



ÖKOLOGISCH UND SOZIAL

Umweltpreis für die Arkadien in Winnenden

► 20

ENERGIE + TECHNIK

Müllentsorgung:
rechnen sich Unterflursysteme?

► 28

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Wirtschaftlich und bezahlbar:
Großsiedlungen und ihre Geschichte

► 6

MARKT + MANAGEMENT

Effizienz 2020: Die Preisträger
des DW-Zukunftspreises 2012

► 40



Vertrauen Sie dem Marktführer



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

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin



EDITORIAL

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft: Innovationskraft der Branche

„Effizienz 2020“ war das Thema des diesjährigen DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft, der zusammen mit der Aareon AG bereits zum 9. Mal ausgelobt wurde. Es ging um erfolgreiche, innovative und zukunftsfähige Unternehmensprojekte und -konzepte in den Kategorien Beschaffungsprozesse, Bewirtschaftungsprozesse und Finanzierungsprozesse. Ehrlicherweise ein schwieriges Thema.

Die Preisträger wurden Anfang Juni im feierlichen Rahmen des Galaabends auf dem Aareon Kongress in Garmisch-Partenkirchen vor rund 1.000 Gästen ausgezeichnet. GdW-Präsident und Schirmherr Axel Gedaschko überreichte den Unternehmen die Preise. In dieser Ausgabe der DW stellen wir Ihnen die prämierten Projekte vor.

Eine Besonderheit ist, dass die Jury dieses Mal eine lobende Anerkennung ausgesprochen hat: Die Joseph-Stiftung Bamberg ist mit ihrer „Onlineverwaltung für Mieteigentum“ einen innovativen Schritt gegangen, um die Anbindung der WEG-Verwaltung zu vereinfachen. Das Ergebnis ist eine Onlineverwaltung mit einer Vielzahl von Rationalisierungseffekten. Wir stellen Ihnen dieses Projekt ab Seite 48 vor.

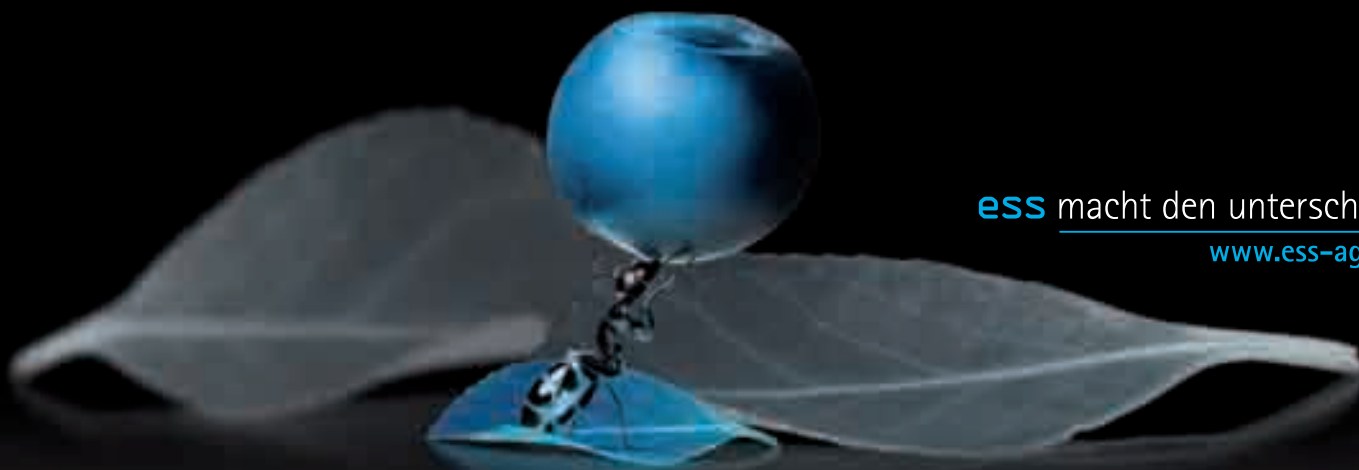
Auch in diesem Jahr zeigte der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft wieder deutlich, wie innovativ die Unternehmen der Wohnungswirtschaft den Wandel und die Herausforderungen annehmen und angehen. Jurypräsident Prof. Hansjörg Bach ordnet

ab Seite 40 - in unser Thema des Monats einleitend - die Beiträge und Themen des Zukunftspreises in einen größeren Kontext ein.

Frischer Wind in unserem Themenportal Immobilien
Nach einer umfassenden Neugestaltung hat Haufe die Onlineportale Immobilien und Wohnungswirtschaft (bisher dw-web.info) zusammengeführt und damit eine einzigartige Wissensplattform kreiert. Die Zeitschriften Immobilienwirtschaft, DW Die Wohnungswirtschaft, wi Wohnungspolitischen Informationen sowie Der Verwalter-Brief stehen Ihnen über moderne Bookshelves als blätterbare PDFs zur Verfügung. Durch die weiteren Services, wie dem Stellenmarkt oder Arbeitshilfen und Whitepaper, erhalten Sie eine exzellente Orientierung und hilfreiche Unterstützung für ihre Arbeit. Stöbern Sie gerne unter www.diewohnungswirtschaft.de und nutzen Sie die Angebote.

Ihnen einen schönen Sommer - wo auch immer Sie ihn finden.
Ihre

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin DW Die Wohnungswirtschaft



ess macht den unterschied
www.ess-ag.de

Starke Komplettlösungen für die Wohnungswirtschaft

In der edition leonardo erfinden wir unsere Gesamtlösung wowi c/s neu.
Bewährtes trifft auf faszinierende Innovationen.
Ansehen. Anfassen. Umsteigen. Für Ihr Unternehmen.



TITEL

► 20



STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

► 6



NEUBAU UND SANIERUNG

► 22

Quelle: Jessica Read, Atelier Dreiseitl, Überlingen

Quelle: LEG Wohnen NRW GmbH

Quelle: Objectiflor

Auszeichnung für ein Siedlungsprojekt

Die Arkadien in Winnenden haben den Green Dot Award erhalten. Sie gelten als ökologische, ökonomische und sozial vorbildlich.

Großsiedlungen

Die großen Wohnsiedlungen pauschal zu stigmatisieren, ist falsch und verzerrt gute Entwicklungsbeispiele und die Lebensrealität vieler.

Design und Kosten

Die Wiesbadener Wohnbaugesellschaft GWW kümmert sich bei Sanierungen u. a. um die Ausstattung mit speziellen Fußbodenbelägen.

DW | DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT
08|2012

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

- 4 **Meldungen**
- 6 **Den Großsiedlungen eine eigene Geschichte gönnen**
Wirtschaftlich tragbar,
für Mieter bezahlbar
- 9 **Wohnsiedlungen leisten zentralen Beitrag zum Klimaschutz**
Kompetenzzentrum Großsiedlungen
- 10 **Ein Erfolgsprogramm zieht Bilanz**
Kongress „Zehn Jahre Stadtumbau Ost“
- 12 **Wohnungswirtschaft ist weit mehr als nur das Bereitstellen von Wohnungen!**
Engagierte Stadtentwicklung

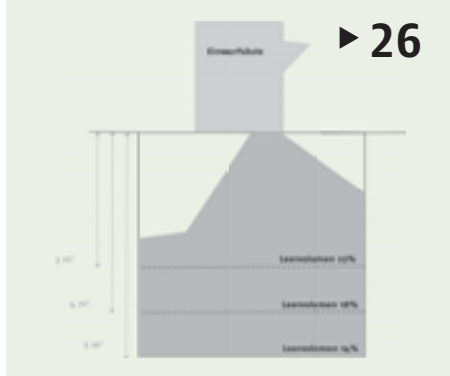
THEMA DES MONATS: DER DW-ZUKUNFTSPREIS

Bereits zum 9. Mal wurde der renommierte „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft“ verliehen. Unter dem Motto „Effizienz 2020“ sind herausragende Beispiele für moderne Prozessorganisation und Qualitätssicherung von Prozessen drei Kategorien ausgezeichnet worden. Die Jury hat darüber hinaus noch eine lobenden Anerkennung ausgesprochen. Dieses Projekt sowie die Preisträgerprojekte stellen wir Ihnen ab Seite 40 vor.



Quelle: Aareon AG

ENERGIE UND TECHNIK



Unterflursysteme

Gemessen an der Müllplatzvielfalt sind Unterflursysteme (UFS) eine Wohltat fürs Auge. Doch rechnen sie sich auch?

NEUBAU UND SANIERUNG

16 Meldungen

20 Umweltpreis für die Arkadien Winnenden
Ökologisch und sozial

22 Saniert vom Dach bis zu den Böden
Design, Pflege und Kosten

ENERGIE UND TECHNIK

24 Meldungen

28 Eignen sich Unterflursysteme im Geschosswohnungsbau?
Müllentsorgung

31 Zwangssanierungen vom Tisch – Sanierungsquote nur für Regierungsgebäude
Kompromiss bei Energieeffizienzrichtlinie

32 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

34 Meldungen

40 Innovationskraft der Branche
Effizienz 2020

42 „E-billing“ spart Zeit, schont Ressourcen und reduziert Fehlerquellen
Preis für die HOWOGE

44 Mehr Leistung und Qualität bei gleichem Einkaufsbudget
Preis für die LEG NRW GmbH

46 Erfolg durch strategisches Finanzmanagement und intensives Reporting
Preis für die WIRO in Rostock

MARKT UND MANAGEMENT



Internationales Jahr der Genossenschaften

Sich auf Bedürfnisse einzustellen und den Wohnungsbestand daran anzupassen, ist eine Stärke von Genossenschaften.

48 WEG-Verwaltung durch ein Onlineportal

Lobende Anerkennung für die Joseph-Stiftung

50 Genossenschaften stellen sich den Herausforderungen für bedarfsgerechtes Wohnen

Internationales Jahr der Genossenschaften 2012

53 Erfolgsmodell Genossenschaften

GdW-Kongress zum Internationalen Jahr der Genossenschaften

54 Steuerliche Benachteiligung der Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

56 Ein Vermietungsangebot für Selbermacher

Hammer-Wohnung: Heimwerker als Mieter gesucht

58 Bessere Planung durch Befragungen

Was wollen die Mieter?

60 Stellenmarkt

RECHT

67 Mietrecht, 69 Vertragsrecht, 70 WEG-Recht

LETZTE SEITE

72 Impressum



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



Ihr kompetenter Partner in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



» Voneinander lernen –
Miteinander leben:
Mehrgenerationen-
wohnen bietet Vielen
ein Zuhause!«

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

iwbl Ingenieurgesellschaft mbH

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



Berlin · Braunschweig · Düsseldorf · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

Nahversorgungszentrum 50 % mehr Fläche nach Umbau



v.l.: Heinz Buschkowsky (Bezirksbürgermeister Neukölln), Thomas Blesing (Bezirksstadtrat für Bauen, Natur und Bürgerdienste in Neukölln), Christoph Beck (Vorstand degewo), Ephraim Gothe (Staatssekretär Senat StadtUm), Frank Bielka (Vorstand degewo).

Quelle: degewo

Wutzky, das Nahversorgungszentrum der degewo in der südlichen Gropiusstadt in Berlin, verfügt nach dem Umbau nun über eine Nutzfläche von mehr als 9.100 m². Die Zahl der Geschäfte und Praxen in der Einkaufspassage ist von 34 auf 44 gestiegen, 91% der Gewerbefläche sind bereits vermietet. Das ehemals offene und oft zugige Einkaufszentrum ist nun eine geschlossene Einkaufsmall mit einem ebenfalls neu gestalteten, direkten Zugang zum U-Bahnhof Wutzkyallee. Die Eröffnung des Gebäudes fand pünktlich zum 50-jährigen Jubiläum der Gropiusstadt statt. Ephraim Gothe, Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, lobte bei der Eröffnungsfeier die ganzheitliche Herangehensweise: „Die degewo ist dabei, ihre Bestände in der Gropiusstadt energetisch zu modernisieren. Dass in diesem Rahmen auch das in die Jahre gekommene Wutzky modernisiert wurde, ist konsequent und zeigt die strategische Quartiersentwicklung, mit der an die Aufgabe herangegangen worden ist.“ Bis zum Jahr 2016 investiert das Wohnungsunternehmen insgesamt mehr als 91 Mio. € in der Gropiusstadt. Damit werden mehr als 2.200 Wohnungen modernisiert, die Grünanlagen in Anlehnung an die Originalpläne rekonstruiert.

Weitere Informationen:
www.degewo.de

TERMIN

Bundeskongress Städtebaulicher Denkmalschutz

Vom **30. bis 31. August 2012** findet der 20. Bundeskongress Städtebaulicher Denkmalschutz statt. Der Veranstaltungsort ist Göttingen. Thema der Veranstaltung ist der demografische Wandel in historischen Städten, besonderes Interesse gilt dabei den Bereichen Schrumpfung, baukulturelle Wertigkeit, Eigentümerschaft und Eigentümerwechsel von Denkmalen sowie Aspekte der Barrierearmut.

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.bmvbs.de

Quartiersentwicklung Planungs- und Realisierungswettbewerb ausgelobt

Für das ehemalige Industriegelände der ENKA Glanzstoffwerke in Kelsterbach hat die NH Projektstadt, Tochterunternehmen der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnstadt, einen Wettbewerb ausgelobt. Ziel ist es, auf einer Fläche von ca. 6.500 m² einen Quartiersplatz zu realisieren, der Aufenthaltsqualität für die Bewohner der Niederhülle als auch für die neuen Bewohner des ENKA-Geländes bietet. Am Platz soll nach den Vorstellungen der Stadt Gastronomie angesiedelt werden, die den Platz mit Außenbestuhlung belebt. Projektleiter Dennis Hofmann von der NH ProjektStadt zur Finanzierung: „Der Platz wird für das gesamte Wohnumfeld, auch der Niederhülle, eine neue Quartiersmitte bedeuten. Sowohl der Wettbewerb wie auch die Platzgestaltung sind geförderte Maßnahmen des Bundes-Landes-Programms „Stadtbau in Hessen“. Die kalkulierten Baukosten von ca. 1,1 Mio. € werden zu rund 60% von der Städtebauförderung bezuschusst.“



Ehemaliges Verwaltungsgebäude jetzt Umwelthaus mit vorgelagerter Platzfläche.

Quelle: Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Weitere Informationen:
www.nh-projektstadt.de

Bewegungsparcours Hessisches Sozialministerium veröffentlicht Leitfaden

Die Hessische Landesregierung erprobte im Sommer 2011 in Hanau und Darmstadt Bewegungsparcours für Senioren. Mit insgesamt 94 Probanden im Alter zwischen 60 und 94 Jahren fand eine dreimonatige Untersuchung unter sportwissenschaftlicher Anleitung statt. Es zeigte sich eine deutliche Steigerung der körperlichen Fähigkeiten insbesondere in Hinblick auf Beinkraft, Gehtempo und Balance. Eine weitere Studie zu den sozialen und psychischen Wirkungen der Bewegungsparcours ergab eine deutlich positive Veränderung der gefühlten Lebensqualität der Probanden. Sie fand Ausdruck in gesteigerter Vitalität, sozialer Funktionsfähigkeit, emotionaler Rollenfunktion und psychischem Wohlbefinden.



Die hessischen Bewegungsparcours zeigen Wirkung.

Quelle: Playfit GmbH

Weitere Informationen:
www.hessen.de

Warnemünder Mittelmole Städtebaulicher Wettbewerb entschieden

Quelle: WIRO



1. Preis: BLK2 Böge Lindner K2 Architekten, Hamburg - H. O. Dieter Schoppe + Partner, Landschaftsarchitekten, Hamburg

Der im Dezember 2011 ausgelobte städtebauliche Wettbewerb der Hansestadt Rostock für die Warnemünder Mittelmole ist entschieden. Ziel war die Umgestaltung der Halbinsel zu einem lebendigen Standort, der Wohnquartier, Tourismus, Segelsport, Kreuzfahrtwesen und verkehr für Einheimische und Erholungsgäste städtebaulich kombiniert. Der erste Preis ging an die „Böge Lindner K2 Architekten“ in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsplanungsbüro Dieter Schoppe und Partner aus Hamburg. Unterstützung erhielt die Stadt Rostock von der kommunalen Wohnungsgesellschaft WIRO, die mit 6,7 ha den größten Anteil der zu entwickelnden Fläche besitzt. Insgesamt umfasst das neu zu gestaltende Areal 21 ha. Ralf Zimlich, Vorsitzender der Geschäftsführung der WIRO Wohnen in Rostock als Eigentümerin der Flächen, dazu: „Als größte Wohnungsgesellschaft vor Ort tragen wir eine hohe Verantwortung für unsere Hansestadt und ihre Bewohnerinnen und Bewohner. Wir kennen die städtebaulichen Bedürfnisse Rostocks, denn die WIRO ist hier tief verwurzelt. Die rege Beteiligung am Wettbewerb und die hervorragenden Entwürfe zeigen, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Deshalb freuen wir uns ganz besonders auf die nächsten Schritte.“

 Weitere Informationen:
www.wiro.de

Großsiedlung 50 Jahre Gropiusstadt

Anlässlich des 50-jährigen Bestehens der Gropiusstadt in Berlin veranstaltet die degewo eine Ausstellung und einen Fachkongress. In der vom **22. Oktober 2012 bis 25. November 2012** laufenden Ausstellung in der Forum Factory in Berlin-Mitte mit dem Titel „Heimat Großsiedlung - 50 Jahre Gropiusstadt. Entwicklungspotentiale für die Zukunft“ sollen die sich wandelnden Architekturbilder vorgestellt, soziale Probleme der Großsiedlung und die Schlüsselfragen zur Zukunft des Quartiers thematisiert werden. Am **1. und 2. November 2012** lädt die degewo außerdem zu einer Fachtagung. Namhafte Wissenschaftler, Akteure, Architekten und Stadtplaner aus dem In- und Ausland haben ihre Mitwirkung bereits zugesagt.

 Weitere Informationen:
www.degewo.de

Stadtteilkonzepte für Integration BMVBS veröffentlicht Handreichung für kommunale Praxis

Unter dem Titel „Stadtteilkonzepte für Integration“ haben das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) eine Arbeitshilfe für Kommunen veröffentlicht. Sie bietet praxisorientierte Hinweise für die Erarbeitung von Stadtteilkonzepten für Integration und zeigt, wie diese mit gesamtstädtischen Strategien verzahnt werden können. Die Veröffentlichung ist das Ergebnis des Projekts „Integration und Stadtteilpolitik“ im Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) des Bundes. Sechs Modellkommunen erproben, wie stadtteilbezogene Strategien mit gesamtstädtischen Integrationskonzepten abgestimmt werden können. Die Modellvorhaben zeigen: Gerade die Wechselwirkung fördert eine optimale Vernetzung von Projekten und Akteuren im Sinne einer integrierten kommunalen Strategie. Fachübergreifende Zusammenarbeit ist dabei entscheidend für die Qualität der Prozesse und Konzepte.



Quelle: BMVBS

 Weitere Informationen:
www.bmvbs.de

MEHR EFFIZIENZ AN DER WAND



VOLLELEKTRONISCHER DURCHLAUFERHITZER DDLE ÖKO THERMODRIVE

- Ideal für Neubau und Sanierung
- Effizienter Umgang mit Ressourcen
- Gradgenaue Einstellung für höchsten Duschkomfort
- Spart bis zu 140 €/Jahr gegenüber hydraulischen Geräten
- Sicherheit durch 2-farbig hinterleuchtetes Display (Verbrühschutz)
- Temperaturfunktaster für komfortable Nutzung in mehreren Räumen

Tel. 0911 9656-254 www.aeg-haustechnik.de

AEG
HAUSTECHNIK



Quelle: Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder

Das Dr. Wilhelm-Külz-Viertel in Schwedt/Oder. Umbau von ehemals 500 Wohnungen in einheitlichen strukturierten Wohnblocks zu villenartigen Baustrukturen mit variantenreichen Wohnungsgrundrissen

Wirtschaftlich tragbar, für Mieter bezahlbar

Den Großsiedlungen eine eigene Geschichte gönnen

Die großen Wohnsiedlungen, die seit den 1920er Jahren für breite Schichten der Bevölkerung gebaut wurden und in denen sich die große Mehrheit des Mietwohnungsbaus befindet, bergen Chancen und Risiken in ihrem Umbau- und Erneuerungsprozess. Sie pauschal zu stigmatisieren, ist nicht nur falsch, sondern verzerrt die guten Beispiele, die es gibt: Warum aus Neubauten manchmal erst Altbauten werden müssen.



Wolfgang Kil
freier Journalist, Berlin

„Plötzlich ist es in, wieder urban zu wohnen“, weshalb Dankwart Guratzsch, Hausautor der Tageszeitung Die Welt und bekennender Altstadtfreund,

unlängst wieder zu einem Rundumschlag ausholt: „Die Soziologen müssen einsehen, dass sie mit ihren Analysen über die Wohnwünsche und -bedürfnisse der Städter ein Jahrhundert lang falsch gelegen haben.“ Mehr noch, die „entmachteten Sozialingenieure“ sollten endlich zur Kenntnis nehmen, dass - anders als in Zeiten „gewaltigen ideologischen Überschwangs“ - heute die Armen, Alten und Ausländer dorthin vertrieben und ausgelagert werden, wo die Sozialreformer fälschlich

die Zukunft städtischen Wohnens gesehen hatten: in die Großwohnsiedlungen der Sechzigerjahre.¹ Was für ein schrilles Lamento! Doch die hier anklingende Abneigung gegen das Wohnmodell Großsiedlung ist wahrlich nicht neu. Seit Mitte der 1970er Jahre, als die Wiederentdeckung der alten Innenstädte zu einem Paradigmenwechsel im planerischen Denken führte, werden in stadtpolitischen Debatten unentwegt solche Attacken geritten. Ging es früher um „Licht, Luft und Son-

ne“, wird seither allerorten auf „eine Zukunft für unsere Vergangenheit“ gepocht.

Diskussionen darüber, wie eine Gesellschaft ihre Behausungsprobleme zu lösen versucht, folgen Konjunkturen. Andere Zeiten hatten andere Ideale, erstrebten andere Ziele. Und noch immer scheint jede Generation die Ideen und Taten ihrer Vorgänger erst einmal geißeln zu müssen - wobei sie in aller Regel weit übers Ziel hinausschießt, indem sie das eben noch gepriesene Modell der Alten zum Feindbild schlechthin erklärt. Das war schon so, als Stadtbaurat Werner Hegemann 1930 in seiner Streitschrift „Das steinerne Berlin“ mit den Mietskasernen der Gründerzeit abrechnete, und es wiederholte sich gut dreißig Jahre später, als der Publizist Wolf-Jobst Siedler mit seinem elegischen Essay „Die gemordete Stadt“ gegen die nunmehr als gesichtslos und anonym gescholtenen Wohnsiedlungen der Moderne zu Felde zog, gegen den Bauwirtschaftsfunktionalismus, das familienfeindliche Abstandsgrün und die Seelenlosigkeit des Betons. Dann, nach wiederum dreißig Jahren, machte der taz-Journalist Uwe Rada seine „Generation Alex“ ausfindig, jene aufbegehrenden Kinder, die sich von den hartkantigen Figuren modernen Bauens nicht länger abschrecken, sondern plötzlich erneut faszinieren ließen. Steht also der nächste Pendelschlag bevor? Sucht der Zeitgeist wieder mal Tapetenwechsel - weg vom Stuckornament, hin zur kahlen Sichtbetonwand?

Meinungskampf um das „richtige“ Leben

Das Problem, so dürfte deutlich geworden sein, steckt zum einen in dem Wörtchen ästhetisch. Denn unter allen Kriterien, derer sich Menschen bei ihrer Weltbetrachtung bedienen, zählt die Ästhetik zu den flüchtigsten Fähnlein im Winde, weshalb schon der bedeutende Wiener Architekt Adolf Loos (1870-1933) vor einer Überbewertung des schönen Augenscheins warnte: „Änderungen des alten Stadtbildes dürfen nur aus praktischen Gründen, niemals aber aus ästhetischen Gründen erfolgen. Ästhetische Gründe unterliegen der Wandlung, und da wir bisher immer unrecht gehabt haben, werden wir in alle Zukunft unrecht haben.“

Doch im andauernden Meinungskampf um das richtige Leben in der Stadt tritt noch ein anderer Konflikt zutage. Großsiedlungen werden von ihren Bewohnern wie auch von ihren Betreibern zumeist anders gesehen und bewertet als von den Meinungsmachern der Medienöffentlichkeit. Letzteren bleibt in aller Regel die Insiderperspektive fremd, dem Phänomen Großsiedlung nähern sie sich als Flaneure. Umso empfänglicher sind sie für (Vor)Urteile, die der Zeitgeist serviert. Wer nun aber urbanes Leben auf Sightseeing, Kaffeehausbesuche und Konsumgenuss reduziert, wird in ►



Quelle: Vissmann

Der Lageplan der Fordsiedlung in Köln-Niehl zeigt die Siedlung mit Dachaufstockungen, mehr Wohnraum und Platz für eine Solarthermie-Anlage.



Quelle: Bauverein Halle&Leuna eG

Vorbildlich sanierte Wohnungen im Lutherviertel in Halle.



Quelle: Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG

In der Kräutersiedlung in Dresden Gorbitz entstanden durch die Neugestaltung der Balkone und Terrassen, den Bau von Mietergärten und die Anpassung der Wohnungsgrundrisse großzügige Freiflächen.

Quelle: Städtische Wohnungsgesellschaft Lörrach mbH



Nachverdichtung durch neue Penthousewohnungen und Aufstockungen durch hochwertige Attikawohnungen in der Teichmattensiedlung in Lörrach.

Quelle: wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen



Wandlung der großen Wohnsiedlung Nürnberg Nordostbahnhof durch Modernisierungsmaßnahmen und beispielsweise Anbau von neuen Gebäudeteilen wie neue Laubengänge, Aufzüge und Balkone.

weniger mondänen Stadtvierteln, in den Seitenstraßen der kleinen Leute oder gar in Stadtrand-siedlungen nur schwerlich Lobenswertes finden. Umso stärker muss man alle Akteure ermutigen, die gegen allzu flüchtigen Augenschein die Innensicht solch übel beleumdeter Quartiere formulieren und verteidigen. Damit sind Nachbarschaftsinitiativen genauso gemeint wie Wohnungsverwalter oder Quartiersmanager. Auch Architekten möge man hin und wieder an die These Ernst Blochs erinnern, Architektur sei und bleibe „ein Produktionsversuch menschlicher Heimat“. Dass dieser Prozess nicht mit der Schlüsselübergabe eines fertig gestellten Hauses endet, im Gegenteil, dass er danach wohl erst in seine entscheidende Phase eintritt - dieser schlichten Weisheit fühlen sich glücklicherweise immer mehr engagierte Akteure verpflichtet: Heimat entsteht letztlich nur als sozialer Prozess!

Natürlich sollen Großsiedlungen als eindrucksvolle Stadträume mit möglichst einprägsamen Architekturen wahrgenommen werden, aber noch wichtiger scheint ihre Eignung als praktische Bühne für den Alltag ihrer Bewohner.

Auch Plattenbauten werden zu Altbauten

Sobald wir unsere Aufmerksamkeit weg von den Bildern, hin zu den Prozessen lenken, kommt etwas ins Spiel, was bei der Beurteilung von Großsiedlungen allzu oft ausgeblendet wird: ihre eigene Geschichtlichkeit. Wie wachsen die artifizialen Gebilde allmählich in das historische Gewebe einer Stadt hinein? „Städte, die nicht langsam über Jahrhunderte entstanden, eignen sich kaum zum Leben. Sich eine Stadt ausdenken zu wollen, ist wie der Versuch, ein künstliches Lebewesen zu erfinden.“ So oft dieser Zweifel auch zu hören ist,

greift er als Kritik doch zu kurz. Denn er unterstellt die starre Unabänderlichkeit des Ausgangsplans. Aber wie sieht die Wirklichkeit aus? Früher oder später hat sich noch jede Neubaulandschaft unter dem vitalen Alltag ihrer Bewohner verändert. Was man braucht, ist nur etwas Geduld - damit lebendige Vielfalt und anregende Komplexität entstehen können, muss Zeit vergehen.

Da geht es der Moderne nicht anders als allen Epochen davor: Wie lange hat es gedauert, bis aus dem Mietskasernenblock, diesem urbanistischen Schreckbild, das nostalgisch idealisierte Stadtmodell unserer Tage werden konnte. (Übrigens: Auch Gründerzeitviertel waren einst künstliche Stadterweiterungen auf kahlen Feldern, also eigentlich „Planstädte“!) Um sie für den Zeitgeist verlockend zu machen, bedurfte es aber einer entscheidenden Voraussetzung: Anpassung, Umbau! Man kann die alten Häuser heute überhaupt nur lieben, weil sie nicht mehr so sind, wie sie vom Ursprung her einmal waren.

„Man sollte ruhig davon ausgehen, dass auch Plattenbauten irgendwann Altbauten sind, die man entsprechend behandeln darf, ja behandeln sollte.“ Mit dieser Überzeugung gelang es dem Cottbuser Architekten Frank Zimmermann sogar, ein Fertigteilhochhaus zu zerlegen und aus den Einzelteilen sechs Stadthäuser neu zusammenzumontieren. Beton ist eben kein Baustoff für die Ewigkeit. Längst gehört die Verlegung vormals blinder Küchen und Bäder ans Tageslicht zum Repertoire jeder halbwegs ambitionierten Modernisierung. Ob Maisonettes oder Penthäuser mit Dachterrassen das Wohnungsspektrum erweitern, hängt allenfalls von zahlungskräftiger Nachfrage ab; bautechnisch sind solche Umwandlungen inzwischen Routine. Wenn aber die Betonsiedlungen des Sozialwohnungsbaus sich genauso freizügig umgestalten lassen wie die kolossalen Ziegelgebirge der Gründerzeit, sollte einem neuerlichen Imagewandel eigentlich nichts mehr im Wege stehen.

Die Normalisierung der Planwelten der Moderne - der industriellen Häuser wie auch des funktionalistischen Städtebaus - ist die nächste uns ins Haus stehende kulturelle Herausforderung, und zwar von Le Havre bis Wladiwostok. Wer meint, sich des ungeliebten Erbes durch einfaches Wegsprengen entledigen zu können, hat dessen rein materielle Ausmaße vermutlich verdrängt. Damit geht jedoch der Blick für die globale Dimension des Problems verloren. Die globale Dimension ist die ökologische: Auch die Bausubstanz der Moderne ist Ressource! Das wirft man nicht weg. Das baut man um, und dann nimmt man es mit in die Zukunft. ■

¹ Dankwart Guratzsch: Wer bestimmt, wie wir wohnen wollen? In: DIE WELT vom 19. Juni 2012

Wohnsiedlungen leisten zentralen Beitrag zum Klimaschutz



Quelle: Kompetenzzentrum Großsiedlungen

Die Tagung führte rund 80 Experten aus Wohnungs- und Bauwirtschaft, Politik und Planung zusammen.

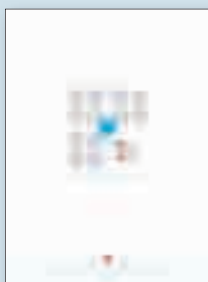
OB - Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. hat sich daher vor 11 Jahren zur Aufgabe gemacht, für ganzheitliche Konzepte zur städtebaulichen Erneuerung, energetischen Sanierung und sozialen Stabilisierung sowie für die Anwendung innovativer baulicher und sozialer Methoden zu werben, Kompetenzen zu bündeln, als Kooperationsnetzwerk zu fungieren und den Austausch darüber zu fördern, wie die großen Wohnsiedlungen wirtschaftlich tragbar weiterentwickelt werden können.

Fachkonferenz in Nürnberg

Aus diesem Grund fand am 21. Juni 2012 eine Fachkonferenz des Kompetenzzentrums in Nürnberg statt. Die diesjährige Tagung debattierte, welche Rolle die Siedlungen bei der klimagerechten Innenentwicklung der Städte spielen und welchen Beitrag sie zu Klimaschutz und Energieeinsparung leisten können.

Dr. Bernd Hunger, Vereinsvorsitzender des Kompetenzzentrums, wies darauf hin, dass die großen Siedlungen kreativ und effektiv energetisch erneuert werden könnten. Dies bewiesen Beispiele aus Nürnberg, Wernigerode und Hannover, die auf der Konferenz vorgestellt wurden. Zum Nulltarif sei dies jedoch nicht zu haben. Und es müsse für die Mieter bezahlbar bleiben. Die Anforderungen von Klimaschutz und Energiewende führten daher zu einem neuen Blick auf die Zukunftschancen der Großsiedlungen, betonte er. Dr. Ulrich Hatzfeld vom Bundesbauministerium verwies auf die Initiativen des Bundes zum klimagerechten Stadtumbau: Vor allem das neue KfW-Programm zur energetischen Stadtsanierung könne der Ebene ganzer Wohnquartiere die gebäudebezogene Erneuerung unterstützen. Xaver Kroner, Verbandsdirektor des VdW Bayern, mahnte, die Anforderungen im Bereich der Energieeffizienz oder des barrierefreien Bauens nicht immer höher zu schrauben, insbesondere wenn die Förderung hinter dem für bezahlbares Wohnen erforderlichen Maß zurückbleibe. Für eine sozialverträgliche Erneuerung sei eine stringente Politik erforderlich. Lutz Basse, Vorstandsvorsitzender der SAGA GWG Hamburg, betonte den zentralen Beitrag der Wohnsiedlungen für die integrierte Stadtentwicklung: Ohne die behutsame Erneuerung und Weiterentwicklung der Wohnsiedlungen sei weder eine verantwortungsvolle soziale Wohnraumversorgung zu gewährleisten noch ein stadtstrukturell bedeutsamer Beitrag zum Klimaschutz und zur Energiewende zu erbringen.

VERÖFFENTLICHUNG



Anlässlich der Konferenz erschien die Publikation „Klimaschutz und Energiewende – das Potenzial der großen Wohnsiedlungen“ (ISBN 978-3-00-038446-2),

Auf rund 150 Seiten widmet sich der Band – anhand beispielhafter Projekte – dem Erneuerungsgeschehen bei den Siedlungen der 1920er und 1930er Jahre, den nach dem Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt errichteten Wohngebieten der 1950er und 1960er

Jahre sowie den nach dem Leitbild „Urbanität durch Dichte“ und in industrieller Bauweise errichteten Siedlungen. Diese Best-Practice-Sammlung wird ergänzt durch Beiträge namhafter Fachleute, die sich mit der Einordnung der Großsiedlungen in das Konzept der europäischen Stadt, mit der Bedeutung zweier europäischer Projekte zur Erforschung integrierter Umbau- und Weiterentwicklungskonzepte befassen sowie den Wandel von öffentlicher Wahrnehmung und Images von Großsiedlungen reflektieren.

Das Buch kann beim Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. kostenfrei bestellt werden (info@gross-siedlungen.de).

Öffentliche Wahrnehmung

Die großen, seit den 1920er Jahren errichteten Wohnsiedlungen spielen für die integrierte Stadtentwicklung sowie die Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung eine erhebliche Rolle. Obwohl sie für die Lebens- und Wohnrealität eines erheblichen Teils der städtischen Bevölkerung in Ost- und Westdeutschland große Bedeutung haben, werden sie in der Öffentlichkeit vielfach nur problematisierend und stigmatisierend dargestellt. Wie undifferenziert und mit welchen Klischees in den Medien über Großsiedlungen berichtet wird, wie stark Stereotypen von Betonsilos, Arbeiterschließfächern oder sozialen Brennpunkten reproduziert werden und das vielerorts sehr erfolgreiche Erneuerungsgeschehen ausgeblendet wird, ist leider immer wieder festzustellen (siehe hierzu auch den voranstehenden Beitrag). Einen besseren Beweis für die Relevanz eines Kompetenzzentrums Großsiedlungen kann es kaum geben.

Quelle: Bundestransferstelle Stadtumbau Ost (IRS)



Zahlreiche Kommunen in den neuen Bundesländern stehen – wie hier Frankfurt/Oder mit dem Stadtteil Neuberesinchen – vor der Herausforderung der Leere.



Spannungsfeld Stadtumbau in Görlitz: Gründerzeitliche Kernstadt im Vordergrund, Plattenbausiedlung Königshufen im Hintergrund.



Vorzeigeprojekt des Stadtumbaus Ost: Umgewandelte Plattenbauten im thüringischen Leinefelde-Worbis.

Kongress „Zehn Jahre Stadtumbau Ost“ Ein Erfolgsprogramm zieht Bilanz

Das Programm Stadtumbau Ost ist ein Erfolg: Das war die einhellige Einschätzung der Fachleute, die sich auf Einladung des Bundesbauministeriums Anfang Juni 2012 in Berlin zu einem Kongress aus Anlass des zehnjährigen Bestehens des Programms trafen. Einig waren sich die Teilnehmer auch darin, dass der Stadtumbau nicht erfolgreich sein kann, wenn nicht die Betroffenen einbezogen werden.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Es hatte etwas von einer Geschichtsstunde, als Michael Bräuer, Architekt in Rostock und einst

Mitglied der von Dr. Hinrich Lehmann-Grube geleiteten Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“, von den Anfängen des Programms Stadtumbau Ost vor gut zehn Jahren erzählte: Wie mühevoll das Unterfangen war, die häufig wechselnden Bundesbauminister von der Wichtigkeit des Stadtumbaus zu überzeugen; und wie wichtig es war, überhaupt den Begriff Stadtumbau zu

prägen. „Denn der Begriff Rückbau oder Abriss“, so Bräuer, „ging politisch nicht.“

Unterschiedliche Konzepte

Wie unterschiedlich die Kommunen und Unternehmen das Programm Stadtumbau Ost interpretiert haben, machten auf dem Berliner Kongress mehrere Praxisbeispiele deutlich. Während Klaus Schmotz, Oberbürgermeister der Hansestadt

Stendal, den Ansatz eines fast flächendeckenden Abrisses eines Plattenbaugebiets vorstellte, wies Arne Myckert, Geschäftsführer der WBG Wohnungsbaugesellschaft Görlitz, auf die praktischen Schwierigkeiten bei der kleinteiligen Umsetzung hin. So finde sein Unternehmen nur schwer Mieter für aufwändig sanierte Gründerzeitwohnungen, weil die Nachbargebäude von ihren Eigentümern noch immer nicht angefasst worden seien. Besonders problematisch seien die Eckgebäude, die zwar städtebaulich wichtig, für das Wohnen aber unattraktiv seien. „Für diese Eckgebäude müssen Lösungen gefunden werden“, betonte Myckert.

Gerd Reinhardt, Bürgermeister der thüringischen Stadt Leinefelde-Worbis, konnte sich mit Blick auf das mehrfach mit Preisen ausgezeichnete Stadtumbaukonzept seiner Kommune rühmen, bereits in den neunziger Jahren, also vor dem Start des Programms Stadtumbau Ost, den Handlungsbedarf erkannt zu haben. Im Übrigen, betonte Reinhardt, müsse Stadtumbau Chefsache – also beim politisch Verantwortlichen angesiedelt – sein.

Innovative Ansätze

Dass Stadtumbau jedoch auch durch Initiativen von unten vorangetrieben werden kann, zeigten zwei Beispiele aus Meiningen und Halle (Saale). Rolf Baumann berichtete als Vorsitzender der Interessengemeinschaft Töpfemarkt, wie es einer Eigentümerstandortgemeinschaft in Meiningen gelungen ist, Investoren für ein lange vernachlässigtes innerstädtisches Gebiet zu gewinnen. Und in Halle schaffte es der Verein Postkult laut seinem Vertreter Andreas Howiller, durch pfiffige Zwischennutzungen im Gründerzeitviertel Glaucha die Sanierungstätigkeit zu beleben.

Es sei wichtig, „dass wir die Menschen mit an Bord nehmen“, betonte auch Rainer Bomba, Staatssekretär im Bundesbauministerium. Er lobte das Programm Stadtumbau Ost als „wichtigste städtebauliche Antwort auf den demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandel“. Dabei stellte er in Aussicht, dass das Programm 2013 „wohl dieselbe Größenordnung“ wie 2012 (82,1 Mio. €) haben werde. Für die Zukunft sei es wichtig, die privaten Eigentümer „besser in die Stadtentwicklung einzubinden“.

Dass das bisher Erreichte hauptsächlich auf das Konto der Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften geht, unterstrich der Thüringer Bauminister Christian Carius: „Der Erfolg des Stadtumbaus ist vor allem der Wohnungswirtschaft geschuldet.“ Auch Carius wertete das Programm Stadtumbau Ost als Erfolg: „Wir haben damit eine Abwärtsspirale umgedreht und unsere Gemeinden attraktiver gemacht.“ ■

Verlässliche finanzielle Ausstattung gefordert

„Nach zehn Jahren stehen wir erst am Anfang eines langen Prozesses des Stadtumbaus“, sagt Dr. Heike Liebmann vom Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS). Beim IRS ist seit 2004 zur Begleitung und Betreuung des Bund-Länder-Programms die Bundestransferstelle Stadtumbau Ost angesiedelt, die Informationen bündelt, den Wissenstransfer unterstützt und am Stadtumbauprozess aktiviert und vernetzt. Dr. Liebmann weist darauf hin, dass viele Regionen in den neuen Bundesländern in den nächsten 15 Jahren noch einmal 15 bis 20 Prozent ihrer Einwohner verlieren werden. Dabei erhöhen sich die Leerstandsanzahlen bereits jetzt wieder, da in den letzten Jahren die Rückbauaktivitäten deutlich zurückgegangen sind. Deshalb, so die Folgerung der Expertin, müssen bis 2025 noch einmal rund 250.000 Wohnungen abgebrochen werden, um einen deutlichen Anstieg des Leerstands zu verhindern.

Allerdings lägen große Herausforderungen vor den Kommunen, ergänzt Ulrike Hagemeyer von der Bundestransferstelle. „Die Probleme der nächsten Jahre werden erheblich komplexer als bisher“, gibt sie zu bedenken. „Der Leerstand ist jetzt deutlich disperser verteilt als in den 1990er Jahren, so dass die Umsetzung des weiter notwendigen Rückbaus erschwert ist.“ Die größte Herausforderung, so Dr. Liebmann, liege dabei in den Innenstadtquartieren, in denen die Aufwertung bisher noch nicht weit fortgeschritten sei. Angesichts des beträchtlichen Sanierungsaufwands und des geringen Mietniveaus gebe es hier einen hohen Förderbedarf, um den Investoren zumindest eine Mindestrentabilität zu sichern. Grundsätzlich, betont sie, bedinge eine erfolgreiche Fortsetzung des Stadtumbaus „eine verlässliche und auskömmliche finanzielle Ausstattung des Stadtumbauprogramms“.

Für Dr. Heike Liebmann von der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost ist der Stadtumbau Ost noch lange nicht beendet.



Quelle: IRS



Der 5. Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost („10 Jahre Stadtumbau Ost – Berichte aus der Praxis“) kann kostenlos heruntergeladen werden unter: www.stadtumbau-ost.info/aktuelles/Statusbericht5-barrierefrei.pdf



Engagierte Stadtentwicklung

Wohnungswirtschaft ist weit mehr als nur das Bereitstellen von Wohnungen!

Große Stadt – schwieriger Strukturwandel: Wie wichtig die Rolle eines kommunalen Wohnungsunternehmens für die Stadt ist, soll hier am Beispiel der Allbau AG für Essen verdeutlicht werden. Das Unternehmen hat – sowohl durch die Übernahme von Entwicklungsaufgaben als auch erhebliche Investitionen in den Neubau – eine wichtige gestaltende Rolle für die Stadt übernommen. Eine komplexe Aufgabe.



Dieter Remy
Allbau AG, Essen

Die Stadt Essen, die mit rund 580.000 Einwohnern achtgrößte Stadt in Deutschland, hat es infolge des Strukturwandels in den zurückliegenden Jahren geschafft, sowohl auf der Ebene mittelstän-

discher Unternehmen als auch großer Konzerne, attraktive und ökonomisch interessante Arbeitsplätze am Wirtschaftsstandort Essen zu halten. Die Lebensbedingungen in Essen konnten ebenfalls spürbar verbessert werden und die Stadt hat insgesamt durch eine Vielzahl von Investitionen im Bereich der kommunalen Infrastruktur sowie im kulturellen Bereich in der Stadt einen spürbaren Schwung bekommen. Wesentlicher Faktor für das Prosperieren einer Region ist nicht zuletzt aber auch ihre Attraktivität als Wohnstandort. Wenn

eine Großstadt wie Essen mit anderen nationalen Metropolen mithalten möchte, muss der Wohnungsmarkt eine intensive Belebung erfahren, die sowohl in der Qualitätsverbesserung von Bestandsimmobilien als auch insbesondere in der Schaffung neuer Wohnprodukte in attraktiven Lagen sichtbar wird. Modernes, zeitgemäßes Wohnen, orientiert an der Veränderung der gesellschaftlichen Strukturen und der veränderten modernen Wohnbedürfnisse, ist damit für die nächsten Jahre eine Kernaufgabe in Essen.



Quelle: Allbau

Oben: geplante Promenade am Niederfeldersee in Essen-Altendorf. Hier baut die Allbau rund 60 Mietwohnungen. Links: Wohnen in der Grünen Mitte Essen: 78 hochwertige Mietwohnungen vermarktet die Allbau hier als Pier 78.



Neubauprojekt auf der Dilldorfer Höhe im Essener Süden. Hier entsteht seit 2011 Essens erste Klimaschutzsiedlung.

Vom innerstädtischen Wohnen bis zur 1. Klimaschutzsiedlung

In den Geschäftsjahren 2009-2014 wird die Allbau AG rund 180 Mio. € in Neubauvorhaben investieren, die das Bestandsimmobilienportfolio mit ansprechenden Immobilien ergänzen sollen. Die Immobilien entstehen in innerstädtischer Lage und zeichnen sich durch moderne Architektur, attraktive und zeitgemäße Gestaltung sowie hohe Qualitätsstandards aus. Es gibt nicht viele Großstädte, deren Innenstadt solch eine Wandlung

vollzieht wie die Innenstadt in Essen. Ein wichtiger Eckpfeiler am Rande der Innenstadt ist mit der Fertigstellung des ThyssenKrupp-Quartiers schon sichtbar und auch die Entwicklung des sogenannten „Universitätsviertel grüne Mitte Essen“ macht Fortschritte. Es handelt sich hierbei um die Entwicklung einer langjährigen Brache direkt im Zentrum der Essener Innenstadt.

Die Allbau AG ist wesentlicher Treiber des Großprojektes. Ihr Engagement geht hierbei in zwei Richtungen. Zum einen stellt das Unternehmen

einen Teil des Managements der für diesen Zweck gegründeten Entwicklungsgesellschaft und übernimmt darüber hinaus umfassende Geschäftsbesorgungsleistungen zur Aufbereitung der Fläche. Parallel tritt das Unternehmen als Investor auf und baut an den Standort unter dem Label „Pier78“ 78 hochattraktive Mietwohnungen. Investitionsvolumen: über 20 Mio. €.

Gleichzeitig ist es Dirk Miklikowski, Geschäftsführer der Entwicklungsgesellschaft Universitätsviertel Essen, gelungen, für die rund 12 ha große Fläche ein so hohes Investoreninteresse zu erzeugen, dass zum Jahresende 2011 alle Flächen abschließend vermarktet waren. Dabei treten namhafte Unternehmen wie Hochtief, AOK sowie das Versorgungswerk der Architektenkammer als Investoren auf und schaffen einen attraktiven Mix aus Wohn- und Gewerbeflächen. Aber auch die Entwicklung der nördlichen Innenstadt rund um die Kreuzeskirche, die nahe an der grünen Mitte liegt, wurde seit letztem Jahr vorangetrieben. Die Allbau AG als Eigentümerin von 18.000 Wohnungen engagiert sich hier in besonderem Maße. Die Neuplanung wird einen städtebaulichen Missstand beseitigen, der sich seit Jahrzehnten belastend auf die Entwicklung der nördlichen Innenstadt auswirkte. Denn unter anderem wird das umstrittene Parkhaus an der Rottstraße durch eine Neubebauung der Allbau AG ersetzt. ▶

Die städtebauliche Entwicklung im Quartier Rottstraße/Kreuzkirche sieht vor, dass das Unternehmen Gebäudekomplexe für Wohnungen, Gastronomie, Büro sowie sonstige Sondernutzungen errichtet und damit der nördlichen Innenstadt – auch vielleicht mit weiteren Investitionen – ein neues Gesicht gegeben wird.

Ein weiteres über die Essener Grenzen hinaus bekanntes Neubauprojekt wird auf der Dilldorfer Höhe realisiert. Hier setzt das kommunale Wohnungsunternehmen in einem weiteren Bauabschnitt seine Investitionstätigkeit fort, errichtet Essens erste Klimaschutzsiedlung und baut bis 2013 über zwei Bauabschnitte 51 Wohneinheiten in acht dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern (davon drei Passivhäuser) und zusätzlich 17 Reihenhäuser. Die durch das Land NRW ausgesprochene Anerkennung als Klimaschutzsiedlung konnte aufgrund des überzeugenden energetischen und städtebaulichen Konzeptes erreicht werden.

Abriss und Neubau

Im Rahmen der Unternehmensstrategie 2015 realisiert die Allbau vor allem Neubauprojekte. In den meisten Fällen werden dabei Ersatzneu-

bauten geschaffen. Dadurch werden der Bestand verjüngt, moderne Wohnformen geschaffen und zugleich die Attraktivität ganzer Quartiere deutlich gesteigert. Dies gilt auch für die aktuellen Neubauprojekte in Essen-Fischlaken (50 Mietwohnungen), in Freisenbruch an der Märkischen Straße (63 Mietwohnungen), in Katernberg am Neuhof (23 Mietwohnungen), in Vogelheim (18 Eigenheime) und in Überrauch (19 Eigenheime).

Stadtumbau in Altendorf

Besonders zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang ein auch durch das Land NRW unterstütztes Stadtumbauprojekt in Essen-Altendorf. Die Allbau AG riss dort im letzten Jahr 26 Immobilien mit ca. 180 Wohnungen aus den 1930er Jahren ab und ersetzte sie durch 61 neu gebaute Mietwohnungen (51-168 m²) – Investitionsvolumen ca. 16,5 Mio. €. Die ersten Mieter werden voraussichtlich im 3. Quartal 2013 einziehen können. Sie werden dann wahrscheinlich auch schon das Ambiente des neu geschaffenen so genannten Niederfeldsees genießen können. Voraussichtlich im Juli 2012 beginnt die Stadt Essen mit dem Aushub. Sie leistet hiermit einen wesentlichen Beitrag zur positiven Entwicklung des Stadtteils.

Der Erfolg des Stadtumbauprozesses wird eng mit der Qualität der entstehenden Freiraum verbunden sein. Die öffentlichen Investitionen in die Neuordnung von Flächen, wie der Rückbau eines Bahndamms, neue Fuß- und Radwege, die Neugestaltung des Ehrenzeller Platzes, eine Wegeverbindung vom Schölerpad zum Borbecker Bahnhof oder die Aufwertung der Altendorfer Straße tragen wie auch die Anlage des ca. 2 ha großen Niederfeldsees, samt Promenaden und Plätzen erheblich zur Attraktivität des Stadtteils bei. „Auf diese Weise möchten alle Beteiligten nicht nur Neubürger für Altendorf gewinnen, sondern auch diejenigen Menschen zurückgewinnen, die durch das Fehlen bedarfsgerechter Wohnungen oder auch aufgrund sozialer Spannungen den Stadtteil verlassen haben“, so Dirk Miklikowski. Ein attraktives Wohnungsangebot ist aber vor allem für Familien nicht ausreichend, wenn die Jüngsten nicht versorgt sind. Stolz ist die Allbau AG daher auch auf ihr Programm zur Bereitstellung von Räumen für Kindertagesstätten. Bis jetzt sind Plätze für über 800 Kinder fertig gestellt, in Bau oder in konkreter Planung – ganz nach dem Motto „Wohnen ist weit mehr als nur das Benutzen einer Wohnung!“ ■



Interview

Stadtentwicklung als Geschäftsmodell

Dirk Miklikowski, Vorstand der Allbau AG, Essen, und Geschäftsführer der Entwicklungsgesellschaft Universitätsviertel mbH, Essen, über die Bedeutung von Wohnungsneubau und das Engagement für die Stadtentwicklung.

Herr Miklikowski, jede fünfte neue Wohnung in Essen wird von der Allbau AG gebaut. Warum, wenn das Kerngeschäftsfeld doch die Bewirtschaftung Ihrer 18.000 Wohnungen ist?

Die Nachfrage nach modernem zeitgemäßem Wohnraum in Essen ist groß und zurzeit unbefriedigt. Deshalb sind durch die Allbau AG von 2008-2014 bereits über 750 neue Wohnungen geplant bzw. gebaut worden. Die hochwertigen Neubauprojekte der Allbau AG helfen also, die Nachfragerlücke zu schließen und beispielsweise einkommensstarke und gut ausgebildete Bürgerinnen und Bürger an die Stadt zu binden. Dafür prüfen wir Ergänzungsbebauungen auf Bestandsgrundstücken, die Entwicklung von Brachen oder von anderen Nutzungen frei gestellten Flächen

wie beispielsweise ehemalige Kirchen- oder Verwaltungsstandorte.

Stadtentwicklung ist also ein wichtiger Teil Ihres Geschäftsmodells?

Ganz klar: Stadtentwicklung ist ein wichtiger Eckpfeiler unserer Unternehmensstrategie 2015. Wir wollen gemeinsam mit anderen Akteuren die Attraktivität unserer Stadt weiter steigern. Für die Neubauminvestitionen der Allbau AG gilt übrigens: Wir setzen einen Impuls, der andere Investoren motivieren soll, sich an der Entwicklung neu entstehender Standorte zu beteiligen. Gleichzeitig stellen Neubauprojekte eine stetige Substanzsicherung bzw. Wertsteigerung unseres Wohnungsbestands dar, was sich auch langfristig in unseren sehr guten Unternehmensergebnissen niederschlägt.

Ist Ihr Geschäftsmodell und Ihre Verantwortung für Quartiere auf andere Unternehmen übertragbar?

Selbstverständlich. Und das wird ja auch an anderer Stelle umfassend gelebt. Wir arbeiten z. B. in einem Verbund mit acht weiteren kommunalnahen Wohnungsgesellschaften in der Metropolregion Ruhr, die diese Aufgabenstellung in ihrem nachhaltigen Geschäftsmodell in unterschiedlicher Intensität verankert haben. „WIR-Wohnen im Revier“ vertritt dabei rund 80.000 Wohnungen im Ruhrgebiet und zeigt, dass wohnungswirtschaftlich verantwortungsvolles Handeln nicht an Stadtgrenzen Halt machen sollte – zumal die Grenzen in der Metropolregion Ruhrgebiet keine wirkliche räumliche Abgrenzung darstellen.

Interview: US

THOMAS HEGEL SPRECHER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG (CEO), LEG NRW GMBH

Benchmarks mit anderen Wohnungsunternehmen? Neue Gebäudetechnologien und Managementverfahren? Das Wichtigste aus Städtebau und Mietrecht? Auch im Zeitalter der digitalen Wissensvermittlung bleibt die DW Die Wohnungswirtschaft ein kompaktes und unverzichtbares Fachmedium für den wohnungswirtschaftlichen Praktiker.



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



0180/50 50 169*

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



www.diewohnungswirtschaft.de/miniabo

Glaßbrennerblock in Berlin Sozialverträgliche Sanierung

Ende Juni schloss die GEWOBAG Berlin die Grundsanierung des denkmalgeschützten Glaßbrennerblocks ab. Von März 2010 bis Mai 2012 wurden die rund 200 Wohnungen umfassend saniert. Zu den Arbeiten gehörten die komplette Wärmedämmung, die Ausbesserung oder der Einbau neuer Kastendoppelfenster, der Austausch der Elektroanlage und aller Leitungen sowie die Installation einer zentralen Heizanlage. Ferner wurden das Dach neu gedeckt, Dielen abgeschliffen und versiegelt, Bodenbeläge ausgetauscht, sämtliche Bäder neu gefliest und mit modernen Armaturen ausgestattet und der Innenhofs nach historischem Vorbild neu gestaltet. Für die Maßnahmen wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Bezirk Pankow geschlossen, der die sozialverträgliche Gestaltung der Sanierung regelt. Er stellt sicher, dass die Mieten auch nach der Sanierung für die Bewohner bezahlbar bleiben. Der 1929 gebaute Glaßbrennerblock befindet sich in einem Milieu-



Quelle: GEWOBAG/Christian Werner

Der vollsanierte Glaßbrennerblock im nördlichen Prenzlauer Berg.

schutzgebiet, weshalb das äußere Erscheinungsbild der Gebäude nicht verändert und Mieter nicht durch steigende Mieten verdrängt werden dürfen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt bei den Bestandsmietern nach Sanierungsabschluss 4,71 €, im gesamten Gebäude beläuft sich auf 6,04 €.



Weitere Informationen:
www.gewobag.de

SENIORENWOHNUNGEN

Angebot nicht ausreichend

77% der Deutschen befürchten, dass es nicht genügend bezahlbare, altersgerechte Wohnungen mit unterstützendem Serviceangebot geben wird. Das ergab eine Umfrage der GfK-Marktforschung im Auftrag des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern). Das Kuratorium Deutsche Altershilfe hat den Wohnungsbestand und den

Bedarf älterer Menschen analysiert. Nur etwa 1% der Wohnungen sind derzeit altersgerecht. Etwa 90% aller Seniorenhaushalte leben mit Barrieren in ihrer Wohnung. Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen wird bis zum Jahr 2020 auf 3,0 Mio. € beziffert.



Weitere Informationen:
www.vdwbayern.de

Neubau Seniorengerechte Wohnungen in Hamburg-Langenhorn

Ende Juni 2012 feierte die kommunale SAGA GWG im Hamburger Stadtteil Langenhorn Richtfest für 78 öffentlich geförderte seniorengerechte Wohnungen. In drei Gebäuden entstehen auf dem Eckgrundstück Sandfoort/Rittmerskamp in zwei Bauabschnitten 68 Zweizimmerwohnungen und 10 Einheiten mit drei Zimmern. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 57 m². Die Nettokaltmiete im ersten Bauabschnitt liegt bei 5,70 € pro m², für den zweite Abschnitt bei 5,80 € pro m² kalt. Der erste Bauabschnitt wird voraussichtlich im ersten Quartal 2013 fertig gestellt sein, der zweite folgt laut Plan Anfang 2014.



Quelle: SAGA GWG

Visualisierung des Wohnbauprojekts in Hamburg-Langenhorn.



Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de

Welterbebesiedlung Berlin Wohnanlage Schillerpark wächst

Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG erweitert ihre Wohnanlage in der Welterbebesiedlung Schillerpark um rund 80 Neubauwohnungen. Der Baubeginn ist für das zweite Halbjahr 2013 geplant. Auflage bei Erwerb des Grundstücks war, einen Neubau zu errichten und dies mit einem Planungswettbewerb zu verbinden. Der erste Preis ging an den Berliner Architekten Bruno Fioretti Marquez. Die Jury urteilt: „Das Preisgericht würdigt diese Arbeit aufgrund ihrer konzeptionellen Beschäftigung mit dem respektvollen Weiterbauen der besonderen und einmaligen Bebauung von Bruno Taut und Hans Hoffmann am Schillerpark. Die Siedlung des Weltkulturerbes wird nach Einschätzung des Preisgerichts angemessen ergänzt.“



Quelle: Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG

So könnten sie aussehen - die neuen Häuser.



Weitere Informationen:
www.1892.de

Baufertigstellungen Wohnungsbau 14,6 % mehr Wohnungen in 2011

Im Jahr 2011 wurden in Deutschland gut 183.000 Wohnungen fertig gestellt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, waren das 23.000 Wohnungen oder 14,6% mehr als im Vorjahr. Damit hat sich der Wohnungsbau seit dem Tiefststand 2009 (159.000) wieder etwas erholt. In Wohngebäuden wurden 2011 insgesamt 161.200 Neubauwohnungen fertig gestellt (+ 15,1% gegenüber 2010). Dabei nahmen die Fertigstellungen von Wohnungen in Einfamilienhäusern um 14,3%, die von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 15,5% zu. In Zweifamilienhäusern gab es einen Anstieg um 10,5%. Walter Rasch, Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) dazu: „Die Entwicklung ist erfreulich, doch reichen die Zahlen bei Weitem noch nicht aus, um die Bedarfslücke zu schließen. Gerade Familien mit niedrigem Einkommen oder mehreren Kindern sind nicht die Adressaten für Neubau, da Neuvermietungen in angespannten Wohnungsmärkten im Schnitt bei 9,50 €/kalt beginnen“.



Weitere Informationen:
www.destatis.de

Wohnungsmix Wohnungen für verschiedene Lebens- und Wohnbedürfnisse

Die kommunale jenawohnen GmbH investiert 22 Mio. € in den Wohnungsneubau auf einem 12.000 m² großen ehemaligen Kasernengrundstück. Die 120 Wohnungen in Jena Nord sollen einen breiten Mix an Grundrissen und Größen aufweisen, unterschiedliche Lebens- und Wohnbedürfnisse bedienen und barrierefrei erreichbar sein. Das Architektenbüro Wagner und Günther aus Jena überzeugte mit einer optimalen Nutzung des Grundstücks, der Einbindung in die bereits bestehende Bebauung sowie den Grundrissen für die geplanten 120 neuen Mietwohnungen in Jena Nord. Das Konzept sieht ferner attraktiv gestaltete Innenhöfe vor, die einen geschützten Raum bieten und hohe Wohnqualität sicherstellen sollen. Als Bestandteil des Neubaus ist Betreutes Wohnen sowie eine Tagespflege für Senioren geplant. Die Wohnungen an der Camburger Straße sollen 2016 bezugsfertig sein.



Quelle: jenawohnen GmbH

Architekt Heinz Wagner und jenawohnen Geschäftsführer Stefan Wosche-Graf mit dem Siegerentwurf.



Weitere Informationen:
www.jenawohnen.de



Saubere Luft

Frische Luft

Kühlung

Heizung

Komfortable Raumlüftung

- Energieersparnis von bis zu 50%
- Erhalt der Bausubstanz
- Wertsteigerung der Immobilie
- Zufriedene Mieter
- Baustandard der Zukunft

www.zehnder-systems.de

always
around you **zehnder**

Für die Sanierung entwickelt.

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH 32 neue Mietwohnungen

Bei einer öffentlichen Ausschreibung der Stadt Ludwigsburg hat die WBL den Zuschlag für ein Baufeld im Neubaugebiet Hartenecker Höhe in Ossweil erhalten. Dort wird der Neubau von 32 Mietwohnungen umgesetzt. Die Gebäude werden nach dem KfW-Standard 55 gebaut, wodurch eine große Energieeinsparung gegenüber dem heute geforderten Standard erzielt werden kann. „Diese Wohnungen haben eine um 45% bessere Energieeffizienz, als vom Gesetzgeber gefordert“, erklärt Andreas Veit. Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) hat im Geschäftsjahr knapp 2,5 Mio. € Überschuss erwirtschaftet. Der Gewinn wird nun unter anderem in dieses Projekt investiert.



Quelle: WBL

Bezahlbare und energieeffiziente Neubaumietwohnungen sind auch in Ludwigsburg gefragt.



Weitere Informationen:
www.wb-lb.de

Neubau Townhouse und Stadtvilla auf historischem Grundstück

Die Hamelner Wohnungsbaugesellschaft mbH baut auf dem historischen Grundstück „Alte Feuerwache“ in Hameln. Realisiert werden zwei „Townhouse“ und „Stadtvilla“ genannten Neubauten. Mitte 2012 fand Richtfest statt. Das Gebäude „Townhouse“ ist für 13 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 60 bis ca. 166 m² ausgerichtet. Die Wohneinheiten sind sowohl für Ein- bis Zwei-Personenhaushalte als auch für Familien konzipiert. Die Rohbauarbeiten der „Stadtvilla“ sind bereits abgeschlossen. Gleichzeitig wurde auch mit der Revitalisierung des Gebäudes „Alte Feuerwache“ begonnen. Unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte und Denkmalschutzauflagen werden hier 14 neue Wohneinheiten mit einer Größe von jeweils ca. 50 bis ca. 150 m² entstehen. Der Abschluss der Baumaßnahmen ist für das Frühjahr 2013 geplant.



Weitere Informationen
www.alte-feuerwache-hameln.de

Preiswerte (miet-)wohnungen Neubau im Bornstedter Feld

Der Wohnungsneubau der ProPotsdam GmbH in der Carl-Christian-Horvath-Straße geht voran. Im Bornstedter Feld wurde am **19. Juni 2012** Richtfest für 48 neue Wohnungen gefeiert. In den beiden viergeschossigen Wohngebäuden, entstehen je 24 Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit Größen zwischen 68 und 70 m² bzw. 76 bis 86 m². In beiden Häusern entstehen so 3.700 m² Wohnfläche. Baustart war im Oktober des vergangenen Jahres, die Baufertigstellung ist für Dezember 2012 geplant.



Quelle: ProPotsdam/Verkeiler

Die ProPotsdam GmbH feierte Richtfest in der Carl-Christian-Horvath-Straße.

Richtfest in Berlin Siebengeschossiges Nullemissionshaus

Im Juni feierten die Bauherren und Architekten des ersten siebengeschossigen Nullemissionshaus in Berlin Richtfest. Bereits vor der Fertigstellung war das Gebäude mit dem Preis des Bündnisses KlimaSchutzPartner in der Kategorie „Erfolgreiche und innovative Planung“ ausgezeichnet worden. Das Passivhaus, bei dem eine konventionelle Bauweise mit einer vorgehängten Holzfassade kombiniert wird, erzeugt praktisch kein CO₂, jedoch voraussichtlich einen jährlichen Energieüberschuss von 8.200 kWh. Grund dafür ist ein effizienter Mix aus Energieeinsparung und Energiegewinnung, u. a. durch Photovoltaikmodule und ein gasgefeuertes Blockheizkraftwerk. Der Primärenergiebedarf des Gebäudes mit Wohnungen zwischen 60 und 145 m² Größe wird damit mehr als zwei Drittel unter dem gemäß Energieeinsparverordnung (EneV) für Neubauten zulässigen Verbrauch liegen.



Weitere Informationen:
www.boyenstrasse.de

Die Gesamtinvestitionskosten für das Vorhaben belaufen sich auf knapp 7,8 Mio. €. Alle Wohnungen entsprechen den Anforderungen an ein zeitgemäßes und altengerechtes Wohnen. Darüber hinaus verfügen alle über großzügige Terrassen oder Balkone, die mit raumhohen Glas- und Türelementen zum Wohnraum ausgestattet sind. Zudem feierte ProPotsdam Anfang Juni die Grundsteinlegung von 32 weiteren Wohnungen. Das Wohnprojekt umfasst dabei zwei Gebäuden, der Kostenpunkt soll 4,1 Mio. € betragen. Geplant sind 2.724 m² Wohnfläche in Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen mit jeweils 68 bis 70 m², 76 bis 86 m² und 98 bis 103 m². Auch diese Wohnungen sind barrierefrei konzipiert. Beide Wohngebäude werden in energiesparender Bauweise nach dem Standard des KfW-Effizienzhauses 70 errichtet. „Potsdam braucht zusätzlichen Wohnraum und auch die ProPotsdam schafft ihn“, sagte Müller-Zinsius. Insgesamt will das kommunale Wohnungsunternehmen in diesem Jahr 224 Wohnungen für mehr als 34 Mio. € errichten. Weitere 78 Wohnungen für 13 Mio. € im kommenden Jahr und 193 Wohnungen im Jahr 2014 sind geplant. Das Fazit von Müller-Zinsius: „So wird es nun Jahr für Jahr weitergehen bis wir unser Ziel, 1.000 neue Wohnungen, erreicht haben.“



Weitere Informationen:
www.propotsdam.de

Marienhof in Köln Grundsteinlegung

Im Kölner Stadtteil Zollstock entstehen bis zum Frühjahr 2014 94 Etagenwohnungen und fünf Stadthäuser. Der Grundstein dazu wurde Ende Juni 2012 gelegt. Auf einem knapp 8.000 m² großen Baugrundstück in unmittelbarer Nähe zum Wohnbauprojekt „Vorgebirgsgärten“, in dem mehrere Kölner Wohnungsgenossenschaften bis Ende 2012 rund 300 Mietwohnungen und eine KiTa errichten, baut die Hochtief Solutions AG 99 Miet- und Eigentumswohnungen. Die Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern sowie einem Balkon, Dachterrasse oder einer Terrasse mit Gartenanteil sind zwischen 50 und 190 m² groß, zudem schwellenfrei und über Aufzüge mit den 111 PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage verbunden. 11 Gebäude bilden die Wohnanlage Marienhof. Sechs der Gebäude sind als Mehrfamilienhäuser mit sieben bis 23 Einheiten, fünf als Einfamilienhäuser, Stadthäuser genannt, geplant. Letztere sind zweieinhalb Geschosse hoch und verfügen über bis zu 155 m² Wohnfläche. Die dreieinhalb bis viereinhalb geschossigen Mehrfamilienhäuser weisen 94 Wohneinheiten zwischen 50 und 230 m² Wohnfläche auf. Sie verfügen über Parkettfußböden, Fußbodenheizung und bis zu drei Meter Raumhöhe. Ein Wohngebäude hat die Kölner Wohnungs- und Baugenossenschaft Mieterschutz eG erworben, hier entstehen 23 Mieteinheiten. Die restlichen Wohneinheiten - davon 11 als Penthouse - sind als Eigentumswohnungen vorgesehen.



Quelle: Hochtief Solutions AG

Visualisierung der Wohnanlage Marienhof in Köln.

Alle Gebäude werden den KfW-Effizienzhaus-70-Standard einhalten. Laut Aussage des Bauherren werden die Gebäude überdurchschnittlich stark wärmedämmend sein und mit Fernwärme versorgt. Ab Herbst 2013 sollen die ersten Wohnungen bezugsfertig sein.

 Weitere Informationen:
www.hochtief.de

Nicht brennbar Natürlicher Algenschutz Dämmen mit dem Blauen Engel



Mineralische WDV-Systeme

Die ersten Wärmedämm-Verbundsysteme mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“ heißen weber.therm A100 und A200.*



sg-weber.de/blauer-engel



Damit wird gebaut.

Ökologisch und sozial

Umweltpreis für die Arkadien Winnenden

Im Großraum Stuttgart ist auf 3,4 ha Fläche ein ungewöhnliches Wohnquartier entstanden: 163 Einheiten mit unterschiedlichen Wohnformen, einer lebendigen Nachbarschaft, einem ressourcenschonenden Baukonzept auf einer Konversionsfläche. Und mit einer internationalen Auszeichnung, dem „Green Dot Award“.



Sabine Richter
freie Wirtschafts-
und Immobilienjournalistin
Hamburg

In der Dichtersprache der Antike ist Arkadien ein Hirtenland, ein Land der Seligkeit und des Glücks. Etwas von der Stimmung dieses friedvollen, heiteren Ortes umzusetzen, hatten auch die Erbauer eines modernen Arkadien im Sinn: Es steht in Winnenden, im Großraum Stuttgart. Hier ist nach erfolgreicher Konversion einer ausgelaugten Industriebrache eine ökologisch nachhaltige Siedlung entstanden. Von 2007 bis 2011 hat das Ludwigsburger Unternehmen Strenger Bauen und Wohnen das 3,4 ha große Gelände nahe der Winnender Innenstadt entwickelt, 163 Wohneinheiten sind entstanden, 55 Mio. € wurden investiert. Warme Farben, viel Wasser und auch die Form mancher Gebäude erinnern an die Toskana, weniger allerdings an das reale Arkadien auf dem griechischen

Peloponnes, das eine recht karge Landschaft ist. Der freundliche Charakter des modernen Dorfes mit seinen kleinen Platznischen soll das Gemeinschaftsgefühl und ein Dorfleben fördern. Die Straßen haben Fußgängercharakter; Kinder sollen hier sicher spielen können. Dennoch ist die Siedlung nicht autofeindlich. Das Wohngebiet ist vollständig mit dem Fahrzeug zugänglich – mit Parkmöglichkeiten in einer Tiefgarage, Carports und Einzelparkplätzen.

Der Standort wird verjüngt und aufgewertet

Auch die Stadt profitiert von dem neuen Stadtteil: Der Standort werde insgesamt aufgewertet und demografisch verjüngt, sagt Daniel Güthler, Leiter des Stadtentwicklungsamts Winnenden. Für das Siedlungsprojekt Arkadien Winnenden bekamen das Ludwigsburger Unternehmen sowie das Atelier Dreiseitl und Eble Architektur den internationalen Umweltpreis „Green Dot Award“ in der Kategorie „Bauen“. Entgegengenommen hat ihn Karl Strenger, geschäftsführender Gesell-

schafter von Strenger Bauen und Wohnen, in Los Angeles, USA. Der „Green Dot Award“ zeichnet Produkte und Dienstleistungen aus, die im Sinne einer ökologischen, ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeit entwickelt wurden. Die Jury begründete ihre Wahl „mit der visionären Kraft, mit der auf einer Industriebrache unter Verwendung umweltfreundlicher Materialien und durch eine ökologische Infrastruktur eine lebendige Nachbarschaft mit ausgesprochen hoher Lebensqualität geschaffen wurde“.

Die Konversionsfläche

Zwei Jahre lang war das ehemalige Gelände des Holzverarbeitungsbetriebs Nusser auf dem Markt, keiner wollte es haben. Er anfangs auch nicht, berichtet Karl Strenger. Winnenden mit seinen 28.000 Einwohnern habe damals nicht als Standort gegolten, an dem man unbedingt investieren müsse. 2005 schließlich hat Strenger das Areal doch erworben. Die Stadt Winnenden hat einen städtebaulichen Wettbewerb ausgeschrieben und den Bebauungsplan konzipiert. Im Zuge



STECKBRIEF

Größe: 3,4 ha

Wohneinheiten: 163

davon: 74 Geschosswohnungen,
26 Reihenhäuser, 63 frei stehende Häuser

Investitionsvolumen: 55 Mio. €

Design: 2006-2008

Ausführung: 2007-2011

Bauträger:

Strenger Bauen und Wohnen GmbH

Städtebaulicher Entwurf:

Joachim Eble Architektur

Entwurfsarchitekten: Eble Architektur,

Dreibund-Architekten,

Willersch Architekten, Wolfgang Niche

Freiraumplanung & nachhaltige

Siedlungsentwässerung: Atelier Dreiseitl



Quelle: Jessica Read, Atelier Dreiseitl, Überlingen

der Konversionsmaßnahme wurden die belasteten Bodenbereiche entsorgt sowie das beim Gebäudeabbruch anfallende Material vor Ort recycelt. Es wurde später als Straßenunterbau verwendet. 1 Mio. € habe allein die Altlastenbeseitigung gekostet, so Strenger. Auch das Bauen war nicht einfach. Da der Untergrund nicht tragfähig ist, stehen alle Häuser auf Stelzen. Und aufgrund des niedrigen Grundwasserspiegels waren weiße Wannen nötig – Außenwände und Bodenplatten wurden unter anderem aus wasserundurchlässigem Beton hergestellt.

Die Gartenstadt als Grundidee

Das Produkt „Arkadien“ hat das Bauunternehmen schon mehrfach verwirklicht. Zum ersten Mal in Asperg, nördlich von Stuttgart. Die Siedlung war 2002 fertig, dann kam Steinheim an der Murr und schließlich Winnenden. Die Idee ist, keine Ansammlung von Häusern, sondern eine Art Gartenstadt zu bauen, in der funktionierenden Nachbarschaften entstehen können. Es sollen möglichst viele Wohnformen verwirklicht werden, Geschosswohnungsbau, preisgünstige Reihenhäuser, Eigentumswohnungen. So auch in Winnenden: Die 163 Einheiten sind inzwischen alle verkauft. 74 Eigentumswohnungen gingen zu Preisen zwischen 2.400 und 2.850 €/m² an neue Besitzer, die 26 Reihenhäuser kosteten überwiegend 260.000 €. Zudem gibt es 63 frei stehende Häuser, davon 21 größere mit Wohnflächen zwischen 140 und 160 m². Die Mietwohnungen – etwa 25%, im Besitz von Privatpersonen – werden entsprechend dem örtlichen Mietspiegel zu durchschnittlich 9,20 €/m² vermietet. Auch ein Gemeinschaftsraum ist vorhanden. Die Verwendung wird von den Bewohnern bestimmt, zum Beispiel für gemeinsame Hausaufgaben der Schulkinder.

Der Projektentwickler verwaltet die Einheiten weiterhin und bietet Eigenheimbesitzern wie auch Mietparteien Dienstleistungen an, die von der Hausbewirtschaftung und Pflege der Siedlung bis zur Verwaltung und Vermietung für betreutes Wohnen im Alter reichen. Diese Eigenverwaltung durch die Strenger Gebäudemanagement GmbH diene dazu, langfristig die Werthaltigkeit zu sichern, sagt Unternehmenssprecher Andreas Martin. Die Kosten entsprächen einer durchschnittlichen Verwaltergebühr. Angeboten und genutzt werden vor allem Housekeeping, Verwaltung von Mietwohnungen, Gartenpflege sowie Hausreinigung.

Thema: Nachhaltigkeit

Ein nachhaltiger Umgang mit Ressourcen und umweltverträgliche Produkte sind wichtige Bestandteile des Konzepts. So wurden Wasserlacke und -lasuren verwendet (allein dies habe zu Mehrkosten von etwa 5.000 € pro Haus geführt), mineralische Putze sowie heimische Hölzer. Die Außenmauern sind aus Muschelkalk und nicht aus Beton, das Granitpflaster ist gebraucht und hat Rasenfugen, die Dächer sind mit gebrannten Ziegeln gedeckt. „Es wurden keine Materialien verwendet, die ausdünsten oder in irgendeiner Weise krank machen“, versichert Strenger. Für die Energieversorgung wurde ein Blockheizkraftwerk errichtet mit Wärmerückgewinnung und Solarunterstützung. Die Häuser entsprechen den Vorgaben der EnEV 2009.

Thema: Wasser

Eine große Rolle spielt das Wasser. Es ist nicht nur in Form eines renaturierten Bachs und gefasster Quellen vorhanden, es fließt auch in offenen Rinnen entlang der Wege oder quer über sie hinweg. Ein See bildet eine „Natueroase“ im Herzen des Viertels, er

dient zudem als Retentionsraum für Regenwasser und nutzt ein abgestuftes Reinigungssystem. Sein Überlauf fließt gedrosselt in ein angrenzendes, renaturiertes Bachbiotop. Auch der Anteil versiegelter Flächen konnte erheblich reduziert werden. Regenwasser kann u.a. aufgrund durchlässiger Bodenbefestigungen besser versickern, was einen großen Beitrag zum Hochwasserschutz in der von Überschwemmungen geplagten Region Stuttgart darstellt. Das Bepflanzungskonzept konzentriert sich auf heimische Arten, um auch Vögeln und Bienen einen Lebensraum zu bieten. Bei dem Projekt konnten eine Reihe von Zielen erreicht werden: attraktive Freiräume, die soziale Kontakte der Bewohner fördern, ein intelligentes Regenwassermanagement sowie die Verwendung heimischer oder recycelter Materialien, die auch den ästhetischen Gesamtcharakter der Siedlung unterstützen“, so Dieter Grau, Partner im Atelier Dreiseitl.

Fazit und Ausblick

Für das Unternehmen Strenger ist die Auszeichnung mit dem Green Dot Award eine Anerkennung der seit 30 Jahren gelebten Firmenwerte. „Die Auszeichnung bestärkt uns darin, dass der von uns eingeschlagene Pfad der richtige ist. Bei allem was wir tun, müssen wir daran denken, dass sich auch nachfolgende Generationen in dem wohlfühlen, was wir ihnen hinterlassen“, sagt Karl Strenger. Weitere Arkadien-Projekte würde Strenger gerne auch außerhalb der Region Stuttgart realisieren. Er sucht nach etwa drei bis fünf Hektar großen Grundstücken im Speckgürtel von Großstädten. Diese dürften allerdings nicht weiter entfernt sein als beispielsweise Frankfurt und München. Bis dahin würden die Handwerksbetriebe, mit denen er größtenteils schon rund 20 Jahre zusammenarbeitet, ihm folgen. ■



Quelle: Objectflor

Design, Pflege und Kosten

Saniert vom Dach bis zu den Böden

Die Wiesbadener Wohnbaugesellschaft GWW hat in der Gartenstadt-Siedlung in Mainz-Kostheim einen Straßenzug von Nachkriegshäusern saniert. Damit die Wohnungen lange Jahre attraktiv bleiben, setzt die Wohnbaugesellschaft bei der Ausstattung u. a. auf spezielle Fußbodenbeläge.



Frank Selbeck
Objectflor, Köln

Im Gesamtvolumen einer Sanierung nimmt der Boden nur einen kleinen Part ein, dennoch hat er eine wichtige Bedeutung. Bodenbeläge prägen anders als neue Leitungen oder eine Fassaden-dämmung maßgeblich den Charakter einer sanierten Wohnung und fallen sofort in den Blick.

Für eine Wohnbaugesellschaft kommt es neben der attraktiven Optik vor allem darauf an, einen Boden auszuwählen, der über mehrere Mieterwechsel hinweg attraktiv bleibt, um langfristig die realisierte Wertsteigerung der Wohnfläche zu bewahren. Hier sind Bodenlösungen gefragt, die auch in 10 Jahren noch zum hochwertigen Gesamteindruck der Wohnung beitragen und somit eine gute Vermietung ermöglichen. Sowohl bei Neubauten als auch beim Bauen im Bestand entscheiden sich deshalb immer mehr Unternehmen der Wohnungswirtschaft für Designbeläge. Warum die modernen Kunststoffböden so gut in

das Gesamtkonzept einer Sanierung passen, zeigt ein Beispielprojekt aus dem Österreicherviertel in Mainz-Kostheim, das ab 1925 nach der Idee einer Gartenstadt geplant und gebaut wurde.

Vom Nachkriegsstandard zum Energiesparhaus

Seit 1945 gehören die ehemaligen Mainzer Stadtteile Amöneburg, Kostheim und Kastel zu Wiesbaden. Noch immer haben sie einen gewissen Sonderstatus, was bei den Postleitzahlen beginnt und bis zu den Ortsschildern reicht, auf denen zum Beispiel „Mainz-Kastel - Stadtkreis Wiesbaden“

steht. Finanzielle Schwierigkeiten der Wohnbau Mainz und diese kommunalpolitische Besonderheit veranlassten die GWW vor drei Jahren, 2.800 Wohnungen in diesen Stadtteilen zu kaufen. Die Häuser 1-17 in der Passauer Straße stammen aus dem Jahr 1963. Nicht alle der Wohnungen mit insgesamt 4.000 m² Wohnfläche hatten zeitgemäße sanitäre Anlagen und eine Zentralheizung. Bei der Vollsanierung stand deshalb das energetische Konzept nach KfW-Effizienzhaus 85 gemäß ENEC 2009 im Mittelpunkt. Die Bestandssanierung umfasste entsprechend die Dämmung der Fassade, der Dach- und der Kellergeschossdecke sowie die Erneuerung der Fenster und der Balkone. Das energieeffiziente Konzept beinhaltet eine Zentralisierung der Heizanlage für alle Häuser. Die GWW setzt dabei mit der Kombination von thermischen Solarkollektoren, einer Hochtemperatur-Wärmepumpe und Spitzenlast-Gasbrennwerttechnik bei Heizung und Warmwasser auf innovative Wärmeerzeugung.

Wohnungen für alle Generationen

Bei der Sanierung der Ein- bis Dreizimmerwohnungen wurden die Grundrisse nicht verändert. Durch die Lage in der Gartenstadt, die neu gestalteten Außenanlagen und den Schnitt mit geräumigen Wohnküchen werden sich vermehrt auch junge Familien für die Wohnungen interessieren. Es wurde zudem Wert auf eine altengerechte Ausstattung gelegt. Drei der Wohnungen sind durch Rampen, bodengleiche Duschen und verbreiterte Türen rollstuhl- und behindertenfreundlich gestaltet worden. Daraus resultieren selbstverständlich auch Anforderungen an den Bodenbelag.

Designbeläge

Bis 2010 hat die GWW bei Sanierungen standardmäßig Linoleum verlegt. Doch weil sich die Ansprüche der Mieter verändert haben und die Optik der Böden eine immer größere Rolle spielt, ging man auf die Suche nach Alternativen. Die Entscheidung fiel auf Designbeläge (hier von der Firma Objectflor), denn sie konnten als moderne Kunststoffböden mit werkseitig aufgebrachter PU-Vergütung durch einfache Pflege und ein günstiges Life-Cycle-Costing überzeugen. In aller Regel werden die in der Wohnungswirtschaft geforderten 10 Jahre der Nutzung deutlich übertroffen. Das hat verschiedene Gründe: Diese Designbeläge sind robust und strapazierfähig. So lassen sie sich bei einem Mieterwechsel immer wieder in einen optisch und hygienisch einwandfreien Zustand bringen. Besonders vorteilhaft ist zudem, dass sie als Fliesen oder Planken verlegt werden und deshalb authentisch wirken. Vor allem aber können einzelne Fliesen oder Planken, die zum Beispiel durch Brandflecke beschädigt wurden,

WARUM DESIGNBELÄGE?

Designbeläge verbinden eine attraktive Optik mit hoher Funktionalität. Für die Wohnungswirtschaft zählen vor allem die folgenden Argumente:

- Sie sehen aus wie hochwertige Hölzer und Natursteine, sind aber immer unempfindlich, langlebig und wasserbeständig.
- Weil sie weniger UV-empfindlich sind als Holz, eignen sie sich für Wohnungen mit bodentiefen Fenstern.
- Mit einer großen Anzahl von Dekoren bieten Anbieter wie Objectflor viele Gestaltungsoptionen.
- Die Böden mit der Rutschhemmung R 10 können durchgängig und fugenfrei in der ganzen Wohnung einschließlich Bad und Küche verlegt werden.
- Die niedrige Aufbauhöhe von nur zwei Millimetern sorgt für eine unkomplizierte Verlegung im Bestand (barrierefrei) und einfache Übergänge zu Fluren etc.
- Einfache und kostengünstige Reinigung sowie Instandhaltung:
 - Normale Verschmutzung: saugen, kehren und Feuchtwischverfahren mit Neutralreiniger
 - Bei stärkerer Verschmutzung: PU-Reiniger
 - Extreme Verschmutzung und Kratzer: professionelle Grundreinigung, ggf. mit neuer Versiegelung
 - Beschädigung, wie Brandflecken: Einfacher Austausch einzelner Fliesen und Planken
- Langer Produktlebenszyklus und günstiges Life-Cycle-Costing.

einfach ausgetauscht werden. So können die Böden auch nach mehreren Mieterwechseln in gutem Zustand angeboten werden und tragen langfristig zum Werterhalt der Wohnungen bei. Preislich bewegen sich die ausgewählten Designbeläge auf dem Niveau von hochwertigem Laminat.

Holzoptiken für ein wohnliches Ambiente

Nachdem die GWW in einigen ausgewählten Objekten erste Erfahrungen mit Designbelägen gesammelt hat, sind sie heute zum Standard bei allen Sanierungen geworden. In Mainz-Kostheim

OBJEKT PASSAUER STR. 1-17

Wohneinheiten: 61
Bauherr: GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH
Generalunternehmer: B&O Wohnungswirtschaft GmbH
Wohnfläche: 4.000 m² (in 4 Bauabschnitten)
Baubeginn: Februar 2011 (1. BA)
Einzug: August 2011 (1. BA) / Dezember 2012 (4. BA)
Bodenbeläge: Objectflor
Kollektion: Conceptline
Dekore: Fruit Wood Art.-Nr. 3030, Grey Slate Art.-Nr. 3053

wurde für alle Wohnräume eine lebendige und ausdrucksstarke Holzoptik gewählt, für die Küchen eine dunkle Schieferoptik. Das oberste Kriterium bei der Auswahl der Dekore ist bei der GWW ihre Vielseitigkeit, denn sie müssen sich den unterschiedlichsten Wohnstilen anpassen. Dies war letztendlich das entscheidende Kriterium für den neutralen, dunklen Boden in der Küche, damit der Mieter flexibel die Holzfarbe der eigenen Küchenmöbel auswählen kann. Die Böden kommen aufgrund ihrer hochwertigen Optik sehr gut an. Sie wirken durch speziell abgestimmte Oberflächenprägungen und moderne Druckverfahren täuschend echt. Aus der Mietersicht ist die einfache Pflege ein zweiter wichtiger Pluspunkt: Nicht nur Familien mit Kindern freuen sich über einen strapazierfähigen, wasserbeständigen Boden, der nur gefegt oder gesaugt sowie gelegentlich mit einem Neutralrei-

niger im Feuchtwischverfahren gereinigt werden muss. Stärkere Verschmutzungen können mit einem PU-Reiniger entfernt werden. Für ältere Menschen zählt die Rutschhemmung der Klasse R 10, um sich im Alltag trittsicher bewegen zu können. Außerdem sind die Begehgeräusche wesentlich leiser als beispielsweise auf Laminat, Holz oder Stein. Das sorgt für Wohnqualität und vermeidet Ärger in Hausgemeinschaften.

Zertifizierung, Nachhaltigkeit und Innenraum-Luftqualität

Wie in allen Häusern mit immer besserer Dämmung und einem geringeren Luftaustausch kam es auch in der Passauer Straße darauf an, Produkt-emissionen bei allen Baumaterialien so gering wie möglich zu halten. Um den Verbrauchern sowie den Architekten und Entscheidern Sicherheit zu geben, lassen Anbieter wie Objectflor ihre Böden zertifizieren und gehen damit weit über die gesetzlich geforderten Standards hinaus. Das europäische Dachzertifikat „Indoor Air Comfort Gold“ garantiert zum Beispiel besonders emissionsarme Produkte für eine hohe Innenraum-Luftqualität. Qualitätsanbieter achten zudem darauf, alle Anforderungen an Nachhaltigkeit zu erfüllen. Durch besondere Langlebigkeit und Recycling schneiden Designbeläge auch unter diesem Gesichtspunkt sehr gut ab. ■

Gropiusstadt Erste Mieter an schnelles Breitbandkabel angeschlossen



Quelle: Jens Röttsch

In der Gropiusstadt in Berlin hat der Anschluss an schnelles Breitbandkabel begonnen.

Seit dem 18. Juni 2012 sind die ersten Mieter in der Berliner Gropiusstadt mit Glasfaseranschlüssen ausgestattet. Bis zum Sommer wird die degewo mehr als 4.000 Wohnungen in der südlichen Gropiusstadt mit dem Glasfaser-Telekommunikationsnetz verbinden. „Das Glasfasernetz ist ein wichtiger Baustein, mit dem wir die Gropiusstadt auch für die kommenden 50 Jahre fit machen“, erklärt degewo-Vorstandsmitglied Frank Bielka. Während eines rund achtwöchigen Testbetriebs können die ersten Nutzer in der Gropiusstadt ihren neuen Zugang zum Glasfasernetz im täglichen Betrieb prüfen und beurteilen. Am Ende der Testphase werden die Teilnehmer per Fragebogen zu ihren Erfahrungen interviewt. Die Kosten des Projekts belaufen sich auf rund vier Millionen Euro. Das Breitbandnetz in Gropiusstadt ist der erste Schritt eines auch von der Senatsverwaltung für Wirtschaft angeregten Ausbaus des glasfaserbasierten Breitbandnetzes in Berlin.

 Weitere Informationen:
www.degewo.de

Förderung regenerativer Energieerzeugung VSWG für besonderen Einsatz ausgezeichnet

Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) sowie der vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. wurden von der envia Mitteldeutsche Energie AG für den besonderen Einsatz bei der Förderung regenerativer Energieerzeugung ausgezeichnet. Die Mitgliedsunternehmen von vdw und VSWG kaufen Umweltzertifikate des Renewable Energy Certificate System. Diese RECS-Zertifikate garantieren die Einspeisung umweltfreundlich erzeugten Stroms. „Wir übernehmen durch die Zusammenarbeit mit der envia Mitteldeutsche Energie AG eine aktive Rolle beim Umweltschutz sowie der CO₂-Reduktion und freuen uns über die Auszeichnungsurkunde“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG.



Quelle: VSWG

Marco Seifert (enviaM), Dr. Axel Viehweger (VSWG), Siegfried Schneider (vdw Sachsen) und Arndt Kluge (enviaM) bei der Urkundenübergabe.

 Weitere Informationen:
www.vswg.de

Literaturtipp Energieeffizienz in Gebäuden

Die Energiewende im Gebäudebereich ist in aller Munde: So wurden einschneidende Veränderungen erwartet und so große Belastungen befürchtet. Das Jahrbuch „Energieeffizienz in Gebäuden“, welches 2012 zum 7. Mal erscheint, präsentiert politische Kontroversen und technische Lösungen. Themenschwerpunkte sind Konzepte der Energiewende, Smart Metering und innovative Technologien für mehr Energieeffizienz. Zahlreiche Praxisbeispiele zeigen zudem im Detail, wie der deutsche Gebäudebestand für die Energiewende fit gemacht werden kann. Rund 30 Autoren von EU-Kommissar Günther Oettinger und Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer bis Axel Gedaschko stellen positiv die Ziele und Positionen vor. Zahlreiche Praktiker und Wissenschaftler runden das Themenspektrum durch praxisbezogenes Know-how ab.



Jürgen Pöschk (Hrsg.); Energieeffizienz in Gebäuden - Jahrbuch 2012; VME Verlag und Medienservice Energie, 29,50 €; ISBN 978-3-936062-08-3




**Modernes Vermarktungssystem
mit durchschlagendem Erfolg!**

- » Kundenorientierte Prozesse
ERP-Schnittstellen
- » Analytisches CRM mit bewährten
Standardreports für Marketing,
Vertrieb & Service

**Datenschutz-
und IT-Sicherheit
zertifiziert**

GBA Professional e. Kfr. | Genfer Platz 2 | 16341 Panketal
Tel. 030 94879760 | Fax 030 94879761 | www.ivm-pro.de

Für weitere Informationen
QR-Code mit dem Smartphone scannen.

Energieeffizienz

Stromspar-Check gewinnt europäischen Umweltpreis

Die Aktion „Stromspar-Check“ hat den Sustainable Energy Europe Award in der Kategorie „Verbraucher“ erhalten. Der europäische Umweltpreis zeichnet Projekte für ihre Energieeffizienz und Nachhaltigkeit aus. Bundesumweltminister Peter Altmaier betonte anlässlich der Preisverleihung: „Die Aktion „Stromspar-Check“ beweist eindrucksvoll, dass mit Beratung und kostengünstigen Maßnahmen ein enormes Effizienzpotential in Privathaushalten erschlossen werden kann. Angesichts stetig steigender Energiepreise ist die bundesweite Aktion „Stromspar-Check“ gerade für einkommensschwache Haushalte ein wichtiger Schritt. Seit 2009 sind in mehr als 100 Städten und Gemeinden geschulte Stromsparhelfer im Einsatz. Die ehemals Langzeitarbeitslosen geben Beziehern von Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe oder Wohngeld Tipps, um den Strom- und Warmwasserverbrauch zu reduzieren. In rund 70.000 Haushalten haben die Stromsparhelfer über 800.000 kostenfreie Energie- und Wassersparartikel eingebaut und so Hilfe zur Selbsthilfe geleistet. Damit können pro Haushalt jährlich im Durchschnitt bis zu 133 € an Energie- und Wasser-

kosten eingespart werden. Mit jedem Check werden zudem rund 2 t CO₂ vermieden, das sind bis jetzt insgesamt 140.000 t. Die Initiative des Deutschen Caritasverband und des Bundesverbandes der Energie- und Klimaschutzagenturen Deutschlands (eaD) wird vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative gefördert.



Projektleiter Reiner Sans vom Deutschen Caritasverband sowie die Koordinatorinnen Marlene Potthoff (Caritas) und Eva Marx (eaD) erhielten am 19. Juni 2012 in Brüssel den begehrten Europäischen Umweltpreis. (v. l.).

Weitere Informationen:
www.stromspar-check.de

KfW-Programme

Förderung trägt zum Erreichen von Klimaschutzzielen bei

Die Evaluierung der KfW-Förderprogramme habe gezeigt, so die KfW-Bankengruppe, dass energieeffizientes Bauen und Sanieren einen bedeutenden Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz im Gebäudesektor leistet. So hätten die in den KfW-Programmen geförderten Maßnahmen im Jahr 2010 etwa 20 % der Reduktion des Energieverbrauchs im Gebäudebestand erbracht, die erforderlich wäre, um die von der Bundesregierung von 2008 bis 2020 angestrebte Senkung des Wärmebedarfs im Gebäudesektor zu erreichen. Darüber hinaus belegten Studien, dass Energiesparinvestitionen erhebliche positive Auswirkungen auf

den Konjunktur und den Arbeitsmarkt haben. So wurden im Jahr 2010 in den KfW-Programmen Investitionen in Höhe von 21,2 Mrd. € gefördert. Damit seien in der Bauwirtschaft und den zuliefernden Wirtschaftszweigen Nettoumsätze in Höhe von 31 Mrd. € erzeugt und 286.000 Arbeitsplätze für ein Jahr gesichert oder neu geschaffen worden.



KOLUMNE TECHNIK

Die Quelle alles Guten liegt im Spiel ...

... hat Friedrich Wilhelm August Fröbel gesagt. Der Pädagoge steht für die Erfindung des Baukastens mit den Grundformen Kugel, Würfel und Zylinder. Später kamen Quader, dreieckige und Bogen-Figuren dazu. Heutige Baukästen enthalten oft wilde Formen. Das Bild vom Baukasten taugt aber auch ganz anders – nämlich immer dann, wenn mal wieder eine Technik oder Technologie „die Welt retten“ soll.

Oft wird nur über Dämmung geredet oder aber über effiziente Anlagentechnik statt Dämmung, wahlweise auch über erneuerbare Energien oder KWK, Einsparung durch Nutzerverhalten oder das Warten auf die Brennstoffzelle. Immer wieder drängt sich eine der Möglichkeiten (ziemlich oft die Außenwanddämmung) als Lösung vor. Das ist, als würde man nur eine Sorte Baustein verbauen. Dabei liegt die Chance gerade darin, dass wir so viele Möglichkeiten haben, und darin, dass immer wieder neue dazukommen. So kann aus dem Baukasten für jedes einzelne Objekt das Passende ausgewählt werden.

Was den Klimaschutz betrifft, so hat kürzlich die Shell-Hauswärmestudie Interessantes berichtet. Für den Gesamterfolg sei es besser, in größerer Fläche den heute üblichen Sanierungsumfang oder Teilmaßnahmen umzusetzen, als den gleichen Einspareffekt mit sehr tiefgehenden Sanierungen zu erreichen. Mit schrittweisen und günstigen Sanierungen würde eine größere Fläche erreicht. Dadurch sanken die flächenspezifischen Investitionskosten, sie verteilten sich gleichsam auf mehr Haushalte, und eine Erhöhung der Sanierungsrate wäre sehr viel leichter zu realisieren. Die Sanierungsrate habe für die Reduktion des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen eine sehr viel größere Bedeutung als die Sanierungstiefe. Umfassende Modernisierungen brächten zwar pro Objekt höhere Einsparungen, erforderten aber hohe Investitionen in eine relativ kleine Fläche. Wenige Haushalte müssten hohe Investitionskosten tragen, weswegen die Sanierungsraten kleiner ausfallen könnten.

Die Ergebnisse der Studie sprechen für das Baukastenprinzip. Weder eine einzelne Technik noch die Umsetzung aller Möglichkeiten in einem Objekt sind die Lösung – sondern die in die Entwicklungsstrategie für die bewirtschafteten Bestände passende Auswahl. Hat mal jemand „Spiel“ und „Energieeffizienz“ gegoogelt? Gibt 947.000 Treffer.



Ingrid Vogler

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

Weitere Informationen:
www.kfw.de

Neubau**Bungalows mit Eisspeicher-
heizung in Elmshorn**

Anfang Juli hat die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG in der Elmshorner Chemnitzstraße mit dem Neubau von 20 Reihenbungalows begonnen. Auf dem ca. 8.600 m² großen Grundstück entstehen drei unterschiedliche Grundrissvarianten, von 82 bis 102 m². Die Gesamtfläche wird ca. 1.800 m² betragen. Alle Häuser sind mit einer Eisspeicherheizung ausgestattet. Sie versorgt die Häuser mit Wärme und Warmwasser und trägt durch ihre Energieeffizienz einen wesentlichen Teil zur CO₂-Reduzierung bei. Die Bauarbeiten des 4,3 Mio. € Projektes sollen voraussichtlich im Mai 2013 abgeschlossen sein.



Quelle: Neue Lübecker

Visualisierung des Elmshorner Neubauprojekts.



Weitere Informationen:
www.neueluebecker.de

**ENERGIESPAREN
IST DIE**



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



www.techem.de

Solarwirtschaft**Weltweit größte Fachmesse beendet**

Vom 13. bis 15. Juni 2012 fand die weltweit größte Fachmesse der Solarwirtschaft auf dem Gelände der Messe München statt. Knapp 2.000 internationale Aussteller präsentierten ihre Produkte, Lösungen und Dienstleistungen in den Bereichen Photovoltaik (PV), Solarthermie und PV-Produktionstechnik. Begleitend fand die Intersolar Europe Conference statt. Im Mittelpunkt von Konferenz und Messe standen in diesem Jahr neben den neuesten Technologien vor allem die Zukunftsfragen der Branche. Dazu gehören unter anderem die Themen Stromspeicherung, Netzintegration und Heizen mit Solarstrom. Zudem wurde im Rahmen der Veranstaltung der Intersolar Award verliehen.



Weitere Informationen:
www.intersolar.de

Energiewende**Solarwärme wichtiger Faktor**

Solarwärme kann einen wichtigen Beitrag zum Erreichen von Klimaschutzziele leisten. Dies zeigt der Trendreport Energie der gemeinnützigen co2online GmbH, der die Bedeutung der Solarthermie für die Energiewende betont. Rund 10 % der Hauseigentümer in Deutschland hätten eine Solarthermieanlage installiert, so co2online. Dadurch ersetzen sie 15 % ihrer fossil erzeugten Heizenergie und tragen zum Klimaschutz bei. Bei mehr als der Hälfte der Befragten führte die Erneuerung der Heiztechnik zur Kombination mit einer Solarinstallation. Viele Hauseigentümer entschieden sich jedoch wegen fehlender Wirtschaftlichkeit und fehlender Fördermittel dagegen.



Weitere Informationen:
www.co2online.de

Passivhochhaus

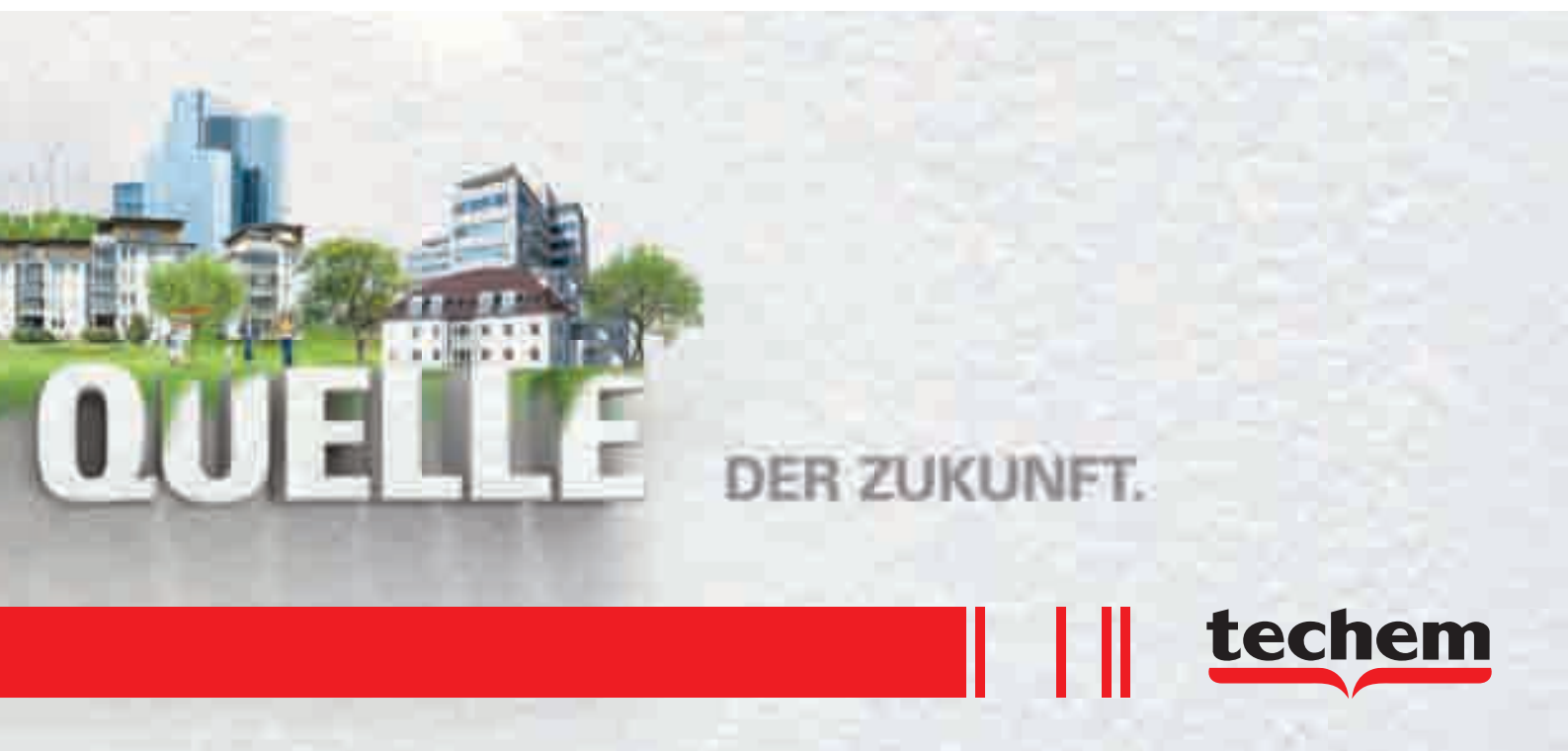
Vermietungsbeginn von 105 Wohnungen

Das zweite Passivhochhaus der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) steht kurz vor der Fertigstellung. Die Baumaßnahmen der 105 Wohneinheiten sollen im November 2012 abgeschlossen sein, die Vermietung hat bereits begonnen. Nach dem Haus in der Bugginger Straße 50 (lesen Sie hierzu auch DW 10/2010, Seite 68) ist das Hochhaus im Binzengrün 9 bereits das zweite Hochhaus der FSB in Freiburg, das nach Passivhausstandard saniert wird. Die alten Balkone wurden in den Wohnraum einbezogen und dieser somit vergrößert. Außerdem verringerte sich dadurch die Anzahl der Wärmebrücken, so die FSB. Dies sei ein wichtiger Erfolgsfaktor in der Passivhaussanierung. Das Passivhaus-Konzept mit maximalen Dämmstärken, Dreifach-Verglasungen und kontrollierter Lüftung mit Wärmerückgewinnung verbinde hohe Energieeffizienz mit optimalem Komfort für die Bewohner/-innen.

Der Gesamtenergieverbrauch des Gebäudes werde nach der Sanierung um ca. 78% gesenkt. Aus der benachbarten Heizzentrale mit einem gasbetriebenen Blockheizkraftwerk werde das Gebäude durch Fernwärme beheizt. In Zusammenarbeit mit der Quartiersarbeit Weingarten-West des Forum Weingarten 2000 e. V. erfolge beim Projekt Binzengrün 9 eine umfangreiche Bürgerbeteiligung. Die zukünftigen Bewohner/-innen und Interessierte trafen sich regelmäßig zu Workshops und Gesprächen über die Planung und würden so in alle wichtigen Entscheidungsprozesse einbezogen.



Weitere Informationen:
www.fsb-fr.de



Schornsteinfeger-Innung

Bundesweites Servicenetz

Zur Sicherstellung des in vielen Fällen notwendigen bidirektionalen Datenverkehrs zwischen den verschiedenen Schornsteinfegeranwendungsprogrammen und den unterschiedlichen Programmen der ausschreibenden Wohnungswirtschaft und anderen Institutionen, bedient sich das Handwerk einer berufseigenen Schornsteinfeger-Servicenetz-Schnittstelle. Über diese Schnittstelle sollen zukünftig auch zentrale Problemlösungen angeboten werden, die den Verwaltungsaufwand reduzieren. Zu den Lösungen werden z. B. Rückmeldungsprozesse bei Mängeln und ausgeführten Arbeiten zählen, aber auch behördlich anerkannte Verfahren bei Feuerstättenbescheiden.



Weitere Informationen:
www.schornsteinfeger-servicenetz.de

Photovoltaik

Neuer Weltrekord bei Stromerzeugung aus Sonnenenergie

Ende Mai gelang ein neuer Weltrekord bei der Stromerzeugung aus Sonnenenergie. Das teilte das Internationale Wirtschaftsforum Regenerative Energien (IWR) in Münster mit. Deutsche Solaranlagen produzierten erstmals Strom mit über 20.000 MW Leistung, das entspräche einer Leistung von mehr als 20 Atomkraftwerken. Der Beitrag der Photovoltaik zur Stromversorgung decke die in Deutschland tagsüber bis Mittag zunehmende Stromnachfrage immer mehr ab. Teure Spitzenlastkraftwerke kämen immer seltener oder gar nicht mehr zum Einsatz.



Weitere Informationen:
www.iwr-institut.de

Müllentsorgung

Eignen sich Unterflursysteme im Geschosswohnungsbau?

Gemessen an der Müllplatzvielfalt im Geschosswohnungsbau, sind Unterflursysteme (UFS) eine Wohltat fürs Auge. Positive Aspekte sind allgemein der geringere Platzbedarf, die optische Aufwertung des Umfeldes und der barrierefreie Zugang (siehe DW 6/2012, Seite 24). Zudem verhindern verschließbare Ausführungen Fremdbefüllungen. Es bedarf allerdings einer genauen Prüfung der Randbedingungen, um zu entscheiden, ob sie zur Zufriedenheit aller eingesetzt werden kann. Der Artikel wirft einen kritischen Blick auf das Thema.



Dr. Sven Heincke
Geschäftsführer Innotec
Abfallmanagement GmbH
Kiel

Als Grundsatz kann gelten: Was schön ist, muss auch gut benutzbar bleiben. Denn langfristig werden die Praktikabilität sowie betriebskostenrelevante Aspekte über die Eignung von UFS im Geschosswohnungsbau entscheiden.

Zusammenarbeit mit öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern

Als Alternativlösung zu oberirdischen Müllplätzen bieten öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger (ÖRE) der Wohnungswirtschaft zunehmend UFS an (z. B. in Hamburg, Berlin, Kiel, Hagen, Köln, Duisburg). Diese Systeme kommen in Betracht, wenn sie in die jeweiligen Abfallsatzungen aufgenommen wurden. Möglichst alle Haushaltsabfälle wie Restmüll, Verpackungen und Papier sollen unter der Erde gesammelt werden. Über die Sinnhaftigkeit des Systems für die Bioabfallsammlung herrscht ein noch uneinheitliches Meinungsbild. Das neue Kreislaufwirtschaftsgesetz verpflichtet die Gebietskörperschaften, sowohl Biotonnen flächendeckend einzuführen, als auch die Sammelquote von Wertstoffen (u. a. Kunststoffe, Metalle) bis spätestens 1. Januar 2015 zu erhöhen. Hieraus ergeben sich für die Wohnungswirtschaft neue Anforderungen bezüglich der Gestaltung von

Müllplätzen, die vielerorts nur schwierig umzusetzen sind.

Die relativ hohen Systemkosten für die UFS sowie die anfallenden Entsorgungskosten werden in der Regel über Satzungsgebühren finanziert, während die erforderlichen Tiefbauarbeiten von den Wohnungsunternehmen übernommen werden müssen. Die teilweise angebotenen Contracting-Modelle der ÖRE zur Finanzierung der Tiefbauarbeiten halten Experten aufgrund zweifelhafter betriebskostenrechtlicher Umlagefähigkeit, für fragwürdig.

Flexibilität im Untergrund?

Über alle Anbieter hinweg haben sich UFS mit einem Fassungsvermögen von 3, 4 und 5 m³ bei den ÖRE durchgesetzt. Ein 3.000 l fassender Unterflurbehälter (UFS 3.000) beansprucht dabei nur ca. 4 m², während die entsprechende Anzahl an 1.100 l Behältern mind. 8 m² Standfläche benötigt. Für Wohnanlagen mit ungünstigen Platzverhältnissen ein deutlicher Vorteil!

Wichtig für eine bedarfsgerechte Volumen Anpassung und für Kostenvergleiche ist jedoch das effektive Fassungsvermögen der Unterflurbehälter. Durch Ausbildung eines Schüttkegels sind von 3.000 l nur ca. 2.300 l nutzbar. Dies entspricht einem systembedingten, nicht regulierbarem Leervolumen von ca. 23% (bei UFS 4.000 ca. 18%, bei UFS 5.000 ca. 14%).

Einmal verbaut, reagiert das Behältersystem relativ starr auf eine Anpassung des Leerungsvolumens. Bei entsprechender Schachttiefe können

Behältergrößen gegeneinander getauscht bzw., wenn satzungsrechtlich vorgesehen, Leerungsrhythmen bedarfsgerecht angepasst werden. Dies gilt nicht für die vom Dualen System Deutschland (DSD) ausgeschriebene Entsorgung von Verpackungsmaterialien. Die Systembeschreibung, ob eine Entleerung von UFS in der Leistung enthalten ist, liegt im Ermessen des DSD. Sofern ein privatwirtschaftliches gewerbliches Unternehmen die Entsorgung innehat, ist der ÖRE auf dessen „Goodwill“ angewiesen. Beispielsweise ist bei den derzeitigen DSD-Ausschreibungen in Berlin und in Kiel keine Leerung von UFS für Verpackungen vorgesehen. Bereits existierende UFS für Verpackungen können nicht genutzt werden. Vielmehr müssen oberirdische Behälter aufgestellt werden.

STANDPLATZBEDINGUNGEN

- Standplatz darf max. 10 m vom Fahrbahnrand entfernt sein
- Aushubgeeignete Beschaffenheit des Untergrundes
- keine Versorgungsleitungen oder Kabel bis 3,60 m Tiefe
- 8 m lichte Höhe über den Einwurfschächten
- Gesamtlast der Fahrbahn von 26 t bzw. 11 t Einzelachslast
- Fahrbahnbreite von mind. 3,50 m und eine Durchfahrtshöhe von 4,00 m
- Rangier- und Wendefläche von 19 m

Auch ein Entsorgerwechsel im Rahmen künftiger Ausschreibungen kann ähnliche Folgen haben.

Einfluss auf mieterbezogene Müllkosten

Die Wohnungswirtschaft ist bestrebt, verbrauchsabhängige Betriebskosten zu optimieren. Die Müllgebühren berechnen sich nach Anzahl und Größe der Abfallbehälter, deren Leerungsrhythmen sowie etwaiger Kosten für Bereitstellung bzw. haushalts- oder personenbezogenen Grundgebühren. Ein Kostenvergleich (anhand einer Beispiel-Wohnanlage mit 55 WE) für Restmüll mit normalerweise verwendeten oberirdischen Müllgroßgefäßen (1.100 l) und UFS zeigt, dass bei einem durchschnittlichem Mülltrennverhalten mit 80 Liter Restmüll pro WE und Wochen die haushaltbezogenen Entsorgungskosten bei Einführung eines UFS leicht um 13 € (Kiel) bis 28 € (Hamburg) pro Jahr steigen können (siehe Abb. 1). Wird ebenfalls das Papier (wie in Kiel) „unter die Erde gebracht“ erhöhen sich die Kosten um 27 € pro Haushalt, während sich die Entsorgungskosten in Hamburg für eine unterirdische Papier- und Leichtstopfverpackungen LVP-Sammlung (Leichtstopfverpackungen/Wertstoffe) um 113 € verteuern und damit mehr als verdoppeln.¹

Gegenüber Kellerstandorten mit Kleingefäßen, belegt mit einem erheblichen Transportzuschlag, bieten die UFS für Restmüll Kostenvorteile. Bei unterirdischen Wertstoffgefäßen sind die Einsparungen hingegen nur sehr gering.

Aufgrund der wenigen Erfahrungen mit UFS im klassischen Geschosswohnungsbau ist deren Einfluss auf die Abfalltrennmoral der Bewohner derzeit völlig offen. Abfallwirtschaftliche Analysen liegen nicht vor. Generell fördern hohe Restmüllbehältervolumina eine Verschlechterung der Trennmoral. Unterstellt man im Hamburger Beispiel dennoch durch Verbesserung der Abfalltrennung ein wöchentliches Restabfallvolumen von 40 l pro WE – diese Werte werden im Hamburger Geschosswohnungsbau in der Regel nur mittels Müllschleusen erreicht –, zeigt sich ein leicht verändertes Bild bei den Systemkosten: Im Vergleich zu Kleinbehältern in Kellerstandorten haben UFS mit oberirdischer Wertstoffsammlung Kostenvorteile, während bei unterirdischer Sammlung die Kosten steigen. Der Einsatz von Müllschleusen stellt aufgrund einer deutlich erhöhten Motivation² zur Abfalltrennung die kostenoptimale Konstellation dar. Unterflursysteme mit oberirdischer Wertstoffeffassung sind dagegen etwas teurer und mit unterirdischen Wertstoffbehältern wesentlich teurer (siehe Abb. 2).

Ausblick

Im öffentlichen Raum haben sich UFS – etwa als Ersatz für oberirdische Depotcontainer zur Sammlung von Altglas oder als kosteneffiziente Alter-



Abb. 1: Entsorgungskostenvergleich der unterschiedlichen Behältersysteme der Städte Kiel, Hamburg und Hagen unter Berücksichtigung des systembedingten Leervolumens von UFS.

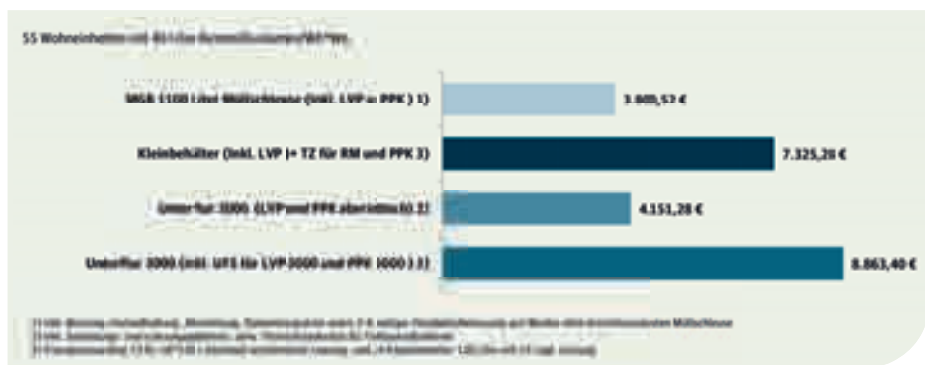


Abb. 2: Entsorgungskostenvergleich der Behältersysteme in Hamburg unter Annahme einer verbesserten Abfalltrennung.

native zu Papierkörben bewährt. Der aufwendige Einbau, die erforderlichen Standortvoraussetzungen sowie die Entsorgungsrahmenbedingungen schließen eine Großzahl von Wohnanlagen, insbesondere im innerstädtischen Bereich, jedoch aus.

Die geringe Flexibilität der Systeme und starre Leerungsrhythmen der Entsorger können, je nach bisheriger Lösung, zu einer deutlichen Kostensteigerung und daraus resultierenden, mieterseitigen Widersprüchen gegen die Betriebskostenabrechnung führen. Kostenvorteile ergeben sich in den dargestellten Beispielen meist nur bei der Auflösung von Kleinbehälterstandorten mit z. B. Kellerbereitstellung. Insbesondere die Unklarheiten bezüglich der Wertstoffentsorgung und mögliche Entsorgerwechsel erfordern eine umsichtige Planung neuer Standplätze, um tatsächlich Vorteile für Vermieter und Mieter zu erzielen.

Wenngleich negative Auswirkungen der Systeme nur zögerlich kommuniziert werden, gibt es Projekte mit erheblichen Beistellungen von Abfällen (großvolumige Kartonagen, sperrige Abfälle, Übermüll etc.) sowie Fehlfüllungen der Wert-

stoffbehälter. Folglich weisen Unterflursysteme ähnliche Probleme wie gewöhnliche Müllstandplätze auf – mit dem wesentlichen Unterschied, dass keine Vorort-Korrekturen vorgenommen werden können. Inwiefern hier weitere Kosten für Sonderleerungen von bspw. fehlfüllten Wertstoffbehältern anfallen, wird sich zeigen.

Fazit: informieren, beraten, rechnen

Vorteile von UFS wie geringer Platzbedarf, Barrierefreiheit und optische Aufwertung des Wohnumfeldes stehen komplexen abfallwirtschaftlichen Zusammenhängen gegenüber. Wer künftigen Anforderungen gewappnet sein und zugleich Betriebskosten optimieren möchte, dem sei empfohlen, sich umfangreich zu informieren, gut beraten zu lassen und genau zu rechnen!

1 In Hamburg ist derzeit ein Tochterunternehmen des ÖRE mit der Entsorgung der Hamburger Wertstofftonnen (inkl. Verpackungsmaterialien) beauftragt, so dass derzeit die Leerung von UFS für diese Fraktionen angeboten werden.

2 Laut Abfallwirtschaftsplan der Stadt Hamburg ist die Einführung von Abfallschleusen die einzige zielgerichtete Strategie zur nachhaltigen Verbesserung des Trennverhaltens in Großwohnanlagen.

Effektiver Arbeitszeitiger

Das neue Haufe Themenportal Immobilien: Arbeiten next Level.

JETZT
NEU!

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

So einfach war informiert sein noch nie!

www.haufe.de/immobilien

HAUFE.

Zwangssanierungen vom Tisch – Sanierungsquote nur für Regierungsgebäude

Nach monatelangem Geschacher kam die rasche Einigung unerwartet: Am 14. Juni haben sich Europäisches Parlament und EU-Mitgliedsstaaten auf einen Kompromiss in Sachen EU-Energieeffizienzrichtlinie geeinigt. Erleichterung beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Eine Sanierungsquote wird es lediglich für Gebäude der Zentralregierungen geben, kommunale Gebäude und damit auch die Bestände der Wohnungsunternehmen, die ganz oder teilweise in öffentlicher Hand sind, bleiben außen vor.

„Uns ist ein großer Stein vom Herzen gefallen. Bis zum Schluss waren wir nicht sicher, wie es ausgehen würde“, berichtet Dr. Özgür Öner, der das Brüsseler Büro des GdW leitet. Kommission und Europaparlament hätten gerne auch Kommunen und öffentliche Wohnungsunternehmen in die Pflicht genommen, jährlich 2,5% ihres Gebäudebestandes energetisch zu sanieren. Der Kompromiss jedoch sieht vor, dass die 27 Mitgliedsstaaten zunächst jährlich 3% der Gebäude ihrer Zentralregierungen renovieren müssen, die mehr als 500 m² Nutzfläche aufweisen. Ab 2015 werden dann Gebäude ab 250 m² Nutzfläche einbezogen.

Damit bleiben in Deutschland nicht nur die Kommunen und öffentlichen Wohnungsunternehmen, sondern auch die Landesregierungen außen vor. „Bei uns werden es daher lediglich 37 oder 38 Gebäude im Jahr sein“, weiß der GdW-Vertreter. Begrüßt wird vom Verband der Wohnungsunternehmen auch, dass die Formulierungen im Richtlinienvorschlag zu Energieeinsparungen im Gebäudebereich bis 2050 relativiert wurden. „Sämtliche konkreten Festlegungen, etwa zu Zwischenzielen, wurden gestrichen“, berichtet Öner. Was bleibt, ist das Ziel, bis 2050 im Gebäudebereich 80% Energie einzusparen. Ein weiterer Punkt, der die Vertreter der europäischen Wohnungswirtschaft im Zuge der Diskussion der Energieeffizienzrichtlinie beschäftigt hat, sind die Festlegungen zur Energiekostenabrechnung. Dem Europäischen Parlament zufolge müssen die Mitgliedsstaaten dafür sorgen, dass die Verbraucher ab dem 1. Januar 2015 genaue Informationen über ihre auf dem aktuellen Energieverbrauch basierenden Kosten erhalten, so dass sie ihren Energieverbrauch besser steuern können. Zwei mal im Jahr soll eine Abrechnung erfolgen. Dieser Darstellung widerspricht Öner. „Nach meinen Informationen sieht der Kompromissvorschlag vor, dass auf Verlangen des Kunden zwei Mal im Jahr eine Information erfolgen muss.“ Man müsse abwarten, was genau in der schriftlichen Fassung des Kompromisses steht, die derzeit von der Europäischen Kommission erstellt wird. „Erst wenn diese vorliegt, können wir in allen Einzelheiten analysieren, was das für unsere Mitgliedsunternehmen bedeutet“, so Öner, der betont, dass eine Abrechnung im Ein- oder Zweimonatsturnus verhindert werden konnte: „In diesem Punkt haben wir sowohl beim Parlament als auch bei den Mitgliedsstaaten Gehör gefunden.“ Während der GdW mit dem Kompromiss sehr zufrieden ist und auch EU-Kommissar Günter Öttinger trotz einiger Abstriche an seinem ursprünglichen Vorschlag an den Erfolg der Richtlinie glaubt, stößt die Verwässerung an vielen anderen Stellen auf Kritik. Umweltverbände wiesen darauf hin, dass statt der anvisierten 20% Energieeinsparung bis 2020 mit dieser Richtlinie lediglich 15% erreicht werden dürften. Zwar werden die europäischen Energieunternehmen verpflichtet,

jährlich Maßnahmen zu ergreifen, die den Energieverbrauch ihrer Kunden um 1,5 % senken, aber die Staaten können alternativ Fördermaßnahmen für Verbraucher beschließen oder einen nationalen Energiesparfonds errichten. Die Möglichkeit, alternative Einsparungen anmelden zu können, war eine zentrale deutsche Forderung. Außerdem können sich die Energieunternehmen Effizienzmaßnahmen anrechnen lassen, die schon ab 2008 umgesetzt werden, und bei der Berechnung Maßnahmen einbeziehen, die für die folgenden drei Jahre geplant sind.

Es wird damit gerechnet, dass die Richtlinie im Oktober vom EU-Parlament verabschiedet wird. 2014 soll sie in Kraft treten.



Dr. Özgür Öner, Leiter des Brüsseler GdW-Büros.

Quelle: GdW



Silke Thole
freie Journalistin, Tübingen



Dialog vor Ort Verbandstag VdW südwest



**18./19.09.2012
in Worms**

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

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

Carport Stellplatzsystem mit Nutzung von Solarenergie

ECS Solar GmbH bietet mit dem Solar-Carport-System „PV-Line“ ein Stellplatzsystem an, das über Photovoltaik-Module regenerative Energie liefert und mit dem Grundstücksbesitzer die Öko-Bilanz verbessern können. Obwohl das Dach des Carports Sonnenenergie liefert, wird das Auto nicht übermäßig aufgeheizt. Ein Parksystem für vier Fahrzeuge findet auf 90 m² Platz, für 10 Pkw werden 200 m², für 24 Autos rund 415 m² benötigt. Das Produkt lässt sich beliebig ausweiten und aneinanderreihen.



Carport-Systeme mit Photovoltaik-Panels

 Weitere Informationen:
www.wwww.ecs-solar.de.de

Wohngesundes Bauen Fenstertypen bestehen Emissionsprüfung

Fenster von Kneer-Südfenster wurden vom unabhängigen eco-Institut in Köln umfangreichen Emissionsprüfungen unterzogen und für unbedenklich befunden. Demnach lassen sich mit den Fenstern wohngesunde Gebäude erstellen oder sanieren. Sie werden auch von den Spezialisten des Sentinel-Haus Instituts, einer speziell auf die Baupraxis ausgerichtete Forschungs- und Beratungseinrichtung im Bereich Wohngesundheit, empfohlen.



Die Fenstertypen von Kneer-Südfenster werden für wohngesunde Baukonzepte empfohlen.

 Weitere Informationen:
www.kneer-suedfenster.de

GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN

Stadtmöblierung aus Beton



Eine Designlinie für Sitzmöbel aus Beton bietet F. C. Nüdling als deutscher Vertriebspartner des spanischen Herstellers breincobbluefuture an. Das Stadtmöblierungsprogramm „elements“ deckt nahezu das gesamte Spektrum an Gestaltungsmöglichkeiten auf öffentlichen Plätzen, Parks oder Grünflächen ab. Das Design soll an einen ruhigen Wasserlauf erinnern und ein mediterranes Flair erzeugen. Die einzelnen Möbel lassen sich mit Schriftzügen versehen, die aus der Oberfläche herausgearbeitet werden.

Nachts fällt die LED-Beleuchtung ins Auge, die nach Wunsch beispielsweise unterseitig installiert werden kann.

 Weitere Informationen:
www.breincobbluefuture.com/de


Trinkwasserverordnung Proben mikrobiologisch ausgewertet



Novellierung der Trinkwasserverordnung

Die Wohnungswirtschaft kann eine Untersuchung des Trinkwassers auf Legionellenbefall bei einem weiteren Dienstleister wahrnehmen: Gemäß der neuen Vorgaben der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) bietet das Unternehmen Minol die Dienstleistung der Probenentnahme und

deren Weiterleitung an das kooperierende SGS Fresenius Institut an. Der Zeitraum der Bearbeitung kann vertraglich festgelegt werden. Teil des Angebots bei erhöhten Werten ist die Abstimmung mit dem Gesundheitsamt sowie die Untersuchung der gesamten Anlage.

 Weitere Informationen:
www.minol.de

App Vorbereitung auf den Brandfall



Richtiges Verhalten im Falle eines Feuers trainieren, die Feuerwehr schnell rufen und Rauchwarnmelder planen und kaufen.

Wie verhalte ich mich, wenn es brennt? Wie melde ich einen Brand richtig an die Feuerwehr? Diese lebensrettenden Funktionen enthält Hekatrons App „iLebensretter“ und gibt dem iPhone-Nutzer Tipps zu Auswahl und Kauf von Rauchwarnmeldern. Die Nutzer trainieren den Ernstfall und testen ihr Wissen mit einem animierten Stresstest. Außerdem gibt es eine Notruftaste, die eine Übersicht mit den wichtigsten Angaben für die Feuerwehr aufruft und anschließend den Notruf auslöst. Neben diesen Funktionen enthält die App einen Rauchwarnmelder-Kalkulator, Kauf Tipps und eine Händlersuche.

Weitere Informationen:
www.hekatron.de

Solarwärme Angebotserweiterung zur Trinkwassererwärmung

Zur Trinkwassererwärmung in Ein- bis Zweifamilienhäusern bieten die RemaSol Wärmepakete den neuen Trinkwasserspeicher der Serie Nova. Dieser ist mit einem neuartigen, verbesserten Wärmetauscher und einer 5 bzw. 71 mm starken Hartschaumisolierung ausgestattet.



Mit den neuen RemaSol Solarwärmepaketen ist die Trinkwassererwärmung und Heizungsunterstützung in Ein- bis Zweifamilienhäusern gewährleistet.

Weitere Informationen:
www.remeha.de

Fußbodenbeläge Entkopplungssystem für Großformate und belastete Flächen

Keramik und Naturstein im Innenbereich werden oftmals auf kritischen Untergründen verlegt. Eine weitere Herausforderung ist der Trend zu Großformaten. Denn weniger Fugen bedeuten geringere Aufnahme von Spannungen und langsamere Abtrocknung von Estrich und Kleber.

IndorTec 2E-PZ von Gutjahr ist als ein im Verbund verlegtes Entkopplungssystem mit einem speziellen aufkaschierten Pan-



Entkopplungssystem mit Panzergewebe und unterseitigem Verkrallungsvlies.

zergewebe konzipiert. Das sorgt für Stabilität und Reißfestigkeit, auch bei hochbelasteten Flächen und Großformaten im Innenbereich. Das Produkt kann direkt auf kritischen Untergründen verlegt werden. Zusätzlich ist das unterseitige Verkrallungsvlies geschlitzt. Dadurch kann Restfeuchte in der Unterkonstruktion über das Kanalsystem der Matte und über die Fugen des Belages ablüften.

Weitere Informationen:
www.gutjahr.com

Innendämmung Wände mit Design

Ab sofort sind glasfaserbasierten Wandbeläge im Innendämmsystem iQ-Therm der Remmers Baustofftechnik einsetzbar. Bislang musste, laut Remmers, auf einen Abschluss mit Tapeten verzichtet werden, da die Kapillaraktivität des Gesamtsystems von ausschlaggebender Bedeutung ist. Üblich war bisher eine Schlussbeschichtung der glatt gespachtelten Flächen mit einer Spezialfarbe. Die armierenden Wandbeläge Systemx by Vitrolan weisen gute Ergebnisse bei allen entscheidenden bauphysikalischen Kriterien sowie Stoßfestigkeit, Brandschutz, Abriebfestigkeit und Rissüberbrückung auf. Schäden durch die alltäglichen Belastungen einer Wand würden so dauerhaft vermieden. Tests belegten, dass alle Produkte schadstoff- und allergenfrei sind, gemäß Öko-Tex-Klassifizierung.



Glasfaserbasierte Wandbeläge sind in zahlreichen Designs verfügbar.

Weitere Informationen:
www.remmers.de

VdW-Forum Wohnungswirtschaft voller Erfolg Zahlreiche Teilnehmer, wichtige Debatten und glückliche Gewinner

Mitte Juni 2012 tagten 370 Teilnehmer aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in NRW und dem nordwestlichen Rheinland-Pfalz auf dem 11. VdW-Forum Wohnungswirtschaft in Düsseldorf zu aktuellen Themen der Branche. Langfristig sichere Rahmenbedingungen, Wohnungspolitik aus einem Guss: Dies forderte Dr. Dieter Kraemer, Verbandspräsident des VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. Workshops zu Themen wie energetische Stadtsanierung, Wohnen im Alter und neue Finanzierungsmodelle bestimmten die Diskussion. Politische Debatten und Vorträge standen im Vordergrund. Aber es ging auch unterhaltsam-informativ zu, dank Börsenjournalistin Anja Kohl und Wettermoderator Sven Plöger. Für Kohl stand die Euroschuldenkrise im Fokus. Sie bezeichnete es als „Konstruktionsfehler der Eurozone“, dass Staaten eine gemeinsame Währung hätten, die nicht dieselbe wirtschaftliche Kraft haben. Plöger lieferte einen kurzweiligen Vortrag zum Klimawandel. Er forderte geeignete Rahmenbedingungen für den Umweltschutz: „In einer Welt, die wir sauber halten wollen, darf es nicht sein, dass der, der sie am meisten verschmutzt, auch am meisten verdient.“

Im Rahmen des VdW-Forums wurde auch das Geheimnis um das Bilderrätsel auf Seite 80 in der DW 6/2012 gelüftet und die glücklichen Gewinner ermittelt. Den 1. Preis, ein iPad, gewann Holger Döring aus Schwerin, den 2. Preis Daniel Berndt aus Mannheim und den 3. Preis Dirk Bender aus Limburg. Die Lösung: es ist ein verdreckter Duschkopf!

Die Redaktion der DW Die Wohnungswirtschaft gratuliert herzlich und wünscht viel Spaß mit den Gewinnen!



Die „Glücksfee“ von Watercontrol und DW Die Wohnungswirtschaft ziehen einen Gewinner.

**Sicherheitenmanagement
Kreditportfoliomanagement**

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

Die komplette Lösung
www.bankensoftware.de

banken software

» Kann man mit einer „Heuschrecke“ finanzieren?

Das derzeitige Zinstief macht Immobilienfinanzierungen so günstig, wie nie zuvor – egal ob lang- oder nur kurzfristige Zinsfestschreibungen gewählt werden. Die meisten Wohnungsunternehmen haben bereits reagiert und sich für die in den nächsten Jahren aus der Zinsbindung laufenden Darlehen die Anschlusskonditionen durch Forwards gesichert. Dabei ist die Fremdfinanzierung für bonitätsstarke Darlehensnehmer mit ausreichenden Sicherheiten in der Regel unproblematisch. Allerdings können einzelne Wohnungsunternehmen trotz guter Bonität und entsprechenden Sicherheiten Probleme bei der Kreditbeschaffung bekommen – und das alleine aufgrund ihrer Größenordnung. Sobald das Darlehensportfolio die Milliarden-Euro-Grenze überschritten hat, wird die Deckung des notwendigen Kapitalbedarfes bei den einschlägigen Immobilienfinanzierern schwierig. Die gesetzlichen Vorschriften bspw. aus dem Kreditwesengesetz (KWG) begrenzen die möglichen Kreditvolumina. Hinzu kommt, dass sich die Anzahl der Kreditinstitute in Deutschland seit 1990 mehr als halbiert hat. So können Großkredite von über 50 Mio. € nur von wenigen Immobilienfinanzierern ausgereicht werden. Bei regional aufgestellten Kreditinstituten liegt die Grenze oftmals schon unter 10 Mio. €.

Für Großunternehmen ist auch die Prolongation von in den letzten Jahren verbrieften Immobilienkrediten nicht problemlos möglich. Als Ausweg bleiben noch die Geschäftsbanken, welche allerdings konditionell und abwicklungstechnisch nicht immer mit den klassischen Immobilienfinanzierern mithalten können. Eine Alternative ist die Aufnahme der Geschäftsbeziehung zu einem Kreditinstitut, welches zwischenzeitlich einem Finanzinvestor gehört.

Während noch vor vier bis fünf Jahren die von den Finanzinvestoren gekauften Banken – wie z. B. MHB-Bank oder Corealcredit – als reine Abwicklungsanstalten für von anderen Banken (bspw. Dresdner Bank oder Hypo Real Estate) erworbenen Kreditportfolios dienten, hat sich dies inzwischen geändert. Auch die Finanzinvestoren haben erkannt, dass sich mit der durch Wohnimmobilien besicherten Kreditvergabe Geld verdienen lässt. Zwar ist die Rendite nicht sonderlich hoch, aber dafür ist das Ausfallrisiko sehr gering. Mittlerweile sind auch bei Finanzinvestoren Prolongationen zu annähernd marktüblichen Konditionen möglich. Daneben sind Banken wie die Corealcredit, die Düsseldorfer Hypothekbank und auch die IKB wieder – wenn auch noch sehr zaghaft – im Neugeschäft tätig. Auch aus unserer Sicht spricht nichts gegen eine Geschäftsbeziehung mit einer im Besitz eines Finanzinvestors befindlichen Bank. Allerdings sollten hierbei die Darlehens- und Vertragsbedingungen sowie die Kreditunterlagen ganz genau geprüft werden, denn Vorsicht ist schließlich die Mutter der Porzellanbox.



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



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

Die Ehrenfelder Georg Potschka verabschiedet

Nach 33 Jahren wurde Georg Potschka am 12. Juni 2012 offiziell aus seiner Position als Vorstandsvorsitzender der Die Ehrenfelder Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG verabschiedet. Seit 2007 war Georg Potschka zudem Delegierter zum Verbandstag des Bundesverbands und gehörte sechs Jahre zum Vorstand des GdW. Georg Potschka gab an, einige seiner Ehrenämter gerne weiterführen, sich aber auch neuen und bisher aufgeschobenen Interessen widmen zu wollen. Ganz eindeutig aber werde er sich als Generalsekretär für die DESWOS weiterhin tatkräftig engagieren. Eine besondere Freude haben ihm deshalb die Mitglieder der ARGE Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen mit ihrem „Spenden-Geschenk“ von 25.000 € bereitet. Die großzügige Spende ermöglicht der DESWOS den Bau von Lehrerhäusern in Tansania. Ein mit Bedacht ausgesuchtes Projekt, das besonders passt, da Georg Potschka mit einer Lehrerausbildung in die Berufswelt startete und doch in die Wohnungswirtschaft ging. Auch die übrigen Gäste schlossen sich dem Spendenaufruf zu diesem Förderprojekt an. So sind für dieses Projekt insgesamt über 40.000 € zusammengekommen. Damit gehört diese Aktion mit ihrer Resonanz zu den erfolgreichsten in der Geschichte der DESWOS.

Benefiz-Turnierserie für die DESWOS Golf macht dieses Jahr Schule



Bobfahrerlegende Wolfgang Hoppe präsentiert Schätze aus seiner Karriere.

Am 2. Juni 2012 ging es wieder los: um Punkt 11:00 Uhr startete per Kanonenstart die neue Golfsaison mit den insgesamt 4 DESWOS Turnieren. 82 Teilnehmer konnten in Bad Saarow bei unerwartet schönem Wetter trocken die 18 Loch auf einem wunderschönen Golfplatz genießen - persönliche Handicaps nicht eingerechnet. Am Vorabend trafen bereits 63 Teilnehmer ein und konnten in der Seevilla im regen Austausch

den Blick auf den See genießen. Dank Hauptsponsor DOMUS und dem Förderer und Initiator Haufe-Hammonia konnte diese Vorabendveranstaltung mit den weiteren Sponsoren Netzpool, Techem und Viessmann angeboten werden. Bereits am Vortag startete schon eine Einspielrunde. Die Kosten dafür übernahm die Firma Techem als Sponsor. Einen kurzweiligen und humorvollen Part in der Abendveranstaltung der Siegerehrung hatte Wolfgang Hoppe. Bobfahrlegende Hoppe engagiert sich stark in sozialen Projekten und war spontan bereit, einige inzwischen „historische“ Ausrüstungsstücke, wie z. B. einen Helm aus den 1970er Jahren und eine Vielzahl beeindruckender Olympia- und Weltmeisterschaftsmedaillen mitzubringen - für viele zum ersten Mal „zum Greifen nah“. Dank des großen Teilnehmerfeldes konnte am Samstagabend der DESWOS ein erfreulich hoher Spendenscheck von 5.655 € überreicht werden.

Weitere Informationen:
www.hammonia.de/golf



Quelle: DESWOS

Freut sich über die Spenden zum Abschied: Georg Potschka nimmt den symbolischen Scheck von der ARGE-Vorsitzenden Kathrin Möller (Vorstandsmitglied der GAG Immobilien AG) entgegen.

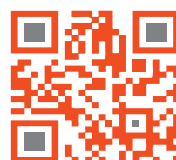
ÜBER DESWOS

Die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. ist ein gemeinnütziger Verein. Auftrag der DESWOS ist es, Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern zu bekämpfen. Dies geschieht durch Hilfe zur Selbsthilfe beim Bau von Wohnraum für Not leidende Familien und bei der Sicherung ihrer wirtschaftlichen Existenzen. Der Verein wird von den im GdW organisierten Verbänden und deren Mitgliedern getragen.

Gekonnt optimiert: Unsere betriebswirtschaftliche Analyse Ihrer Prozesse.



Als innovativer Partner verbinden wir Welten. Zum Beispiel mit der betriebswirtschaftlichen Analyse Ihrer Technik und Prozesse. Unser interdisziplinäres Projektteam entwickelt für Sie bereichsübergreifend genau Ihre Lösung. Erfahren Sie mehr unter www.comlineag.de



COMLINEAG
Innovationspartner für IT-gestützte
Prozesse und Technologien

KOLUMNE WOHNUNGSMARKT

» 15 Jahre neue Wohnungswirtschaft – keiner feiert

Fünfzehn Jahre ist es jetzt her, dass mit dem Verkauf von Deutschbau und Eisenbahnerwohnungen eine neue Epoche der deutschen Wohnungswirtschaft begann. Damals setzte eine beispiellose Welle von Transaktionen von Wohnungsverkäufen ein. Von den rund 10 Mio. Wohnungen der unternehmerischen Wohnungswirtschaft wurden mehr als 10% an neue Eigentümer veräußert, viele davon sogar mehrfach. Industrieunternehmen, Bund und Länder trennten sich von großen Teilen ihrer Wohnungen. Auch viele Kommunen entschieden sich zu einem Verkauf. Käufer waren zumeist Finanzinvestoren, Leasinggesellschaften oder Banken. Insgesamt wurden seit 1997 mindestens 1,8 Mio. Wohnungen verkauft, das Transaktionsvolumen summiert sich auf mittlerweile über 100 Mrd. €.

Was waren die Gründe für diesen Transaktionsboom? In den meisten Ländern waren die Immobilienpreise und Mieten mit zum Teil zweistelligen Jahresraten angestiegen. In Deutschland sah man einen Nachholbedarf. Eine Rolle spielte auch, dass die Investoren und ihre Berater in den Unternehmen ungenutzte Werttreiber vermuteten. Die Rede war von einer nicht optimal „gemanagten“ Branche.

Die Geschäftsmodelle der Käufer der ersten Generation waren meist kurz- und mittelfristig ausgerichtet. Die Ankäufe wurden mit hohen Fremdkapitalanteilen und neuen Finanzierungsinstrumenten getätigt, Erträge durch Einsparungen bei den laufenden Kosten, verringerte Investitionen und forcierte Mieterprivatisierung ausgeweitet. In mittlerer Sicht sollten hohe Wertsteigerungsgewinne erzielt werden.

Allerdings entsprach die Ertragsentwicklung nicht den Erwartungen. Die hohen Einstandspreise führten zu massiven Kosteneinsparungen bei den Unternehmen, zu Personalabbau und insbesondere zu massiver Einschränkung bei der Instandhaltung. Die Investorenperspektive rückte in den Mittelpunkt. Teile der Kaufpreise waren aus der Substanz der Unternehmen zu finanzieren. Die Wertsteigerungserwartungen der Investoren traten aber nicht ein. Bei den börsennotierten Unternehmen ist die Marktkapitalisierung geringer als der Ertragswert der Wohnungsportfolios. Auch das Potenzial an Privatisierungen war deutlich geringer als erwartet. Zudem gab es Proteste in der Öffentlichkeit und unter den Mietern verbreitete sich Unmut wegen teilweise vernachlässigter Häuser und reduziertem Service. Die Handlungsspielräume der neuen Eigentümer sind eng begrenzt.

In der Folge veränderte sich der Markt. Finanzinvestoren mit kurzfristigen opportunistischen Anlageperspektiven trennten sich von ihren Beständen oder änderten ihre Geschäftsmodelle. „Optimierung statt forciertem Wachstum“ war jetzt angesagt. Die Renditeerwartungen wurden reduziert, das Ziel einer mittel- und langfristig orientierten Bestandsbewirtschaftung gewann an Bedeutung.

Die neue Wohnungswirtschaft hat auch die traditionelle direkt und indirekt beeinflusst. Die Anteilseigner setzen höhere Ertragsziele. Im Zentrum der Unternehmensentwicklung stehen deshalb auch dort Prozessoptimierung und Kostensenkung. Wenn möglich, werden die Erträge marktgerecht angepasst, die Portfolios in Bezug auf ihre Entwicklungsaussichten überprüft und insbesondere bei Instandhaltung und Modernisierung, aber auch bei der Finanzierungsstruktur Optimierungen erreicht. Zusätzlicher Druck entsteht in vielen Städten durch Beschränkungen bei der marktgerechten Mietenpolitik.

Mit dem Einsetzen der Finanzkrise und wegen veränderter Marktbeurteilung hatten die Verkäufe bereits 2008 an Bedeutung verloren. In der Folge trocknete der Markt für Transaktionen fast völlig aus. Erst in den letzten Monaten ist mit den Verkäufen von Bund und Landesbanken und durch Portfolioumschichtungen der Investoren wieder eine Marktbelebung zu beobachten. Dabei spielt auch das historisch niedrige Zinsniveau eine Rolle. Neue Investoren sind nun vielfach Pensionsfonds und Versicherungsgesellschaften. Ihre Preisgebote sind höher als die Angebote aus der traditionellen Wohnungswirtschaft. Die Anlageperspektive ist aber anders als in der Vergangenheit mittel- bis langfristig ebenfalls auf eine Steigerung der Erträge ausgerichtet. Die Frage ist, ob diese Ziele realisiert werden.

Mit einer weiteren Welle von Verkäufen ist nicht zu rechnen. Die überwiegende Zahl der Kommunen plant nach vorliegenden Untersuchungen, dauerhaft an ihren Wohnungsbeständen festzuhalten. Manch einer mag sich darüber freuen.



Dr. Bernd Leutner

F+B Forschung und Beratung für
Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH,
Hamburg

„Gut versorgt daheim“ Wohn-Café in Karlsruhe gestartet

In Kooperation mit der AWO Karlsruhe startete die Volkswohnung GmbH am 1. Juli 2012 das Projekt Gut versorgt daheim. Im Rahmen der Modernisierung und des barrierefreien Umbaus von vier Wohnungen und einer Gästewohnung in einem Hochhaus der Volkswohnung wurden im Erdgeschoss Räume für den ambulanten Dienst sowie das Wohn-Café geschaffen. So kann die AWO im Quartier Rintheimer Feld Hilfe und Pflege rund um die Uhr anbieten – zuhause oder in den umgebauten Wohnungen. In der ganztägig geöffneten Einrichtung, gibt sie Tipps für die Alltagsorganisation, informiert über Pflegedienstleistungen, berät Menschen mit Behinderungen, hilft beim Umgang mit Behörden und fördert die Gemeinwesenarbeit. „Die Besonder-

heit des Konzepts ist, dass Dienstleistungen nicht pauschal gewählt, sondern bedarfsgerecht für jeden Einzelnen organisiert und vergütet werden“, erklärt Volkswohnungs-Geschäftsführer Reiner Kuklinski. 60 % der ca. 2.000 Bewohner des Rintheimer Feldes sind über 60 Jahre alt, in den nächsten 10 bis 15 Jahren werden weitere 20% diese Altersstufe erreichen. Selbstbestimmt Wohnen im Alter und die Stärkung der Eigenverantwortung sei das Ziel.



Weitere Informationen:
www.volkswohnung.de

6. ESS-Kongress in Bad Oeynhausen Neues aus der Hexenküche



v. l.: Gerald Pfretzschner, Sören Wollesen, Ulrike Silberberg, Karla Arndt, Lars Grosenick, Andreas Vondran, Podiumsdiskussion: Nutzenpotentiale sozialer Netzwerke für Wohnungsunternehmen.



Dirk Forke, Vorstand der ESS AG, begrüßt die Kongressteilnehmer.

Im stimmungsvollen Ambiente des Kaiserpalais Bad Oeynhausen trafen sich Mitte Juni Fach- und Führungskräfte der Wohnungswirtschaft. Die rund 180 Kongress-Teilnehmer konnten sich in fast 20 verschiedenen workshops über das Leistungsportfolio der ESS AG und ihrer Partner informieren. In mehr als der Hälfte der Fachbeiträge ergänzten Anwender die Fachinformationen durch eigene Erfahrungen und berichteten über die Erfolge der Projekte im eigenen Unternehmen. Gastvorträge zu den Themen Personalmanagement und Organisationsentwicklung, sowie eine Podiumsdiskussion zum Nutzen Sozialer Netzwerke in der Wohnungswirtschaft regten zu lebhaften Gesprächen an. Die ESS AG und 11 ihrer Partnerunternehmen boten in der Fachausstellung Raum für Ideenaustausch, Kontaktpflege und zum Kennenlernen der IT- und Dienstleistungslösungen. ESS-Geschäftsleitung und Vertreter des ESS-Kundenbeirats stellen sich zum Abschluss des Kongresses den während der Tagung eingesammelten Fragen der Teilnehmer.

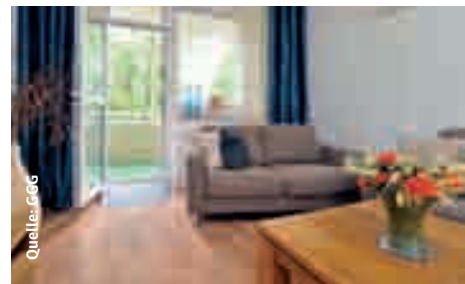
Besonderes Interesse wurde in diesem Jahr an der wowi c/s edition leonardo deutlich. Die ESS AG stellte den Entwicklungsstand und die weitere Entwicklungsplanung vor. Hier überzeugte besonders die vollständige Neuentwicklung des Moduls Verkehrssicherungspflichten, das auch über mobile Endgeräte wie Smartphones und Tablet-PCs bedient werden können. Ebenso wurden erstmals die Darlehensverwaltung und die Pflege von Wohnungs- und Gebäudeausstattungen mit wowi c/s edition leonardo gezeigt.

Einen weiteren Schwerpunkt bildeten Möglichkeiten der Prozessoptimierung, die in enger Abstimmung mit einer Reihe von Partnerunternehmen entwickelt wurden. Beispiele hierfür sind die effiziente Auftragsvergabe und Rechnungsabwicklung mit der ESS Handwerkerkopplung und die Adhoc-Datenanalyse mit dem wowi c/s Analyzer.

Weitere Informationen:
www.ess-ag.de

Selbstbestimmtes Wohnen Mobil bleiben in den eigenen vier Wänden

In Kooperation mit zwei Heim- und Rehagesellschaften hat die Grundstücks- und Gebäude-wirtschafts-Gesellschaft m.b.H. Chemnitz (GGG) das Pilotprojekt „Mobil bleiben in den eigenen vier Wänden“ gestartet. Es umfasst neben der Beratung zum barrierearmen Umbau der eigenen Wohnung und zur Finanzierung auch seniorenfreundliche Einrichtungen und Alltagshilfen. Mit dem neuen Angebot können zunächst die GGG-Mieter in den Chemnitzer Stadtteilen Bernsdorf, Gablenz und Yorckgebiet Serviceleistungen kostenfrei testen und einen finanziellen Zuschuss durch die GGG beim Erwerb von Alltagshilfen erhalten. Dabei ist das Pilotprojekt so angelegt, dass eine Erweiterung auf andere Stadtteile und den Gesamtbestand von rund 25.000 GGG-Wohnungen möglich ist.



In einer Musterwohnung können Mieter einen Treppenlift, einen Wannenlift, eine ebenerdige Dusche und Trittschwelle auf den Balkon testen.

Weitere Informationen:
www.ggg.de

Portfoliobereinigung · Bieterverfahren



INDEX

Unternehmensberatung®

SEIT 22 JAHREN IMMOBILIENBERATUNG

Verkauf

Bewertung

Investment

Neubau

Wir suchen in Süddeutschland:

- Wohnanlagen
- Wohn- Geschäftshäuser
- Gewerbeobjekte
- Grundstücke

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

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

Brauereien und Vermögensverwaltungen beim An- und Verkauf von Immobilien.

Referenzen: Unternehmen wie die GBW AG, Bayerische Immobilien AG, Schörghuber Gruppe, Versicherungskammer Bayern, Arabella Hotels, Bayern Versicherung, Paulaner Brauerei und die Auer Bräu AG

gehören zu unseren Kunden und Auftraggebern.



Wir freuen uns auf Ihren Anruf.
Herbert Kriebbaum
Dipl.-Immobilienwirt (IM)

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

Im Fokus: „Effizienz 2020“

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2012



Quelle: Aareon /Foto: Jens Braune del Angel/Frankfurt a. M.

US - Die Sieger im Wettbewerb um den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2012 haben Anfang Juni ihre Preise entgegen nehmen können: die drei Unternehmen wurden in Garmisch-Partenkirchen für ihre Leistungen gewürdigt. Auf dem diesjährigen Aareon Kongress hat als Schirmherr des Wettbewerbs Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen den Preisträgern gratuliert.

Bereits zum neunten Mal lobten die Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft und die Aareon AG den Preis aus. Der DW-Zukunftspreis 2012 widmete sich dem Thema „Effizienz 2020“ und würdigt herausragende Beispiele für moderne Prozessorganisation und die Qualitätssicherung von Prozessen als Mittel der langfristigen Unternehmensentwicklung. In diesem Jahr wurden drei Preise für herausragende Beispiele nachhaltigen Handelns in Wohnungs- und Immobilienunternehmen vergeben. Je ein erster Preis wurde in den folgenden drei Kategorien vergeben: Beschaffungsprozesse, Bewirtschaftungsprozesse und Finanzierungsprozesse. Die drei Preisträger und ihre Projekte stellen wir ihnen auf den folgenden Seiten vor. Als Geleitwort startet Prof. Bach als Jurypräsident auf den folgen zwei Seiten. Darüber hinaus hatte sich die Jury Ende April für

eine lobende Erwähnung ausgesprochen, die in Garmisch-Partenkirchen nicht mit einer filmischen Erwähnung präsent war. Daher wollen wir die Joseph-Stiftung Bamberg im Rahmen der Berichterstattung über den DW-Zukunftspreis ab Seite 40 mit einem Beitrag zu Wort kommen lassen.

Gut 1.000 Vertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, mehr als 25 Expertenvorträge zu den relevanten Branchenthemen, reges Netzwerken, spannender Dialog mit prominenten Persönlichkeiten aus Politik, Wirtschaft und Wissenschaft - so lautet die Bilanz des 22. Aareon Kongresses. Der Leitgedanke Effizienz zog sich durch das komplette Kongressprogramm und wurde in verschiedensten Facetten beleuchtet. Hochkarätige Gastredner erläuterten in Impulsvorträgen Fakten, Trends und Visionen, die auf die Immobilienbranche wirken.

Bundeskanzler a. D. Gerhard Schröder analysierte die Herausforderungen Europas. Dabei zeigte er anhand seiner vielfältigen Erfahrungen als Spitzenpolitiker und Initiator der Agenda 2010 auf, was jetzt zu tun ist, um Europa in eine gute Zukunft zu führen. Prof. Dr. Gunter Dueck, Philosoph, Mathematiker und ehemaliger CTO IBM Deutschland, beleuchtete in seinem Vortrag Herausforderungen und Veränderungen, die sich



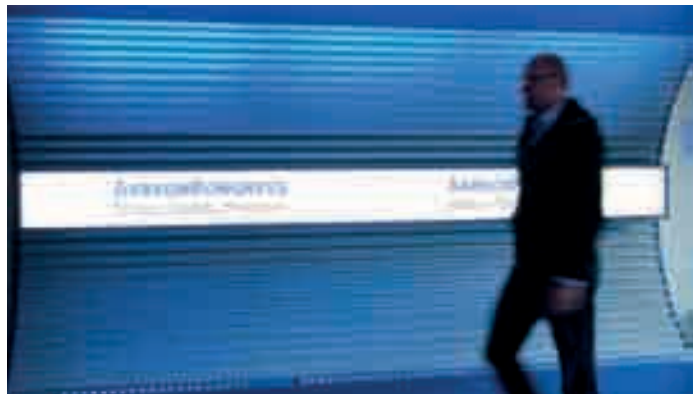
Thomas Ortmanns, Mitglied des Vorstands der Aareon Bank AG; GdW-Präsident Axel Gedaschko; Dr. Manfred Alflen, Vorsitzender des Vorstands der Aareon AG.



Aareon-Kundenbeiräte im Gespräch.



Bundeskanzler a. D. Gerhard Schröder war einer der Keynote-Sprecher auf dem 22. Aareon Kongress. Hier neben Moderatorin Corinna Wohlfeil.



Der alljährliche Aareon Kongress ist der Branchentreffpunkt schlechthin.

durch eine steigende Effizienz ergeben. Aus seiner Sicht ist das Internet heute schon ein „gesellschaftliches Betriebssystem“ und verändere damit fundamental die Arbeit insbesondere im Dienstleistungssektor. Dr. Notker Wolf OSB, Abtprimas der Benediktinerkonföderation, hob die Bedeutung von Neugierde als einer der entscheidenden Vorausset-

zungen für Effizienz und den Unternehmenserfolg hervor. Spannenden Höhepunkt der Veranstaltung bildete die mit GdW-Präsident Axel Gedaschko, Prof. Dr. Gunter Dueck und Dr. Notker Wolf prominent besetzte Talkrunde. Neben dem Thema Effizienz standen hier die Erfolgsfaktoren für nachhaltiges Wirtschaften im Fokus der Diskussion. ■

INTERVIEW MIT DR. ALFLEN AUF DEM AAREON KONGRESS AM 5. JUNI 2012

Herr Alflen, Sie haben zur Kongresseröffnung einen plakativen Überblick über die unterschiedlichen Aufgabenbereiche und Geschäftsfelder gegeben. Zudem gab es durch die Referenten einen Rundumschlag der großen Themen, die direkte Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft haben. Sind Sie zufrieden mit dem ersten Kongressstag? Wie ist die erste Resonanz?

Alflen: Die Resonanz ist hervorragend. Vor allem, weil die Beiträge gut aufeinander aufgebaut waren. Die großen Themenbereiche wurden angemessen adressiert und in den Workshops dann in Blöcken mit viel Inhalt vertieft. Die Qualität spiegelt auch die gestiegene Teilnehmerzahl wider.

Die Aareon macht inzwischen ein Drittel ihres Umsatzes im Ausland. Namentlich haben Sie Frankreich und England hervorgehoben. Er-

warten uns in Zukunft Entwicklungen aus diesen Ländern?

Alflen: Die Synergien, die wir durch unsere Tochtergesellschaften im Ausland nutzen können, geben natürlich Impulse für Entwicklungen und Ideen aus diesen Märkten. Dadurch sind wir aber auch in der Lage, Investitionen mehrfach zu nutzen und Produkte für den deutschen Markt zu adaptieren.

Gibt es dafür ein konkretes Beispiel?

Alflen: Ja, die Joseph Stiftung Bamberg soll zum Beispiel für das Forschungsprojekt „i stay@home“ eine Software unserer französischen Tochtergesellschaft nutzen. Es ist vorgesehen, dass Flexiciel die künftige Plattform für Istay@home darstellt.

US



Effizienz 2020

Innovationskraft der Branche

Der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2012 wurde beim Kongress der Aareon AG in Garmisch-Partenkirchen nunmehr zum 9. Mal vergeben – und war wiederum ein spektakulärer Erfolg.

Prof. Dr. Hansjörg Bach

Prorektor der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen HfWU und Jurypräsident des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft

Ein Blick zurück: Bei den Planungen für den Kongress des Jahres 2004 kamen Aareon und die Chefredaktion der DW Die Wohnungswirtschaft auf die Idee, einen „Zukunftspreis der Branche“ auszuloben. Das war ein Wagnis. Die Branche kannte Wettbewerbe bis dahin eigentlich aus dem Bereich der Architektur. Jetzt sollten in einem Wettbewerbsverfahren herausragende, zukunftsorientierte betriebswirtschaftliche Innovationen, die bereits in Wohnungsunternehmen nachgewiesen erfolgreich umgesetzt waren, dokumentiert und ausgezeichnet werden. Fraglich war, ob die Branche diesen Impuls aufgreifen würde.

Die wichtigen Eckpunkte für die Durchführung wurden festgelegt: Die Schirmherrschaft für den Wettbewerb übernahm der Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die technische Betreuung Siegfried Rehberg mit seinem Team vom Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). In die Wettbewerbsjury wurden namhafte Vertreterinnen und Vertreter von Wohnungsunternehmen berufen. Der Vorsitz der Jury wurde mir als Vertreter der Wissenschaft und Vorsitzendem des GdW-Fachausschusses Betriebswirtschaft übertragen. Die Vorstellung der Initiatoren war es, beispielhafte Leuchttürme in wichtigen Zukunftsbereichen der Wohnungswirtschaft als Wegweiser im Rahmen des größten immobilienwirtschaftlichen Kongresses in Garmisch vorzustellen.

Die Jury identifizierte u. a. als Wettbewerbsthemen: „Betriebskostensenkung – Contra 2. Miete“, „Wohnen im Wandel“, „Profession fürs Wohnen“,

„Nachhaltigkeit“. In den Jahren 2011 und 2012 stand „Wirtschaftlichkeit“ und „Effizienz 2020“ im Fokus. Der hohe Anspruch an einen Zukunftspreis für eine ganze Branche wurde eingelöst! Bei allen Einreichungen fiel es der Jury sehr schwer, nur drei Preisträger auszeichnen zu dürfen. Die Spitze des Leistungsfeldes war immer dicht besetzt.

Die spektakuläre positive Erkenntnis nach diesen neun Jahren: Die ausgezeichneten Beispiele verbreiteten sich anschließend in relativ kurzer Zeit danach in der Branche. Sie werden bei den Wohnungsunternehmen zum Standard.

Die Feststellung von GdW-Präsident Axel Gedaschko anlässlich der Preisverleihung dieses Jahr trifft voll und ganz zu: Der Zukunftspreis zeigt deutlich den Wandel und die Herausforderungen für und in der Wohnungswirtschaft. Und: Die Branche ist sehr imstande, diese Herausforderungen zu meistern. ■

DER DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Die Preisträger des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft zum Thema „Effizienz 2020“ sind in diesem Jahr die LEG NRW GmbH, Düsseldorf, die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin mit den Berliner Stadtreinigungsbetrieben sowie WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH. Die Jury hat darüber hinaus eine lobenden Anerkennung ausgesprochen, die in dieser Ausgabe mit einer Veröffentlichung geehrt wird: Die Joseph-Stiftung Bamberg mit ihrem Beitrag zur WEG-Verwaltung durch ein Onlineportal.

Bereits zum 9. Mal wird der renommierte DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft verliehen. Der Preis gilt als Institution in der Branche und dokumentiert jedes Jahr die Innovationskraft der Wohnungswirtschaft. Die prämierten Unternehmen wurden als Impulsgeber für die gesamte Wohnungswirtschaft ausgezeichnet.

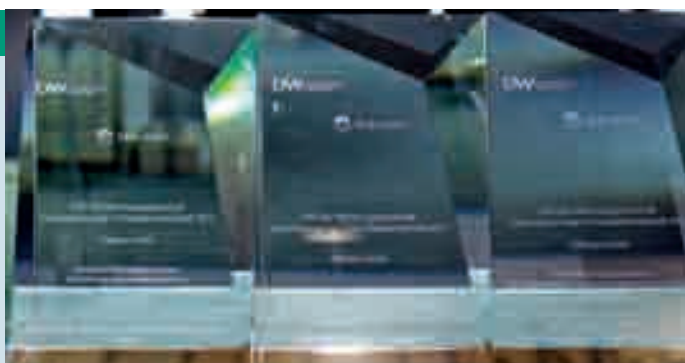
Die Themen der vergangenen Jahre

2004 und 2005: Contra 2. Miete

2006 und 2007: Wohnen im Wandel

2008 und 2009: Profession fürs Wohnen

2010: Nachhaltigkeit: mehr als Modebegriff und Energieeinsparung



DW | DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT

Aareon

2011: Immobilienwirtschaft auf dem Weg
zu einer neuen Wirtschaftlichkeit
2012: Effizienz 2020

Informationen zum Wettbewerb und zur filmischen Dokumentation der Preisträger unter: www.diewohnungswirtschaft.de oder www.aareon.com/effizienz. Dort finden Sie auch alle Unternehmen gelistet, die sich an dem Wettbewerb 2012 beteiligt haben.



Quelle: Aareon AG

Crispin Hartmann, Abteilungsleiter Kundenbetreuung bei der BSR, und HOWOGE-Geschäftsführerin Sophia Eltrop freuen sich über ihren DW-Zukunftspreis.

THEMA DES MONATS

Preis für die HOWOGE

„E-billing“ spart Zeit, schont Ressourcen und reduziert Fehlerquellen

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE) bewarb sich gemeinsam mit den Berliner Stadtreinigungsbetrieben (BSR) erfolgreich um den DW-Zukunftspreis. Der von beiden Unternehmen gemeinsam entwickelte elektronische Rechnungsaustausch erhielt im Wettbewerb einen ersten Preis in der Kategorie Bewirtschaftungsprozesse.



Anke Pieper
Journalistin und Historikerin
Hamburg

Die Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE wurde 1990 in ihrer aktuellen Gesellschaftsform gegründet und ist eine von sechs städtischen Ge-

sellschaften des Landes Berlin. Sie betreut ca. 60.000 Mieteinheiten und zählt damit zu den größten Wohnungsunternehmen in Berlin.

Michael Wagner, Prokurist der HOWOGE, zeigt sich sehr erfreut über den Preis und berichtet, wie es zum jetzt gewürdigten Projekt kam: „Der Impuls ging schon 2008 von drei großen Berliner Unternehmen aus: von den BSR, von der Vattenfall Europe AG und der GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft. Gemeinsam mit der Aareon

AG haben wir nach Wegen gesucht, wie wir die nötigen Schnittstellen in unsere wohnungswirtschaftliche EDV einbinden können.“

2.000 Rechnungen pro Jahr

Jedes Jahr erstellen und versenden die Berliner Stadtreinigungsbetriebe ca. 2.000 Rechnungen an die HOWOGE für die Abrechnung der Entsorgungs- und Reinigungsleistungen der verschiedenen Mietobjekte. Allein 1.600 entfallen dabei

auf den Monat Januar mit Zahlungsziel Mitte Februar. Innerhalb kürzester Zeit müssen somit die Rechnungen empfangen, ausgepackt, sortiert und verteilt, erfasst, geprüft, gebucht, abgelegt und zur Zahlung angewiesen werden. Ein zyklisch wiederkehrender Prozess, der ressourcenintensiv und nicht wertschöpfend ist. Hinzu kommt: Die vielen manuellen Einzelschritte bergen das größte Fehlerpotenzial. Insbesondere der korrekten Zuordnung der Kosten zu den jeweiligen Wirtschaftseinheiten und Kostenträgern kommt bei der Erfassung der Rechnungsdaten eine besondere Bedeutung zu.

Pilotprojekt mit vielen Vorteilen

Die Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE startete Anfang 2010 als Pilotkunde der Aareon AG das Projekt auf Basis der wohnungswirtschaftlichen ERP-Software GES. Das GES-System der HOWOGE wurde erfolgreich an die Rechnungsaustauschplattformen angeschlossen. Damit ist

daten, deren korrekte Weiterverarbeitung im GES-System sowie die fehlerfreie Ablage des Rechnungsdokumentes und der Signatur im Archivsystem der HOWOGE – erfolgreich abgeschlossen. In Vorbereitung des Produktivstarts mussten im November und Dezember 2010 rund 1.600 Kundenreferenzangaben und ebenso viele Bankverbindungen zwischen den Systemen abgeglichen und einmalig gepflegt werden. Im Januar 2011 wurde schließlich das gesamte Rechnungsaufkommen für das Jahr 2011 erstmalig elektronisch zwischen der HOWOGE und den BSR ausgetauscht. Dabei gab es lediglich bei ca. 2% der Rechnungen einen Klärungsbedarf. Seit Februar 2011 läuft der elektronische Rechnungsaustausch zwischen den Unternehmen fehlerfrei im routinierten Regelbetrieb.

Sicherheit beim versenden

Die Übertragung einer elektronischen Rechnung ist einfach. Die BSR als Versender übergibt die

quittiert und der BSR in Form eines Protokolls zurückgesandt. Zusätzlich erhält der Versender auch die Signatur und das Verifikationsprotokoll zu seiner eigenen Rechnung.

Kostensparnis

Die HOWOGE konnte nachweislich eine Kostenersparnis von bis zu 42% erreichen. Gleichzeitig wird die Umwelt geschont: Im elektronischen Rechnungsaustausch mit der BSR werden gegenüber der Papierrechnung ca. 90 kg CO₂, ca. 1.000 l Wasser, ca. 200 kw Strom sowie ca. 60 kg Holz eingespart. Die HOWOGE beschäftigt im Bereich Betriebskostenabrechnung 15 Mitarbeiter. Prokurist Michael Wagner erläutert: „Wir haben zwei Abrechnungszyklen. Die Abteilung ist ganzjährig gut beschäftigt. Durch den elektronischen Rechnungsaustausch sparen wir eine Menge Zeit. Die nutzen wir vor allem, um unsere Arbeit qualitativ weiter zu verbessern und mehr Zeit für unsere Mieter zu haben.“

MICHAEL WAGNER



„In der Erprobung haben wir intensiv kontrolliert. Wir mussten uns vergewissern, dass alles, was an Daten übermittelt wird, bei uns im System an der richtigen Stelle ankommt. Das wurde alles 2010 geleistet und die Ergebnisse waren so überzeugend, dass wir uns jetzt auf stichprobenartige Kontrollen beschränken können.“



gewährleistet, dass die HOWOGE die Rechnungen der BSR und weiterer Ver- und Entsorger sowie Dienstleister über nur eine Schnittstelle empfangen kann. Daraus ergeben sich zahlreiche Vorteile: einheitlich aufbereitete Daten, die vollständig in das bestehende ERP-System GES integriert sind. Die digitale Verarbeitung geschieht ohne Medienbrüche, manuelles Empfangen, Auspacken und Erfassen der Rechnung entfällt. Es gibt weniger Fehlerquellen, die Qualität der Daten steigt und die Automatisierung senkt die Prozesskosten.

Der zeitliche Ablauf

Im September 2010 wurden die fachlichen Tests – also die Überprüfung der Rechnungs-

Rechnung in Form eines PDFs, die zugehörige Signatur als separate Datei sowie die Rechnungsdaten im XML-Format. Die Daten werden von der Eingangsschnittstelle bei der HOWOGE empfangen und verarbeitet. Tritt ein Fehler auf, wird die BSR automatisch darüber informiert und gegebenenfalls zum erneuten Versand der Rechnungsdaten aufgefordert. Die HOWOGE bekommt bei formeller Fehlerfreiheit (Daten sind vollständig und im richtigen Format) eine vorgeprüfte signierte Rechnung übermittelt und erhält zusätzlich das Verifikationsprotokoll für die enthaltene Signatur sowie die elektronischen Rechnungsdaten für die automatisierte Verarbeitung im ERP-System GES. Die Zustellung wird

Wie geht es weiter?

Das gemeinsame Projekt war der Startschuss der HOWOGE zu einer umfassenden elektronischen Rechnungsabwicklung der Zukunft. Langfristiges Ziel ist die Harmonisierung der Zusammenarbeit mit verschiedenen Vertragspartnern und Kosteneinsparungen durch Automatisierung zeitintensiver manueller Arbeitsabläufe. Michael Wagner ist überzeugt: „Unsere Erfahrungen sind auch für kleinere Unternehmen interessant, gerade wenn in der Betriebskostenabrechnung nur ein oder zwei Mitarbeiter beschäftigt sind. Die manuelle Bearbeitung des Rechnungseingangs bindet unnötig Kapazitäten und vom Aufwand her ist die Automatisierung auch für kleinere Unternehmen leistbar.“ ■



Quelle: LEG NRW

THEMA DES MONATS

Preis für die LEG NRW GmbH

Mehr Leistung und Qualität bei gleichem Einkaufsbudget

Die LEG NRW GmbH präsentierte beim DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2012 ihre Einkaufsstrategie und überzeugte die Jury. Das Unternehmen erhielt den Preis in der Kategorie Beschaffungsprozesse. In diesem Bereich steigerte der Konzern, der mehr als 90.000 Wohnungen bewirtschaftet, deutlich seine Effizienz.



Anke Pieper
Journalistin und Historikerin
Hamburg

Thomas Hegel, Sprecher der Geschäftsführung (CEO) der LEG NRW GmbH, freut sich sehr über den DW-Zukunftspreis: „Im Rahmen des Umbaus und der Weiterentwicklung der LEG-Gruppe hat

der zentrale Einkauf/Technik eine wesentliche Bedeutung – natürlich auch zur Ergebnissteigerung.“

Das Investitionsvolumen

Rund 100 Mio. € gibt die LEG als Konzernholding jährlich aus, den größten Teil davon für die Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnanlagen, die sich ganz überwiegend in Nordrhein-Westfalen befinden. Die LEG NRW gehört zu den größten Immobilienkonzernen in Deutschland. Die Konzeption und Einführung der LEG-Ein-

kaufsstrategie geschah mit Unterstützung der Managementberatung Radtke & Associates, die als Branchenkenner die LEG im gesamten LEG-Professionalisierungsprozess mit begleitet hat. Dietmar Amels, Bereichsleiter Zentraler Einkauf und Technik (ZET) bei der LEG, erläutert die strategische und organisatorische Neuausrichtung: „Die Situation des Einkaufs der LEG-Gruppe im Jahr 2010 war unbefriedigend. Die Organisation des ZET musste im Hinblick auf Termintreue, Kosten und Qualität verbessert werden, denn ein modernes



Liegenschaften der LEG NRW

hältnis und garantierten Services an den besten Standorten in NRW zu positionieren“.

Was ist neu?

Eine grundlegende Neuerung der Beschaffungsprozesse ist die Umstellung des Ausschreibungsverfahrens. Während bisher sämtliche Modernisierungen und Großstandhaltungsmaßnahmen einzeln ausgeschrieben wurden, setzt der LEG-Konzern nun auch hier auf eine stufenweise Einführung von Rahmenverträgen (in der SAP-Fachsprache „Kontrakte“). Gewerkespezifisch werden Leistungsverzeichnisse standardisiert und mit fest definierten Einheitspreisen in einem Rahmenvertrag zusammengeführt. Rahmenvertragspartner sind dann nur noch wenige, regional agierende Handwerksunternehmen. Sowohl der LEG-Konzern als auch die ausführenden Unternehmer profitieren von der schnelleren Gesamtabwicklung. Die wichtigsten Win-win-Effekte sieht die LEG darin, dass sie durch die Volumenbündelung einen positiven Effekt auf die Preise erzielt, Planungssicherheit im Hinblick auf die Investitionsmaßnahmen erhält und Nachträge damit nahezu ausgeschlossen sind, die Handwerksunternehmen hingegen durch die „Exklusivverträge“ Planungs- und Umsatzsicherheit gewinnen.

Neues Ausschreibungsverfahren

Dieser Wandel vom bisherigen AVA-Verfahren (Ausschreibung-Vergabe-Abrechnung/Einzelausschreibung) hin zum KVA-Verfahren (Kontrakt-Vergabe-Abrechnung) führt damit zu Prozessbeschleunigung bei Bestellungen und Investitionsplanungen und reduziert die Anzahl der Unternehmer auf leistungsstarke regionale Partner. Der Wechsel des Ausschreibungsverfahrens geschieht fließend. Ziel ist es, 75% des Bauvolumens im Konzern über Kontrakte abrufen zu können. Dietmar Amels erläutert, dass mit der Abwicklung der Baumaßnahmen bisher sehr häufig Generalunternehmer beauftragt wurden, der LEG-Konzern nun jedoch verstärkt auf die Fachunternehmerschiene setzt. Sicherlich bedeutet dies erhöhten Koordinationsaufwand auf der Baustelle, doch die effektiven und positiven Auswirkungen auf den Gesamtkonzern überwiegen dies deutlich, so Amels. An der langfristigen Zusammenarbeit mit in der Region ansässigen Handwerksunternehmen und Dienstleistern will man auch bei diesem Verfahren festhalten. Die Auftragnehmer werden jedoch mit einem neuen Bewertungstool hinsichtlich Preis-Leistungs-Verhältnis, Termintreue etc. kontinuierlich geprüft.

Transparenz in der Entscheidungskette

Neben der Effizienzsteigerung gibt es ein wichtiges zweites Ziel der Neuorganisation, erläutert

Holger Hentschel, Mitglied der Geschäftsleitung und Head of Operations: „Im Einkauf geht es um sehr viel Geld, und es werden erhebliche Summen bewegt. Um jederzeit eine hohe Transparenz über die Basis der Zusammenarbeit zu erhalten, können wir mit dem Lieferantenmanagement nach objektiven Kriterien die Qualität, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit aller LEG-Lieferanten bewerten. Darüber hinaus werden lückenlos die Entscheidungswege und -gründe für die Vergabe dargestellt. Alle Schritte und Entscheidungen rund um die Vergabe von Bauleistungen sind nachvollziehbar. Somit schaffen wir es, unsere strengen internen Compliance-Anforderungen zu erfüllen.“ Amels und sein Team bündelten die Einkaufsleistungen, implementierten die Rahmenverträge im Bereich Capex, führten Unternehmerbewertungen ein und bauten ein umfassendes Controlling auf. Ziel sei es, den Einfluss des Bereichs Einkauf auf das gesamte Leistungsspektrum (Bauleistungen, Betriebskosten und Standardleistungen) zu erweitern und sukzessive Einsparerfolge zu generieren: „Dadurch haben wir die Kosten und den internen Aufwand reduziert – aber nicht zu Lasten der Qualität.“ Durch die Neuausrichtung des Bereichs Einkauf hin zu einem strategisch agierenden Bereich profitiert der LEG-Konzern von effizienteren Investitionskalkulationen, Prozessoptimierungen und „echten“ monetären Einsparungen.

Holger Hentschel: „Wir haben mit den Effizienzgewinnen aus der neuen Einkaufsstrategie nicht etwa unsere Investitionen reduziert, sondern 10% Mehrleistung aus dem gegebenen Investitionsbudget erreicht. Dies kommt der Qualität unserer Baumaßnahmen zugute, aber vor allem auch unseren Mietern. Das Motto lautet: Mehr Leistung und Qualität bei gleichem Einkaufsbudget. Wir machen den Euro wertvoller.“

Bisher wurden rund 2 Mio. € eingespart. „Bis 2015 wollen wir nach Umsetzung aller Einzelmaßnahmen der Einkaufsstrategie insgesamt 20 Mio. € Mehrleistung generieren – ein wichtiger Beitrag zum Werterhalt und zur Wertsteigerung unseres Wohnungsportfolios und damit der gesamten LEG-Gruppe“, betont CEO Thomas Hegel. Als Nächstes kümmert sich die Abteilung um das Thema Energie, um durch Rahmenverträge und Bündelung von Bedarfen Preisnachlässe durchsetzen zu können. Grundsätzlich eignen sich die Bündelung aller Einkaufsleistungen, standardisierte Kontrakte und ein qualifiziertes Lieferantenmanagement für alle Unternehmen, die Instandsetzungsleistungen einkaufen, so Chefeinkäufer Dietmar Amels, denn jede Immobilie ist in ihrer Struktur und Beschaffenheit immer ähnlich. „Vorausgesetzt, man arbeitet mit einem leistungsfähigen IT-Umfeld, um auch das technische und kaufmännische Controlling komfortabel an den Einkauf anbinden zu können.“ ■



Quelle: Aareon AG

V. l.: Thomas Hegel, Sprecher der Geschäftsführung (CEO) und Holger Hentschel Mitglied der Geschäftsleitung, LEG NRW GmbH. Den Preis überreicht Axel Gedaschko, GdW Präsident.

Immobilienunternehmen wie der LEG-Konzern braucht eine ‚State of the Art‘-Einkaufsstrategie und eine organisatorische Neuausrichtung.“

Langfristige Strategie

Die neue Einkaufsstrategie ist Kernbestandteil einer umfassenden Unternehmensstrategie. In der Einreichung der LEG NRW GmbH wird als Ziel einer Mittel- bis Langfristplanung 2018+ das Ziel anvisiert, „sich als Wohnen-Spezialist in Nordrhein-Westfalen, mit einem Top-Preis-Leistungs-Ver-



Quelle: Aaron/Foto: Torsten George

WIRO-Geschäftsführer Ralf Zimlich nimmt den Preis von GdW-Präsident Axel Gedaschko und Jury-Präsident Prof. Dr. Hansjörg Bach entgegen.

THEMA DES MONATS

Preis für die WIRO in Rostock Erfolg durch strategisches Finanzmanagement und intensives Reporting

Die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH (WIRO) erhielt den Preis in der Kategorie Finanzierungsprozesse für ihr erfolgreiches strategisches Finanzmanagement.



Anke Pieper
Journalistin und Historikerin
Hamburg

In den Jahren von 1992 bis 2004 sanierte die WIRO ihren kompletten Wohnungsbestand, zu dem rund 36.000 Wohnungen zählen. Bis 2007 stieg die Verschuldung des kommunalen Unternehmens auf knapp 1,2 Mrd. €. Nach dem Wechsel

der Geschäftsführung Ende 2007 standen deshalb die wirtschaftliche Konsolidierung und die strategische Neuausrichtung des Unternehmens ganz oben auf der Agenda.

Konsolidierung und Neuausrichtung

Der Fokus lag hierbei auf der strategischen Entschuldung und Optimierung der Kreditstrukturen. Für das notwendige Wendemanöver waren keine radikalen Schnitte nötig und keine komplizierten Softwarelösungen. Mit vergleichsweise einfachen Mitteln wie der Neuordnung der Organisations-

strukturen, dem Einsatz gängiger Software-Tools und konsequentem Reporting gelang es der WIRO, ihren wirtschaftlichen Erfolg auf Kurs zu bringen. Ralf Zimlich, seit 2007 Geschäftsführer der WIRO, beschreibt die Ausgangslage und erläutert die eingeleiteten Veränderungen: „Die Finanzierungsabteilung arbeitete ohne EDV-Unterstützung beziehungsweise über hauseigene Module. Wir haben erst einmal dafür gesorgt, dass wir den komplexen Prozess mit elektronischen Hilfsmitteln abbilden konnten, und haben die Mitarbeiter nicht nur am System geschult, sondern auch intern und

extern fortgebildet. Gleichzeitig holten wir uns einen neuen Leiter für den Bereich Finanzierung, Grundstückswesen und Investition ins Haus, der mit guten Ideen und Kreativität dafür sorgte, dass sich die bisherigen Mitarbeiter von klassischen Allroundern, die jeweils alle Segmente des Finanzierungsbereiches betreuten, zu Spezialisten entwickelten. So entstanden vier Aufgabenbereiche, die heute mit Mitarbeitern, die über fachliches Know-how verfügen, besetzt sind.“

Kedite ordnen und sortieren

Zunächst sollten die rund 2.200 Einzelkredite – gemeinsam mit den Gläubigern – in einem behutsamen, auf Transparenz und Vertrauen basierenden Prozess neu geordnet und gebündelt werden. Parallel dazu galt es, die Beleihung der Objekte zukunftsorientiert zu strukturieren, Querverhaftungen aufzulösen und wirtschaftlich sinnvolle Portfolios zu entwickeln.

Mithilfe am Markt erhältlicher EDV-Tools wurde die Beleihungssituation dargestellt, analysiert und die Bereinigung gestartet. Die wichtigsten Zielvorgaben waren und sind bis heute der konsequente Schuldenabbau, langfristige Zinnsicherung, die Glättung der Darlehensstruktur, die Strukturierung beziehungsweise Reduktion der Darlehen sowie der Gläubiger, die Einführung eines Bankeninformationssystems und die Reduzierung der Kreditlinie und ihrer Inanspruchnahme. Mit Simulationen und Ad-hoc-Auswertungen lassen sich Zins- und Tilgungspläne in verschiedenen Darstellungen berechnen und prüfen, Darlehensentwicklungen simulieren sowie mögliche Auswirkungen der Ergebnisse auf Objekt- und Unternehmensebenen abbilden. Damit liefert dieser Aufgabenbereich die Basis für die Finanzstrategien der WIRO. Die nachhaltige Absicherung und Optimierung des Unternehmenszinssatzes hat dabei oberste Priorität, begleitet vom Ziel, das Unternehmen mittelfristig zu entschulden und die Liquidität des Unternehmens zusätzlich abzusichern. Deutliche Erfolge sind bereits sichtbar: Die Anzahl der Darlehen konnte bisher um 558 Verträge reduziert werden. Auch die Zahl der Gläubiger minimierte sich bereits um neun Banken beziehungsweise Versicherungen. Aufgrund mangelnder Inanspruchnahme wurden die bereitgestellten Kreditlinien von 92 Mio. € auf 42 Mio. € zurückgeführt. Waren die Mittel früher noch zu nahezu 100% ausgereizt, so liegt die Auslastung heute bei rund 25% mit fallender Tendenz.

Neues Reporting

Parallel zur Konsolidierung der Unternehmensfinanzen wurde das Reporting gegenüber den Banken intensiviert und neu ausgerichtet. Geschäfts-



führer Ralf Zimlich: „Wir sorgen durch größere Transparenz für einen Zuwachs an Vertrauen. Das ist der wesentliche Teil der Geschäftsbeziehung zwischen Kreditnehmern und Kreditgebern. Wir führen eine sehr intensive Kommunikation mit jeder einzelnen Bank, die sicherstellt, dass jedes Kreditinstitut die Informationen bekommt, die es braucht. Wir gehen nicht schematisch vor, sondern betreiben sehr gezielte Kommunikation. Dabei kommen wir immer wieder auf das Thema Transparenz, sie ist der entscheidende Faktor.“ In den vergangenen vier Jahren entwickelte die WIRO einen gänzlich neuen Anspruch an die Zusammenarbeit mit den Banken. Versandte das Unternehmen bis 2007 lediglich den Geschäftsbericht an Gläubiger und stellte darüber hinausgehend benötigte Informationen nur auf Anfrage zur Verfügung, informiert sie heute ihre Geschäftspartner regelmäßig und umfassend. Dabei gehen die Berichte weit über die aktuelle Unternehmenssituation und die finanzierungsrelevanten Themen hinaus: vom aktuellen Bauvorhaben über das Kundenmagazin bis hin zum Leitbild. Dazu stellt der Vorsitzende der Geschäftsführung gemeinsam mit dem fachlichen Leiter die Ergebnisse des letzten Geschäftsjahres bei den wichtigsten Partnerbanken vor, bei einem persönlichen Besuch einmal im Jahr.

Auswirkungen auf das Rating

Mittlerweile hat sich das Rating der WIRO zwischen 2007 und 2012 von 8 auf 3 verbessert. Geschäftsführer Zimlich führt das auf die bereits erzielten Erfolge bei der Konsolidierung zurück und auf das größere Vertrauen, das dem Un-

ternehmen heute entgegengebracht wird: „Die Wohnungswirtschaft ist ein sehr kapitalintensives Geschäft. Wir lassen uns Geld von Fremden geben und sie haben ein gutes Recht, zu erfahren, was wir damit machen, nicht nur grob oder nebulös, sondern im Detail. Deshalb berichten wir darüber und informieren auch über unsere Pläne des nächsten Jahres.“

WIRO-Geschäftsführer Zimlich kann nach seinen positiven Erfahrungen einen neuen, kommunikationsfreudigen und selbstbewussten Umgang der Wohnungsunternehmen mit den Banken uneingeschränkt weiterempfehlen: „Die Wohnungswirtschaft ist sehr heterogen. Auch die Geschäftsführungen kleiner Unternehmen können in ihre Grundbücher schauen, sie analysieren und dafür sorgen, dass die Banken gut informiert sind. Ihnen selbst ermöglicht es, auf Augenhöhe mit den Banken zu kommunizieren. Und nicht zuletzt gibt es beim Rating eine Position, die die Managementqualität bewertet.“

Mit Schwung in die Zukunft

Bei dem Rostocker Unternehmen werden angesichts der erfolgreich voranschreitenden Konsolidierung aktuell neue Projekte vom Stapel gelassen, freut sich Zimlich: „Unser Leerstand liegt bei unter 2%. Wir bauen wieder neue Wohnungen, in der Größenordnung von 200 bis 250 Wohneinheiten pro Jahr. Und wir haben für 14,5 Mio. € aus dem laufenden Cashflow die Mittelmole in Warnemünde gekauft, eines der besten Grundstücke im gesamten Ostseeraum. Das konnten wir nur, weil wir die Handlungsfähigkeit des Unternehmens wieder hergestellt haben.“ ■

Lobende Anerkennung für die Joseph-Stiftung WEG-Verwaltung durch ein Onlineportal

Das Ziel war die Entwicklung einer umfassenden Onlineverwaltung für Wohnungseigentum, die es sowohl Mitarbeitern als auch Eigentümern ermöglicht, auf wichtige Dokumente zuzugreifen. Dafür hat die Jury eine lobende Anerkennung in der Kategorie Bewirtschaftungsprozesse ausgesprochen.



Anke Pieper
Journalistin und Historikerin
Hamburg

Die Joseph-Stiftung ist ein kirchliches Wohnungsunternehmen mit 5.400 Wohnungen im eigenen Bestand in Bayern, Thüringen und Sachsen. Die Abteilung Immobilienmanagement verwaltet darüber hinaus in Bayern und Thüringen rund 3.100 Wohneinheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Die große räumliche Streuung ihrer Wohnanlagen, der durch Vorschriften und Verordnungen gestiegene Verwaltungsaufwand und der zunehmende Generationenwechsel bei den Eigentümern motivierten die Unternehmensleitung, bei der Verwaltung von Wohnungseigentum neue Wege zu gehen. Mit ihrem Onlineportal für Wohnungseigentümer konnte die Joseph-Stiftung

die Effizienz von Standard-Verwaltungsvorgängen erheblich steigern.

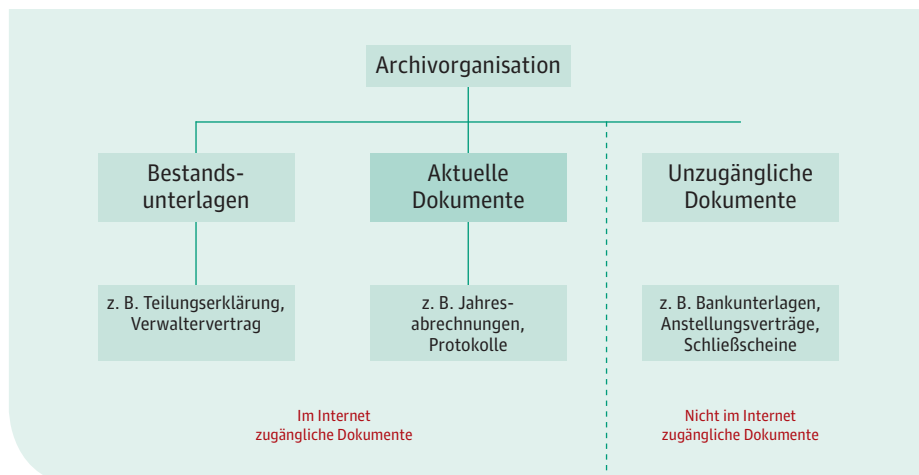
Wirtschaftlichkeit für die Verwaltung

Die WEG-Onlineverwaltung verbessert die Wirtschaftlichkeit zum Vorteil des Unternehmens. Das Portal schafft zugleich einen Zugewinn an Komfort für die Kunden, der bisher noch seinesgleichen sucht. Die Mitarbeiter des Unternehmens haben sich, bevor sie sich an die Arbeit machten, die Onlineplattform selbst zu entwickeln, im Lande umgeschaut und umgehört, jedoch kein vergleichbares Angebot in Deutschland gefunden. Der erste Schritt, den man bei der Joseph-Stiftung ging, war die Ausweitung des digitalen Archivs, wie es bereits für die Mieterakten bestand, auf den Bereich der Wohneigentumsverwaltung. Damit gibt es jetzt keine Verzögerungen in der Bearbeitung mehr, wenn ein Dokument in einer bestimmten Geschäftsstelle aufbewahrt und an einem anderen Ort benötigt wird. Alle Mitarbeiter

haben Zugriff darauf und sind standortunabhängig auf dem gleichen Wissensstand. Ein großer organisatorischer Vorteil für das Unternehmen, das die Mehrzahl der Eigentümergemeinschaften an weit entfernten Standorten betreut.

Im zweiten Schritt wurde ein dafür geeigneter Teil der Akten für die WEG-Onlineverwaltung vorbereitet. Gemeinsam mit den Kundenbetreuern entwarf man einen Aktenplan, der die Grundlage für die Ablage im elektronischen Archiv der WEG-Onlineverwaltung bildet. Grundsätzlich wird zwischen Bestandsunterlagen, das sind in der Regel unveränderliche Dokumente, die einmalig archiviert werden, wie z. B. Teilungserklärung oder Verwaltervertrag, und aktuellen Dokumenten, die laufend neu und ergänzend archiviert werden, wie etwa Jahresabrechnungen und Protokolle, unterschieden. Schon im Anfangsstadium der Planung wurde festgelegt, dass alle Dokumente durch die Mitarbeiter an den Arbeitsplätzen aufgerufen werden können, aber nicht alle Unterlagen im Internet den Eigentümern zur Verfügung gestellt werden. Schließscheine, Bankunterlagen oder Anstellungsverträge sind unzugängliche Dokumente und werden nicht im Internet sichtbar gemacht.

Roland Schramm, Handlungsbevollmächtigter bei der Joseph-Stiftung und Abteilungsleiter Immobilienmanagement, erläutert an einem Beispiel, wie sehr Effizienz und Kundenfreundlichkeit vom Onlineportal profitieren: „Nehmen wir einmal die Kopie der Brandversicherungsurkunde: Wenn unser Kunde heute eine Wohnung verkaufen möchte, benötigt er für die Bank in der Regel die Kopie der aktuellen Brandversicherungsurkunde. Bisher rief der Eigentümer bei uns an, um das Dokument zu



erhalten. Vielleicht war der für den Kunden zu- ständige Kollege gerade im Urlaub und stellte bei seiner Rückkehr fest, dass die Urkunde abgelaufen war, musste also zunächst bei der Versicherung eine Neuausfertigung anfordern, diese dann spä- ter verschicken usw. Das heißt, die Bearbeitung der Anfrage konnte im schlimmsten Fall länger als gewünscht dauern. Jetzt geht das viel unkompli- zierter: Jetzt bleibt die Onlineanfrage nicht mehr liegen, sie wird in jedem Fall umgehend bearbei- tet. Der Mitarbeiter öffnet das digitale Archiv, zieht sich die entsprechende Urkunde und schickt sie als PDF direkt an die Bank.“

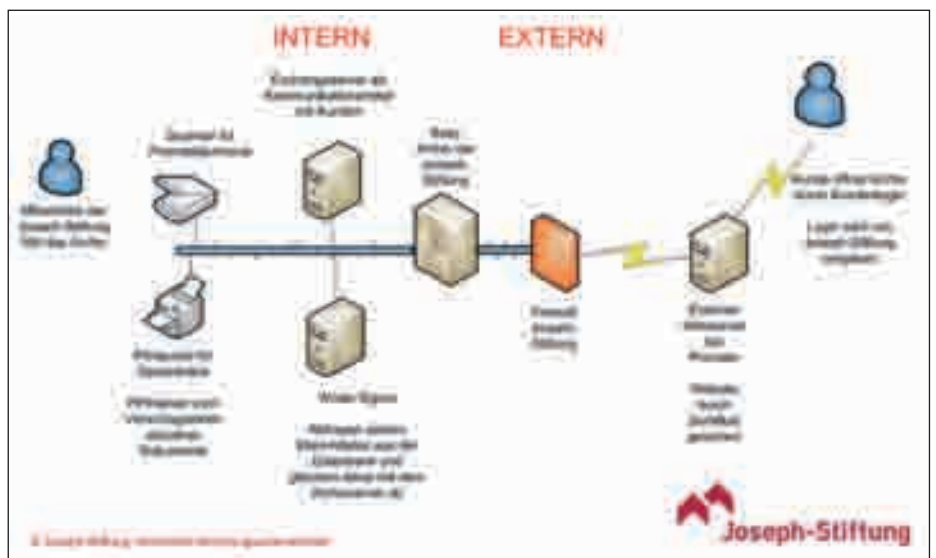
Vereinfachung durch Onlineformulare

Das Portal deckt die häufigsten Verwaltungsvorgänge mit Onlineformularen ab: Mieter- wechsel und Zwischenablesung, Änderung der Bankverbindung oder Erteilung einer Vollmacht zur Eigentümerversammlung. Die Eigentümer können Bestandsunterlagen (Rechtsgrundlagen, Wartungsverträge) einsehen und erhalten den aktuellen Schriftverkehr online: die Einladung zur Eigentümerversammlung, Protokolle und die aktuelle Hausgeld- und Heizkostenabrechnung. Diese können dann vom Eigentümer per E-Mail direkt an z. B. den Mieter weiterversandt werden. Wer sich für die Onlineverwaltung anmeldet, erhält die Login-Daten per Post, kann damit archi- vierte Daten ansehen, Onlineformulare ausfüllen und erhält allgemeine Informationen zum Thema Immobilienbesitz.

Kundenbetreuung und Datenschutz

Für die reibungslose Kommunikation mit den Nutzern wurde im Unternehmen Outlook entspre- chend angepasst. Den Kundenbetreuern richtete man eigene Postfächer für die Bevollmächtigung für die Versammlung ein. Roland Schramm: „Die Eigentümer können uns auf diesem Weg sehr kurz- fristig eine Vollmacht schicken, wenn sie nicht zur Versammlung gehen können, die Kollegen sehen das im Outlook-Postfach und nehmen dann die Vollmacht mit.“

Die wohnungseigentums- und datenschutzrecht- lichen Aspekte hat die Joseph-Stiftung mit einem Fachanwalt für Wohnungseigentum und mit einem Datenschutzbeauftragten geprüft. Ergebnis war eine Einverständniserklärung, in der der Gel- tungsbereich, die Nutzungsrechte und -pflichten, Haftung und Datenschutzbestimmungen etc. für Wohnungseigentümer und Wohnungsunterneh- men verbindlich geregelt sind. Die Individualisie- rung der Erklärung deckt den rechtlichen Rahmen der Nutzung der Onlineverwaltung ab. Im Reiter „Dokumente“ können unsere WEG-Onlineverwal- tungsteilnehmer übersichtlich aktuelle Dokumen-



Die Daten liegen auf Servern der Joseph-Stiftung und sind durch deren Firewall geschützt. Für die Onlineplatt- form nutzt man einen externen Webserver mit einer durch Zertifikat gesicherten Website.

te und Bestandsdokumente zu ihrem verwalteten Objekt einsehen. Diese Daten liegen auf Servern der Joseph-Stiftung und sind durch deren Firewall geschützt. Für die Onlineplattform nutzt man einen externen Webserver mit einer durch Zertifikat gesicherten Website.

Roland Schramm freut sich über eine positive Re- sonanz für die Onlineverwaltung: „Die Nachfrage hat unsere Erwartungen weit übertroffen. Wir waren von einem ruhigeren Start ausgegangen. Wir haben 3.100 Wohneinheiten in Verwaltung und aktuell schon 320 Anmeldungen bei unserem On- lineservice, wöchentlich kommen weitere hinzu. Wir machen bei den Versammlungen darauf auf- merksam, verteilen dort auch Infoblätter. Für im-

mer mehr Menschen ist es selbstverständlich, das Internet geschäftlich zu nutzen, ohne Einschrän- kung durch Öffnungszeiten. Unser Onlineangebot kommt gerade bei den jüngeren Eigentümern sehr gut an.“

Einbindung der Nutzer

Die Nutzer wurden übrigens per E-Mail-Verkehr in die Entwicklung der Onlineplattform mit einbezogen. So wurde sichergestellt, dass die Plattform übersichtlich, leicht verständlich und nutzerfreundlich aufgebaut ist. Einen Musterzu- gang zur Onlineverwaltung für Wohnungseigen- tum finden Interessenten auf der Internetseite www.WEG-Onlineverwaltung.de. ■

Internationales Jahr der Genossenschaften 2012

Wohnen für ein langes Leben: Genossenschaften stellen sich den Herausforderungen für bedarfsgerechtes Wohnen

Der demografische Wandel macht eines deutlich: Die Bevölkerung schrumpft bei gleichzeitiger Überalterung. Die Lebenserwartung steigt stetig an und damit auch das Durchschnittsalter der in einer Wohnungsgenossenschaft lebenden Menschen. Sich auf deren spezielle Bedürfnisse einzustellen und den Wohnungsbestand schrittweise an diese anzupassen, wird eine wesentliche Herausforderung für die Zukunft sein. Teil 7 unserer Serie zum Internationalen Jahr der Genossenschaften.



Dr. Axel Viehweger
Vorstand Verband Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e. V.
(VSWG), Dresden

Wohnungsnot ist heute kein Grund mehr, einer Genossenschaft als Mitglied beizutreten. Auch die Bedeutung des lebenslangen Wohnrechts nimmt angesichts einer hohen Mobilität der Mitglieder ab. Die Geschäftspolitik der Wohnungsbaugenossenschaften richtet sich deshalb auf die Werbung jüngerer Mitglieder und die Versorgung ihrer älteren Mitglieder mit geeignetem Wohnraum und zusätzlichen Dienstleistungen.

Zunahme der Nachfrage nach passendem Wohnraum

Vor dem Hintergrund, dass mehr als 80% der Älteren so lange wie möglich, auch im Fall von Hilfe- oder Betreuungsbedürftigkeit, in ihrer Wohnung bleiben wollen, wird die Nachfrage nach einer passenden Wohnumgebung zunehmen. Technische Assistenzsysteme können einen wichtigen Beitrag dazu leisten, dass alternde Menschen so lange wie möglich selbstständig und selbstbestimmt in ihrem gewohnten häuslichen Umfeld leben können. Dies gelingt umso besser, je erfolgreicher an die technischen Systeme individualisierbare perso-

nenbezogene Dienstleistungen gekoppelt werden. Es zeichnet sich daher ab, dass neue Wohnkonzeptionen erforderlich werden, die der individuellen Nachfrage- und Bedarfssituation der strukturell älter werdenden Bevölkerung gerecht werden.

Aufgrund der Altersstrukturen ihrer Mitglieder und einer traditionell stark sozialen Prägung ihrer Wohnquartiere, eignen sich Wohnungsgenossenschaften als Großvermieter beispielhaft für eine Umgestaltung von Wohnungen im Bestand. Das zeigen auch die Ergebnisse einer Mitglie-



derbefragung zum Thema „Wohnen im Alter“ in sächsischen Wohnungsgenossenschaften, die im Frühjahr 2010 in 1.683 Haushalten durchgeführt wurde. Rund 45% der befragten Mitglieder waren 71 Jahre und älter.

Den hohen Anteil von ca. 32% dieser Altersgruppe bei den sächsischen Genossenschaften bestätigt auch der Sozialfragebogen 2009/2010. Für die Gruppe dieser Genossenschaftsmitglieder wird die Wohnung mehr und mehr zum Lebensmittelpunkt. Zunehmende gesundheitliche Einschränkungen

erschweren viele Tätigkeiten im Alltag, vieles kann nicht mehr durch persönliche Kompensationsstrategien ausgeglichen werden.

Genossenschaften als Ersatzfamilie

Service- und Mitgliederorientierung in Wohnungsgenossenschaften heißt heute:

- passender Wohnraum für Jung und Alt (generationsübergreifendes Wohnen),
- bei Bedarf ambulante Pflege,
- Beteiligung und Mitwirkung der Mitglieder,
- Ersatzfamilie sein durch Vertrauen und Sicherheit,
- unentgeltliche Nachbarschaftshilfe.

Zusammengefasst heißt das: Förderung der Lebensführung der Mitglieder. Dazu braucht es Profis in den Vorständen, aber auch eine aktive Mitwirkung der Mitglieder, Information und Kontrolle, Gemeinschaft durch Gemeinsinn und Ehrenamt. Die Genossenschaftsidee lebt davon, dass die Genossenschaften konkrete Antworten auf konkrete Nöte haben. Die Genossenschaft wird zur Ersatzfamilie – und sie kann es.

Wohntrends der Zukunft

Der GdW stellte bereits im September 2008 eine Studie mit dem Titel „Wohntrends 2020“ vor, welche die Auswirkungen aktueller Lebensgewohnheiten und Lebensphasen aller Altersklassen auf das Wohnen beleuchtet. Dabei zeigte sich, dass



In der unteren Etage errichtete die WG Burgstädt eG die erste Modellwohnung im Rahmen des Projektes „AlterLeben“.



Rück- und Umbau eines 6-Geschossers auf 4 Etagen mit großzügigen Balkonen und barrierefreier Raumaufteilung.

einheitliche Standardwohnungen nicht mehr zeitgemäß sind. Die Individualität der heutigen Menschen beeinflusst das Wohnen. In Abhängigkeit von Altersgruppen, Haushaltsstruktur, Wohnkaufkraft und Wohnkonzept werden Wohntrends der Zukunft sichtbar.

Die Wohnungsnachfrage auch von Senioren wird vielfältiger. Elektronische Unterstützungssysteme

gewinnen an Bedeutung: Seniorenhaushalte mit kommunikativ-dynamischem oder anspruchsvollem Wohnkonzept nehmen zu. Auf entspannten Wohnungsmärkten wird der energetische Standard der Wohnung zu einem wichtigen Nachfragekriterium. Sicherheitsmaßnahmen im Wohnbereich – in erster Linie kostengünstige Lösungen – gewinnen an Bedeutung. Die Wohnung wird

verstärkt zum Pflege- und Gesundheitsstandort. Ein barrierearmes Wohnumfeld wird wichtiger Nachfragefaktor. Der Bedarf an professionellem Sozial- und Netzwerkmanagement wird zunehmen – ein Vorteil für Wohnungsunternehmen, die hier bereits hoch professionell tätig sind. Mit dem Alter verändern sich die Bedürfnisse. Dies gilt besonders für die Ausstattung der ▶

TECHNIKUNTERSTÜTZTES WOHNEN: MUSTERWOHNUNG DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT „FORTSCHRITT“ DÖBELN EG

Technologische Assistenzsysteme sind heute in fast jedem Neuwagen selbstverständlich – wenn es um Energieeffizienz geht auch in vielen Neubauten. Im privaten Lebensbereich tun sich viele Menschen jedoch noch schwer damit. Groß ist die Angst vor Fremdbestimmung durch Technik. Ende Juni 2012 hat die Wohnungsgenossenschaft „Fortschritt“ Döbeln eG (WGF) eine weitere Musterwohnung eröffnet, die eingebettet in das vom VSWG initiierte Förderprojekt „AlterLeben“ technische Assistenzsysteme erprobt. Auch hier ist es das Ziel, Wohnungen an die Bedürfnisse älterer Menschen anzupassen, damit diese so lange wie möglich in ihren eigenen vier Wänden und ihrer vertrauten Umgebung wohnen können. Der Einbau von Mikrosystemtechnologie soll dem Mieter ein Höchstmaß an Sicherheit sowie ein selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter gewährleisten. Die WGF Döbeln setzte ebenfalls auf eine praxis- und nutzerorientierte bauliche Umgestaltung, die Integration eines technischen Assistenzsystems und die Schaffung eines breiten Angebotes individueller sozialer Dienstleistungen. Neben verbreiteten Türöffnungen, beseitigten Schwellen, bodengleichen Duschen und angepassten Sanitäranlagen und

Kücheneinrichtungen wurde auch eine moderne technologische Lösung eingebaut: „Der zentrale Knotenpunkt des Assistenzsystems in der Musterwohnung ist ein Touchscreen-Monitor, an dem alle Informationen zusammenlaufen. Das System regelt alle eingebundenen technischen Geräte. Die Informationen werden an eine auf die jeweiligen Anforderungen der Mieter eingestellte Steuerung geliefert und lassen sich auf diesem Monitor, dem Fernseher oder einem Mobiltelefon bedienen“, erklärt WGF-Vorstand Stefan Viehrig. Sensoren und Aktoren können verschiedene Parameter der Wohnung (wie Feuchtigkeit, Bewegung, Raumtemperatur, die Stromversorgung einzelner Lichtquellen oder Küchengeräte) überwachen – z. B. beim Verlassen der Wohnung einen nicht ausgeschalteten Herd oder ein offenes Fenster melden. Auch die Wassersysteme werden über Havariemelder in Bad und Küche kontrolliert. Das System kann im Notfall eingreifen und bestimmte Funktionen abstellen. Das selbsterklärende Programm soll für alle Altersgruppen verständlich sein, weitere Assistenzsysteme einbinden können sowie für mehr Komfort und Sicherheit sorgen.



Über das Assistenzsystem mit Monitor kann z. B. die Türsteuerung bedient werden. Komfort- und Sicherheitsfunktion zugleich: Smartphone oder Tablet-PC steuern auch Haushaltsgeräte.



Barrierearmut oder -freiheit ist das A und O solcher Konzepte.

Wohnung. Insbesondere das Bedürfnis nach persönlicher Sicherheit (Einbruch, Fortbewegung bei Dunkelheit), Sicherheit bei körperlichen Gebrechen, medizinischer Betreuung bei Bedarf und Erhalt sozialer Kontakte stehen im Vordergrund. Letztgenanntes auch insbesondere, da sich die Aktionsräume des alternden Menschen einengen und die Umweltbezüge (Umfeld) schrumpfen. Daraus

Selbstbestimmtes Wohnen

Viele ältere Menschen verstehen ihre Wohnung, ihren eigenen Haushalt als einen Ausdruck ihrer Selbstständigkeit und Kompetenz. Sie versuchen daher so lange wie möglich, den eigenen Hausstand zu erhalten. Im Zusammenleben mit der Kindergeneration sehen sie auch Risiken für ihre Selbstbestimmung. Daher sollten Konzepte für das möglichst lange Leben in den eigenen vier Wänden, Selbstbestimmung und Selbstständigkeit im Sinne des „Independent Living“ interpretieren: Selbstbestimmt leben heißt, Kontrolle über das eigene Leben zu haben, basierend auf der Wahlmöglichkeit zwischen akzeptablen Alternativen, die die Abhängigkeit von den Entscheidungen anderer bei der Bewältigung des Alltags minimieren. Das schließt das Recht ein, seine eigenen Angelegenheiten selbst regeln zu können, an dem öffentlichen Leben in der Gemeinde teilzuhaben, verschiedenste soziale Rollen wahrzunehmen und Entscheidungen selbst fällen zu können, ohne dabei in die psychologische oder körperliche Abhängigkeit anderer zu geraten. Selbstbestimmung ist ein relatives Konzept, das jeder persönlich für sich bestimmen muss.

Anpassungsfähigkeit an die sich verändernden Lebens- und Leistungsanforderungen der Menschen ermöglicht. Das Konzept geht von einem kombinierten Ansatz, bestehend aus wirtschaftlich vertretbaren baulich-technischen Maßnahmen in Wohnung und Gebäude zur Reduktion von Barrieren, von der Einbindung technischer Unterstützungssysteme zur Assistenz im Wohnalltag sowie von angekoppelten Dienstleistungen für die Mieter, aus.

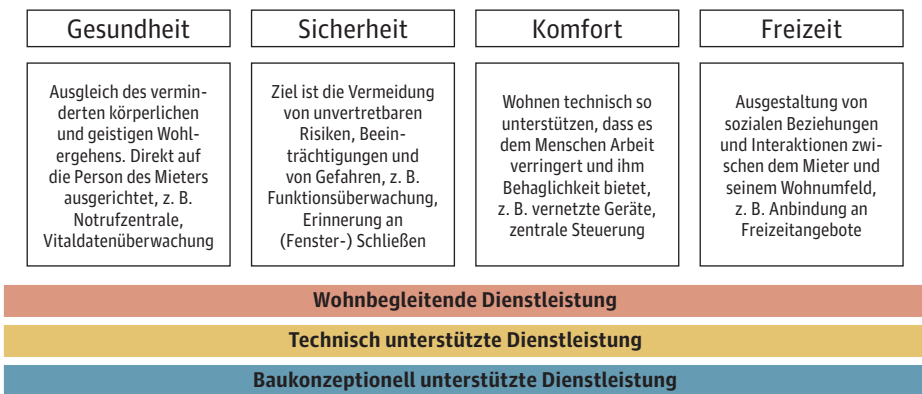
Neue Wohnformen auch für Jüngere

Zielgruppe der „mitalternden Wohnung“ sind nicht nur ältere, sondern auch junge Bewohner, Familien mit Kindern, bei denen der Komfortaspekt und die Sicherheit im Vordergrund stehen. Unterstützungsfunktionen innerhalb der Woh-

So lange wie möglich in den eigenen vier Wänden

nung betreffen in dieser Gruppe vor allem die Bereiche Sicherheit (automatische Abschaltung von Strom, Wasser, vernetzte Rauchmelder) und Komfort (Heizungssteuerung, Anbindung ausgewählter externer Informationsdienste). Anforderungen an „barrierearme“ Wohnungen im Rahmen der Grundausstattung werden insbesondere mit dem Einbau von Duschen, der Verbreiterung von Türen sowie dem Entfernen von Schwellen und Türübergängen gewährleistet. Solche Maßnahmen erhöhen den Gebrauchswert der Wohnung in erster Linie für Ältere, steigern aber gleichzeitig den Wohnkomfort für alle anderen Nutzergruppen und reduzieren Gefahrenquellen. Wesentlich ist ein modulares Angebot an die Mieter. Die Technik steht hinter der Dienstleistung und ist sozusagen Mittel zum Zweck. Der Mensch gelangt durch die Dienstleistung mit dem Hilfsmittel der Technik zu einer höheren Lebensqualität.

Erprobtes Konzept „Mitalternde Wohnung“



leitet sich die Anforderung an die Gestaltung von Wohnraum und -umfeld ab, den Interessen und sich verändernden Leistungsanforderungen der Mieter gerecht zu werden. Dies bildet die Basis zu entwickelnder Musterlösungen für das Wohnen.

Die „mitalternde Wohnung“

Der Lösungsansatz des im Rahmen des VSWG initiierten Konzeptes „AlterLeben“ ist die „mitalternde Wohnung“ - ein mitwachsendes Konzept, das durch seine modulare Gestaltung eine hohe

Menschliche Komponente darf nicht fehlen

Die „warme Hand“ steht bei den Genossenschaften immer im Vordergrund, denn Technik soll nur unterstützen. Deshalb ist es sehr bedeutsam, menschliche Schnittstellen, z. B. durch Sozialarbeiter, zu schaffen. Die Technik hilft und ist wichtig, aber genauso wichtig ist auch ein soziales Netz ringherum. Nichts wäre paradoxer als die Vereinsamung in einer technisch hoch aufgerüsteten Wohnung. Mit Nachbarschaftshilfevereinen, Begegnungsstätten, zahlreichen ehrenamtlichen Mitarbeitern, die oft als Ersatzfamilie fungieren, und Angeboten für das Mehrgenerationenwohnen bieten Wohnungsgenossenschaften das richtige Konzept und funktionierende Netzwerke. ■

VSWG



Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. war Konsortialführer des AAL-Projektes „AlterLeben“ mit dem Lösungsansatz der „mitalternden Wohnung“, welches im Juni 2012 ausläuft. Das Konzept „AlterLeben“ wird auch zukünftig als Thema fortgeführt werden.

GdW-Kongress zum Internationalen Jahr der Genossenschaften

Erfolgsmodell Genossenschaften

Am 14. Juni 2012 luden der GdW und seine Mitgliedsverbände unter dem Motto „Genossenschaften bauen eine bessere Welt“ zur zentralen wohnungswirtschaftlichen Veranstaltung nach Berlin. Nicht nur die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Leistungen der Genossenschaften wurden gewürdigt, sondern auch auf Erfolgskriterien und Herausforderungen geblickt.

OB – Als Gastrednerin eröffnete die Präsidentin des Internationalen Genossenschaftsbundes (ICA, International Co-operativ Alliance), Dame Pauline Green, den Kongress, der ganz im Zeichen des Mehrwerts, den Genossenschaften für ihre Mitglieder und die Gesellschaft schaffen, stand. Die ICA vertritt als NGO Genossenschaftsorganisationen und -verbände und fungiert als internationales Sprachrohr der Genossenschaften. In über 100 Staaten gibt es mehr als 800 Mio. Genossenschaftsmitglieder, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Genossenschaftlicher Spirit

Pauline Green führte eindrücklich und mitreißend vor Augen, dass die einzelnen Genossenschaften Teil einer globalen Genossenschaftsbewegung sind. Das Internationale Jahr der Genossenschaften vereine Kooperativen aus Europa, Amerika, Asien und Afrika sowie aus vielfältigen Geschäftsfeldern – von Landwirtschafts-, über Konsum-, Finanz- und Versicherungs- bis hin zu Energiegenossenschaften, erläuterte sie: Mehr als 100 Mio. Menschen arbeiteten weltweit bei einer Genossenschaft. Dies übertreffe die Anzahl der Angestellten aller multinationalen Konzerne zusammen. Die 300 größten Genossenschaften der Welt seien zusammen 1,6 Bio. US-Dollar wert. Dies entspreche der Wirtschaftsleistung der neungrößten Volkswirtschaft. Wichtiger sei jedoch, so Green, dass die Unternehmensform Genossenschaft mit ihrem einfachen und klaren Geschäftsmodell zeige, wie ökonomisch und sozial verantwortlich agiert werden könne. Deutlich werde, welche wirtschaftliche Kraft auch kleinteilige auf lokaler Ebene verankerte und von Menschen für Menschen betriebene Entwicklungen haben. „Bei uns geht es um menschliche Bedürfnisse und nicht um Gier“, erklärte Green und betonte, Ge-



Foto: Thorsten George

„Ein bedeutendes internationales Netzwerk“ – ICA-Präsidentin Dame Pauline Green ruft das Gemeinschafts- und Zugehörigkeitsgefühl der Genossenschaftler wach.

nossenschaften seien keine „business as usual, but business“.

Dr. Eckard Ott, Vorstandsvorsitzender des Deutschen Genossenschafts- und Raiffeisenverbands (DGRV), betonte den Gewinn, den Genossenschaften für das Land darstellen und verwies auf die gut 700 Neugründungen in den letzten 3 Jahren. Die rund 7.500 Genossenschaften mit über 20 Mio. Mitgliedern hätten auch politisches Gewicht. Sie bewiesen aufgrund ihrer teils über 150-jährigen Geschichte, ihre Anpassungsfähigkeit. Die regionalen Wertschöpfungsketten, die relative Insolvenzfestigkeit und die Mitbestimmung hob Axel Gedaschko als wichtige Säulen des genossenschaftlichen Wirkens hervor. Der Genossenschaftsgedanke sei zudem in Deutschland tief verwurzelt und passe sehr gut zur sozialen Marktwirtschaft.

Forever Young

Gesprächsrunden mit Genossenschaftsvorständen machten deutlich, welchen Herausforderungen sich

die Wohnungsgenossenschaften heute stellen, wie sie diese bewältigen und warum Genossenschaften nicht aus der Mode kommen. „Was einer nicht schafft, schaffen viele“, beschrieb Herbert Alfeld, Vorstandsmitglied der 1875 gegründeten Hamburger Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG, die Prinzipien von Genossenschaften, bemängelte aber, die Politik sehe ihre sozial stabilisierende Kraft nicht. Barbara Rolfes-Poneß, Vorstandsmitglied der 2003 gegründeten Berliner Wohnungsgenossenschaft Fidicinstraße 18 eG, betonte, die Mitglieder würden sich kulturell im Quartier engagieren, so werde die Genossenschaft als wichtiger Akteur sichtbar.

David Wilde, Vorstandsmitglied der Hattinger hwg eG, erklärte, warum wertorientierte Unternehmensführung und Solidarität gut zusammenpassen: Entscheidend für Unternehmenserfolg und folglich für solidarisches Handeln seien ein klares Unternehmenskonzept, die Anwendung moderner Managementinstrumente sowie die Förderung von Mitarbeitern und Mitgliedern. Silke Wuttke, Vorstandsmitglied der Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG, setzt auf Qualitätsmanagement und die Zertifizierung von Prozessen und Services. Die Innovationsfähigkeit von Genossenschaften und neue Wohnformen thematisierte Andreas Wahl, Vorstandsmitglied der Ostland Wohnungsgenossenschaft eG., Hannover. Auch er setzt auf die Zertifizierung altersgerechter Angebote und daraus resultierende Qualitäts- und Wettbewerbsvorteile. Christian Stupka, Vorstandsmitglied der Münchner Genossenschaft WOGENO, kooperiert beim Bau neuer Wohnungen aufgrund des geringen Angebots an bezahlbaren Bauflächen mit anderen Wohnungsunternehmen. Gemeinsam habe man sogar erreicht, dass bei der Vergabe kommunaler Flächen nun die Qualität des Konzepts und nicht der Preis entscheide. ■

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Steuerliche Benachteiligung der Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen

Deutschland steht vor großen Herausforderungen. Damit die Energiewende gelingt, muss sich auch die Wohnungswirtschaft daran beteiligen – was diese auch will. Aber: Die steuerliche Einordnung der Tätigkeit „Energieerzeugung“ verhindert bei den Wohnungsunternehmen, die die so genannte erweiterte Gewerbesteuerkürzung in Anspruch nehmen wollen, ein Engagement auf diesem Gebiet. Auch für Vermietungsgenossenschaften können sich Probleme ergeben. Teil 10 unserer Serie zu aktuellen Bilanz- und Prüfungsfragen geht auf diese Problemstellung näher ein.



WP/StB Ingeborg Esser
Hauptgeschäftsführerin GdW
Berlin



Antje Große
GdW, Berlin

Wohnungsunternehmen können einen Beitrag zur Energiewende leisten, indem sie zum Beispiel Photovoltaik- und Windkraftanlagen, Blockheizkraftwerke etc. betreiben und damit Strom aus erneuerbaren Energien erzeugen. Allerdings stellt die Stromerzeugung und die anschließende Einspeisung des erzeugten Stroms in das allgemeine Stromnetz gegen Entgelt eine gewerbliche Tätigkeit dar. Eine solche gewerbliche Tätigkeit ist schädlich für die Inanspruchnahme der so genannten erweiterten Gewerbesteuerkürzung.

Hintergrund zur erweiterten Gewerbesteuerkürzung

Die Tätigkeit von Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft gilt stets und in vollem Umfang als

Gewerbebetrieb und unterliegt somit der Gewerbesteuer. Demgegenüber unterliegen Privatpersonen mit ihren „Einkünften aus Vermietung und Verpachtung“ nicht der Gewerbesteuer. Dies war der Anlass, eine Begünstigungsvorschrift im Gewerbesteuergesetz zu schaffen, die so genannte „erweiterte Gewerbesteuerkürzung für Grundstücksunternehmen“. Diese Vorschrift soll es Grundstücksunternehmen – und damit auch Wohnungsunternehmen – ermöglichen, den Teil ihrer Einkünfte, der aus der Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes stammt, gewerbesteuerfrei zu stellen (wie bei Privatpersonen, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen).

Einzig Voraussetzung ist, dass die Unternehmen über die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes hinaus nur ganz bestimmte – ausdrücklich gesetzlich zugelassene – Nebentätigkeiten ausführen. Diese sind:

- Verwaltung und Nutzung eigenen Kapitalvermögens,
- Betreuung von Wohnungsbauten (Baubetreuung und Bewirtschaftungsbetreuung),
- Errichtung und Veräußerung von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern oder Eigentumswohnungen.

Das Ausüben dieser gesetzlich zugelassenen Nebentätigkeiten ist unschädlich für die Inanspruch-

nahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung. Das aus den zugelassenen Nebentätigkeiten resultierende Ergebnis unterliegt auch ganz normal der Gewerbesteuer. Alle anderen Tätigkeiten sind dagegen schädlich. Dies bedeutet, dass ein Wohnungsunternehmen, das auch nur eine solche andere – schädliche – Tätigkeit ausübt, die erweiterte Gewerbesteuerkürzung verliert. Das hat zur Konsequenz, dass sämtliche Einkünfte des Wohnungsunternehmens, also auch die aus der Vermietung der Wohnungen, gewerbesteuerpflichtig werden.

Eine Übersicht zur Einordnung einzelner Tätigkeiten im Hinblick auf die erweiterte Gewerbesteuerkürzung zeigt die nachfolgende Tabelle.

Der Betrieb zum Beispiel einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung und die Einspeisung des erzeugten Stroms in das allgemeine Stromnetz gegen Entgelt wird als eine solche schädliche Tätigkeit angesehen.

Auch alternative Gestaltungsmöglichkeiten helfen häufig nicht weiter. Denkbar wäre zum Beispiel, den Betrieb einer Photovoltaikanlage auf eine bereits bestehende oder neu zu gründende Tochtergesellschaft auszugliedern. Allerdings geht eine solche Ausgliederung in der Regel mit einer Betriebsaufspaltung einher, wenn das Besitzunternehmen (hier: Wohnungsunternehmen) einem Betriebsunternehmen (hier: Tochtergesellschaft)

Tätigkeit	Bewertung	Steuerliche Folge
Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes	Zwingende Tätigkeit als Vermögensverwaltung = Begünstigte Tätigkeit	Gewerbsteuerfreiheit
Gesetzlich zugelassene Nebentätigkeiten	Unschädlich für die erweiterte Kürzung	Gewerbsteuerpflicht Aber: Keine Infizierung des gewerbsteuerfreien Bereichs (Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes)
Verwaltung und Nutzung eigenen Kapitalvermögens	als Vermögensverwaltung	
Betreuung von Wohnungsbauten	als gewerbliche Tätigkeit	
Errichten und Veräußern von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen	als gewerbliche Tätigkeit	
Alle anderen Tätigkeiten	Schädlich für die erweiterte Kürzung (Grundsatz der Ausschließlichkeit der Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes)	Völliger Ausschluss der erweiterten Kürzung Gewerbsteuerpflicht auch für die Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes

Quelle: GdW, eigene Darstellung

Tab.: Übersicht zur Einordnung einzelner Tätigkeiten im Hinblick auf die erweiterte Gewerbesteuerkürzung

wesentliche Betriebsgrundlagen (hier: Dachflächen der Wohngebäude) überlässt. Aufgrund der Betriebsaufspaltung würde die gewerbliche Tätigkeit der Tochtergesellschaft dem Wohnungsunternehmen zugerechnet, was wiederum zum Ausschluss der erweiterten Gewerbesteuerkürzung führt.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. versucht seit Jahren, eine sachgerechte Lösung für diese Problematik zu erreichen – sowohl auf Seiten der Finanzverwaltung als auch durch eine Änderung des Gewerbesteuergesetzes.

Auffassung der Finanzverwaltung bzw. Rechtsprechung

Das Bundesministerium der Finanzen hält seit Jahren an der Auffassung fest, dass es sich beim Betrieb von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung verbunden mit der Einspeisung in das öffentliche Versorgungsnetz gegen Einspeisevergütung um eine gewerbliche Tätigkeit handelt. Lediglich in den Fällen, in denen die Photovoltaikanlage nicht mit Gewinnerzielungsabsicht betrieben wird, handelt es sich nicht um eine gewerbliche Tätigkeit. Eine Investitionsentscheidung mit negativer Gewinnerwartung dürfte seitens der Unternehmen aber wohl kaum getroffen werden.

Zwischenzeitlich hat sich auch die Finanzgerichtsbarkeit mit dieser Problemstellung beschäftigt, die Auffassung der Finanzverwaltung allerdings bestätigt. Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 13.12.2011 (Az.: 6 K 6181/08, vgl. EFG 2012, S. 959 f.) entschieden, dass die Produktion von Strom mit Photovoltaikanlagen und die entgeltliche

Einspeisung des erzeugten Stroms in das öffentliche Stromnetz eine gewerbliche Tätigkeit darstellen, die die erweiterte Gewerbesteuerkürzung ausschließen. Die Stromerzeugung und -einspeisung stellen auch keine Nebengeschäfte dar, die dem Begriff der Grundstücksverwaltung und -nutzung zuzurechnen sind. In dem zu entscheidenden Fall war das klagende Unternehmen Eigentümer eines mit vermieteten Tiefkühlhäusern bebauten Grundstücks. Auf den Dächern der Tiefkühlhäuser ließ das klagende Unternehmen Photovoltaikanlagen installieren. Der damit erzeugte Strom wurde nicht für den Betrieb der Tiefkühlhäuser verwendet, sondern gegen Vergütung in das allgemeine Stromnetz eingespeist. Nicht zu beurteilen hatte das Gericht allerdings die Frage, wie zu entscheiden gewesen wäre, wenn das klagende Unternehmen den durch die Photovoltaikanlagen produzierten Strom ausschließlich für den Energiebedarf der Tiefkühlhäuser genutzt hätte.

Vermietungsgenossenschaften sind ebenfalls betroffen

Eine ähnlich gelagerte steuerliche Benachteiligung – wenn auch weniger gravierend – ergibt sich bei den so genannten steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaften. Hier führt die Stromerzeugung verbunden mit der Einspeisung in das allgemeine Stromnetz zwar nicht zum Verlust der Steuerbefreiung der Genossenschaft insgesamt, aber die Einspeisevergütung wird als „schädliche Einnahme“ auf die so genannte Zehn-Prozent-Grenze angerechnet. Wird die Zehn-Prozent-Grenze bezogen auf die gesamten Einnahmen der Genossenschaft überschritten, geht die Steuerbefreiung ebenfalls insgesamt verloren.

Fazit

Von Seiten der Finanzverwaltung – bestätigt durch Rechtsprechung – wird der Betrieb von Photovoltaikanlagen zur Energieerzeugung als gewerbliche Tätigkeit und die hieraus resultierende Vergütung für die Einspeisung des so erzeugten Stroms in das allgemeine Stromnetz dementsprechend als gewerbliche Einnahme qualifiziert. Damit verlieren Wohnungsunternehmen, die auch nur eine Photovoltaikanlage betreiben, die Möglichkeit der erweiterten Gewerbesteuerkürzung für das Unternehmen insgesamt. Gleiches gilt im Übrigen beim Betrieb von Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen zur Energieerzeugung.

Damit sich die Wohnungsunternehmen an der Energiewende beteiligen können, ohne gravierende gewerbesteuerliche Nachteile zu riskieren, muss der Betrieb von Anlagen zur Energieerzeugung, wie Photovoltaik- und Windkraftanlagen oder Blockheizkraftwerke, in den Katalog der gesetzlich zugelassenen Nebentätigkeiten aufgenommen werden. Die Einkünfte aus dieser Tätigkeit wären damit zwar gewerbsteuerpflichtig, die Einkünfte aus der eigentlichen Vermietungstätigkeit blieben allerdings auch weiterhin gewerbsteuerfrei. Ansonsten müssten die Wohnungsunternehmen auf die Nutzung erneuerbarer Energien zur Energieerzeugung verzichten, was nicht in unser aller Sinne sein kann. Damit die Energiewende gelingen kann, ist der Gesetzgeber gefordert, das Gewerbesteuergesetz dementsprechend anzupassen.

Um die bei Vermietungsgenossenschaften bestehende Problematik zu entschärfen, sollte der Betrieb von Anlagen zur Energieerzeugung – durch eine entsprechende Anpassung des Körperschaftsteuergesetzes – in den Katalog der steuerlich begünstigten Tätigkeiten aufgenommen werden. ■



Quelle: MehrWertWohn GmbH

Hammer-Wohnung: Heimwerker als Mieter gesucht Ein Vermietungsangebot für Selbermacher

Von diesem Vermarktungsmodell für Wohnungen profitieren beide Seiten: Mieter bekommen mietfreie Zeiten und einen Renovierungszuschuss, Vermieter sparen Zeit und Geld für die Renovierung und bauen oftmals sogar langfristigen Leerstand ab.



Sabine Richter
freie Wirtschafts-
und Immobilienjournalistin
Hamburg

Die meisten Wohnungsunternehmen übergeben ihre Wohnungen renoviert an neue Mieter. Eine teure Angelegenheit: Je nach Zustand und Größe der Wohnung kostet eine Renovierung mehrere

Tausend Euro. Hinzu kommen der Verwaltungsaufwand für den Handwerkereinsatz und der Mietausfall während des Zeitraums der Arbeiten. Die Gesamtkosten können schnell fünfstelligen Beträge erreichen, die am Ende wieder mit der Mietwohnung verdient werden müssen.

Wie die Praxis zeigt, möchten viele Mieter Wände, Türen und Fußböden aber gern nach eigenen Vorstellungen gestalten. Das bedeutet, dass sie bei Einzug vieles noch einmal neu streichen. Damit verschwenden beide Seiten unnötig Geld und Zeit

– eine Erkenntnis, die die Marketingspezialisten der MehrWertWohn GmbH auf die Idee brachte, Wohnungsunternehmen und anderen bestandshaltenden Vermietern einen standardisierten Baukasten speziell zur Vermarktung nicht renovierter Wohnungen, so genannte Hammer-Wohnungen, anzubieten. Das Berliner Unternehmen kooperiert dabei mit der Baumarktkette OBI und dem Immobilienportal ImmobilienScout24, auf deren Portalen die Hammer-Wohnungen ebenfalls angeboten werden.

Was ist drin?

Wer einen Mietvertrag für eine Hammer-Wohnung abschließt, bekommt je nach Wohnungsgröße und -zustand einen OBI-Gutschein in Höhe von 500, 750 oder 1.000 €. Mit dem kann er kaufen, was zum Aufmöbeln der neuen Bleibe nötig ist. Im Gegenzug entbindet der neue Mieter das Wohnungsunternehmen von der Renovierungsverpflichtung. Von diesem Modell profitieren beide Seiten: Der Mieter bekommt die Wohnung zu einer günstigeren Miete und kann sie mit Hilfe des Gutscheins nach seinem Geschmack gestalten; der Vermieter spart die Renovierungskosten samt organisatorischem Aufwand und kann das eingesparte Geld in andere Maßnahmen investieren. Wohnungsvermieter profitieren außerdem von kürzeren Leerstandszeiten, da sie die Wohnungen schneller in die Wiedervermietung geben können. Insbesondere in weniger begehrten Stadtteilen und in Städten, wo Vermieter gegen den Leerstand kämpfen und das Mietsteigerungspotenzial gering ist, ist das Konzept erfolgreich.

Angebot nur für Großvermieter

Allerdings steht das Onlineportal nur Großvermietern offen. Hammer-Wohnungen gibt es derzeit bundesweit an 20 Standorten. Zu den Anbietern gehören kommunale Gesellschaften wie die Gewobag in Berlin und die GWG Halle-Neustadt, die Vitus-Gruppe, die BAG Immobilien GmbH sowie die depa Deutsche Erbpacht GmbH. Aber auch börsennotierte Konzerne sind dabei, wie GSW Immobilien AG, TAG Immobilien und Gagfah, die wegen des teilweise schlechten Zustands ihrer Wohnanlagen in der Kritik steht. Anfang 2012 hatten sich der Bauverein Halle Leuna und die VLW Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaften eG für das Vermarktungskonzept Hammer-Woh-

VERMARKTUNG

Die Vermarktung der Hammer-Wohnungen erfolgt online auf dem Internetportal www.hammer-wohnung.de sowie bei www.immobilienscout24.de und unter www.obl.de.

nung entschieden, seit Juni ist auch die Deutsche Annington mit acht Standorten dabei.

„Das Interesse von Wohnungsunternehmen bestätigt den Bedarf an liquiditätsschonenden Angeboten“, so Tom Werner, Geschäftsführer der MehrWertWohn GmbH. „Bisher konnten wir damit Vermietungsquoten erzielen, die mit einer klassischen Vermietung kaum möglich gewesen wären.“ Er stellt aber auch klar: „Das ‚Hammer-Wohnung‘-Portal ist keine Entladeplattform für schlecht gepflegte Wohnungen. Wir nehmen nur Wohnungen auf, in denen der Mieter sofort mit der Renovierung beginnen kann und bei denen die Eigentümer auch in die Wohnanlage und das Umfeld investieren.“ Das bestätigt Kathleen Kühne von der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH: „Wir bieten Hammer-Wohnungen nur in sanierten und gepflegten Gebäuden an, die Mieter müssen die Wohnung nicht auf den Kopf stellen.“

Vertriebsinstrument bei langfristigem Leerstand

Die GWG Halle-Neustadt hat den Vertrag mit der MehrWertWohn GmbH im März 2012 verlängert. Das Konzept habe sich als sehr gutes Vertriebsinstrument für schon länger leer stehende Wohnungen erwiesen, sagt Kühne: „Während der ersten sechsmonatigen Aktion haben wir von 50 Wohnungen aus dem langfristigen Leerstand 35 erfolgreich

vermietet.“ Neumieter einen Gutschein für die Renovierung zu geben, sei nicht neu, genauso wenig wie mietfreie Zeiten. „Hier profitieren wir aber zusätzlich von einem Marketingbaukasten und der Reichweite zweier starker Partner“, sagt sie.

„Trotz der Gebühren für das Marketingunternehmen, je nach Tarifvariante 50 oder 79 € pro Wohnung und Monat, dem Baumarktgutschein und einer durchschnittlichen Mietpreisreduktion von 20 % im Vergleich zu renovierten und bezugsfertigen Wohnungen ist die Aktion wesentlich günstiger, als wenn wir selbst renovieren“, sagt Kühne. Unter den Interessenten für Hammer-Wohnungen seien viele junge Leute, Singles, Paare, aber auch Familien, die Spaß daran hätten, ihre Wohnungen herzurichten, und sich über den Gutschein freuen, bei dem neben Farbe und Material noch der eine oder andere Einrichtungsgegenstand abfalle. Auch die zur Vitus-Gruppe gehörenden Gesellschaften bieten seit 2010 ihren Mietern unter anderem in Bremen und Wuppertal erfolgreich Hammer-Wohnungen an. „Viele Mieter verzichten gern auf die Raufaser-weiß-Renovierung des Vermieters und nehmen stattdessen Baumarktgutschein und mietfreie Zeiten. Viele fühlen sich dadurch auch stärker an ihre Wohnung gebunden“, sagt Thorsten Prietz von der Bremische Wohnungsgesellschaft mbH & Co. KG.

Gehe es nur um Schönheitsreparaturen, sei aus Mietersicht nichts gegen die Idee einzuwenden, meint Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund: „Für einkommensschwächere oder jüngere Menschen kann das ein attraktives Angebot sein.“ Es ginge aber nicht an, dass Schrottwohnungen angeboten würden, die Mieter erst bewohnbar machen müssen mit dem Risiko, fehlerhaft zu arbeiten. Von Elektro- und Sanitärarbeiten sollten Mieter grundsätzlich die Finger lassen, empfiehlt er. ■



Selber nach eigenen Vorstellungen renovieren und dabei sparen – für Mieter und Vermieter eine lohnende Sache.

Das ist der HAMMER!

Supergünstige Wohnungen für Selbstermacher! Mit bis zu 1.000,-€ OBI-Gutschein*
* Nur für Neumieter

Jetzt mieten!

HAMMER WOHNUNG

www.hammer-wohnung.de

Was wollen die Mieter?

Bessere Planung durch Befragungen

Der Spar- und Bauverein Konstanz eG ist einer der größten Vermieter in der Universitätsstadt am Bodensee. Die Genossenschaft betreibt bereits seit ihrer Gründung 1896 eine Spareinrichtung und investiert darüber hinaus verstärkt in Neubauten: Hier sichern die Spareinlagen der Mitglieder eine günstige Finanzierung und somit günstige Mieten. Daneben modernisiert die Genossenschaft seit Jahren ihren Wohnungsbestand. In diese - hauptsächlich energetischen - Sanierungen fließen jährlich mehrere Millionen Euro.



Josef Joachim Reckziegel,
Spar- und Bauverein Konstanz eG

Um in den drei hauptsächlichen Geschäftsbereichen - Spareinrichtung, Modernisierung und Neubau - eine bessere Planungs- und Entscheidungsgrundlage zu erhalten, hat die Genossenschaft zwischen Herbst 2010 und Frühjahr 2011 drei Studien in Auftrag gegeben. Für einen ausreichenden Rücklauf wurden Sparer und Mieter telefonisch befragt. Die Studie der Wohnungsbewerber, in der Wünsche und Vorstellungen der vorgemerkten Mitglieder im Vordergrund standen, wurde als schriftliche Befragung durchgeführt. Sie gab wichtige Entscheidungshilfen für die anstehenden Neubauprojekte.

Mehr Neubauten

Hintergrund für die Studien sind verstärkte Neubautätigkeiten, die der SBV Konstanz eG in den nächsten Jahren plant bzw. bereits begonnen hat. Nach einer Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird die Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2025 um etwa 200.000 auf 10,9 Mio. Menschen anwachsen. Dies soll besonders für die Universitätsstädte und die umliegenden Regionen gelten.

Konstanz profitiert zusätzlich vom hohen Freizeitwert durch den Bodensee und die nahegelegene Schweiz. Studien belegen, dass Lebensqualität und Lebensbedingungen in den Universitätsstädten Freiburg und Konstanz fast durch die Bank besser sind als in den meisten europäischen Großstädten. Beiden Städten wird „ein herausragendes Wohlfühl-Gefühl“ attestiert.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen intensiviert die Genossenschaft in umfangreiche Neubautätigkeiten. Bis Ende 2013 sind jeweils etwa 80 Miet- und 80 Eigentumswohnungen für den freien Verkauf geplant. Wohnungsgröße und -zuschnitt sowie Lage und Ausstattung spielen dabei nicht nur für den erfolgreichen Verkauf eine wichtige Rolle. Auch um bei der Vermietung an Mitglieder auf deren Zufriedenheit Rücksicht zu nehmen und häufige Mieterwechsel zu vermeiden, sind wunschgerechte Wohnungen wichtig. Im Rahmen unseres genossenschaftlichen Förderauftrages und angesichts der wachsenden Anzahl der Mietinteressenten gilt es, neuen zukunftsfähigen und bezahlbaren Wohnraum zu errichten. Um hier-

für ein stabiles Fundament zu schaffen, befragte die Genossenschaft die Mietinteressenten.

Befragungsergebnisse

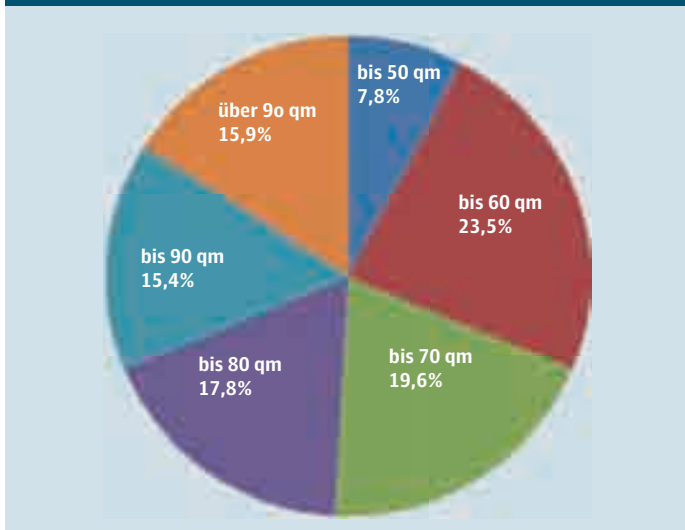
Drei Viertel der Bewerber leben in Ein- und Zweipersonenhaushalten, meist ohne Kind. Das Durchschnittsalter liegt bei 52 Jahren. Hauptsächlich wird eine neue Wohnung gesucht, weil die bisherige Wohnung zu klein ist oder zu wenig Zimmer hat. Dies bestätigt einen Trend, den die Genossenschaft schon früher beobachtet hat: Auch kleine Haushalte wünschen sich heute größere Wohnungen als früher. Die Erwartungen an das Wohnen in einer Genossenschaft spiegeln sich im Wunsch nach einer preiswerteren Wohnung wider, der an dritter Stelle genannt wird. Bei älteren Interessenten überwiegen gesundheitliche Beweggründe. Hier kommt der Wunsch nach einer kleineren Wohnung häufiger vor.

Zwei Drittel der Befragten interessieren sich für eine 2- oder 3-Zimmer-Wohnung, jeder fünfte Interessent sucht eine 4-Zimmer-Wohnung; 1-Zimmer-Wohnungen werden überhaupt nicht

gesucht - ebenso wie Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern. Je mehr Zimmer eine Wohnung umfasst, desto wichtiger wird die Trennung von Bad und WC. Dies gilt ab 3 Zimmern. In 5-Zimmer-Wohnungen stehen

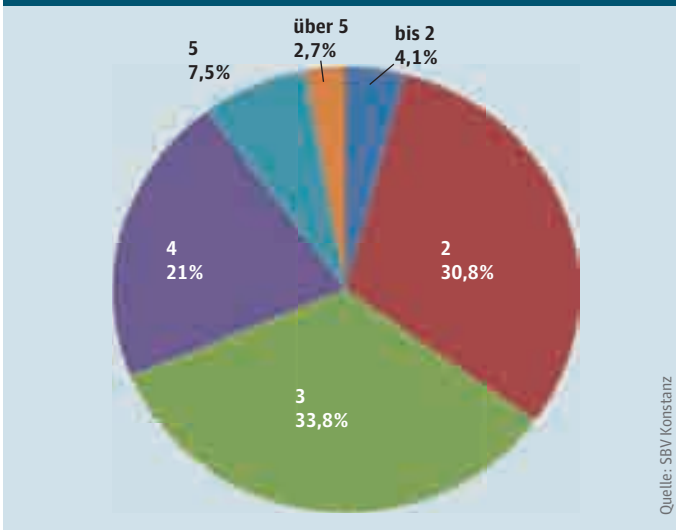
Im Studienzeitraum warteten 1.080 Personen auf eine Wohnung der Genossenschaft. Alle erhielten per Post einen Fragebogen mit der Bitte, diesen ausgefüllt zurückzusenden. Nur wer dieser Bitte folgte, blieb weiterhin auf der Warteliste. 548 Rücksendungen waren auswertbar.

WIE GROSS SOLL DIE NEUE WOHNUNG SEIN?



50 bis 60 m² ist die meistgewünschte Wohnungsgröße; 60 bis 70 m² und 70 bis 80 m² folgen.

WIE VIELE ZIMMER SOLL DIE NEUE WOHNUNG HABEN?



Wohnungen unter 2 und über 4 Zimmern sind weniger gefragt.

Quelle: SBV Konstanz

sogar zwei getrennte WCs auf der Wunschliste der Interessenten.

Insgesamt ergaben sich folgende Idealprofile für neue Wohnungen:

- Gut die Hälfte der Interessenten wünscht sich eine Wohnung mit einer Nettokaltmiete zwischen 450 und 650 €.
- Die am meisten gewünschte Wohnungsgröße beträgt 50 bis 60 m² (Miete 450 bis 550 €).
- Wohnungsgrößen von 60 bis 70 m² (Miete 475 bis 575 €) und 70 bis 80 m² (Wunschkaltmiete 550 bis 650 €) folgen.

Bei einer Beschränkung auf 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen ergibt sich für den SBV Konstanz folgender idealer Neubaumix:

- ein Drittel 2-Zimmer-Wohnungen, jeweils hälftig mit 60 m² und mit 70 m²,
- zwei Fünftel 3-Zimmer-Wohnungen, jeweils hälftig mit 70 m² und mit 80 m²,
- ein Viertel 4-Zimmer-Wohnungen, jeweils ein Drittel mit 80, 90 und 100 m².

Auf Basis dieser Ergebnisse hat die Genossenschaft ihre Neubauplanungen dem tatsächlichen Bedarf angepasst. Ursprünglich wurde damit gerechnet, dass mehr größere Wohnungen gesucht werden. Als Konsequenz der Untersuchung wurde jedoch der Anteil der 4-Zimmer-Wohnungen reduziert und nur noch einzelne 5-Zimmer-Wohnungen projektiert. Die Angaben zu den Wohnungsgrößen deckten sich allerdings mit den Erfahrungswerten, so dass hier die Planungen bestätigt wurden. Die gewünschte Miethöhe wird sich hingegen nicht immer realisieren lassen. Der Mietspiegel in Konstanz weist für durchschnittlich ausgestattete Neubauwohnungen einen Quadratmeterpreis von 9,00 bis 10,50 € aus. Auch wenn die Genossenschaft im Durchschnitt ihres

Bestandes bei unter 6,00 € liegt, wird sich der Quadratmeterpreis bei den Neubauten um 8,50 € bewegen müssen. Aus diesem Grund ist es der Genossenschaft besonders wichtig, die Nebenkosten durch effektive Dämmung und moderne Heizungen gering zu halten.

Balkon und geringe Heizkosten

Dies entspricht auch den Vorstellungen der künftigen Mieter. Nach einem Balkon oder einer Terrasse stehen eine effiziente Wärmedämmung und eine moderne Heizung, gefolgt von guter Schalldämmung auf den vorderen Plätzen bei den gewünschten Merkmalen einer neuen Wohnung. Besonders unwichtig sind dagegen Teppichböden, Gemeinschaftsräume oder ein eigener Gartenanteil.

Hier zeigt sich ein Wandel: Früher war der eigene Garten ein großer Vorteil von genossenschaftlichem Wohnen, heute spielt dies beim SBV Konstanz überhaupt keine Rolle mehr. Ähnliches gilt für Gemeinschaftsräume. Die Genossenschaft erlebt zunehmend, dass sich neue Mieter und Mitglieder nicht mehr dem ursprünglichen gemeinschaftlich genossenschaftlichen Gedanken verbunden fühlen, sondern mit einer Wohnungsbaugenossenschaft nur noch günstige Mieten und Kündigungssicherheit verbinden. Dementsprechend orientieren sich die Neubaupläne. Jede Wohnung besitzt einen Balkon oder eine Terrasse und die Bodenbeläge bestehen aus hochwertigem PVC. Energieeffizientes Bauen nach der jeweils aktuellen EnEV ist selbstverständlich.

Rundum-sorglos-Paket

Was erwarten die künftigen Mieter von ihrem Vermieter? Ein rund um die Uhr erreichbarer

Hausmeister, die Übernahme der Kehrwoche, der Straßenreinigung und des Winterdienstes sowie eine regelmäßige Modernisierung der Wohnung. Völlig unwichtig sind die regelmäßigen Sprechstunden, die die Genossenschaft bisher angeboten hat. Deshalb entfallen sie auch ab sofort. An ihre Stelle treten individuell vereinbarte Gespräche.

Der SBV Konstanz will seinen Mitgliedern ermöglichen, auch im Alter noch möglichst lange in der gewohnten Umgebung leben zu können. Daher sind alle neuen Wohnungen altersgerecht und barrierefrei konzipiert. Die Studie gab detaillierte Hinweise auf die Ausstattung solcher Wohnungen. Grundsätzlich sind ältere Mieter wesentlich anspruchsvoller als jüngere. So wünschen sie sich große Fenster, idealerweise Morgen- und Abendsonne, einen im Haus lebenden und immer erreichbaren Hausmeister sowie eine Wohnung in den oberen Etagen. Obwohl die Wohnung mit zwei oder drei Zimmern und 60 bis 70 m² eher klein sein soll, ist den Mietern ein vom Bad getrenntes WC wichtig.

Lohnende Investition

Insgesamt hat sich die Investition in die drei Studien für den Spar- und Bauverein Konstanz gelohnt. Über die hier dargestellten Ergebnisse hinaus beantworten die Studien viele Detailfragen. Neben einer guten Grundlage für die künftige Modernisierungs- und Neubauplanung sowie für künftige Sparangebote wurden die Ergebnisse sowohl extern als auch intern veröffentlicht. Lokale Medien berichteten mehrfach positiv über die Genossenschaft. Speziell für die Spareinrichtung führten Marketingaktionen infolge dieser Berichterstattung zu neuen Spareinlagen. ■



ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für
Stellenanzeigen in der DW 9/2012
ist der **30. Juli 2012.**



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

Wir sind ein erfolgreiches, kommunalnahes Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet und bewirtschaften 14.000 Wohnungen in unserer Stadt und entwickeln dieses Portfolio im Rahmen nachhaltiger Strategien quartiersbezogen in die Zukunft.

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt den/die

Abteilungsleiter/in Standort- und Objektmanagement

Ihre Aufgabe:

Sie verantworten als Leiter der Abteilung den Steuerungsprozess für ein Investitionsvolumen von rd. 25 Mio. € p.a. von der mittelfristigen Investitionsplanung über die **Entwicklung von ganzheitlichen Quartierskonzepten und Einzelprojekten** bis zur Ausführungsplanung und der zeitgerechten und budgetkonformen Umsetzung.

Zur Bewältigung dieser Aufgaben setzen Sie ein **eigenes Team** von 19 qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in **Planung und Bauleitung** auf der Grundlage transparenter Zielvorgaben und Ablauforganisationen ein. Externe Architekten, Planer und Dienstleister werden bedarfsgerecht in diesen Prozess integriert.

Sie treten nach außen und innen **verhandlungs- und verfahrenssicher auf**. Sie gestalten Rahmen- und Einzelverträge mit Partnerunternehmen und überwachen souverän Qualitäten und Budgets. In dieser wichtigen Funktion wirken Sie im Führungsstab des Unternehmens mit.

Kontakt:

Wenn Sie diese anspruchsvolle Herausforderung reizt, senden Sie bitte Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen bis zum 20. August 2012 per E-Mail an: **personal-112@westphalen-cie.de** an unseren Berater; er sichert Ihnen absolute Diskretion und die sorgfältige Beachtung von Sperrvermerken zu.

Westphalen & Cie. Beratungsgesellschaft
Herr Gerald Westphalen
Joseph-Norden-Weg 09, 22455 Hamburg

Ihr Profil:

Sie kennen die Herausforderungen einer **strategischen Portfolioentwicklung** großer Wohnungsunternehmen ebenso wie die „Werkzeuge“ der Projektsteuerung, des Controllings und des Reportings und deren Einsatz aus fundierter Praxiserfahrung. Sie verfügen über einen **ingenieurwissenschaftlichen Hochschulabschluss**. Sie können Ihre Erfahrungen in Theorie und Praxis nachweisen. **Sie tragen bereits Führungsverantwortung** und wollen Ihren Verantwortungsbereich erweitern. Sie bringen Gestaltungsinteresse sowie ausgeprägtes Organisations-Know-how mit Kreativität in Konzeption und Kommunikation ein. Sie verfügen gleichermaßen über **soziale Kompetenz und über Durchsetzungsvermögen**. Moderne Führungstechniken sind Ihnen bekannt und werden von Ihnen angewandt. SAP-Kenntnisse sind von Vorteil.

Wir vergüten:

Diese Führungsposition wird mit Prokura ausgestattet und ist entsprechend dotiert. Neben den Sozialleistungen eines modernen Dienstleistungsunternehmens bieten wir Ihnen eine Dienstwagenregelung und eine betriebliche Altersversorgung.



Sofern Ihnen zunächst eine fernmündliche Kontaktaufnahme wichtig ist, steht Ihnen Herr Westphalen für ein persönliches **Telefonat am 02. oder 06. August 2012, jeweils zwischen 18 und 20 Uhr, unter Tel.: 040/55 00 49 30**, gern zur Verfügung.



Gemeinnützige
Wohnungsbaugenossenschaft
Troisdorf eG
Zukunft gestalten - Tradition bewahren

Als größtes Wohnungsbauunternehmen im Rhein-Sieg-Kreis mit rund 2.900 Wohneinheiten sind wir stets darauf bedacht, für unsere Mieter und Mitglieder passenden, qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir eine/n:

Sachbearbeiter (m/w) für die Betriebs- und Heizkostenabrechnung

Ihre Aufgaben umfassen die Bearbeitung der notwendigen Abrechnungsdaten und Belege, die Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnungen, die Prüfung der abgegebenen Grunddaten, Ablesewerte und Kosten sowie ggf. Plausibilisierung und Rücksprache mit Kunden.

Sie verfügen über eine abgeschlossene wohnungswirtschaftliche Ausbildung, mietrechtliche Kenntnisse und Berufserfahrung in diesem Fachbereich (zwingend erforderlich). Neben einer hochinteressanten Aufgabe und einem sicheren Arbeitsplatz bieten wir Ihnen eine angemessene Vergütung und ein motiviertes Team.

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung, bitte unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins an:

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf eG
Steinackerstraße 16, 53840 Troisdorf
Tel.: 02241/9818-50, E-Mail: au@gwg-troisdorf.de

Besuchen Sie uns auf unserer Homepage: www.gwg-troisdorf.de

Dienstleistung am Bürger

Bei unserem Auftraggeber handelt es sich um ein kommunales Wohnungsunternehmen in einer attraktiven Großstadt in Baden-Württemberg. Die Gesellschaft beschäftigt rund 45 Mitarbeiter und hat einen Eigenbestand von etwa 4.000 Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Darüber hinaus nimmt das Unternehmen eine Reihe wichtiger Aufgaben in der Stadtentwicklung und im Gebäudemanagement wahr. Zur Entlastung der Geschäftsführung und zur Optimierung von Schnittstellen wird in einer neu geschaffenen Funktion eine engagierte Persönlichkeit gesucht.

Assistent/in der Geschäftsführung

Sie arbeiten direkt mit dem Geschäftsführer zusammen und unterstützen ihn in unterschiedlichen Tätigkeitsfeldern. Zu diesen gehören die optimale Verzahnung verschiedener Fachbereiche, Berichtswesen/Koordination von Prozessen sowie die Vor- und Nachbereitung von Gremiensitzungen. Ein weiterer Schwerpunkt stellt die Aufbereitung und Auswertung von Kennzahlen unter Verwendung von Controllingtools sowie allgemeine Projektmanagementaufgaben dar. Darüber hinaus sind Sie in juristische Fragestellungen eingebunden und erhalten insgesamt intensive Einblicke in Grundsatzthemen, politische Entscheidungsprozesse und Gesetzgebungsverfahren.

Um diese vielseitige Aufgabe auszuüben, verfügen Sie über ein erfolgreich abgeschlossenes Studium sowie erste Berufserfahrung, die Sie in einem Unternehmen der Immobilienwirtschaft sammeln konnten. Kenntnisse im Immobilienmanagement, Controlling und in der Finanzierung sind dabei wichtige fachliche Voraussetzungen. Idealerweise sind Sie mit juristischen Aufgaben in Berührung gekommen. Ein sicherer Umgang mit Office und EDV-Kenntnisse in ERP werden erwartet. Darüber hinaus verfügen Sie über gute organisatorische Fähigkeiten und eine analytische Denkweise. In persönlicher Hinsicht sind Sie als kommunikationsstark zu beschreiben, arbeiten gerne im Team und zeichnen sich darüber hinaus durch hohe Belastbarkeit aus. Bei entsprechender Bewährung bestehen Perspektiven auf weitere anspruchsvolle Aufgaben.

Wenn Sie diese interessante Position anspricht, dann freuen wir uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnis kopien und Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer MA 15.218/01. Für telefonische Informationen stehen Ihnen Herr Daniel Corbic (Tel.: 0221/20506-141, daniel.corbic@ifp-online.de) und Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Selbstverständlich sichern wir Ihnen die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung sowie die gewissenhafte Berücksichtigung von Sperrvermerken zu.

International
Search Group

ifp | Personalberatung
Managementdiagnostik

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



Unsere Gesellschaft bewirtschaftet und verwaltet in Trier und Umgebung rund 7.500 eigene und fremde Wohn- und Gewerbeeinheiten und errichtet im Bauträgergeschäft im eigenen Namen Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten.

Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir eine/n geprüfte/n

Bilanzbuchhalter/-in

zum Führen unserer Finanzbuchhaltung.

Wir erwarten von Ihnen:

- eine entsprechend abgeschlossene Berufsausbildung
- mehrjährige Berufserfahrung in der Finanzbuchhaltung
- Gute PC-Kenntnisse, insbesondere mit den MS-Office-Produkten.
- Kenntnisse und Erfahrungen mit der wohnungswirtschaftlichen Software „Wodis“ wären von Vorteil
- Einsatzbereitschaft, persönliches Engagement sowie die Fähigkeit eigenverantwortlich und selbständig in einem Team zu arbeiten.

Ihre vollständigen und aussagefähigen Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte an:

Personalabteilung der

**WOHNUNGSBAU UND TREUHAND
AKTIENGESELLSCHAFT
STRASSBURGER ALLEE 3, 54295 TRIER**

Weitere Informationen über unsere Gesellschaft finden Sie im Internet unter www.gbt-trier.de

Die Ammerländer Wohnungsbau Gesellschaft mbH mit Sitz in der Kreisstadt Westerstede sucht zum 01.07.2013 eine/n

Geschäftsführer/-in

Wir sind ein gut aufgestelltes Wohnungsunternehmen und mit rd. 1700 eigenen Wohnungen der größte Wohnungsanbieter im Landkreis Ammerland. Besonderes Augenmerk legen wir auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wirtschaftlichkeit und sozialer Verantwortung, auf Nachhaltigkeit unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und auf Verbesserung der Energieeffizienz. Dabei werden die Quartiere als attraktive Lebensräume weiterentwickelt und soziale Projekte in der Nachbarschaft gefördert.

Ihre Aufgaben:

- Weiterentwicklung eines modernen Unternehmens der Wohnungswirtschaft
- Steuerung der laufenden Bestandsmodernisierung und Bestandentwicklung (Neubau) auf der Basis einer an den Mieterbedürfnissen und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen orientierten Strategie
- Kaufmännische und technische Gesamtverantwortung und Vertretung der Gesellschaft

Ihre Anforderungen:

- Sie haben eine kaufmännische Ausbildung mit Immobilienbezug bzw. ein wirtschaftswissenschaftliches Studium erfolgreich abgeschlossen
- Sie bringen umfassendes wirtschaftliches und technisches Verständnis sowie Kenntnisse über rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft mit
- Sie sind eine qualifizierte Persönlichkeit und haben bereits umfangreiche Erfahrungen und Kenntnisse im Management der Wohnungswirtschaft gesammelt und besitzen ausgeprägte Führungskompetenzen
- soziale Kompetenz, Entscheidungssicherheit, Belastbarkeit, Teamorientierung, Kreativität und Verhandlungsgeschick runden Ihr Profil ab

Wir bieten Ihnen eine interessante Aufgabe mit unternehmerischer Verantwortung und großem Entscheidungsspielraum sowie ein engagiertes, motiviertes und gut eingespieltes Arbeiterteam. Eine systematische Einarbeitung durch den jetzigen, altersbedingt ausscheidenden Geschäftsführer ist selbstverständlich.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann bewerben Sie sich bitte bis zum 31.08.2012 unter Angabe Ihrer Vergütungsvorstellungen unter folgender Anschrift:

Herrn Landrat Jörg Bensberg – persönlich – Vorsitzender des Aufsichtsrates, c/o Landkreis Ammerland, Postfach, 26653 Westerstede



Bahnhofstr. 7, 26655 Westerstede
www.ammerlaender-wohnungsbau.de



Baugenossenschaft **„Freie Scholle“** zu Berlin eG

sucht zum **1. April 2013** einen **kaufmännischen Geschäftsführer (m/w)**

im Zuge der Nachfolgeregelung, der in einem 2. Schritt die Position des kaufmännischen Vorstandes übernimmt.

Als eine der ältesten und traditionsreichsten Wohnungsbaugenossenschaften Berlins wurde unsere Auftraggeberin, die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG, 1895 in Tegel – im heutigen Verwaltungsbezirk Reinickendorf – gegründet. Sie ist geprägt durch ihre gelebte genossenschaftliche Demokratie, welche Mitbestimmung stets über die gesetzlichen Grenzen hinaus fördert, sowie ihre starke soziale Ausrichtung. Insgesamt 9 Angestellte inkl. Vorstand sowie 16 gewerbliche Mitarbeiter bewirtschaften fast 1.600 Wohnungen und sorgen sich engagiert um die Belange ihrer über 4.000 Mitglieder.

Ihr Profil

Sie haben erfolgreich ein kaufmännisches (Fach-)Hochschulstudium, wünschenswert mit einer wohnungswirtschaftlichen Ausrichtung oder eine äquivalente Ausbildung, abgeschlossen. Sie verfügen über eine mehrjährige Berufs- und Leitungserfahrung, vorzugsweise in der Wohnungswirtschaft, idealerweise in Genossenschaften. Eine hohe Identifikation mit dem Genossenschaftsgedanken und den Zielen unserer Auftraggeberin, unternehmerisches Denken und Handeln, Verantwortungsbewusstsein, Eigeninitiative und eine hohe Leistungsbereitschaft zeichnen Sie darüber hinaus aus.

Ihre Arbeitsweise ist geprägt durch analytisches Denken und strukturiertes Handeln. Sie beweisen im Umgang mit allen beteiligten Akteuren ein hohes Maß an sozialer Kompetenz, Teamfähigkeit sowie Verhandlungsgeschick.

Geboten wird Ihnen eine herausfordernde Position mit großem Gestaltungsspielraum zur langfristigen Entwicklung der Genossenschaft.

Ihre Aufgaben

Sie gestalten aktiv die Weiterentwicklung der Genossenschaft. Im Wesentlichen verantworten Sie die Bereiche Betriebswirtschaft, Finanzen, Controlling und Personalwirtschaft.

Ihnen obliegt neben der Planung einer langfristigen Unternehmensstrategie auch das Wahrnehmen operativer Tätigkeiten. Sie sind u. a. zuständig für die Öffentlichkeitsarbeit sowie für Rechtsangelegenheiten und tragen Sorge für eine enge und vertrauensvolle Organzusammenarbeit.

Zudem haben Sie stets ein offenes Ohr für die Belange Ihrer Mitglieder.

Haben Sie Interesse an dieser verantwortungsvollen Aufgabe, dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen einschließlich Ihrer Gehaltsvorstellungen, Ihrem frühestmöglichen Eintrittsdatum sowie der Angabe der Ausschreibungsquelle bis zum **5. August 2012** an:

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Frau Saskia Scheffler,
Schornsteinfegergasse 13,
14482 Potsdam

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



Geschäftsführer (w/m)

der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven



Wir sind das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Bremerhaven und verwalten ca. 5.200 eigene Wohnungen. Darüber hinaus sind wir Verwalter von Eigentumswohnungen.

Die STÄWOG ist als Dienstleister für die Stadt Bremerhaven tätig und eingebunden in städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Aufgaben. Mit der Tochtergesellschaft STÄGRUND (Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH) verwalten wir als Eigentümer Spezialimmobilien wie das Theatergebäude, den Zoo am Meer, die Parkhäuser und das Gebäude der Volkshochschule.

Mit unserer Tochtergesellschaft STÄPARK, der Städtischen Parkgesellschaft Bremerhaven mbH, betreuen wir Parkhäuser und bewirtschaften für die Stadt Bremerhaven treuhänderisch die öffentlichen Parkplätze.

Die STÄWOG Service GmbH beschäftigt sich mit Energiebeschaffung und Energiebereitstellung, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Energieeffizienz.

Wir suchen eine Führungspersönlichkeit mit immobilienwirtschaftlicher Kompetenz, die in der Lage ist, als

Alleiniger Geschäftsführer (w/m)

die STÄWOG-Gruppe strategisch und operativ zu führen.

Eine wirtschaftswissenschaftliche oder technische Hochschulausbildung bzw. eine kaufmännische Ausbildung gehören zum Anforderungsprofil ebenso wie ein hohes Maß an Einsatzbereitschaft, Eigeninitiative und Belastbarkeit. Grundvoraussetzung ist eine langjährige Führungsverantwortung in der Wohnungswirtschaft. Die nachhaltige Bestandsbewirtschaftung bleibt ein Schwerpunkt der zukünftigen Geschäftspolitik. Deshalb sind technische und kaufmännische Erfahrungen des Bestands-Managements von Vorteil.

Die STÄWOG-Gruppe hat insgesamt 60 Mitarbeiter und wir erwarten einen offenen konstruktiven Führungsstil mit einer besonderen Berücksichtigung der Aus- und Weiterbildung.

Der jetzige Geschäftsführer wird im Sommer 2013 aus Altersgründen aus dem Unternehmen ausscheiden. Wir streben eine Einarbeitungszeit ab 01.01.2013 an. Wir erwarten, dass Ihr zukünftiger Wohnsitz in der Stadt Bremerhaven liegt.

Wenn Sie mit den anspruchsvollen Aufgaben eines kommunalen Wohnungsunternehmens die eigenen beruflichen Ziele verwirklichen wollen, richten Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen bis zum 01.09.2012 an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Jörn Hoffmann, c/o Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH, Justus-Lion-Weg 4, 27568 Bremerhaven.

STÄWOG
Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven

Schön. Gut. Wohnen.

www.staewog.de | 0471/9451-0

Die Eigentümergemeinschaft des Ferienparks Glockenberg in Altenau/Oberharz

sucht einen erfahrenen Wohnungsverwalter – m/w –

ab 01. Juli 2013

Der Ferienpark umfasst rund 1.300 Eigentumswohnungen, die z. T. von den Eigentümern selbst genutzt und die z. T. gewerblich vermietet werden. Außerdem gehören 3 Parkdecks und mehrere gewerbliche Einheiten dazu. Die Gesamtanlage befindet sich in einem sehr guten Zustand und erfreut sich mit der Sauna-Therme „Heißer Brocken“ großer Beliebtheit.

Der künftige Wohnungsverwalter muss umfangreiche Erfahrungen in der Verwaltung vergleichbarer Anlagen in rechtlicher, wirtschaftlicher und technischer Hinsicht haben.

EDV-Kenntnisse und Erfahrung in der Zusammenarbeit mit dem Rechenzentrum der Aareon GmbH Deutschland, Mainz (GES-Anwendung) sind unerlässlich.

Ferner muss der Verwalter in der Lage sein, Verhandlungen mit den Eigentümern, den Behörden, Handwerkern usw. zu führen.

Vollständige Bewerbungsunterlagen (tabellarischer Lebenslauf, Zeugnisabschriften, Lichtbild, drei Referenzen) mit Gehaltsvorstellungen sind bis zum 10. September 2012

zu richten an:

Uwe Böger
Dorfstr. 44
24241 Blumenthal
Für Rückfragen oder ergänzende Vorabinformationen erreichen Sie Herrn Böger wie folgt:
Tel.: 04347/1627
Mail: margret-uwe@gmx.de



Wir sind ein mittelständiges Wohnungsunternehmen mit Sitz in Hamburg und verfügen über einen Bestand von derzeit 4.632 Wohnungen. Unsere Schwerpunkte liegen überwiegend im Bereich der Bestandspflege, verbunden mit hohen Investitionen in energetische Modernisierungen, im Neubau sowie in unserem sozialen Engagement für unsere Mitglieder.

Im Rahmen einer Nachfolgeregelung suchen wir zum 1. September 2012 eine/n

Mitarbeiter/-in im Rechnungswesen.

Ihr Aufgabengebiet umfasst:

- Betriebs- und Heizkostenabrechnung
- Betriebskostencontrolling
- Anlagenbuchhaltung
- Unterstützung bei Buchführung und Jahresabschluss unserer Tochtergesellschaft (GmbH).

Nach Abschluss Ihrer kaufmännischen/buchhalterischen Ausbildung oder ähnlicher Qualifizierung haben Sie bereits umfangreiche Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft gesammelt. Idealerweise verfügen Sie über Kenntnisse in unserer Branchensoftware Wodis.

Sie verfügen über hohe Einsatzbereitschaft, Teamfähigkeit, eine ergebnisorientierte Arbeitsweise und gute Kenntnisse der MS-Office-Anwendungen.

Wir bieten Ihnen neben einem guten Arbeitsklima einen zukunftssicheren Arbeitsplatz mit leistungsgerechter Bezahlung nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie bitte Ihre Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Lichtbild, Gehaltsvorstellungen, Eintrittstermin) an die:

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
z. Hd. Frau Albrecht
Försterweg 46, 22525 Hamburg
s.albrecht@hamburgerwohnen.de

Baugenossenschaft München von 1871 eG

Wir sind ein Dienstleistungsunternehmen der Wohnungswirtschaft mit einem Wohnungsbestand von ca. 1000 Einheiten verteilt auf mehrere Liegenschaften in München und rund 1300 Mitgliedern. Kerngeschäft ist die langfristig ausgerichtete und wertorientierte Bestandsentwicklung. Dabei liegt der Schwerpunkt unserer Aktivitäten in der effektiven Bewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Im Rahmen der Nachfolgeregelung suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt, spätestens zum 01. Januar 2013 eine fachlich wie menschlich überzeugende, unternehmerisch und strategisch denkende Persönlichkeit als

Geschäftsführer/-in

Ihre Aufgaben

Neben der Unternehmenssteuerung werden Sie gemeinsam mit den nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern die Unternehmensstrategien und -ziele zukunftsbezogen und rentabilitätsorientiert weiterentwickeln. Der genossenschaftliche Grundgedanke steht dabei im Vordergrund. Auf Grund der Größe und Struktur des Unternehmens ist die operative Mitarbeit selbstverständlich.

Ihr Anforderungsprofil

Voraussetzung ist ein betriebswirtschaftliches Studium oder eine vergleichbare, Immobilien bezogene Qualifikation. Wir erwarten einschlägige rechtliche Kenntnisse im Miet-, Bau- und Vergaberecht, sowie bautechnisches Grundwissen für Planung und Organisation von Baumaßnahmen. Sicherheit im Umgang mit modernen Steuerungsinstrumenten wie – Controlling, Portfolio- und Risikomanagement – auf der Grundlage moderner EDV- und Anwenderkenntnisse setzen wir als selbstverständlich voraus.

Hinsichtlich Ihrer Persönlichkeit überzeugen Sie auch durch analytische und konzeptionelle Fähigkeiten, Kreativität, Verhandlungsgeschick und Organisationstalent. Wir erwarten von Ihnen

Eigeninitiative, Einsatzbereitschaft sowie souveränes Auftreten. Entscheidungsstärke sowie soziale Führungskompetenz im Umgang mit unseren Mitgliedern und Mitarbeitern runden Ihr Profil ab.

Ausstattung der Position

Die Position ist entsprechend Ihrer Verantwortung dotiert. Daneben wird eine betriebliche Altersversorgung gewährt. Nach erfolgreicher Einarbeitung besteht die Option der Berufung in den Vorstand.

Ihre Bewerbung

Wenn Sie diese Chance nutzen wollen und für diese Aufgabe vorbereitet sind, senden Sie Ihre Bewerbung unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum **03. August 2012** an die Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH, Stollbergstraße 7, 80539 München oder an die Mailadresse: klaus.pohl@vwdwbayern.de.

Für telefonische Auskünfte steht Ihnen Herr Klaus Pohl, Tel.: (089) 29 00 83 - 601 gerne zur Verfügung.

Diskretion und das Beachten von Sperrvermerken wird zugesichert.

Als leistungsstarke kommunale Gesellschaft sind wir seit über 90 Jahren auf dem Heidelberger Immobilienmarkt aktiv. Neben der Bewirtschaftung und Entwicklung der eigenen rund 7.200 Wohnungen verwalten wir rund 1.450 Einheiten für Dritte und nach WEG. Darüber hinaus betreiben wir ein umfangreiches Bauträgergeschäft und betätigen uns als Sanierungsträgerin nach BauGB.

Wir suchen zur Verstärkung unseres Geschäftsbereiches „Planen und Bauen“ zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen **Diplom-Ingenieur (m/w) als Projektleiter Technische Gebäudeausrüstung (TGA) in Vollzeit**

Ihr Aufgabengebiet:

- Verantwortung für die Planung, Ausführung und Bauleitung von TGA-Projekten (Heizung, Klima, Kälte, Sanitär und die dazugehörige MSR Technik) sowie die fachliche Betreuung externer Planer
- Übernahme der Bauherrenfunktionen im Bereich TGA
- Konzeptionsentwicklung zur Verbesserung der Energieeffizienz
- Systemvergleiche und Analysen
- Ermittlung von Bau- und Betriebskosten, Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen
- Qualitätskontrolle und Terminüberwachung in der Planungs- und Ausführungsphase
- Vertragsmanagement nach HOAI und VOB
- Risiko-, Nachtrags- und Gewährleistungsmanagement

Unsere Anforderungen:

- Abgeschlossenes Studium der Versorgungstechnik (BA/FH/TU) oder eine vergleichbare Qualifikation
- Kenntnis und Anwendung fachbezogener Regelwerke, verwendbarer Bauprodukte sowie fachübergreifender Vorschriften
- Erfahrungen im Bereich des energetischen Bauens (EnEV, Passivhaus)
- Souveränität bei der Anwendung des MS-Office-Paketes sowie der Planungs- und Ausschreibungsprogramme

Unser Angebot:

- Wir bieten Ihnen die Möglichkeit, vielseitige Projekte eigenverantwortlich von der Planung bis zur Inbetriebnahme zu betreuen und sich in einem Team fachlich und persönlich weiterzubilden.

Bitte richten Sie Ihre aussagekräftige Bewerbung unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum 31.07.2012 an die Geschäftsführung, gern auch elektronisch an personal@ggh-heidelberg.de.

Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg
Bluntschlistraße 14, 69115 Heidelberg

www.ggh-heidelberg.de

GGH
Wohnen in bester Gesellschaft

Wir sind eine über 65 Jahre in Lampert-heim (Kreis Bergstraße) bestehende Wohnungsbaugenossenschaft. Lampertheim ist ein aufstrebendes Mittelzentrum (32.000 Einwohner) in Südhessen, das zur europäischen Metropolregion Rhein-Neckar gehört. Alle weiterführenden Schulen sowie ein reichhaltiges Angebot an Sport- und Freizeiteinrichtungen sind vorhanden. Im eigenen Mietwohnungsbestand bewirtschaften wir aktuell 730 Mietwohnungen sowie Garagen und Abstellplätze. Außerdem verwalten wir mehrere Eigentümergemeinschaften mit 189 Wohnungen.



Im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum 01. Juli 2013 ein hauptamtliches

Vorstandsmitglied (w/m)

Gemeinsam mit zwei nebenamtlichen Mitgliedern des Vorstandes erfolgt die Leitung der Baugenossenschaft.

Wir suchen eine verantwortungsbewusste, unternehmerisch denkende Persönlichkeit, die in der Lage ist, die Genossenschaft zukunftsorientiert weiter zu entwickeln und überzeugend zu vertreten.

Wir erwarten Kenntnisse und Erfahrung in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie fundiertes betriebswirtschaftliches Fachwissen. Erfahrungen im Genossenschaftswesen und bautechnische Grundkenntnisse sind von Vorteil.

Aufgrund unserer Betriebsgröße ist das Vorstandsmitglied voll in das Tagesgeschäft eingebunden.

Ihre aussagekräftige Bewerbung, unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung, senden Sie bitte bis zum 15. August 2012 an die Baugenossenschaft Lampertheim eG, Herrn Fritz-Ludwig Schmidt, Aufsichtsratsvorsitzender, Wilhelmstr. 64, 68623 Lampertheim.



Stellenangebot als Immobilienkauffrau/-mann

Unseren Unternehmensleitspruch meinen wir wörtlich. Seit mehr als 75 Jahren versorgt die GWG Rhein-Erft die Bewohner der Region mit hochwertigem Wohnraum zu günstigen Konditionen. „Neue Aussichten“ bedeutet für uns aber auch den Blick auf zukunftsweisende Formen und Trends des Wohnens. Vor diesem Hintergrund passen wir unsere Wohnungsbestände kontinuierlich an aktuelle Anforderungen wie z. B. Umweltschutz oder soziale Verantwortung an. Und schaffen so attraktiven, zeitgemäßen Wohnraum in einem großzügigen und grünen Wohnumfeld. Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir für den Bereich Wohnungsverwaltung zum nächstmöglichen Zeitpunkt zum 01.08.2012 eine/n

Immobilienkauffrau/-mann

Arbeitsaufgaben:

- Abschluss, Überwachung und Auflösung von Mietverträgen
- Führung der Bewerberkartei, Mieterauswahl
- Vorgerichtliches Mahnverfahren
- Vorbereitung der Unterlagen für Räumungs- und Zahlungsklagen für den Rechtsanwalt
- Schriftverkehr mit Mietern, Behörden, Mietervereinen, Rechtsanwälten, etc.
- Auftragsvergabe für Hausreinigung
- Beteiligung an der Erstellung des Bau- und Modernisierungsprogrammes
- Abschluss, Überwachung und Auflösung von sonstigen Verträgen (Reklameflächen, Zigarettenautomaten, etc.)
- Führung der Haus-, Mieter- und Rechtsakten
- Statistik und Berichterstattung

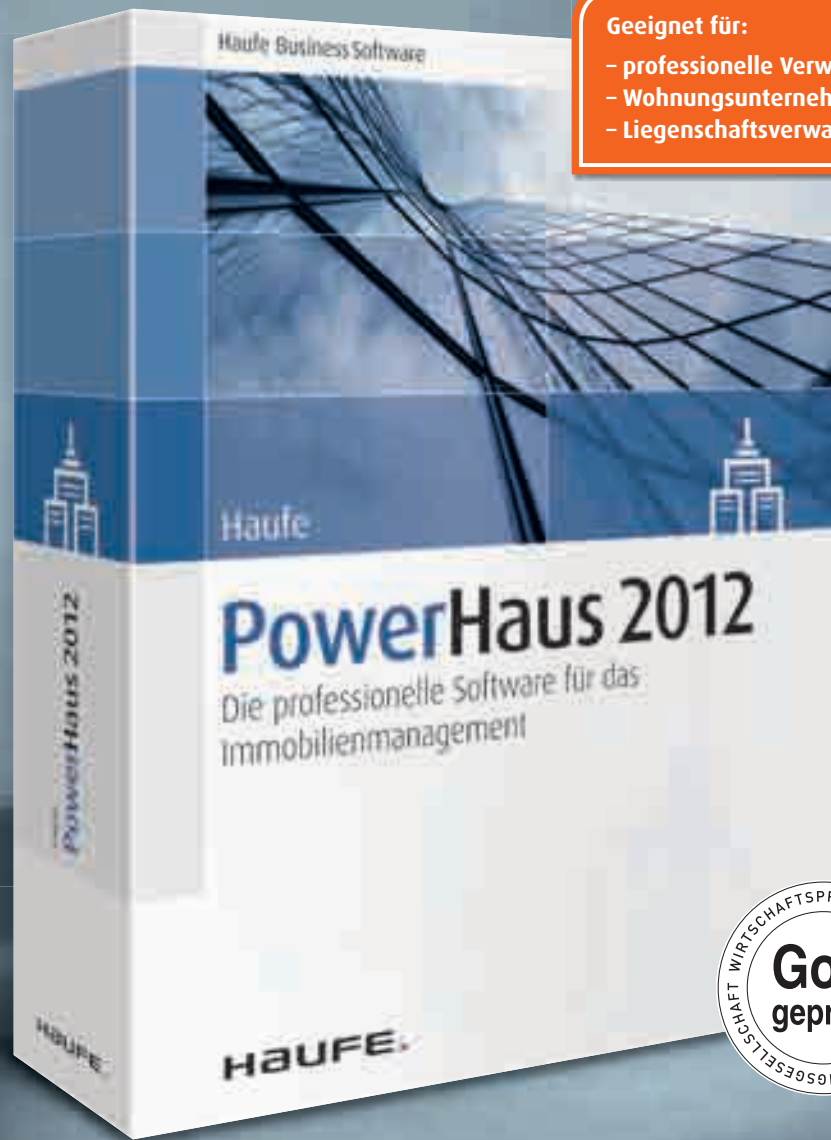
Bewerberprofil:

- Erfolgreich abgeschlossene Ausbildung als Immobilienkauffrau/-mann
- Berufserfahrung von Vorteil
- Kenntnisse einer Hausverwaltungssoftware
- selbständige Arbeitsweise, Teamfähigkeit und Flexibilität
- ein hohes Maß an Eigenmotivation und Zuverlässigkeit
- sicheres Auftreten und Kommunikationsfähigkeit

Sie erwartet ein modernes Wohnungsunternehmen, dass Mitarbeiter und Kunden gemeinsam zielorientiert und ausgewogen begleitet.

Bei Interesse senden Sie bitte Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen an: hein@gwg-rhein-erft.de.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung.



Geeignet für:

- professionelle Verwalter
- Wohnungsunternehmen
- Liegenschaftsverwaltungen

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

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

Gern beraten wir Sie persönlich:

Tel.: 0800 79 56 724*

E-Mail: team-realestate@haufe.de

* gebührenfrei aus dem deutschen Festnetz

www.haufe.de/powerhaus

HAUFE.

MIETRECHT

BGB § 556; HeizkostenVO § 12

Fehlen/Unmöglichkeit einer verbrauchsabhängigen Abrechnung für Wasser

Trotz der vertraglich vereinbarten Abrechnung nach Verbrauch kommt es bei Fehlen/Unmöglichkeit einer solchen Abrechnung nicht dazu, dass der Mieter überhaupt keine Wasserkosten schuldet.

BGH, Beschluss vom 13. März 2012, VIII ZR 218/11



Bedeutung für die Praxis

Es ist nicht rechtsfehlerhaft, dass der Vermieterin auf der Grundlage der nach Wohnfläche abgerechneten Kosten überhaupt Kosten für Wasser und Abwasser zugestanden werden, obwohl diese nach der vertraglichen Vereinbarung verbrauchsabhängig abzurechnen waren. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ist die Ablesung der Wasserzähler unterblieben und eine Abrechnung nach Verbrauch deshalb nicht mehr möglich. Daraus folgt aber nicht, dass die Mieter mangels der vertraglich vereinbarten Abrechnung nach Verbrauch überhaupt keine Wasserkosten schulden. Vielmehr bleibt in einem solchen Fall nur eine Abrechnung nach dem Maßstab der Wohnfläche, wobei grundsätzlich eine Kürzung des sich daraus ergebenden Abrechnungsbetrages unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzanspruchs infolge einer Vertragsverletzung (unterbliebene Verbrauchserfassung) in Betracht kommen dürfte. Dafür, dass ein solcher Schaden höher gewesen wäre als der vom Berufungsgericht durch die analoge Anwendung von § 12 HeizkostenV ohnehin berücksichtigte Abzugsbetrag von 15%, war nichts ersichtlich.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 242, 556 Abs. 3 Satz 2, 3

Verwirkung von Betriebskosten

Trotz der Einführung der Ausschlussfrist zum 1. Januar 2002 ist noch Raum für eine Verwirkung von Nebenkostennachforderungsansprüchen.

BGH, Beschluss vom 21. Februar 2012, VIII ZR 146/11



Bedeutung für die Praxis

Ein Recht ist verwirkt, wenn der Berechtigte es längere Zeit hindurch nicht geltend gemacht und der Verpflichtete sich darauf eingerichtet hat und nach dem gesamten Verhalten darauf einrichten durfte, dass jener das Recht auch in Zukunft nicht geltend machen werde. Die Annahme einer Verwirkung setzt somit neben dem Zeitablauf das Vorliegen besonderer, ein solches Vertrauen des Verpflichteten begründender Umstände voraus. Aus der Tatsache, dass im entschiedenen Fall die Vermieter auf die Beanstandungen des Mieters hin keine Bemühungen unternahmen, ihre Forderungen aus den Jahren 2001 bis 2004 weiter außergerichtlich oder (in unverjährter Zeit) gerichtlich weiterzuerfolgen, konnte sich über die Jahre bei dem Mieter der Eindruck verfestigen, dass seine Beanstandungen Erfolg hatten und die Vermieter zwar Betriebskostenabrechnungen vorlegen, aber die sich daraus ergebenden Nachzahlungsansprüche auf sich beruhen lassen und nicht gerichtlich durchsetzen werden. Dieser ▶

INHALT

MIETRECHT

- 67 BGB § 556; HeizkostenVO § 12
Fehlen/Unmöglichkeit einer verbrauchsabhängigen Abrechnung für Wasser
- 67 BGB §§ 242, 556 Abs. 3 Satz 2, 3
Verwirkung von Betriebskosten
- 68 BGB § 560 Abs. 4
Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen
- 68 BGB § 554 Abs. 2 Satz 2
Duldungspflicht bei Umstellung der vom Mieter eingebauten Gasetagen- auf Zentralheizung
- 68 BGB §§ 558, 558d
Kernsanierung: Änderung der Baujahreskategorie?
- 69 BGB § 556 Abs. 1; II. BV § 27 Anlage 3
Abrede über einen Betriebskostenvorschuss
- 69 BGB §§ 254, 280 Abs. 1, ZPO §§ 167, 304, 538 Abs. 2
Rückgabe einer Mietwohnung

VERTRAGSRECHT

- 69 BGB §§ 133, 157, 307
Ergänzende Vertragsauslegung einer Preisänderungsklausel im Gas-Sonderkunden-Vertrag

WEG RECHT

- 70 WEG § 21 Abs. 1 und 5 Nr. 2
Kostentragung für Instandsetzung und/oder Erneuerung der Fenster
- 70 ZPO §§ 522, 574
Hoher Streitwert, aber keine zulässige Berufung?
- 70 ZWEG § 13 Abs. 2
Nachträgliche Begründung von Sondernutzungsrechten
- 70 Z§ 21 Abs. 3 WEG
Vertrauensschutz und langjährige Anwendung eines fehlerhaften Verteilungsschlüssels
- 71 WEG §§ 27; 43 Nr. 4; 46
WEG-Verwalter hat kein altruistisches Beschlussanfechtungsrecht
- 71 WEG §§ 20, 21 Abs. 4, Abs. 8; BGB §§ 195, 199
Anspruch auf Bestellung eines WEG-Verwalters
- 71 WEG § 21 Abs. 5 Nr. 4; EStG §§ 5, 6
Beteiligung eines Wohnungseigentümers an Instandhaltungsrückstellung
- 71 WEG §§ 23 Abs. 4, 24 Abs. 6, 25
erforderliche Unterschriften unter Versammlungsprotokoll



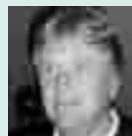
Dr. Olaf Riecke

WEG-Recht

Baumweg 1, 22589 Hamburg

Telefon: 040 871683

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



Rechtsanwalt Heiko Ormanschick

Mietrecht

Blankeneser Bahnhofstraße 46, 22587 Hamburg

Telefon: 040 866060-0

kanzlei@ormanschick.de, www.ormanschick.de

ONLINEVERSION



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

über die Jahre immer gleiche Ablauf konnte bei dem Mieter in den Jahren 2006 bis 2009 das berechnete Vertrauen entstehen lassen, die Vermieter würden auch den Nachforderungsanspruch aus der Abrechnung für das Jahr 2005, die er in gleicher Weise beanstandet hatte wie die Abrechnungen zuvor, gegen ihn nicht klageweise geltend machen.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB § 560 Abs. 4

Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen

Die Anpassung von Vorauszahlungen setzt eine formell und inhaltlich korrekte Abrechnung voraus.

BGH, Urteil vom 15. Mai 2012, VIII ZR 246/11



Bedeutung für die Praxis

Für die Anpassung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten genügte nach der (bisherigen) Rechtsprechung eine formell ordnungsgemäße Abrechnung; auf die inhaltliche Richtigkeit kam es nicht an. An dieser Rechtsprechung hält der BGH aus den nachfolgenden Erwägungen nicht fest: Bleiben inhaltliche Fehler, die das Abrechnungsergebnis zu Lasten des Mieters verändern, bei der Anpassung unberücksichtigt, hat das zur Folge, dass ein Vermieter Vorauszahlungen in einer Höhe erheben könnte, die ihm bei korrekter Abrechnung nicht zustünden. Hinzu kommt, dass der Vermieter zur Erstellung einer korrekten Abrechnung verpflichtet ist und es nicht hingenommen werden kann, dass eine Vertragspartei aus der Verletzung eigener Vertragspflichten Vorteile zieht. Besonders gravierende Konsequenzen für den Mieter könnten sich schließlich ergeben, wenn sich aus den Erhöhungen der Vorauszahlungen ein kündigungsrelevanter Mietrückstand aufbaut. In letzter Konsequenz könnte dies bedeuten, dass der Vermieter das Mietverhältnis wegen Mietrückständen beenden könnte, zu denen es überhaupt nur kommen konnte, weil er selbst eine fehlerhafte Abrechnung erstellt hatte, die den Mieter unberechtigt mit zu hohen Betriebskosten belastete.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB § 554 Abs. 2 Satz 2

Duldungspflicht bei Umstellung der vom Mieter eingebauten Gasetagen- auf Zentralheizung

Der Wohnungsmieter muss die Umstellung der von ihm selbst eingebauten Gasetagenheizung als Herstellung eines in Berlin allgemein üblichen Zustandes auch dann dulden, wenn der Einbau für ihn im Hinblick auf die zu erwartende Mieterhöhung eine unzumutbare Härte bedeutet.

LG Berlin, Urteil vom 10. Januar 2012, 63 S 203/11 – Revision zugelassen.



Bedeutung für die Praxis

Maßgebend für die Beurteilung einer Modernisierung ist grundsätzlich der vom Vermieter zur Verfügung gestellte Zustand, nicht der vom Mieter

geschaffene. Es stellt ein legitimes Interesse des Vermieters dar, in seine Wohnung zu investieren und durch diese Investitionen eine höhere Miete zu erzielen. Dieses Interesse gilt nicht nur für den Fall einer Neuvermietung, sondern ihm kann und muss bereits im laufenden Mietverhältnis Rechnung getragen werden. Dann kann es aber auf vom Mieter geschaffene Modernisierungen nicht ankommen, weil sich diese auf die vom Vermieter zu erzielende Miete nicht auswirken. Dies gilt sowohl für § 559 BGB, wonach nur die vom Vermieter aufgewendeten Kosten umgelegt werden können, als auch für § 558 BGB, da anerkanntermaßen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wohnwerterhöhende Merkmale, die der Mieter auf eigene Kosten angeschafft hat, außer Betracht bleiben. Soweit sich der Mieter darauf beruft, dass die geplante Maßnahme im Hinblick auf die zu erwartende Mieterhöhung für ihn eine unzumutbare Härte bedeutet, steht dem § 554 Abs. 2 Satz 4 BGB entgegen. Der maßgebliche Ausgangszustand kann im Hinblick auf den beabsichtigten Investitionsanreiz nur derjenige sein, der für die Miethöhe der Wohnung maßgeblich ist. Dies ist hier der Zustand der Wohnung mit Ofenheizung. In Berliner Wohnungen ist mittlerweile unabhängig von der Baualtersklasse die Ausstattung mit einer Zentralheizung allgemein üblich.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 558, 558d

Kernsanierung: Änderung der Baujahreskategorie?

1. Zur Anwendung des Münchener Mietspiegels

2. Die Durchführung einer Kernsanierung eines zu diesem Zeitpunkt (2007/2008) noch bewohnten und bewohnbaren Mehrfamilienhauses aus den 1950er Jahren führt bei einem Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ff. BGB nicht zu einer Änderung der Baujahreskategorie

3. Neben der Einstufung in die Baualtersklasse 1949-1966 ist bei Vorliegen der Voraussetzungen hierfür auch ein Abschlag in Höhe von 0,85 pro m² Wohnfläche für einen freistehenden Wohnblock vorzunehmen, der bei einer Einstufung in die Baujahreskategorie 2008 nicht mehr einschlägig gewesen wäre.

LG München I, Urteil vom 18. April 2012, 14 S 16973/11



Bedeutung für die Praxis

Nur wenn ein vor einer Modernisierung zum Wohnen nicht mehr geeignetes Haus, vergleichbar einem Rohbau, vollständig saniert und modernisiert oder durch An- oder Umbau neuer Wohnraum geschaffen wurde (z. B. Dachgeschossausbau), ist dies in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Baumaßnahme erfolgte. Die vorliegend von der Klageseite dargelegten Maßnahmen führten nicht zu einer Änderung der Baualtersklasse. Unstreitig war die Wohnung noch zum Wohnen geeignet und wurde auch bewohnt. Die vorgenommene Generalsanierung führte nicht zur Änderung der Baualtersklasse. Die durchgeführten Verbesserungen und Veränderungen werden im Rahmen der Mietspiegelberechnung nur durch eine bessere Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnung berücksichtigt. Die Baujahreskategorisierung des Münchener Mietspiegels soll auch nicht einen Anreiz für Modernisierungen von Wohnraum schaffen. Es handelt sich um statistisch erhobene Daten mit indikativer Wirkung für die ortsübliche Vergleichsmiete.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB § 556 Abs. 1; II.BV § 27 Anlage 3 Abrede über einen Betriebskostenvorschuss

Zur Wirksamkeit einer solchen Abrede in einem Mietvertrag über Wohnraum als Vereinbarung über die Umlegung von Betriebskosten.

BGH, Urteil vom 2. Mai 2012, XII ZR 88/10



Bedeutung für die Praxis

Es bedarf einer ausdrücklichen, inhaltlich bestimmten Regelung, aus der sich ergibt, dass der Mieter neben der Grundmiete ganz oder anteilig Betriebskosten zu tragen hat. Letztere müssen der Art nach konkretisiert werden. Nur dann ist es dem Mieter möglich, sich zumindest ein grobes Bild davon zu machen, welche zusätzlichen Kosten auf ihn zukommen können. Diese Voraussetzungen sind bei einer formularmäßigen Vereinbarung in einem Wohnraummietvertrag erfüllt, wenn der Vertrag zur Umlegung der Betriebskosten eine Verweisung auf die Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. Berechnungsverordnung enthält, sofern es sich nicht um „sonstige Betriebskosten“ handelt. Im vorliegenden Fall enthielt der Mietvertrag weder eine Aufzählung der umzulegenden Betriebskosten noch eine Verweisung auf die – seinerzeit noch geltende – Berechnungsverordnung. Genannt wurde unter der Überschrift „Nebenkosten“ vielmehr nur das Wort „Betriebskostenvorschuss“. Für die Heizkosten waren keine Vorauszahlungen vorgesehen. Mit dieser Absprache korrespondierte die Betriebskostenabrechnung, in welcher keine Heizkosten ausgewiesen waren. Daraus folgerte der BGH, dass die Vertragsparteien den Begriff der Betriebskosten jedenfalls nicht im Sinne der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. Berechnungsverordnung verstanden hatten. Welchen anderen Inhalt die Vertragsparteien dem Begriff beigelegt haben wollten, ließ sich auch durch eine Auslegung des Mietvertrages nicht erkennen.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 254, 280 Abs. 1, ZPO §§ 167, 304, 538 Abs. 2 Rückgabe einer Mietwohnung

Zum Erklärungswert des Verhaltens des Wohnraumvermieters bei Rückgabe einer Mietwohnung.

OLG Hamm, Urteil vom 10. Mai 2012, I-28 U 166/11



Bedeutung für die Praxis

Ob ein Vermieter die Mietsache „vorbehaltslos abgenommen“ hat, beruht auf tatsächlichen Feststellungen, nämlich auf dem Erklärungswert des Verhaltens des Vermieters im Einzelfall. Der rechtliche Gehalt der Rückgabe einer Mietsache, die mit Feststellung ihres Zustands verbunden ist, ist daher durch Auslegung im Einzelfall zu ermitteln. Vorliegend hatten die Vermieterin und ihr Ehemann den Zustand der Mietsache gesichtet. Eine ausdrückliche Erklärung in der Art, dass die Wohnung „in Ordnung“ sei oder ähnlich, hatten sie nicht abgegeben. Es konnte dahingestellt bleiben, ob die Vermieterin und ihr Ehemann verbal nichts bemängelt hatten und schriftlich nichts festgehalten wurde. Jedenfalls hatten sie zahlreiche Fotografien des Zustands der Mietsache gefertigt. Fertigt aber der Vermieter bei Rückgabe der Mietsache Lichtbilder, kann der Mieter dem regelmäßig nicht den Erklärungswert beimessen, dass der Vermieter keine Ansprüche wegen des Zustands der Mietsache verfolgen will. Denn das Anfertigen von Fotografien dient in einer solchen Situation typischerweise zu Beweis Zwecken. Denn Sinn und Zweck dessen ist es, den Zustand der Mietsache möglichst beweissicher festzuhalten. Es hätte keiner Fotografien bedurft, wenn die Mietsache bei Übergabe mangelfrei gewesen wäre. In einer solchen Fallgestaltung darf der Mieter berechtigterweise nicht annehmen, der Vermieter verzichte auf Ansprüche oder erkenne (z. B. im Wege eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses) an, dass keine Ansprüche gegen den Mieter bestünden.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg

VERTRAGSRECHT

BGB §§ 133, 157, 307 Ergänzende Vertragsauslegung einer Preisänderungsklausel im Gas-Sonderkunden-Vertrag

Der Kunde kann die Unwirksamkeit von Preiserhöhungen nicht geltend machen, wenn er sie nicht innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nach Zugang der jeweiligen Jahresabrechnung, in der die Preiserhöhung erstmals berücksichtigt worden ist, beanstandet hat.

BGH, Urteil vom 14. März 2012, VIII ZR 93/11



Bedeutung für die Praxis

Weder in der Zahlung der Abrechnungsbeträge noch in dem Weiterbezug von Gas kann eine konkludente Zustimmung des Kunden zur Erhöhung der Gaspreise gesehen werden. Aus seiner maßgeblichen Sicht lässt sich der Übersendung einer Jahresabrechnung, die einseitig erhöhte Preise ausweist, nicht der Wille des Versorgungsunternehmens entnehmen,

eine Änderung des Versorgungsvertrages hinsichtlich des vereinbarten Preises herbeizuführen. Allerdings ist der Berechnung des Zahlungsanspruchs des Versorgungsunternehmens jedoch nicht der bei Vertragsschluss geschuldete Anfangspreis zugrunde zu legen. Dies ergibt sich aus einer ergänzenden Vertragsauslegung des Versorgungsvertrages, die dazu führt, dass sich der Kunde nicht darauf berufen kann, nur zur Zahlung des ursprünglich vereinbarten Anfangspreises verpflichtet zu sein. Es ist immer dann eine nicht mehr hinnehmbare Störung des Vertragsgefüges anzunehmen, wenn es sich um ein langjähriges Gasversorgungsverhältnis handelt, der betroffene Kunde den Preiserhöhungen und den darauf basierenden Jahresabrechnungen über einen längeren Zeitraum nicht widersprochen hat und nunmehr auch für länger zurückliegende Zeitabschnitte die Unwirksamkeit der Preiserhöhungen geltend macht. In diesen Fällen vermag die vertraglich vorgesehene, nur in die Zukunft wirkende Kündigungsmöglichkeit des Energieversorgungsunternehmens die Regelungslücke im Vertrag nicht in einer für beide Seiten zumutbaren Weise zu schließen.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg

WEG-RECHT

WEG § 21 Abs. 1 und 5 Nr. 2**Kostentragung für Instandsetzung und/oder Erneuerung der Fenster**

Weist die Gemeinschaftsordnung die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung der Fenster nebst Rahmen in dem räumlichen Bereich des Sondereigentums den einzelnen Wohnungseigentümern zu und nimmt dabei den Außenanstrich aus, ist eine vollständige Erneuerung der Fenster im Zweifel Sache der Gemeinschaft.

BGH, Urteil vom 2. März 2012, V ZR 174/11

**Bedeutung für die Praxis**

Wird durch Regelung zur Instandhaltung der Fenster in der Gemeinschaftsordnung festgelegt, dass soweit die Außenansicht betroffen werde, eine einheitliche Ausführung unabdingbar und die Erneuerung des Außenanstrichs der Fenster samt Rahmen und Rollläden Sache der Eigentümergemeinschaft sei, so spricht dies dafür, dass die Kompletterneuerung der Fenster (nach § 5 Abs. 2 WEG zwingend Gemeinschaftseigentum) in diesem Einzelfall erst recht nicht unter die Instandsetzungspflicht der Sondereigentümer fällt. Anders ist bei eindeutiger Zuweisung auch dieser Aufgabe an den einzelnen Wohnungseigentümer zu entscheiden. Auch wenn dem Sondereigentümer uneingeschränkt die Instandsetzung und Instandhaltung überbürdet wurde, reicht dies aus; denn im gesetzlichen Sprachgebrauch umfasst die Instandhaltung und Instandsetzung auch einen Austausch der Fenster.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZPO §§ 522, 574**Hoher Streitwert, aber keine zulässige Berufung?**

Beschlüsse zur Erneuerung der Fensterelemente der Wohnung, die Ablehnung des Antrags, dem Verwalter und dem Verwaltungsbeirat eine Rüge wegen verspäteter Erstellung der Jahresabrechnung zu erteilen, sowie die erstrebte Versendung von Schriftverkehr zu einem Gerichtsverfahren führen im Einzelfall zu einer unter 600 Euro liegenden Beschwer des Klägers.

BGH, Beschluss vom 8. März 2012, V ZB 215/11

**Bedeutung für die Praxis**

Der Anfechtende muss durch die Abweisung seiner Klage mit mehr als 600 Euro beschwert sein, um das zulässige Rechtsmittel der Berufung einlegen zu können. Dieser Mindestwert wird bei geringen Miteigentumsanteilen des Anfechtenden auch bei hohen Baukosten oft nicht erreicht. Während sich der Streitwert nach § 49a GKG berechnet, kommt es bei der Beschwer (vgl. § 3 ZPO) nur auf das konkrete Einzelinteresse an. Der einzige Ausweg für den Anfechtenden besteht in solchen Fällen darin, sich weitere Streitgenossen zu suchen, die ebenfalls in die Berufung gehen wollen und auch in erster Instanz unterlegen waren. Dem eher querulatorisch veranlagten Einzelgänger dürfte dies allerdings schwer fallen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 13 Abs. 2**Nachträgliche Begründung von Sondernutzungsrechten**

Eine Regelung in der Teilungserklärung, durch die sich der teilende Eigentümer vorbehält, an Flächen des Gemeinschaftseigentums nachträglich Sondernutzungsrechte zu begründen, muss dem sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz genügen.

BGH, Urteil vom 20. Januar 2012, V ZR 125/11

**Bedeutung für die Praxis**

Ist der sog. „Aufteiler“ nach der Teilungserklärung unwiderruflich befugt, den im Erdgeschoss gelegenen Wohnungen Teile der Gartenflächen als Terrassen zur Sondernutzung zuzuordnen und soll diese Befugnis für das jeweilige Sondernutzungsrecht nach dessen Eintragung in das Grundbuch des begünstigten Wohnungs- bzw. Teileigentums erlöschen, so hat dies den Sinn, ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer diese Zuordnung vorzunehmen. Wirksam ist diese Regelung aber nur, wenn auch für unbeteiligte Dritte (insbesondere Banken) klar im Vorhinein erkennbar ist, welche Flächen (bestimmt nach Lage und Größe) nachträglich mit Sondernutzungsrechten versehen werden dürfen, d. h. welche Flächen als sondernutzungsfreie Flächen verbleiben müssen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

§ 21 Abs. 3 WEG**Vertrauensschutz und langjährige Anwendung eines fehlerhaften Verteilungsschlüssels**

Ein Verteilungsschlüssel darf nicht auf einen mangels Beschlusskompetenz nichtigen – von der Gemeinschaftsordnung abweichenden – Beschluss (Verteilung nach Wohneinheiten, Wohnfläche und Verbrauch) gestützt werden. Wohnungseigentümer können jedoch ggf. darauf vertrauen, dass nach den Vorgaben des Beschlusses abgerechnet wird, wenn dieser Verteilungsschlüssel nicht nur jahrelang angewendet worden ist, sondern vor allem dem bestandskräftigen Wirtschaftsplanbeschluss zugrunde lag.

LG Lüneburg, Urteil vom 6. September 2011 – 9 S 30/11

**Bedeutung für die Praxis**

Der Vertrauensschutzgedanke hat hier nur ausnahmsweise und wohl zu Unrecht Bedeutung erlangt. Die Nichtigkeit von teilungserklärungsändernden – nicht auf einer vertraglichen oder gesetzlichen „Öffnungsklausel beruhenden – Beschlüssen ist seit BGH vom 20.9.2000 (ZMR 2000, 771) Allgemeingut. Derartige Rechtsprechungsänderungen haben auch Rückwirkung (zur Teilrechtsfähigkeit: OLG Hamm ZMR 2006, 833; a.A. nur OLG Celle ZMR 2006, 540). Neue Erkenntnisse und Anforderungen des BGH sind grds. auf alle noch nicht bestandskräftig beschlossenen bzw. rechtskräftig entschiedenen Sachverhalte anzuwenden, d. h. es ist für die Zukunft ggf. von Gewohntem abzuweichen. Die Bindungswirkung des Kostenverteilerschlüssels aus dem bestandskräftigen Wirtschaftsplan (hierzu gehört auch die Sonderumlage) ist nicht zwingend.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 27; 43 Nr. 4; 46

WEG-Verwalter hat kein altruistisches Beschlussanfechtungsrecht

Dem Wohnungseigentumsverwalter steht kein allgemeines Recht zu, jegliche Art von Beschluss auf seine Ordnungsgemäßheit zu überprüfen. Die Aufgabe des Verwalters ist vielmehr darauf beschränkt, die Willensbildung der Gemeinschaft umzusetzen und sie dementsprechend zu verwalten (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG); dazu gehört auch die Umsetzung von fehlerhaften Beschlüssen. Ein unbeschränktes Anfechtungsrecht würde dieser Rolle widersprechen (im Anschluss an LG Nürnberg-Fürth, ZMR 2009, 483).

LG Itzehoe, Urteil vom 12. April 2012, 11 S 50/10



Bedeutung für die Praxis

Der WEG-Verwalter ist nicht Kontrolleur der Eigentümer, sondern eher deren „Vollzugsorgan“. Er muss auch ihm bedenklich erscheinende – sogar bereits angefochtene – Beschlüsse umsetzen. Die o. g. Rechtsprechung befreit den Verwalter von der jobgefährdenden Anfechtung gegen den Mehrheitswillen. Das Beschlussanfechtungsrecht bei ordnungswidrigen Beschlüssen muss hier ein Wohnungseigentümer ausüben. Wenn sich keiner zur gerichtlichen Anfechtung binnen eines Monats bereitfindet, erwächst der Beschluss in Bestandskraft. Anfechten darf der WEG-Verwalter weiterhin alle Beschlüsse, die ihn in seinen eigenen Rechten betreffen, insbesondere seine Abwahl.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 21 Abs. 5 Nr. 4; EStG §§ 5, 6

Beteiligung eines Wohnungseigentümers an Instandhaltungsrückstellung

Ein bilanzierender Gewerbetreibender, dem eine Eigentumswohnung gehört und der Zahlungen in eine von der Wohnungseigentümergeinschaft gebildete Instandhaltungsrückstellung geleistet hat, muss seine Beteiligung an der Instandhaltungsrückstellung mit dem Betrag der geleisteten und noch nicht verbrauchten Einzahlungen aktivieren.

BFH, Urteil vom 5. Oktober 2011, I R 94/10



Bedeutung für die Praxis

Nach der BFH-Rechtsprechung sind Beiträge zur Instandhaltungsrücklage mit ihrer Zahlung aufgrund der Bindung im Verwaltungsvermögen zwar aus dem frei verfügbaren Vermögen des einzelnen Wohnungseigentümers abgeflossen. Dennoch gilt: Die vom Sondereigentümer in eine Instandhaltungsrückstellung eingezahlten Beträge sind erst mit deren Verbrauch durch die Eigentümergemeinschaft als Werbungskosten abziehbar (BFH-Beschluss vom 21. Oktober 2005, IX B 144/05; BFH ZMR 2009, 380). Diese Überlegungen gelten genauso für den bilanzierenden Gewerbetreibenden, der ein Wirtschaftsgut „Wohnungs- oder Teileigentum“ hält.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 20, 21 Abs. 4, Abs. 8; BGB §§ 195, 199

Anspruch auf Bestellung eines WEG-Verwalters

Der Anspruch auf Bestellung eines WEG-Verwalters unterliegt nicht der regelmäßigen Verjährung nach Maßgabe der §§ 195, 199 BGB. Da die Bestellung einer Verwaltung nicht ausgeschlossen werden kann (§ 20 Abs. 2 WEG) scheidet eine Verwirkung des Bestellungsanspruchs aus. Jeder Eigentümer kann für den Fall, dass in einer Wohnungseigentümergeinschaft ein Verwalter nicht bestellt ist, ohne weitere Darlegung von Tatsachen nach § 43 Nr. 1 WEG die gerichtliche Bestellung eines Verwalters verlangen.

LG Hamburg, Urteil vom 23. Mai 2012, 318 S 198/11 (Revision zugelassen)



Bedeutung für die Praxis

Wenn auch nur ein Wohnungseigentümer die Bestellung eines WEG-Verwalters beansprucht und die Eigentümerversammlung insoweit nicht positiv beschließt, kommt immer noch eine Verwalterbestellung über § 21 Abs. 8 WEG durch das Gericht in Betracht. Selbst wenn die Mehrhausanlage über Jahrzehnte ohne Verwalter ausgekommen ist, tritt in der Regel weder Verwirkung noch Verjährung ein. Da trotzdem die Befugnis der Eigentümer besteht, diesen gerichtlich oktroyierten WEG-Verwalter wieder abzuberufen und eine neue Verwaltung zu bestellen, sollte im Urteil zur Vermeidung eines erneuten verwalterlosen Zustands eine Verknüpfung von Ab- und Neuwahl erfolgen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 23 Abs. 4, 24 Abs. 6, 25

erforderliche Unterschriften unter Versammlungsprotokoll

1. Ein Wohnungserbbauberechtigter (Wohnungseigentümer) kann sich bei der Ausübung seines Stimmrechts auch durch mehrere Bevollmächtigte vertreten lassen. Diese können nur einheitlich abstimmen, wenn sie gleichzeitig in der Versammlung anwesend sind.

2. Macht die Teilungserklärung die Gültigkeit der Beschlüsse der Gemeinschaft von der Protokollierung und der Unterzeichnung des Protokolls von zwei Wohnungserbbauberechtigten (Wohnungseigentümern) abhängig, muss das Protokoll von zwei verschiedenen natürlichen Personen unterzeichnet werden, die entweder selbst Wohnungserbbauberechtigte (Wohnungseigentümer) sind oder für sich oder andere Wohnungserbbauberechtigte (Wohnungseigentümer) handeln.

BGH, Urteil vom 30. März 2012, V ZR 178/11



Bedeutung für die Praxis

Wer nicht den sichersten Weg (sollte nicht nur für Anwälte das oberste Handlungsprinzip sein) wählt und bei dem in der Gemeinschaftsordnung festgeschriebenen „Vier-Augen-Prinzip“ die notwendigen 2 Unterschriften unter das Versammlungsprotokoll setzen lässt – was sogar nachholbar ist! –, sondern sich darauf beruft, dass ein Eigentümer für zwei Personen aufgrund erteilter Vollmacht unterschreiben durfte, hat die Rechnung ohne den BGH gemacht.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

Die großen Irrtümer des Wohnungswesens - Teil 1: Miet Spiegel



Illustration: Ulrich Döhmel

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

 <p>Ulrike Silberberg (US) Chefredakteurin ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de Telefon: 040 520103-20</p>	 <p>Olaf Berger (OB) Redakteur olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de Telefon: 040 520103-23</p>	 <p>Sarah Tekath (ST) Volontärin sarah.tekath@diewohnungswirtschaft.de Telefon: 040 520103-21</p>
 <p>Heike Tiedemann Anzeigenleiterin heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de Telefon: 040 520103-39</p>	 <p>Wolfgang Boge Grafiker wolfgang.boge@diewohnungswirtschaft.de Telefon: 040 520103-33</p>	 <p>Nicole Behrendt Redaktionsassistentin nicole.behrendt@diewohnungswirtschaft.de Telefon: 040 520103-22</p>

HERAUSGEBER UND VERLAG
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

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

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

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

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

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

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

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

ANZEIGEN
Die neue Anzeigenpreisliste ist gültig seit 1.1.2012.

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

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


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

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

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

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

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

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



Der Mietertaschenkalender 2013

Die richtige Wahl für jeden Tag:

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

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

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

HAUFE. Hammonia



Preise Mietertaschenkalender 2013

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

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

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

Ja, ich bestelle den Mietertaschenkalender 2013

ohne Vorsatzblatt Expl. mit Vorsatzblatt Expl.

Anzahl der Zusatzfarben

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

Nach Auftragseingang erhalten Sie eine Auftragsbestätigung.

Lieferanschrift:

Firma

Kundennummer

Straße

PLZ/Ort

Name des Bestellers

Telefon/Telefax

E-Mail

Datum/Unterschrift

„Da ist mehr drin.“

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



Aareon
WE MANAGE IT FOR YOU

www.aareon.com