln. Man mag zugunsten des Klägers unterstellen, dass es auf der Gläubigerseite Zessionen bis hin zu seiner Person gegeben hat. Aber auf der Schuldnerseite erschließt

sich eine tragfähige Verpflichtungsübernahme nicht. Einen gesetzlichen Schuldübergang kann es nicht gegeben haben. Insbesondere liegt kein Fall des § 566 BGB vor. Auch auf vertraglicher Ebene fehlt die Basis. Das am 28. November 2005 an den Kläger herangetragene Angebot einer Kostentragungsvereinbarung wurde nicht angenommen, und aus dem im Namen der Mitglieder der „Untergemeinschaft“ gefertigten Schreiben der V.i.B. vom 21. April 2009 geht keine individuelle Haftungszusage hervor.

### Bedeutung für die Praxis

Schon die Gesamt-Wohnungseigentümergeinschaft (§ 10 Abs.6 WEG) ist nur in Teilbereichen voll rechtsfähig (man spricht ungenau von Teilrechtsfähigkeit) und damit gegebenenfalls Träger von Rechten und Pflichten. Eine Untergemeinschaft dagegen kann eventuell intern in eigenen Abstimmungskreisen bei entsprechender Regelung in der Gemeinschaftsordnung Beschlüsse fassen (wenn keine anderen Eigentümer betroffen sind), tritt aber extern nicht als rechtsfähiges Gebilde in Erscheinung. Auch für Mehrhausanlagen macht das Gesetz keine Ausnahmen. Die Untergemeinschaft ist immer Teil des Gesamtverbandes (vgl. Schneider in Riecke/Schmid Fachanwalts-Kommentar, 3. Aufl. § 1 WEG Rn. 245 ff.).

*Dr. Olaf Riecke*

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

VelopA GmbH, Duisburg

## Fahrradparker „Griffin“ – benutzerfreundlich und sicher

Immer mehr Menschen nutzen das Fahrrad als innerstädtisches Fortbewegungsmittel. Eine sichere und effiziente Option, Abstell- und Parkmöglichkeiten für Fahrräder zu schaffen, ist der neue Fahrradparker „Griffin“ des niederländischen Herstellers VelopA. Die markante Formgebung macht den Parker für ein stilvolles Gewerbe für das Straßen- und Stadtbild. Dabei steht das Design – benutzerfreundlich – ganz im Dienste der Funktion. Die Vordergabel

des Rades wird an integrierten Kunststoffschutzteilen angelehnt, so kann das Vorderrad nicht eingeklemmt werden und schon gar nicht verbogen werden. Darüber hinaus werden die Räder im Griffin in Hoch-Tief-Anordnung so abgestellt, dass sie sich auch bei vollem Fahrradständer nicht ineinander verhaken oder beschädigt werden. Der zusätzlich erhältliche Anbindebügel sorgt überdies für optimalen Schutz gegen Diebstahl. Ferner ist für das Fahrradparksystem

eine Platte lieferbar, die Schmutzansammlungen verhindert. Der Fahrradparker kann freistehend oder im Boden verankert aufgestellt werden.

[www.velopa.com](http://www.velopa.com)

Auf Grund seines Universal-Bügel-systems ist Griffin geeignet für Stadträder, Hybridräder, Rennräder und Kinderräder mit Bandbreiten von 27 bis 47 Millimeter. Quelle: VelopA



Viega GmbH & Co. KG

## Fonterra Kleinflächenregelstation

Die angenehme Wärme einer Flächenheizung steht für viele Bauherren ganz oben auf der Wunschliste. Bei der Renovierung einzelner Räume muss darauf aber oft verzichtet werden: Die hohen Vorlauftemperaturen lassen als Alternative zum Heizkörper oft nur den Einbau von Flächenheizungen zu, die

sich über Rücklaufbegrenzungen und damit schwer bedarfsgerecht regeln lassen. Eine praxiserprobte Lösung bietet Viega mit einer neuen Kleinflächenregelstation. Mit dieser Einheit kann eine Fonterra-Flächentemperierung mit bis zu vier Heizkreisen an den vorhandenen Heizkörperanschlüssen angebunden und energieeffizient geregelt werden. Eine behagliche Wärme ist damit gewährleistet.

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

Für diese Texte sind die Anbieter selbst verantwortlich.

## Deutsche Rockwool Mineralwoll GmbH & Co. OHG Innendämmplatte perfekt auch unter Fliesen

Das Dämmsystem „Aerorock ID“ von Rockwool ermöglicht eine energetisch hochwirksame Innendämmung der Außenwand bei zugleich minimalem Wohnraumverlust. Das allein macht dieses neuartige System bereits zur idealen Lösung fürs Bad.

Bereits durch den Einbau der Systemverbundplatte mit meist nur 50 mm Dicke kann die Außenwand eines Altbaus gemäß den Anforderungen der EnEV 2009 aufgerüstet werden. Ebenfalls gut

fürs Bad: Die anschließende vollflächige Bekleidung der Wand mit Fliesen ist auf den Verbundplatten des Systems „Aerorock ID“ ohne lange Wartezeiten möglich. Das System bestehend aus einer Standard-Verbundplatte für die Verarbeitung in der Fläche, einer Laibungsplatte für Fensterlaibungen und Heizkörpernischen sowie einer Keilplatte für einbindende Bauteile, wird ohne Unterkonstruktion auf die Außenwand aufgeklebt.

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

Schüco

## Bewährtes neu aufgelegt und ausgezeichnet

Die Schüco Schiebeläden ALB sind ein idealer außen liegender Sicht- und Sonnenschutz für Fenster und Fassaden im Wohnungs- und Verwaltungsbau. Für den neuen Schiebeläden ALB 10 SF hat Schüco sein bewährtes Schiebeladensystem mit einer Füllung aus filigranen Aluminiumlamellen kombiniert, der 2010 mit dem iF product design award und mit dem red dot design award ausgezeichnet wurde

– dem Sonnenschutz CTB. Die Vorteile dieses Behanges: sehr hohe Transparenz beim Blick von innen nach außen, optimaler Sonnenschutz und extreme Windstabilität bis 30 m/s. Das entspricht einem orkanartigen Sturm der Windstärke 11. Ein hoher Vorfertigungsgrad und einfacher Zusammenbau ermöglichen eine schnelle Montage auf der Baustelle.

[www.schueco.com/web/de](http://www.schueco.com/web/de)



Die Schüco Schiebeläden ALB sind ein außen liegender Sicht- und Sonnenschutz für Fenster und Fassaden im Wohnungs- und Verwaltungsbau.

Quelle: Schüco International KG

Innotec energie-management GmbH

## Verbrauchsoptimierungen und Gaspreissenkungen

Nach der Einführung des Innotec Energiemanagement - Systems in den Beständen eines Berliner Wohnungsunternehmens hat Innotec in der 2. Optimierungsphase in Kooperation mit kW - Energieconsultans GmbH aus Kiel im Rahmen eines professionellen Beschaffungsmanagements Gaspreisoptimierungen durchgeführt. Bei einem Gesamtjahresverbrauch von zirka sieben Millionen Kilowattstunden wurden für zirka 1.000 Nutzer, vorwiegend in Wohngebäuden mit zentraler Heizung und Warmwasseraufbereitung, erstmalig die kompletten Gaslieferungen in Form einer individuellen Ausschreibung am Gasmarkt neu vereinbart. Die Besonderheit ist der zum Zeitpunkt des Zuschlages für alle Verwaltungseinheiten festgeschriebene Bestpreis für die Lieferung von Gas in den kommenden zwölf Monaten. Voraussetzung war, ungeachtet bestehender Vertragsbindungen, den Gesamtbestand vertraglich sowie preislich zu einem Stichtag gleichzustellen. Zusätzlich wurden die kaufmännischen Anforderungen einer modernen Wohnungs-

verwaltung, wie reversionssichere Buchungssätze für die elektronische Verbuchung der Kosten beim Wohnungsunternehmen an den Energielieferanten mit dem Zuschlag zu 100 Prozent erfüllt. Insgesamt wurden fünf Gaslieferanten unterschiedlicher Struktur (reiner Gashändler, Stadtwerk, Regionalversorger) zur tagesaktuellen Angebotsabgabe aufgefordert. Schon nach einem ersten Vergleich ergaben sich Preisunterschiede im fünfstelligen Bereich. In der mündlichen Nachverhandlung konnte dann mit einem Lieferanten sowohl der „beste Preis“ als auch das umfassendste Dienstleistungspaket vereinbart werden. Somit konnten für alle Beteiligten - Mieter, Verwalter sowie Eigentümer - zusätzliche gewinnbringende Effekte erzielt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist bereits sicher, dass der neue Liefervertrag erhebliche Einsparungen bringen wird. Wie hoch diese genau sein werden, ist nach Ende der Lieferperiode zu ermitteln, da das (alte) variable Preismodell durch eine Fixpreisvereinbarung ersetzt wurde. [www.innotec-abfallmanagement.de](http://www.innotec-abfallmanagement.de)

Sto AG

## Drunter und drüber

Hochwertige Innenfarben spielen ihre Stärken erst richtig aus, wenn auch die Grundlage stimmt - wie beim Zusammenspiel von StoColor Titanium und dem Zellulosevlies StoTap Pro 500. Das Vlies ist ideal für strukturlose Beschichtungen. Optimal auf das Vlies eingestellt ist StoColor Titanium, eine Innen-Dispersionsfarbe mit exzellentem

Nassabrieb und Deckvermögen. Sie ist lösemittel- sowie weichmacherfrei und somit frei von fogging-aktiven Substanzen. Weil deckfähig und mit einem hohen Weißgrad ausgestattet, eignet sie sich als Einschichtfarbe, was Zeit (also Kosten) spart - und zudem auch in kritischen oder intensiven Farbtönen ein gutes Bild abgibt. [www.sto.de](http://www.sto.de)

Wienerberger AG

## Reformziegel ermöglicht unkomplizierte Dachsanierung



Wirtschaftlich und flexibel zu verlegen: Reformziegel Cosmo 15 von Wienerberger.

Quelle: Wienerberger/Koramic

Abwechslungsreich gestaltete Dachflächen erfordern eine flexible Dachdeckung. Im Wormser Stadtteil Neuhausen beweist der Reformziegel Cosmo 15 von Wienerberger,

wie vielseitig und wirtschaftlich dieses Dachziegelmodell ist. Der Dachziegel weist eine ähnlich flächige Charakteristik auf wie die ursprüngliche Dachdeckung. Das traditionelle und elegante Ziegelmodell, welches passender Weise auch als „Verschiebeziegel“ bezeichnet wird, eignet sich aufgrund seines großen Verschiebebereichs von bis zu neun Zentimetern besonders gut für Sanierungen. Die Hauptdachflächen ebenso wie die vielfältigen kleineren Dachflächen über Treppenhäusern, großen Gauben oder Überdachungen können damit kostengünstig gedeckt werden.

[www.wienerberger.com](http://www.wienerberger.com)

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

**KIRCHHOF**  
Software

**So geht Wohnungswirtschaft heute - mit Operativen Teamcontrolling!**



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

E-Mail [info@kirchhof.de](mailto:info@kirchhof.de)  
Telefon 0211 38467 - 888  
Telefax 0211 38467 - 884

## Schrebergarten-Krimi



Die Protagonistin ist einer Miss Marple durchaus ähnlich und folglich geht es wenig brutal, aber dafür auch komisch zu bei den Erlebnissen der Haushälterin Pippa Bolle in einer – anfangs – beschaulichen Kleingartenkolonie. Denn die Ruhe trägt: Nachbarn streiten sich um Grundstücke, ein Bau-Unternehmer träumt vom großen Coup und schon gibt es die erste Tote... Eine leichte Sommerlektüre für diejenigen, die das Thema Grundstücke auch im Liegestuhl nicht aufgeben wollen.

**Auerbach & Keller. Unter allen Beeten ist Ruh. Ein Schrebergarten-Krimi. 2011. List Taschenbuch. 8,99 Euro**

## Gestaltung ernst genommen – der Ansatz von Terence Conran



Der britische Designer Terence Conran wird meist als exklusiver Gestalter und im Zusammenhang mit hochpreisigen Produkten der Conran-Shops wahrgenommen. In diesem Buch vermittelt er mit verblüffend einfachen Überlegungen Grundlagen des Wohnens und gibt auch weniger aufwendige Anregungen zum Thema Einrichtung. Die Sonderausgabe dieses bereits 2003 in London erschienenen Wohnbuches schafft eine Verbindung

von einer eher pragmatischen Philosophie des Wohnens zum Gestaltungsmaterial und zu Einrichtungsfragen. Die Conranschen Empfehlungen reichen von der allgemeinen Zeitplanung – „Viele Leute unterschätzen selbst den Zeitaufwand für kleine Projekte erheblich. Zeitschriften und Fernsehsendungen vermitteln ebenfalls den Eindruck, dass an einem Wochenende Wunder möglich sind...“ – bis zur Relativierung der Ansprüche bei der Babyausstattung: „Viele junge Eltern lassen sich von den schier endlosen Listen von Dingen beeindrucken, die sie angeblich für ihr Baby brauchen. Ein Baby kümmert es aber wenig, ob es auf einer Matte auf dem Boden oder auf einem raffinierten Wickeltisch gewickelt wird...“ Das Buch ist in drei große Bereiche eingeteilt: Beim Thema „Wohnkonzepte“ geht es um die erste Wohnung, „Wohnen und Arbeiten“, „Familienest“ oder auch „das leere Nest.“ Beim Thema „Gestalten“ werden sowohl grundsätzliche wie auch konkrete Fragen der Renovierung bei Umbauten und Neubauten erläutert. Im dritten Teil geht es um Materialien und Ausstattung.

**Terence Conran. Das ultimative Wohnbuch. Gestalten, einrichten, leben. Sonderausgabe 2011. DVA. 19,95 Euro**

## Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft

Dieses komplett überarbeitete und topaktuelle Standardwerk verschafft einen umfassenden Überblick über alle Themenfelder der Betriebswirtschaftslehre für Immobilienunternehmen. Dabei orientiert sich das Lehrbuch an den aktuellen Rahmenplänen zur Ausbildung in der Immobilienwirtschaft und dient damit als idealer Lernbegleiter für die Aus-, Fort- und Weiterbildung. Durch seine ausführliche und übersichtliche Darstellung der verschiedenen Handlungsfelder eines Immobilienunternehmens – von der Marktanalyse über Steuerung und Controlling bis hin zu Bautechnischen Grundlagen sowie Finanz-, Steuer-, und Rechtsthemen – ist der Band auch ein perfektes Nachschlagewerk und ein kundiger Ratgeber für alle Fragen des Berufsalltags. Neun Fachautoren vermitteln unverzichtbares Grundlagenwissen zu wichtigen Themen des Managements und der Verwaltung von Immobilien und geben so Sicherheit für das erfolgreiche Arbeiten in der Immobilienwirtschaft.



**Egon Murfeld (Hrsg.). Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft. 6. Auflage 2010. Haufe-Lexware GmbH & Co. KG. 59,80 Euro. ISBN 978-3-87292-316-5. Bestell-Nr. E06526**

## Peergroup-Kommunikation auf Facebook & Co



Zwischen Goldgräberstimmung und skeptischer Abwehr – Facebook polarisiert. Auseinandersetzung mit dem Thema tut Not und die fundierten Aufsätze in diesem Band tragen dazu bei: Ein Überblick über die kurze Geschichte der sozialen Netzwerke gehört dazu, Ländervergleiche in Europa ebenso. Soziale Netzwerke, die ansonsten im Alltag unsichtbar blieben, so die Herausgeber, würden durch SNS (Social Network Service) visuell erfahrbar. Das sogenannte

„bildbezogene“ Handeln, das „sichtbar Machen“ und „sichtbar Werden“, ist folglich ein Schwerpunkt. Ausführlich werden die kommunikativen Möglichkeiten und Funktionen durch Bildeinsatz und auch die Konkurrenz von Partnerbörsen und Freundschaftsportalen erläutert. Zwei Kapitel zum Thema Datenschutz und Datensicherheit machen deutlich, wie erschreckend wenig diese Aspekte – noch – bei der Wahl von Netzwerken von Interesse sind.

**Klaus Neumann-Braun. Ulla P. Autenrieth (Hrsg.) Freundschaft und Gemeinschaft im Social Web. 2011. Nomos. 39,00 Euro**

VNW

## Beschwerdebrieife

Auf Beschwerden – egal ob gerechtfertigt oder nicht – muss reagiert werden, denn sie sind ein Signal, dass der Mieter unzufrieden ist. Ob die Angelegenheit gütlich gelöst werden kann oder beim Anwalt landet, hängt auch von dem Antwortbrief ab. Denn standardisierte, belehrende oder unverständliche Formulierungen fordern Mieter geradezu zum Widerspruch heraus. In dem Workshop am **8. September 2011** in Lübeck lernen Sie auf den Mieter einzugehen, Ihre Position verständlich darzustellen und lösungsorientierte Angebote zu unterbreiten. Weitere Informationen: Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Andrea Schwoch Telefon: 040 52011-224, E-Mail: schwoch@vnw.de

BBA

## Außergerichtliche Konfliktlösung

Streitende Parteien werden künftig dazu verpflichtet, ihren Konflikt zunächst selbst zu lösen. Zumindest müssen sie einen Nachweis darüber erbringen können, dass sie versucht haben, ihre Auseinandersetzung einverständlich beizulegen. Eine entsprechende gesetzliche Regelung wurde vom Gesetzgeber zwischenzeitlich auf den Weg gebracht und soll in Kürze in Kraft treten. Um die Bau- und Immobilienwirtschaft bei der außergerichtlichen Konfliktlösung adäquat begleiten zu können, hat der Verband der Baumediatoren zusammen mit der Mediationsakademie und der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. ein Konzept zur Qualifikation von Mediatoren für die Immobilienwirtschaft entwickelt. Das Angebot, das sich an Rechtsanwälte, Projektentwickler

### Bauverein Breisgau eG Wechsel und Ehrung im Aufsichtsrat

Der Aufsichtsratsvorsitzende des Bauverein Breisgau eG, **Uwe Rolker**, schied im Juni 2011 satzungsbedingt aus dem Aufsichtsrat aus. Über 27 Jahre lang hatte er die erfolgreiche Entwicklung des Bauvereins im Aufsichtsrat maßgeblich mitgeprägt, davon 22 Jahre als Aufsichtsratsvorsitzender. Für seine besonderen Verdienste wurde **Uwe Rolker** von Senator E.h. **Gerhard A. Burkhardt**, Präsident des vbw (Verband badenwürttembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.), mit der Ehrenmedaille in Silber ausgezeichnet. **Peter Meisel**, seit 15 Jahren stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender des Bauverein Breisgau,

wurde am 28. Juni 2011 auf der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates zum Nachfolger **Uwe Rolkers** gewählt.

### Deutsche Wohnen AG Neuer Vorsitzender und neues Mitglied im Aufsichtsrat

Im Rahmen der Aufsichtsratsitzung der Deutsche Wohnen AG am 5. Juli 2011 wurde Herr **Uwe E. Flach** zum neuen Vorsitzenden des Gremiums gewählt. **Flach** gehört bereits dem Aufsichtsrat des im MDAX notierten Wohnungsunternehmens seit Januar 2008 an. Am 7. Juli 2011 bestellte das Amtsgericht Frankfurt mit sofortiger Wirkung **Wolfgang Clement**, Bundesminister a. D., Ministerpräsident a. D., in den Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG.

und Architekten ebenso wie Geschäftsführer und Vorstände von Immobilienunternehmen richtet, wurde bei seinem Start in diesem Jahr sehr gut angenommen. Im **Frühjahr 2012** soll deswegen bereits der zweite Lehrgang beginnen. Vorgesehen ist, den immobilien-spezifischen Mediationslehrgang der BBA in Kürze noch um ein entsprechendes Masterstudium zu ergänzen. Dazu werden gegenwärtig Gespräche mit der Technischen Universität Berlin geführt. Ausführliche Informationen zur Ausbildung „Wirtschaftsmediator/-in – Schwerpunkt Immobilienwirtschaft“ unter [www.bba-campus.de](http://www.bba-campus.de), Tina Haake, Telefon: 030 230855-18 [tina.haake@bba-campus.de](mailto:tina.haake@bba-campus.de)

EDAD

## Freiräume für alle planen und gestalten

Unsere Bevölkerung wird zunehmend vielfältiger und älter. In Zukunft gilt es die Umwelt so zu gestalten, dass sie für möglichst viele Nutzer attraktiv und zugänglich ist. Dieser gesellschaftlichen Herausforderung stellt sich EDAD, das „Europäische Netzwerk Design für Alle Deutschland“. Am **27. Oktober 2011** veranstaltet EDAD und STADT und RAUM zusammen mit dem RKW Kompetenzzentrum die Tagung „Freiräume für Alle planen und gestalten“ auf der FSB – der internationalen Fachmesse Freiraum, Sport- und Bäderanlagen – in Köln. Experten berichten auf der kostenfreien Veranstaltung über konkrete Praxisbeispiele und diskutieren zusammen mit den Teilnehmern über Strategien zur erfolgreichen Gestaltung von Freiräumen für Alle. Weitere Informationen und Anmeldung: RKW Kompetenzzentrum, Telefon: 06196 4953521, E-Mail: [schlink@rkw.de](mailto:schlink@rkw.de), Internet: [www.rkw.de/dfa](http://www.rkw.de/dfa)

## PERSONEN

Der Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG bestand nach dem Ausscheiden von **Hermann T. Dambach** mit Wirkung zum 30. Juni 2011 kurzfristig aus nur fünf Mitgliedern. Damit ist das Gremium wieder vollständig.

### GWG Ennepe-Ruhr-Kreis Neue Spitze

Der Aufsichtsrat und die Gesellschafter der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft für den Ennepe-Ruhr-Kreis GmbH in Schwelm haben am 12. Juli 2011 unter Leitung des Vorsitzenden **Friedrich-Wilhelm Nockemann** (Schwelm) einstimmig den 37-jährigen **Alexander Dyck** als hauptamtlichen Geschäftsführer gewählt. Der neue Geschäftsführer, Dipl.-Wohnungs- und Im-

mobilienvirt der EBZ Business School Bochum, hat bereits als Prokurist seit dem 16. Februar 2011 kommissarisch die Aufgaben der Geschäftsführung der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft übernommen. Er ist seit 2001 in leitender Position in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft tätig

### jenawohnen GmbH Stefan Wosche-Graf als Geschäftsführer wiederbestellt

**Stefan Wosche-Graf** bleibt bis 2016 Geschäftsführer der jenawohnen GmbH. Die größte Wohnungsgesellschaft Jenas, gehört seit dem Jahr 2003 zum Unternehmensverbund der Stadtwerkegruppe Jena.

**Anzeigenschluss Stellenaussagen**  
 ➔ für September 2011: **29.08.2011** ➔

Wir sind ein Wohnbauunternehmen mit Sitz in Ludwigsburg. Zur Verwaltung unserer Bestands- und WEG-Objekte benötigen wir ab sofort einen Hausverwalter.  
**Wir suchen daher eine/en berufserfahrene/n**

**KAUFFRAU/-MANN**  
 in der **GRUNDSTÜCKS- und WOHNUNGSWIRTSCHAFT** bzw.  
**IMMOBILIENKAUFFRAU/-MANN**

**Ihre Aufgaben WEG-Verwaltung:**

- Vorbereitung und Leitung der Eigentümerversammlungen, Erstellung der Versammlungsprotokolle, Umsetzung der Beschlüsse
- Auswahl, Überwachung und Abnahmen von Handwerkerleistungen, Prüfung der Abrechnungen sowie Zahlungsfreigaben
- Auswahl von Hausdienstleistern, Vertragsabschlüsse
- Auswahl und Einstellungen von Hausmeistern auf Minijobbasis
- Bearbeitung von Schadens- und Versicherungsfällen, ggf. in Zusammenarbeit mit Rechtsanwälten

**Ihre Aufgaben Miet-Verwaltung:**

- Vermietung von Wohnungen und Gewerberäumen, Besichtigungen vor Ort, Auswahl der Mieter, Bonitätsprüfungen
- Vorbereitung und Durchführung der Wohn- und Gewerbemietverträge
- Wohnungsabnahmen bei Mieter- oder Eigentümerwechsel
- Bearbeitung von Kündigungen, wenn nötig auch Zwangsräumungen

**Ihre Fähigkeiten:**

- Fachlich fundierte Kenntnisse im WEG- und Mietrecht und in der Erstellung von Betriebs- und Heizkostenabrechnungen
- Sicherer Umgang mit den gängigen MS-Office Programmen
- Idealerweise Erfahrungen mit dem Wohnungsmanager
- Ausgeprägte Fähigkeit zum selbstständigen Arbeiten
- Gute Organisations- und Teamfähigkeit
- Ausgeprägte bautechnische Kenntnisse

Es erwartet Sie ein attraktiver und sicherer Arbeitsplatz in einem modernen Wohnungsunternehmen. Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung. Für nähere Informationen steht Ihnen **Frau Herbing**, **Telefon 07141 266631** gern zur Verfügung.

---

**WOHNBAU REISSER GmbH**                      **Telefon 07141 2666-0**  
**FAVORITEGÄRTEN 38/1**                      **info@wohnbau-reisser.de**  
**71634 LUDWIGSBURG**                      **www.wohnbau-reisser.de**

**DICK Immobilienmanagement e.K.**                      Berlin

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

**Mitarbeiter/in Immobilienverwaltung**

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

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

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



Wir sind eine traditionsreiche Wohnungsbaugenossenschaft mit einem Angebot von über 1.600 Wohnungen in zentralen Wohngebieten der Stadt Karlsruhe. Für die Abteilung Technik suchen wir zum nächstmöglichen Termin den/die Dipl.-Bauingenieur/in – Architekt/in als

## Leiter/in Technik

- Ihre Aufgaben**
- Planung von Blockmodernisierungen / Instandsetzungen sowie allgemeinen Instandhaltungen und ggf. Abwicklung von Neubauten
  - Technisches Bestandsmanagement
  - Fachliche und disziplinarische Führung sowie Weiterentwicklung des Arbeiterteams
  - Übergeordnetes Budgetcontrolling
  - Bestandsentwicklung
  - Darüber hinaus erwarten wir Ihre Ideen zum weiteren Ausbau des Bereiches Technik/Instandhaltung und Ihren persönlichen Einsatz bei der Entwicklung und Realisierung der strategischen Ziele.

- Ihr Profil**
- Dipl.-Bauingenieur/in – Architekt/in
  - Mehrjährige Erfahrung in der Wohnungswirtschaft
  - Führungserfahrung
  - Unternehmerisches und zielorientiertes Denken und Handeln
  - Sicheres Auftreten, Kommunikations- und Organisationsstärke sowie Gestaltungs- und Innovationswillen

- Unser Angebot**
- Eine weitgehend selbständige und eigenverantwortliche Führungsposition
  - Eine der Verantwortung entsprechende Dotierung sowie eine betriebliche Altersversorgung

Wenn Sie in dieser Position eine langfristige Herausforderung sehen und es Sie reizt, die erfolgreiche Weiterentwicklung der Baugenossenschaft mitzuprägen, bitten wir um Zusendung Ihrer aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Angaben zur Gehaltsvorstellung und dem frühestmöglichen Eintrittstermin bis zum **29.08.2011** an den

**Vorstand der  
 Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG,  
 Baugenossenschaft, Postfach 11 02 65,  
 76052 Karlsruhe.**

Weitere Informationen über unsere Genossenschaft auch unter [www.hardtwaldsiedlung-karlsruhe.de](http://www.hardtwaldsiedlung-karlsruhe.de)



## Wir brauchen Verstärkung

**Wir sind** ein Wolfsburger Wohnungsunternehmen und betreuen rund 11.500 Wohnungen und zahlreiche Gewerbeimmobilien. Neubautätigkeiten, Baubetreuung sowie Planung und Durchführung von Projekten rund ums Bauen gehören zu unseren Aufgaben.

**Wir suchen** zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n **LEITER/IN TECHNIK**

**Ihre Aufgaben:** Sie leiten, überwachen und organisieren den technischen Bereich. Als interner Dienstleister für das Bestandsmanagement tragen Sie die Verantwortung für die systematische Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes, inklusive der Planung und Überwachung von Bau- und Sanierungsarbeiten, Sie steuern die relevanten Ergebnisgrößen, sind Ansprechpartner für den kommunalen Gesellschafter und koordinieren als Schnittstelle alle Aufgaben wichtiger Stadtentwicklungsprojekte.

**Sie verfügen** über eine akademische Ausbildung und können umfangreiche Erfahrungen in komplexen Sanierungs- und Projektsteuerungsaufgaben nachweisen. Ergebnis- und Kundenorientierung, Entscheidungsfreude sowie Durchsetzungsvermögen sind Ihre Stärken. Sie führen Ihre Mitarbeiter kooperativ und zielorientiert und verfügen über Verhandlungsstärke.

Wenn Sie die Herausforderung suchen und Spaß daran haben, einen Kernbereich weiter zu professionalisieren, dann senden Sie uns bitte Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe eines möglichen Eintrittsdatums sowie Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum 31. August 2011 an folgende Adresse:

**Neuland Wohnungsgesellschaft mbH**  
**Frau Manuela Eltner**  
**Erfurter Ring 15**  
**38444 Wolfsburg**

MENSCH. RAUM. KOMPETENZ.



Aberdeen Asset Management ist eine global aufgestellte Fondsgesellschaft, die weltweit mit 1.850 Mitarbeitern in 24 Ländern ein Vermögen von rund 205 Milliarden Euro in den Assetklassen Aktien, Renten, Immobilien und alternative Anlagen verwaltet, davon 25 Milliarden Euro in Immobilien. Rund 90 Prozent der Anlagen verwalten wir für institutionelle Investoren.

Zur weiteren Verstärkung unseres Transaktions-Teams suchen wir ab sofort am Standort Frankfurt eine/einen

## Senior Transaction Manager (Wohnen)

### Ihre Aufgaben

- Vorbereitung, Verhandlung und Umsetzung des An- und Verkaufs von Objekten und Projekten
- Strukturierte Marktbearbeitung zur Generierung von Investitionsmöglichkeiten
- Analyse sämtlicher für den Ankauf relevante Aspekte inkl. Risikobeurteilung
- Erstellung von Projekt- und Objektvorlagen
- Management der Transaktions- und Due Diligence-Prozesse
- Unterstützung der Fondsmanager und des Research mit Markt- und Transaktions-Fachkenntnis
- Mitwirkung bei der Entwicklung und Konzeption von neuen Aberdeen-Anlageprodukten

### Ihr Profil

- 5 Jahre Berufserfahrung im An- und Verkauf von Immobilien, überwiegend im Bereich Wohnimmobilien
- Tiefgehendes Verständnis für das Produkt "Wohnimmobilie" aus Objekt- und Marktsicht
- Abgeschlossenes Studium mit wirtschaftlichem Bezug (Schwerpunkt Immobilien)
- Gute Englischkenntnisse
- Starke Verhandlungs- und Kommunikationsfähigkeit
- Außergewöhnliche analytische Kompetenz
- Proaktive und lösungsorientierte Arbeitsweise

Sie arbeiten mit hoher Eigenverantwortung zu attraktiven Konditionen in einem erfolgreichen Team. Haben Sie Lust sich den Herausforderungen dieser Position zu stellen? Dann schicken Sie uns bitte Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen, gerne auch per E-Mail an unsere Personalabteilung (karl-heinz.rusche@aberdeen-asset.com).

Wir freuen uns, Sie bald kennen zu lernen. Für eine erste Kontaktaufnahme steht Ihnen Herr Daniel Dreyer, Head of Transactions, unter der Tel.-Nr. 069 / 768 072 - 230 gerne zur Verfügung.

**Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH**  
EQUITIES | FIXED INCOME | PROPERTY · Bettinastraße 53-55 · 60325 Frankfurt am Main

Wir weisen darauf hin, dass wir uns über Bewerber auch in allgemein zugänglichen Quellen, wie Zeitung, Rundfunk, Internet usw. informieren.

# Sie suchen Fach- und Führungskräfte in der Wohnungswirtschaft?

**Dann schalten Sie in DW Die Wohnungswirtschaft!**

[www.dw-web.info/stellenmarkt](http://www.dw-web.info/stellenmarkt)

**DW Die Wohnungswirtschaft** richtet sich vor allem an kaufmännische und technische Führungskräfte in Wohnungsunternehmen, die in der DW konkrete Problemlösungen und Informationen für die tägliche Praxis finden.

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



**Bestellen Sie gleich den Infolyer!**

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

1x buchen,  
2x präsent!

**DW**  **STELLENMARKT**



[www.gwk1921-wohnbau.de](http://www.gwk1921-wohnbau.de)

## Genossenschaft für Wohnungsbau Karlsruhe 1921 e.G.

Wir sind eine seit über 90 Jahren in Karlsruhe bestehende Wohnungsbaugenossenschaft mit Spar-  
einrichtung. Im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir bevorzugt aus der  
Wohnungswirtschaft einen

### Geschäftsführer (m/w)

Für diese wohnungswirtschaftliche Aufgabe suchen wir eine qualifizierte kompetente Persönlichkeit für  
die Weiterentwicklung des Wohnungsbestands und des Mietbereichs unserer Genossenschaft.

Umfassende Kenntnisse und Erfahrungen in der Wohnungswirtschaft setzen wir voraus,  
sowie die Identifikation mit dem Genossenschaftsgedanken, als auch den Umgang mit  
Genossenschaftsmietern.

#### **Ihre Zuständigkeit:**

Sie übernehmen als Geschäftsführer eigenverantwortlich die Leitung unserer traditionsreichen  
Wohnungsbaugenossenschaft.

#### **Ihre Qualifikation:**

Sie haben ein abgeschlossenes betriebswirtschaftliches, kaufmännisches oder volkswirtschaftliches  
Studium mit Erfahrung in der Wohnungswirtschaft und erfüllen die Geschäftsleiterqualifikation  
im Sinne des KWG.

Wir erwarten fundierte Erfahrungen im Finanz- und Rechnungswesen, im Miet- und Genossenschafts-  
recht, sowie Kenntnisse der branchenüblichen Software.

Ein gutes Verständnis in der Planung, Ausschreibung und Organisation von Instandhaltungs- und  
Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbereich runden Ihr Profil ab.

Wir bieten eine langfristig angelegte Anstellung. Nach der Einarbeitung ist die Bestellung zum  
hauptamtlichen Vorstandsmitglied vorgesehen.

Sollte Ihr Profil der geforderten Verantwortung entsprechen und Sie möchten zukunfts tragend unsere  
Genossenschaft mitgestalten, dann senden Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit der  
Angabe des frühest möglichen Eintrittstermins an den

**Vorsitzenden des Aufsichtsrates der  
Genossenschaft für Wohnungsbau Karlsruhe 1921 eG  
Häusserstraße 14, 76137 Karlsruhe**

oder an [Bewerbung@gwk1921-wohnbau.de](mailto:Bewerbung@gwk1921-wohnbau.de)

### BEKANNTMACHUNGEN

#### **Bekanntmachung gemäß § 325 HGB**

Der Lagebericht für das Jahr 2010, der Jahresabschluss zum 31.12.2010  
mit dem Bestätigungsvermerk des VNW Verband norddeutscher Wohnungs-  
unternehmen e. V., Hamburg und der Bericht des Aufsichtsrates wurden zur  
Veröffentlichung an den elektronischen Bundesanzeiger weitergeleitet.

Wohnungsbau GmbH Neumünster,  
Beethovenstr. 71, 24534 Neumünster

Diese Ausgabe enthält eine Beilage der Firma  
**Banken Software BS GmbH, Mainz,**  
die wir Ihrer Aufmerksamkeit empfehlen.

## Nahversorgung im Quartier

In ländlichen Räumen, aber auch in manchen Stadtteilen finden die Menschen keine wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln mehr vor. Was also tun, wenn sich Aldi oder Rewe verabschieden? In die Bresche springen immer häufiger Projekte mit Namen wie Dorv oder Markttreff, sie haben neben der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen, oft auch die Funktion eines Treffpunkts für die Quartiersbewohner. Bei diesen neuen „Tante-Emma-Laden des 21. Jahrhunderts“ spielen in vielen Fällen auch Wohnungsunternehmen eine wichtige Rolle. Die DW stellt Beispiele und Betreibermodelle vor.



Quelle: Markttreff

## Stiftungen von Genossenschaften

Mittels einer Stiftung Gutes zu bewirken hat mittlerweile „Konjunktur“. Die Verdienste um das Gemeinwohl und zur sozialen Integration von benachteiligten Menschen durch Nachbarschaftstreffs, die Quartiersbezogenheit der Stiftungsmaßnahmen und das große Engagement von Ehrenamtlichen von Stiftungen werden zunehmend gewürdigt. Man schätzt das Gesamtvermögen aller deutschen Stiftungen auf mindestens 50 Milliarden Euro. Wohnungsunternehmen und dabei vor allem Wohnungsgenossenschaften nutzen Stiftungen seit über zehn Jahren verstärkt als zusätzliche Organisationsform für Aufgaben des Sozialmanagements, die aber auch in Form eines Vereines geschehen kann. Für die Geschäftsleitungen von Wohnungsunternehmen ist die Stiftungsgründung oft ein Instrument, mit dem sie ihre Corporate Social Responsibility (CSR) gestalten und dokumentieren wollen. Stiftungen bieten für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften die Möglichkeit, über das Kerngeschäft hinaus und insbesondere in Zeiten knapper werdender öffentlicher Mittel, soziale und kulturelle Projekte zu fördern sowie die Lebensqualität in den Quartieren zu steigern.

## Nachbarschaft statt Pflegedienst



Quelle: Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim

Gemeinschaftliches Wohnen im Alter ist für viele Menschen ein großer Wunsch, wenn sie beschreiben wollen, wie sie im Alter leben wollen. Auch für die Wohnungswirtschaft ist es daher ein wichtiges Thema. Das Wohnprojekt „Gemeinschaftliches Wohnen im Michaelisviertel“ Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim ist ein Beispiel dafür. Es bietet den Bewohnern eine Besonderheit: In dem barrierefreien Neubau mit acht Mietwohnungen können die Bewohner über die Zusammenstellung ihrer Hausgemeinschaft mitbestimmen. Sie alle sollten bereit sein, sich gegenseitig zu unterstützen, können und sollen aber auch ihre Individualität in den eigenen vier Wänden pflegen.

### HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg  
Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg

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

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

**Komplementäre:**  
Haufe-Lexware Verwaltungs GmbH, Sitz Freiburg,  
USt-IdNr. DE812398835

### REDAKTION

#### Chefredakteur:

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

#### Redakteur:

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

#### Redakteurin:

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

#### Redaktion:

Svenja Poßecker,  
svenja.possecker@diewohnungswirtschaft.de

#### Kolumnisten:

Dr. Bernd Leutner; Letty Reimerink; Sven Rudolph;  
Kay Schorsch

#### Korrespondent:

Christian Hunziker

**Autoren:** Heidrun Böger; Stefan Backmund; Katharina Burkard; Thomas Chianzone; Karin Danne; Susanne Erhlinger; Stefan Forster; Ulrich Freyer; Gerhild Gössing; Monika Gräning; Oliver Helms; Miriam Herke; Dr. Peter Hitpaß; Prof. Dr. Sigrun Kabisch; Inge Kemper; Gesa Kitschke; RA Rainer Maaß; Barbara Miehlke; Dr. Klaus Nahlenz; Dr. Heike Liebmann; Dr. Olaf Riecke; Tina Römer; Udo Schröder; Jörg Schwagenseid; Anja Steinbuch; Bärbel Wegner; Günther Werr

#### Produktion:

Wolfgang Boge

#### Redaktionsanschrift:

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

© Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

#### Partner in Österreich:

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

#### Partner in der Schweiz:

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

### ANZEIGEN

Es gilt die Anzeigenpreisliste Nr. 37

#### Gesamtanzeigenleitung:

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

#### Anzeigenverwaltung:

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

### ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

#### Aboverwaltung:

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

#### Bezugspreise:

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

#### Erscheinungsweise:

monatlich  
Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.



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

#### DW-Online-Archiv:

Das aktuelle Passwort ab Mitte August lautet:

#### Portfolio

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



# Der Mieter- taschenkalender 2012

## Hat Platz in jeder Tasche

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

## Ihr Unternehmen stets präsent

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

## Täglich informativ

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



Beispielhaft:  
das individuelle  
Vorsatzblatt

## Günstig!

### Preise Mietertaschenkalender 2012

Bestellung bitte bis spätestens zum **05.09.2011**

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

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

**Auslieferung im November.**

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

**Ja,** ich bestelle den **Mieteraschenkalender 2012**

ohne Vorsatzblatt  Expl. mit Vorsatzblatt  Expl. Anzahl der Zusatzfarben

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

Lieferanschrift:

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

**HAUFE. Hammonia**

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

# Wer an Immobilien denkt, denkt an Immonet.

Wir haben für jedes Objekt die passenden Interessenten.

Die große  
OFFENSIVE  
2011

**immonet.de**  
Wir sind Immobilien

