

WOHNEN IN DER PLATTE

Imagewandel: kreativ, kultig, kommunikativ

► 48

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Preis Soziale Stadt:
die Wohntheke Hellersdorf

► 11

NEUBAU + SANIERUNG

Bezahlbares Wohnen:
ein Münchner Weg

► 16

MARKT + MANAGEMENT

Preisträger des DW-Zukunftspreis
der Immobilienwirtschaft 2013

► 40



Vertrauen Sie dem Marktführer



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



Ulrike Silberberg
Chefredakteurin

EDITORIAL

Digitale Welt – mehr Segen als Fluch

Dieses Jahr gab es in Garmisch-Partenkirchen auf dem Aareon Kongress nicht nur die neuen Gewinner des DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2013 zu feiern, sondern auch das 10-jährige Jubiläum dieses Preises: 10 Jahre DW-Zukunftspreis bedeuten 10 Jahre Leistungsshow der Branche. Jurymitglied Siegfried Rehberg fasst es in seinem Beitrag passend zusammen: Die Preisträger von heute setzen die Standards für morgen! **(Seite 40)** Das Thema 2013 „web 2.0 - Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft“ fungierte gleichzeitig auch als thematische Klammer für den gesamten Kongress. Wie sich herausstellt ein Volltreffer, da die Fachforen, die sich um das Thema herum angesiedelt hatten, auch die höchsten Teilnehmerzahlen aufwiesen.

Die Preisträger mit ihren Projekten stellen wir Ihnen in diesem Heft ab **Seite 42** vor. Nachahmenswerte, pfiffige Lösungen, die aus den konkreten Anforderungen der wohnungswirtschaftlichen Parxis entstanden. Ab der September-Ausgabe geben wir Ihnen dann auch wieder das neue Thema für den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2014 bekannt!

Unabhängig vom DW-Zukunftspreis zeigen wir in diesem Heft noch zwei weitere innovative, digitale Wege der Kundenansprache und Kommunikation: Ab **Seite 52** stellen wir Ihnen den - inzwischen preisgekrönten - Film der Marketinginitiative

Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften vor. Um neue, junge Zielgruppen zu erreichen, wirbt ein Kinospot unter dem Motto „Lust auf was Neues?“ für das Wohnen bei Genossenschaften. Die kommunale Gesellschaft WBM aus Berlin hebt mit einem sog. Plattenkulturportal das Image dieser Wohnform und zeigt u. a. „kultige“ Wohnlösungen **(Seite 48)**.

In dem Zusammenhang ein Hinweis in eigener digitaler Angelegenheit: Die DW gibt es für alle Abonnenten ab dem Erscheinungstermin der Printversion auch als blätterbares PDF im Internet. Dafür benötigen Sie Ihre Abonnenten-Nummer, die auf dem Adressaufkleber steht. Für ein einmaliges Log-in bitte Ihre E-Mail und die Abonnenten-Nummer eintragen und Sie erhalten im Archiv vollen und kostenfreien Zugang zu allen Heften der DW in digitaler Form.

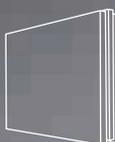
Ich wünsche Ihnen einen schönen Sommer!
Herzlichst

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin DW Die Wohnungswirtschaft

EINFACH OHNE UMWEG

Trennwände aus Gips-Wandbauplatten

- Hybridbauweise: massiv-trocken, kein Putz, kein Ständerwerk
- Schneller, besonders wirtschaftlicher Wandaufbau parallel zum Rohbau
- Maximale Flächenausnutzung durch schlanke Wandkonstruktionen
- Interlayer Sound Insulation ISI für effektive Flankendämmung
- Emissionsgeprüfte Systemkomponenten für zertifiziertes wohngesundes Bauen



Einfach weiterlesen

www.multigips.de/trennwaende.pdf

Für Vorstände, Geschäftsführer,
kaufmännische und technische Führungskräfte

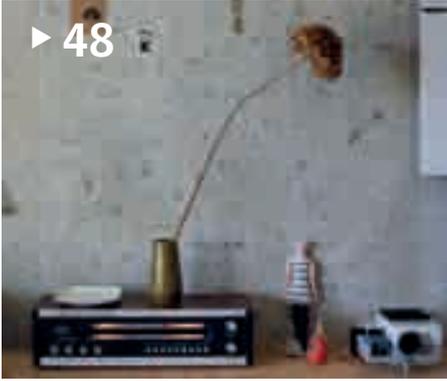
Offizieller Produktpartner im



MultiGips

TITEL

▶ 48



Quelle: WBM, Foto: Miriam Wehlen

Die Platte: Jeder m² Du

Ein Internetportal wirbt für die Platte - u. a. mit Einrichtungstips, historischen Dokumenten, Platten-TV und virtuellen Wohnungsbesuchen.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

▶ 8



Quelle: SAGA GWG

Preis Soziale Stadt

In dem ausgezeichneten Hamburger Projekt VeddeLEben bewirtschaften Schüler u. a. eine Turnhalle und erlernen Eigenständigkeit.

NEUBAU UND SANIERUNG

▶ 24



Quelle: WEVOBAU

Wohnen im Denkmal

Viele Wohnungsunternehmen haben Denkmäler im Bestand. Erhalt und Weiterentwicklung dienen dem Gemeinwohl. Start einer Artikelserie.

DW | DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT

8|2013

THEMA DES MONATS: DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Welchen Stellenwert haben Wettbewerbe? Nach 10 Jahren zeigt sich die positiven Außenwirkung unseres Preises: Öffentlichkeit für die vorhandene Kreativität und Transparenz der kontinuierlichen Verbesserungsprozesse in der Branche - gemeinsam mit den betroffenen Mietern finden sich nicht nur in unserer Zeitschrift wider. Die seit 2004 insgesamt 271 eingegangenen Beiträge und 49 Prämierungen zeigen, dass in der Branche voneinander gelernt wird.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 Meldungen

8 „Der Umgang mit echtem Geld macht stolz“ - VeddeLEben
Preis Soziale Stadt 2012

11 Eine Handvoll Berliner Wohnungsunternehmen, ein Ziel:
Die Wohntheke Hellersdorf
Preis Soziale Stadt 2012



Quelle: Aareon AG;
Foto: Jens Braune del'Angel/Frankfurt

Preisträger, Jurymitglieder und Auslober des DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2013

ENERGIE UND TECHNIK



▶ 32

Quelle: SWMHT

TrinkwV

Die Novelle der TrinkwV führte den Technischen Maßnahmenwert ein. Was tun bei Überschreitung des Maßnahmewertes für Legionellen?

NEUBAU UND SANIERUNG

14 Meldungen

16 Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) – ein Münchner Weg
Bezahlbares Wohnen

20 Passivhaussanierungsstrategie bei 1960er-Jahre-Hochhäusern
Innovative Konzepte zur Wohnraumerweiterung

24 Eine Genossenschaft rettet ein Baudenkmal
Wohnen im Denkmal

28 Geprüfte Wohngesundheit als Teil der Unternehmensstrategie
Innenraumhygiene

ENERGIE UND TECHNIK

31 Meldungen

32 Fachgerechtes Vorgehen bei Überschreitung des „Technischen Maßnahmenwerts“
TrinkwV

35 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

36 Meldungen

38 Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft
DW-Zukunftspreis beim Aareon Kongress 2013

40 Die Preisträger von heute setzen die Standards für morgen!
Erfahrung aus 10 Jahren DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

MARKT UND MANAGEMENT



▶ 52

Quelle: New Times

Marketing: Kinospot

Die Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften werben mit einem neuartigem Webmagazin und einem Kinospot um junge Kunden.

42 Mit dem Kampagnenmanager effizienter und direkter am Kunden

DW-Zukunftspreis für die LEG Immobilien AG

44 Kurze Wege, schnelle Hilfe mit der Nibelungen-App

DW-Zukunftspreis für die Nibelungen-Wohnbau-GmbH

46 Effizientes Vermietungsmanagement im Zeitalter von Web 2.0

DW-Zukunftspreis für die Wohnbau GmbH Bonn

48 Jeder m² Du – Wohnsinn in der Platte

Ein redaktionelles Plattenkulturportal arbeitet am Imagewandel

52 Kinospot wirbt für Wohnen bei Genossenschaften

Marketing

54 Effizienzprüfung des Aufsichtsrats – vom Kontrolleur zum Kontrollierten?

„Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW“

56 Personalentwicklung beim kleinen Wohnungsunternehmen

Effektiv, einfach, eigenständig

60 Ein starkes Team

Interview mit Jörg Busse
Strategische Personalentwicklung

62 Stellenmarkt

RECHT

69 Mietrecht, 71 WEG-Recht

LETZTE SEITE

72 Impressum



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Halle C1
Stand 410

50er Jahre



Bauschaden
Asbest

Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



70er Jahre



Altbau von 1887



30er Jahre

» Jedes Gebäudealter trägt sein Geheimnis – gut, dass unsere Experten es rechtzeitig erkennen!«

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

wowi@iwb-ingenieure.de
www.iwb-ingenieure.de



Berlin, Braunschweig, Düsseldorf, Hamburg, Magdeburg, Pinneberg

Nationale Stadtentwicklungspolitik

7. Bundeskongress und Projektaufruf



Wird es noch Industrie in den Städten geben? Können wir in Städten Energie erzeugen? Woher kommen die Fachkräfte für die Wirtschaft? Welche Rolle spielen Elektroautos für die städtische Mobilität? Diesen Fragen um städtische Energien, die Rolle der Wirtschaft und Formen der Kooperation zwischen Stadt und Wirtschaft widmete sich der **7. Bundeskongress** Nationale Stadtentwicklungspolitik Mitte Juni 2013 in Mannheim und Ludwigshafen, der gemeinsam von der Bauministerkonferenz der Länder, dem Deutschen Städtetag, dem Deutschen Städte- und Gemeindebund und dem Bundesbauministerium (BMVBS) ausgerichtet wird.

Der rheinland-pfälzische Finanzminister Dr. Carsten Kühl sagte, man müsse es schaffen, die Ziele der integrierten Stadtentwicklungspolitik vor Ort zu verankern und die finanziellen Handlungsspielräume der Kommunen zu stärken. Roland Schäfer, Vizepräsident des Deutschen Städte- und Gemeindebundes, betonte: Nur mit einer starken und den unterschiedlichen Problemlagen in den Städten und Gemeinden angepassten Städtebauförderung seien die aktuellen Herausforderungen zu bewältigen. Die Nationale Stadtentwicklungspolitik trage dazu bei, auch Partner aus dem privaten und zivilgesellschaftlichen Bereich kontinuierlich in die Stadtentwicklung einzubinden und das Verantwortungsgefühl für Stadt und Region zu festigen.

Unter dem Motto „Stadtentwicklung und Wirtschaft“ startete das BMVBS einen neuen **Projektaufruf**. Die Projekte sollen einen Querschnitt unterschiedlicher Formen wirtschaftlichen Engagements in der Stadtentwicklung abbilden und zeigen, wie Unternehmen oder zivilgesellschaftliche Initiativen wirtschaftliches Handeln mit einer nachhaltigen Stadtentwicklung verbinden, was soziales Unternehmertum leistet, welche Kooperationsformen es gibt und welche positiven Wirkungen diese Aktivitäten haben. Der Projektaufruf richtet sich an Projektträger aus Zivilgesellschaft und Wirtschaft, aus Kommunal- und Regionalverwaltungen und an Träger ehrenamtlichen Engagements. Ausgewählte Pilotprojekte werden über bis zu zweieinhalb Jahren fachlich und finanziell mit max. 70.000 € pro Projekt unterstützt. Einsendeschluss für Projektvorschläge ist der 31. August 2013.

 Weitere Informationen:
www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de

Migration

Weitere hohe Zuwanderung

Im Jahr 2012 sind nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) insgesamt 1.081.000 Personen nach Deutschland zugezogen. Dies entspricht einem Anstieg von 13%. Zuletzt hatte es eine solch hohe Zuwanderungszahl im Jahr 1995 gegeben. Die positive Entwicklung der Zuzüge nach Deutschland im Jahr 2012 ist auf eine stärkere Zuwanderung von ausländischen Personen zurückzuführen: Von den Zuwanderern waren 966.000 ausländische Personen, das waren 124.000, also 15%, mehr als im Jahr 2011. Die Zuwanderung ausländischer Personen nahm hauptsächlich aus dem EU-Raum zu, vornehmlich aus den Ländern Spanien, Griechenland, Portugal und Italien. Auch die Abwanderungen aus Deutschland wurden erfasst: Von den 712.000 Abwanderern aus Deutschland waren 579.000 ausländische Personen (+ 40.000) und 133.000 deutsche Personen (- 7.000). Im Saldo aus Zu- und Fortzügen ergibt sich daraus ein Wanderungsüberschuss ausländischer Personen von rund 387.000 Personen (2011: 303.000) und ein Abwanderungsverlust deutscher Bürger von 18.000 Personen (2011: 24.000).

 Weitere Informationen:
www.destatis.de

Stiftung Nachbarschaft

SAGA GWG sucht Quartierskünstler



Die derzeitige Quartierskünstlerin Rahel Bruns bei der Arbeit. Sie wird auch in der Jury für den nächsten Quartierskünstler sitzen

Zur Förderung von Kunst und Kultur und zur kulturellen Belebung des Hamburger Stadtteils Veddel sucht die SAGA GWG Quartierskünstler. Das Atelierstipendium für Bildende Künstler aus Hamburg und Umland wird seit sieben Jahren vergeben. Der neue Durchgang beginnt zum 1. Januar 2014 und ist auf zwei Jahre angelegt. Das Stipendium durch die Stiftung Nachbarschaft der SAGA GWG umfasst während des Aufenthaltes auf der Veddel einen Betrag in Höhe von 1.000 € monatlich als Zuschuss zum Lebensunterhalt. Darüber hinaus fördert das Unternehmen die kostenfreie Überlassung eines Wohnateliers mit einer Größe von 90 m²

sowie eines angegliederten Projektraumes von 64 m² auf der Veddel. Es wird erwartet, dass sich der/die Preisträger/-in intensiv mit dem Stadtteil beschäftigt, diesen künstlerisch reflektiert und die Bewohnerinnen und Bewohner aktiv in den künstlerischen Prozess einbindet.

 Weitere Informationen:
www.proquartier.de

Junge Quartierskünstler

Mosaik für das Phoenix-Viertel

Im Phoenix-Viertel in Hamburg-Harburg enthüllten Schüler der Schule Maretstraße Anfang Juni 2013 Mosaik im Innenhof eines Wohngebäudes in der Lassallestraße 46, die sie unter Anleitung einer Künstlerin angefertigt hatten. Die Lawaetz-Service GmbH hatte auf eine Anfrage des Löwenhauses - einer Einrichtung des Arbeiter-Samariter-Bunds für Kinder zwischen 6 und 14 Jahren mit Schulschwierigkeiten - reagiert und als erster Hauseigentümer im Phoenix-Viertel, Flächen zur künstlerischen Gestaltung zur Verfügung gestellt. In dem Projekt „Kunst im öffentlichen Raum“ erstellen die Kinder Kunstwerke, die im ganzen Phoenix-Viertel präsentiert werden. An der Kooperation im Quartier sind neben der Lawaetz-Service GmbH und dem Löwenhaus, die Grund- und Stadtteilschule Maretstraße und der Sanierungsbeirat des Phoenix-Viertels beteiligt. Die ersten Mosaikentwürfe entstanden - mit Hilfe der Künstlerin Silvia von Pock - vor drei Jahren.



Anfang Juni stellten die Kinder ihre Kunstwerke der Öffentlichkeit vor

Weitere Informationen:
www.lawaetz-service.de

BUCHTIPP

Wir bauen Deutschland

Auf 272 Seiten mit ca. 140 Abbildungen stellt die Veröffentlichung „Wir bauen Deutschland“ 40 Männer und Frauen im Portrait vor, die Gegenwart und Zukunft unserer Städte prägen und vom Herausgeber als die „wirklichen Entscheider der Stadtentwicklung“ bezeichnet werden. Sortiert nach deutschen Städten widmet sich das Buch u. a. Personen wie dem Berliner Bürgermeister und Senator Michael Müller, Staatssekretär Ephraim Gothe, der Hamburger Senatorin Jutta Blankau und dem Staatsrat Michael Sachs ebenso wie der Münchner Stadtbaurätin Elisabeth Merk und vielen anderen. Anhand von Interviews erhält der Leser einen Einblick in die Arbeit, die Denkweise und die Pläne der Entscheider.



Wir bauen Deutschland

Daniel Arnold (Hrsg.), Jovis Verlag, Juni 2013, 272 S., 42 €
ISBN: 978-3-86859-181-1

BUCHTIPP

Metropole: Stadt neu bauen

Der siebte Band der Schriftenreihe „Metropole“ der IBA-Hamburg bietet einen Überblick über die Projekte und wagt eine erste Reflexion des siebenjährigen Planungs- und Realisierungsprozesses und der Ergebnisse für die involvierten Hamburger Stadtteile. Im Fokus stehen die Themen „Metrozonen: neue Räume für die Stadt“, „Kosmopolis: neue Chancen für die Stadt“ und „Stadt im Klimawandel: neue Energien für die Stadt“.



Welche Impulse hat die IBA gesetzt? Können die Projekte sich etablieren oder scheitern sie? Sind die Lösungen auf die Fragen der dringendsten Herausforderungen der Städte die richtigen? Anhand dieser Leitfragen wagt die Veröffentlichung auch einen Ausblick auf die Jahre nach der Internationalen Bauausstellung.

Metropole 7: Stadt neu bauen

IBA Hamburg (Hg.), Jovis Verlag, Juni 2013, 416 S., 32 €
ISBN: 978-3-86859-221-4

Investitionen im Quartier

HOWOGE erwirbt Gebäudekomplex

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH hat in Berlin-Lichtenberg ein großes Ensemble mit rund 170 derzeit leerstehenden und größtenteils unsanierten Wohnungen erworben. Der Gebäudekomplex umfasst die Frankfurter Allee 163-167, die Ruschestraße 2-4 und die Dottistraße 7. Mit dem Kauf erweitert die HOWOGE das eigene Angebot am Standort Lichtenberg und plant umfassende Investitionen in die Bestände. Ab 2014 sollen die Wohneinheiten saniert werden. Ziel ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Familien und Paare. Im Rahmen des HOWOGE-Kiezmanagements ist ein Engagement innerhalb des Quartiers geplant, zur Stärkung des Bereichs Frankfurter Allee Nord und die soziale sowie kulturelle Infrastruktur weiter auszubauen.

Weitere Informationen:
www.howoge.de

Hartz-IV-Empfänger

Zensus verändert Quote

Die im Rahmen des Zensus neu ermittelte Einwohnerzahl fällt um 1,5 Mio. niedriger aus - das beeinflusst auch die Zahlen der Hartz-IV-Empfänger im Juni. Bei einer unveränderten Anzahl von Leistungsberechtigten steigt die Quote bundesweit um 0,2%, bei Stadtstaaten um 0,7%. Die höchste Rate von Hartz-IV-Empfängern liegt in Berlin mit 17,2%, am niedrigsten ist die Rate in Bayern mit 3,4% der Einwohner. In den Stadtstaaten bezieht derweil jeder siebte Bundesbürger SGB-II-Leistungen. Das stellt u. a. eine große Herausforderung für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum dar.

Weitere Informationen:
www.landkreistag.de

Leben in großen Wohnsiedlungen

Konferenz des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V.

Mitte Juni 2013 trafen sich 120 Teilnehmer in Berlin, um über den sozialen Zusammenhalt in den großen Wohnsiedlungen zu diskutieren. Anliegen der Jahreskonferenz des in Berlin-Hellersdorf angesiedelten Kompetenzzentrums Großsiedlungen war der bundesweite Austausch darüber, welchen besonderen Beitrag die großen Wohnsiedlungen zum sozialen Zusammenhalt unserer Städte leisten können – und zwar so, dass sie nicht als Auffangbecken sozial Benachteiligter, sondern als wichtiger Bestandteil einer sozialen Stadt gesehen und anerkannt werden.

Das einführende Gespräch des Vereinsvorsitzenden Dr. Bernd Hunger mit Abteilungsleiter Wolf Schulgen von der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und Maren Kern, Verbandsdirektorin des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, resümierte die bisherige Politik, der Erneuerung der großen Wohnsiedlungen im Ost- und Westteil der Stadt bereits seit dem Mauerfall einen hohen Stellenwert einzuräumen.

Die Stadtsoziologin Prof. Sigrun Kabisch vom Leipziger Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung (UFZ) schilderte am Beispiel der größten Leipziger Wohnsiedlung Grünau die Wandlungsfähigkeit großer Wohngebiete, die nicht nur baulich durch den Stadtumbau erfolgt, sondern ebenso durch die sich verändernden Bewohnerstrukturen und die sich wandelnden Bedürfnisse der Bewohnerschaft. Wie soziale Quartiersentwicklung praktisch funktioniert, wurde ebenfalls anhand von drei Beispielen gezeigt.

In der Schlussrunde waren sich die Teilnehmer einig: Der von Bund, Ländern und Kommunen eingeschlagene Weg, die großen Wohnsiedlungen des 20. Jahrhunderts behutsam baulich zu erneuern und sozial zu stabilisieren, ist richtig, um allen Bevölkerungsschichten bezahlbares Wohnen in guter Qualität anbieten zu können und die Innenentwicklung



Quelle: Marius Hanke

Im Anschluss an die Veranstaltung wurde eine Ausstellung des Kompetenzzentrums zur Erneuerung großer Wohnsiedlungen in der Berliner Stadtentwicklungsbehörde eröffnet

der Städte zu stärken. Angesichts der sozialen Polarisierungstendenzen dürfe mit den Anstrengungen nicht nachgelassen werden – so müsse die besorgniserregende Unterfinanzierung des Programms Soziale Stadt überwunden werden und die Förderung des Wohnens wieder den Stellenwert erhalten, der in einer Zeit wieder anziehender Wohnungsnachfrage erforderlich sei.



Weitere Informationen:
www.gross-siedlungen.de



Projekte aus den Bereichen Musik, Sport und Spiel, Bücher und Lesen, Naturwissenschaften, Mathematik und EDV werden gefördert



Weitere Informationen:
www.gewoba.de

GEWOBA-Stiftung

Förderung von 43 schulischen Bildungsprojekten

43 schulische Bildungsprojekte in Bremen und Bremerhaven fördert die Stiftung des kommunalen Wohnungsunternehmens GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen in diesem Jahr. Dafür werden insgesamt 68.861 € bereitgestellt. Im Vergleich zum letzten Jahr ist die Förderungssumme um 6.139 € gestiegen. Außerdem konnten fast alle der eingereichten Anträge berücksichtigt werden. „Die GEWOBA-Stiftung unterstützt kreative und engagierte Projekte, für die bei der Schulbehörde kein Budget vorhanden ist“, erklärt Stiftungsvorstand Klaus Brunke. Das Geld wird u. a. für Musikinstrumente und Sportgeräte, ein Tonstudio, eine Lernwerkstatt oder ein Chemie-Experimentierset verwendet. Zudem haben die geförderten Projekte die Chance, als „Projekt des Jahres 2013“ ausgezeichnet zu werden – mit einer Sonderprämie von 1.000 €.

Quelle: GEWOBA

Bielefelder Stadtentwicklungstage Kongress Kooperative Stadtentwicklung



OB - Anfang Juni 2013 fanden die 8. Bielefelder Stadtentwicklungstage mit dem Kongress Kooperative Stadtentwicklung statt. Der Kongress unter dem Motto „NetzwerkStadt“ wird vom kommunalen Wohnungsunternehmen BGW Bielefeld gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe, ein Zusammenschluss von 31

genossenschaftlichen, kommunalen, kirchlichen und privaten Wohnungsunternehmen aus der Region, sowie der Stadt Bielefeld veranstaltet. Der Kongress nimmt jährlich aktuelle Fragen und Entwicklungen der Stadtentwicklung auf und zeigt anhand interessanter Debattenbeiträge und streitbarer Referate Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsoptionen für die Akteure der Stadtentwicklung auf.

Da die praktizierten Planungsverfahren heute vielfach den Ansprüchen der Bürger nicht mehr gerecht werden und selbst die Ergebnisse abgeschlossener Planungsverfahren zunehmend in Frage gestellt werden, erscheint es an der Zeit, bisherige Verfahren und Akteurskonstellationen auf den Prüfstein zu stellen. Damit die Ergebnisse der Stadtentwicklung von dem Großteil der Bürger wieder als Gewinn erachtet werden, wird es immer wichtiger, die vielfältigen Bedürfnisse, Ideen und Lösungsansätze miteinander zu vernetzen, so die Veranstalter. Der Kongress gab Anregungen, wie funktionierende Netzwerke erfolgreich arbeiten. Referenten wie der Berlin-Neuköllner Bezirksbürgermeister Heinz Buschkowsky, Professorin Vanessa Miriam Carlow vom Institut für Städtebau der TU Braunschweig, Dr. Stephanie Bock vom Deutschen Institut für Urbanistik und der Blogger und Autor Sascha Lobo standen für eine breite Sicht auf das Thema. So wurden digitale Beteiligungsformen und der Begriff Schwarmintelligenz erklärt, die Perspektiven kommunaler Bürgerbeteiligung behandelt und verdeutlicht, wie Bürgerbeteiligung z. B. bei Bauprojekten moderner und klüger gestaltet werden kann bzw. wie aus „renovierungsbedürftigen“ Verfahren eine integrierte Beteiligungskultur entsteht. In diesem Zusammenhang durfte der Wutbürger nicht fehlen und die Analyse, wie er Architektur bzw. Stadtplanung beeinflusst. Wenn Partizipation wie ein Gefühl ist, wie Sascha Lobo meint, dann muss der Ton öffentlichen Handelns und Verlautbarungen „zugänglicher“ werden und Projekte „dialogischer“ werden. Denn nicht nur die von Heinz Buschkowsky dargelegten Berliner Beispiele zeigen: Keine Integration ohne Partizipation, zumal - so die These Prof. Dr. Carlows - die „Mutbürger“ mittlerweile ein „Recht auf Ko-Produktion ihrer Städte“ einfordern und man am Beginn einer Entwicklung stünde, in der die klassischen Formen der Partizipation vorbei seien und durch neue Wege und selbstbewussterr Bürger (Ko-Produzenten) geprägt seien.

Weitere Informationen:
www.kooperative-stadtentwicklung.de

Praxisratgeber Militärische Konversion

Standortschließungen der Bundeswehr sowie der in Deutschland stationierten Streitkräfte der Nato-Partner stellen viele Kommunen vor große Herausforderungen. So brechen erhebliche Anteile an Kaufkraft weg und es fallen - im Vergleich zur verwalteten Siedlungsfläche - teils riesige Flächen in die Zuständigkeiten der Kommunen. Das im Herbst 2011 veröffentlichte Konzept zur Stationierung der Bundeswehr in Deutschland und die angekündigte Rückkehr der Gaststreitkräfte in ihre Heimatländer werden bis zum Jahr 2020 zur Rückgabe von über 37.000 ha Militärfäche führen. Mit den Kasernen gehören dazu auch erschlossene und für das Wohnen geeignete Gebiete, die es stadtplanerisch und immobilienwirtschaftlich zu bearbeiten gilt. Bei der Konversionskonferenz wurde Mitte Juni 2013 in Berlin wurde ein neuer Praxisratgeber „Militärkonversion“ durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) vorgestellt. Die Inhalte hat eine interministerielle Arbeitsgruppe erarbeitet, die im Januar 2012 einberufen wurde. Der Ratgeber soll Städten und Gemeinden städtebauliche Ratschläge zur Umnutzung zur Verfügung stellen.



Quelle: BMVBS

Weitere Informationen:
www.bmvbs.de/konversionsratgeber



KNEER - SÜD FENSTER

Wohnen mit Weitblick

Wohngesunde Fenster!



Starke Partner

Kneer-Südfenster ist als einziger Hersteller von Fenstern Partner des Sentinel-Haus-Konzepts. Wir fertigen unsere hochwertigen Fenster nach den Richtlinien von »Sentinel-Haus« und garantieren gesundes Wohnen durch ausgewählte, schadstoffarme Baustoffe, die durch geschulte Handwerker verarbeitet werden.





www.kneer-suedfenster.de

SÜD-FENSTERWERK GmbH & Co. Betriebs-KG
Rothenburger Straße 39 · 91625 Schnelldorf · Tel. 079 50/81-0 · Fax 079 50/81-253
info@suedfenster.de





„In und für das Quartier - Sporthalle macht Schule“ lautet das Motto des prämierten Beitrags. Seit 2012 betreiben 40 Schülerinnen und Schüler die Halle eigenverantwortlich

Quelle: SAGA GW

Preis Soziale Stadt 2012

„Der Umgang mit echtem Geld macht stolz“

Schüler der Stadtteilschule Hamburg-Wilhelmsburg betreiben erfolgreich das Kulturzentrum Sporthalle Veddel und leisten damit einen Beitrag zur Verbesserung ihres Quartiers. „VeddelERleben - Schülerfirma der Stadtteilschule Wilhelmsburg“ heißt das preisgekrönte Projekt. Ein weiteres wegweisendes und beim Preis Soziale Stadt 2012 ausgezeichnetes Projekt mit maßgeblicher Beteiligung der Wohnungswirtschaft.



Sabine Richter
freie Immobilienjournalistin
Hamburg

Farooq prüft eine Rechnung, Gülben verhandelt mit einem Kunden, Cem plant die nächste Veranstaltung. Nichts Besonderes? Doch. Denn die drei

sind erst 15 Jahre alt und betreiben zusammen mit ihren Mitschülern aus der neunten und zehnten Klasse der Stadtteilschule Wilhelmsburg das Kulturzentrum Sporthalle Veddel.

Und das mit allen Rechten, Pflichten und Abteilungen wie im richtigen Firmenleben, Geschäftsführung, Marketing, Buchhaltung, Kundenservice, Öffentlichkeitsarbeit und Facility-Management – kein Geschäftsbereich fehlt. Die Schüler verhandeln mit Mietern, geben die Schlüssel heraus,

betreuen Kunden, machen die Buchhaltung, überprüfen Lautsprecher und Bühne. Jeder hat seine Aufgabe. Anni Hübner und Avni Bedzeti repräsentieren als Geschäftsführer die Firma nach außen.

Jugendlichen Verantwortung geben

Immer montags ist Mitgliederversammlung. Der Chef der Schülerfirma ist offiziell der Schulrektor. „Das muss so sein, weil wir noch keine Verträge unterschreiben können“, erklärt die sechzehn-

jährige Cynthia aus der 10. Klasse. Die Arbeiten erledigen die Schüler allein. Wenn sie Hilfe brauchen, gehen sie zur Geschäftsführung. Erst wenn die nicht weiter wissen, ist Koordinator Uli Koch vom Verein Get the Kick e. V. zur Stelle. Der Verein ist aus der Zusammenarbeit der Bürgerstiftung Hamburg mit dem Jugendamt Hamburg-Mitte entstanden und führt gewaltpräventive Jugendprojekte in den Bereichen Sport und Kultur durch. Bei Bedarf sind auch die Klassenlehrer Sven Wagner und Rainer Zastruzki zur Stelle. „Wir wollen den Jugendlichen so viel Verantwortung wie möglich geben“, sagt Uli Koch. Nur in den Ferien übernimmt Koch das Geschäft. „Bei einer richtigen Firma ginge das natürlich nicht, aber die Kinder sollen auch mal freihaben“, sagt er. „Das Telefon klingelt auch in der Mathestunde“, erzählt Ensar. Aber es gibt einen Anrufbeantworter. Für ihre Aufgaben haben die Kids nur einen Tag in der Woche Zeit. „Eigentlich zu wenig“, findet Koch, „neben all den anderen Fächern ein ziemlicher Stress für die Schüler.“

Dass Schüler - zumindest zeitweise - eine Firma leiten können, zeigen viele Schüler-Firmen-Projekte. Sie zielen auf Eigenverantwortlichkeit, Selbsttätigkeit und Initiative, kombiniert mit unternehmerischem Handeln. Dieses Projekt weist einige Besonderheiten auf. Die meisten Schüler haben einen Migrationshintergrund, so wie 70% der Menschen, die auf der Veddel leben - einem kleinen Stadtteil in dem zum Bezirk Hamburg-Mitte gehörenden Teil der Elbinsel: Die 4.900 Bewohner kommen aus rund 30 Nationen, der Anteil der Hartz-IV-Empfänger und die Arbeitslosenrate sind doppelt so hoch wie im Hamburger Durchschnitt.

Soziale Quartiersentwicklung

Deshalb war in diesem schwierigen Stadtteil die Einrichtung eines Treffpunktes für alle Veddeler ein wichtiges Instrument im Quartiersentwicklungsprozess. Die ehemalige Polizeisporthalle gehört der städtischen Wohnungsgesellschaft SAGA GWG, die die Halle 2006 sanierte und zu einem Zentrum für Sport- und Kulturveranstaltungen umbaute. Zunächst trieb die ProQuartier GmbH, eine Tochterfirma der SAGA, die Entwicklung voran. ProQuartier initiiert und betreut in benachteiligten Wohngebieten Projekte, die die Wohn- und Lebensqualität verbessern sollen. Viele Institutionen vor Ort, Vereine, private Veranstalter, aber auch Bewohner der Veddel nutzen die Halle mit ihrer mobilen Bühne mit professioneller Technik für sportliche und kulturelle Veranstaltungen, für Feste, Workshops oder Fachtagungen.

Das Projekt startete mit der Idee von Get the Kick e. V., das Betreiben der Halle mit einem ▶



Die Halle wird als Veranstaltungsort genutzt, die Schüler beweisen sich mit technischen und Managementaufgaben



Die Schule liegt mitten im Hamburger Quartier Veddel auf der Hamburger Elbinsel, auf der auch die IBA stattfindet



Ob Buchhaltung, Facility-Management, Kundenbetreuung oder Öffentlichkeitsarbeit - die Mitarbeiter der Schülerfirma haben entsprechende Visitenkarten



Hier entsteht ein Hallenbelegungsplan

Ausbildungsprojekt zu verbinden. Im August 2010 gründeten 17 Schüler der Stadtteilschule Wilhelmsburg die Schülerfirma. Heute sind 40 Schüler und Schülerinnen der neunten und zehnten Klasse dabei. „Sie machen damit nicht nur Schritte zu ihrer beruflichen Orientierung, vor allem leisten sie einen Beitrag zur Verbesserung ihres eigenen Stadtteils“, sagt Ute Bockelmann von ProQuartier.

Die SAGA GWG fördert die Schülerfirma, indem sie ihr die Räume mietfrei überlässt. Auch einen großen Teil der Betriebskosten übernimmt die Gesellschaft, die Schülerfirma beteiligt sich jährlich mit 5.000 € und der Hälfte aller Einnahmen. Die andere Hälfte verbleibt bei der Schülerfirma als Gewinn. Bereits im ersten Geschäftsjahr wurden 2.000 € erwirtschaftet. Das Geld wurde in Fortbildungsmaßnahmen und in den Eventbereich investiert.

Schirmherr des Projekts ist Dr. Werner Marnette, ehemaliger Schleswig-Holsteinischer Wirtschaftsminister und langjähriger Vorstandsvorsitzender der Aurubis AG - des in unmittelbarer Nähe ansässigen größten Kupferproduzenten Europas. „Die Firma wird ein Erfolg“, hatte Marnette bei der Gründung gesagt. Das stimmt. Auch wenn es manchmal ruckelt, einige Entscheidungen mal etwas länger dauern, weil Zuständigkeiten geklärt werden müssen, funktioniert der Betrieb reibungslos.

Schülerfirma - im Quartier, fürs Quartier und für die Jugendlichen

Die Jury sagte dazu: „Die Idee, eine Schülerfirma mit dem Betrieb des neuen Quartierszentrums zu

beauftragen, ist geradezu genial. Sie verknüpft ein Bildungs- und Ausbildungsprojekt mit dem Sport- und Kulturangebot und fördert dabei vorbildlich eine hohe Identifikation der Schüler und Jugendlichen mit ihrem Viertel. Das sind beste Voraussetzungen für ein dauerhaftes Engagement und in späteren Lebensjahren für die Gemeinschaft im Quartier.“



Die Schüler erhalten spezifische Weiterbildungen - das Bildungs- und Ausbildungsprojekt ist mit dem Sport- und Kulturangebot verknüpft

Durch die vertraglich gesicherte Mitwirkung des Wohnungsunternehmens und den Lehrplan der

Schule ist das Projekt langfristig angelegt. Jedes Jahr startet eine weitere achte Klasse, die die Aufgaben des älteren Jahrgangs übernimmt. Die alten Hasen übernehmen dann den Bereich Entwicklung und Organisation von Events. Die neuen Firmemitglieder erhalten die gleichen Qualifizierungen wie die erste Mannschaft, Kennenlernspiele zur Förderung des Gruppenprozesses, eine Rallye

durch den Stadtteil, Einführung in Halle und Bühnentechnik, Buchhaltung mit Kontenführung und Mahnwesen.

Die Jugendlichen profitieren in vielerlei Hinsicht. Häufig kommen sie aus sozial problematischen Elternhäusern, die Schwierigkeiten mit der deutschen Sprache haben. In einem Kommunikationstraining vom Institut für konstruktive Konfliktaustragung und Mediation lernen sie grundlegende Umgangsformen für das Miteinander und für den Kontakt mit Kunden. „Am Anfang ist das Schreiben eines Briefes oder ein geschäftliches Telefonat noch eine größere Herausforderung, das wird aber schnell alltäglich“, sagt Uli Koch. Das kaufmännische Denken stelle sich recht schnell ein, eine der Herausforderungen ist, die „richtige“ Gebühr für die Hallenmiete zu finden, die sich u. a. nach dem Nutzen des Angebotes für den Stadtteil richtet. „Das Lösen von realen Problemen führt immer häufiger zu adäquaten und zum Teil sehr kreativen Lösungen. Der Umgang mit echtem Geld macht stolz“, weiß Ute Bockelmann.

Was kann es Besseres für die Zukunft der jeweiligen Schüler als auch für den Stadtteil geben?! ■



Unter Anleitung erlernen die Schülerinnen und Schüler auch Abrechnung und Buchhaltung ihrer Einrichtung



Die Fotos stellen zur Verfügung: Mitglieder der ArGe Wohntheke; Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.; Frank Ludwig; Malik Götz

Preis Soziale Stadt 2012

Die Wohntheke Hellersdorf: eine Handvoll Berliner Wohnungsunternehmen, ein Ziel

Die Wohntheke Hellersdorf heißt nicht von ungefähr „Theke“. Hier sollen zwanglos Gespräche geführt und Pläne geschmiedet werden. Alles „off the record“, ohne Tagesordnungspunkte, sondern ein kreativer Treffpunkt acht gleichberechtigter Partner, die für die zweitgrößte Wohnstadt Deutschlands, Berlin-Hellersdorf, verantwortlich zeichnen. Das klappt! Und zwar so gut, dass die Wohntheke einen Preis „Soziale Stadt“ erhielt.



Anja Steinbuch
freie Journalistin
Hamburg

Leerstand ist immer ein wichtiges Thema. In Berlin-Hellersdorf waren 2003 etwa 13 % der insgesamt 43.000 Wohnungen unbewohnt.

Grund genug für das kommunale Wohnungsunternehmen Stadt und Land Wohnbauten GmbH, die Wohnungsbaugenossenschaft „Hellersdorfer Kiez“ eG, die Wohnungsbaugenossenschaft Wuhletal eG sowie die Wohnungs- und Immobilienverwaltungs- und -betriebsunternehmen WVB Centuria, WoBeGe, Helle Mitte Zentrumsmanagement HS Hausinvest und Grundstücksgesellschaft Zerbster Straße, etwas zu unternehmen. Die acht Partner repräsentieren immerhin mit 27.500

Wohnungen zwei Drittel des Wohnungsbestandes. Jedes Mitglied hat eine Stimme und leistet je nach Größe jährlich einen festen Beitrag für die Wohntheke. Alle treffen sich regelmäßig im Jahr. Die Geschäftsführung rotiert zwischen den Unternehmen.

Gemeinsames Standortmarketing

„Damals waren es acht Unternehmen, die sich zusammenraufen, um den Standort Hellersdorf ▶



In diesem Pavillon im Herzen der Großsiedlung Hellersdorf treffen sich die Akteure der Wohntheke

mit seinen 18 Quartieren und 90.000 Einwohnern attraktiver zu machen“, erinnert sich Ralf Protz, Projektleiter der ArGe Wohntheke. Das Ergebnis, nämlich ein Leerstand von heute nur noch 2%, kann sich sehen lassen. Vor dem Hintergrund eines wieder angespannten Wohnungsmarkts in Berlin erscheint das logisch, jedoch hatte Hellerdorf als jüngste Ostberliner Großsiedlung lange nicht den besten Ruf. Dabei liegen hier ungeahnte Schätze, die nur gehoben werden müssen. Marlies Hartmann, Vorstandsmitglied der Wohnungsbaugenossenschaft Hellersdorfer Kiez: „Wir gehen mit bescheidenen, aber wirkungsvollen Maßnahmen

gegen Vorurteile vor. Dabei helfen uns die kreativen Menschen im Quartier. Sie unterstützen uns, beispielsweise internationale Fußballturniere und Boxwettkämpfe auf die Beine zu stellen oder klassische Musik hochwertig zu präsentieren. Und: Sie kommen auch zu den Veranstaltungen, bringen Bekannte, Verwandte und Freunde mit.“ Viele Köche verderben meist den Brei. Nicht in diesem Fall: „Standortmarketing ist ein Prozess, der nachhaltig betrieben werden muss“, ergänzt Ralf Protz. Er übernahm vor fünf Jahren das Management der Wohntheke Hellersdorf und war schon damals begeistert von der gemeinschaftlichen He-

rangehensweise. Genau das ist es, was auch Frank Wilke, Technischer Vorstand, von der Wohnungsbaugenossenschaft Wuhletal an der Wohntheke Hellersdorf fasziniert: „Hier arbeiten Vermieter mit ganz unterschiedlichen Eigentumsformen miteinander, um das Image von Hellersdorf zu verbessern. Das hat es bisher noch nicht gegeben.“ Oberstes Ziel aller Beteiligten war stets, das Selbstwertgefühl der Bewohner zu stärken. Hinzu kam der Ehrgeiz, eine gesamtdeutsche Aufmerksamkeit zu erreichen. „Gute Nachrichten aus Hellersdorf sind für uns die beste Werbung. Deshalb haben wir Aktionen organisiert, die über unsere Siedlung hinaus Gesprächsthemen liefern“, erzählt Ralf Protz. Marlies Hartmann: „Seit dem Jahr 2000 hat es durchaus einen Wandel in der Wahrnehmung gegeben, insbesondere durch die eigenen positiven Erfahrungen der Bewohner und Besucher von Berlin-Hellersdorf.“

Vielseitige Aktionen und Veranstaltungen

Die beteiligten Unternehmen bündeln Mittel und Kapazitäten für gemeinsame Standortaktivitäten. Konkret sieht das so aus: Seit sechs Jahren begeistert Musiker des Jugendmusikorchesters der Musikschule Marzahn-Hellersdorf tausende Besucher – nicht nur aus dem Bezirk, sondern aus weiten Teilen der Stadt und des Berliner Umlands. Kulisse ist dabei der zentrale Platz in der Siedlung. Seit vier Jahren wird „Skate by Night“ auf die Beine gestellt. Hier wird den Rollenden zur Halbzeit ihrer Tour vom Alexanderplatz bis nach Hellersdorf neben Getränken und Verpflegung ein Empfang in Hellersdorf bereitet. Der „Franz-Carl-Achard-Preis“ für angewandte Wissenschaften wurde zwei Hellersdorfer Unternehmen und drei Schulprojekten verliehen. Im „Virtuellen Unternehmerkolleg“ wurde Existenzgründern und Jungunternehmern das kleine Einmaleins der Unternehmensführung beigebracht. Beim „Boxpokal der Hellersdorfer Wohntheke“ veranstaltete die Theke gemeinsam mit dem Boxring SC Eintracht Berlin drei internationale Boxturniere mit jungen Sportlern aus fünf Ländern.

Ralf Protz hat eine Lieblingsveranstaltung: 2012 erstmals hat seine Theke die „Mini Fußball EM“ veranstaltet. Unterstützt vom Sportverein Eintracht Mahlsdorf und unter dem Motto „mit Freunden am Ball“ kicken nicht nur Berliner Jugendliche, sondern auch Kinder aus der Ukraine und aus Polen. „Wir wollen nächstes Jahr noch einen draufsetzen“, verspricht Projektleiter Protz. „2014 wollen wir hier die Mini Fußball WM veranstalten.“ Kaum ein Projekt habe so nachhaltig Außenwirkung gehabt wie die Fußball-Matches. Aber auch die Klassik-Konzerte haben über die Stadtgrenzen hinaus Besucher angezo-



Ob Sport- oder Kulturveranstaltungen – Aktivitäten und Events im Quartier helfen, das Image der Großsiedlung zu steigern und die Bewohner zu aktivieren



Die Großsiedlungen mit ihren Plattenbauten haben ein schlechtes Image. Die Akteure der Wohntheke Hellersdorf arbeiten – auch im Sinne ihrer Mieter – daran, dieses mit öffentlichkeitswirksamen Aktionen zu verbessern



In Hellersdorf ist mittlerweile fast der gesamte Wohnungsbestand modernisiert - hier lebt es sich bunt und dank der Wohntheke ist immer viel los

gen und den Namen Berlin-Hellersdorf bekannt gemacht. „Und zwar mit positiven Schlagzeilen“, betont Protz.

Konkurrenten auf dem Wohnungsmarkt arbeiten Hand in Hand

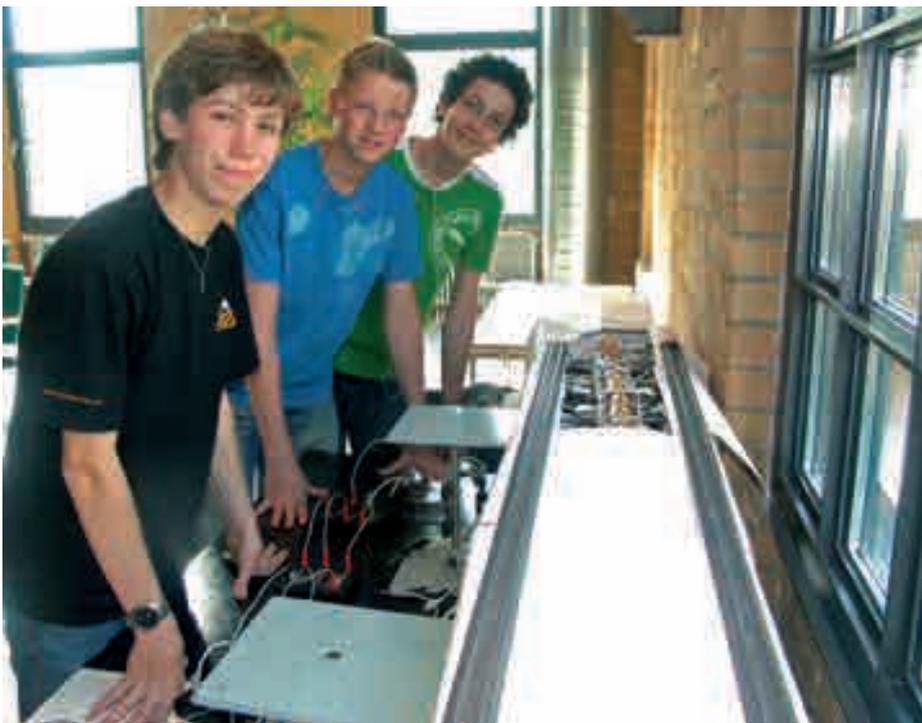
Auch wenn derzeit nur fünf Wohnungsunternehmen an der Wohntheke Hellersdorf beteiligt sind: Alle ziehen an einem Strang, obwohl sie eigentlich Wettbewerber sind. Jedes Mitglied ist

gleichberechtigt, egal wie viel es in die Wohntheke investiert. Das würdigte auch die Jury bei der Preisverleihung zum „Preis Soziale Stadt“: Trotz der Konkurrenz sei es den Projektpartnern selbst in Zeiten mit hohem Wohnungsleerstand gelungen, gemeinschaftlich, vertrauensvoll und gleichberechtigt an gemeinsamen Zielen zusammenzuarbeiten. Das habe die Außenwahrnehmung der zweitgrößten Wohnstadt Deutschlands verbessert, zu einem harmonischen Erscheinungsbild im

Wohnumfeld wie im Gebäudebestand beigetragen und die abgestimmte Zusammenarbeit der Wohnungswirtschaft mit den unterschiedlichsten Akteuren der Gemeinwesenarbeit befördert.

Immer wieder klingelt bei Ralf Protz im Büro der Wohntheke das Telefon. Am Apparat sind oft Vertreter von anderen Playern aus der Wohnungswirtschaft mit der Frage: „Wie macht ihr das eigentlich, wie funktioniert das bei euch, dass die vielen Köche nicht den Brei verderben?“ Ganz einfach ist die Antwort von Ralf Protz: „Wir haben alle das gleiche Ziel: Hellersdorf soll mit jedem Projekt ein bisschen lebenswerter werden.“ Und so etwas spricht sich schnell rum.

Ingo Malter, Geschäftsführer des Wohnungsunternehmens Stadt und Land, lobte ebenfalls die nachhaltige Zusammenarbeit: „Ohne staatliche Fördermittel haben wir hier eine große Wirkung erzielt, nämlich einen sozial ausgleichenden und stabilisierenden Effekt für unsere Bewohner im Stadtteil.“ Hinzu kämen sogar zwei sehr wichtige Nebeneffekte. Malter: „Diese Zusammenarbeit ganz unterschiedlicher Organisationen wirkt sich auch auf andere Bereiche der Wohnungswirtschaft positiv aus. Wir haben uns ganz nebenbei auch gemeinsam positioniert für Gestaltungskonzepte und für die Planung von sozialen Infrastrukturen für Kinder und Jugendliche.“ Und schließlich stellte die langjährige Zusammenarbeit der Wohnungsunternehmen „die Grundlage für die insgesamt jetzt hervorragende Vermietungssituation und den extrem geringen Leerstand dar“. Diese Ergebnisse seien für die Wohnungsbaunternehmen von unschätzbarem Wert. ■



Gemeinsam für das Viertel und die Bewohner - die Aktivitäten der Wohntheke Hellersdorf sind vielseitig: von Aktionen für Kinder und Jugendliche bis hin zu Veranstaltungen für die Älteren

Quartierserneuerung Richtfest in Reeshoop



Für drei Gebäude mit 56 Wohnungen wurde Richtfest gefeiert

Im Ahrensburger Stadtteil Reeshoop feierte die NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG Richtfest für drei Gebäude mit 56 Wohnungen und 57 Stellplätzen. Das erste Haus soll Ende 2013 bezugsfertig sein. Die 1,5 bis 4-Zimmer Wohnungen sind in Größen zwischen 45 und 109 m² verfügbar. Das 7,9 Mio. € teure Projekts ist der erste Schritt zur Revitalisierung des Neubauquartiers „Reeshoop“ durch Ersatzneubau und Modernisierung. Teil des Projektes ist eine neue zentrale Wärmeversorgung mit Bioerdgas, die jährlich ca. 1.200 t CO₂ einspart. Auch die Freiraumplanung des Quartiers ist Teil des Konzepts.

Weitere Informationen:
www.neueluebecker.de

Quartierserneuerung Modernisierung und Ersatzneubau

Für einen Neubau im Modernisierungsprojekt Hohenzollern-Höfe in Ludwigshafen hatte die LUWOG GmbH einen Planungswettbewerb ausgerufen. Die 2011 begonnene Modernisierung der denkmalgeschützten Hohenzollern-Höfe geschieht in vier Abschnitten. Parallel zur Sanierung des dritten Bauabschnittes „Ecke Hohenzollernstraße und Schwalbenweg“ soll das nicht unter Denkmalschutz stehende Gebäude Hüttenmüllerstraße 4/6 durch einen Neubau ersetzt werden. Im Wettbewerb galt es, ein Konzept zu entwerfen. Der Siegerentwurf des Architekturbüros Stein Hemmes Wirtz sieht für jede Wohneinheit Loggien vor, in den größeren Wohnungen zu beiden Seiten. Flexible Wohnungsgrundrisse sind möglich. Außerdem wurde ein innovatives Energiekonzept vorgeschlagen. Der Entwurf sieht 24 Wohnungen vor, die von der LUWOG, dem Wohnungsunternehmen der BASF SE, nach der Fertigstellung vermietet werden.



Visualisierung des Siegerentwurfes für den Neubau in der Hüttenmüllerstraße 4/6 im Gesamtensemble Hohenzollern-Höfe

Weitere Informationen:
www.luwoge.de

Umfassende Modernisierung 25 Mio. € für energetische Sanierung

In diesem Jahr investiert die Volkswagen Immobilien GmbH rund 25 Mio. € in die energetische Sanierung und Modernisierung ihrer Wohnbestände. So sind z. B. für rund 175 Wohneinheiten Einzelmodernisierungen mit Grundrissanpassungen und Erneuerung sämtlicher Sanitärobjekte geplant. Modernisierungen von gesamten Hauseingängen sind für 72 Wohnungen in zwölf Gebäuden vorgesehen. Modernisierungsschwerpunkte hat das Unternehmen dabei in den Wolfsburger Stadtteilen Fallersleben, Detmerode und der Nordstadt. Ein aktuelles Beispiel ist der Wohnblock in der Johann-Sebastian-Bach-Straße 1-3. Dabei erhalten die Gebäude ein Wärmedämmverbundsystem mit einer neu gestrichenen Fassade. Auch



Die Albert-Lortzing-Straße 1-3 wurde 2011 umfassend saniert. So sollen auch die Gebäude in der Johann-Sebastian-Bach-Straße aussehen

Weitere Informationen:
www.vwimmobilien.de

die Kellerdecken werden umfassend gedämmt. Alle Wohnungen erhalten zusätzlich Vorstellbalkone, die künftig noch mehr Freifläche bieten. Insgesamt investiert das Unternehmen rund 500.000 € in das Projekt, Mietererhöhungen werden nicht verursacht.

Wohnen für ein langes Leben Altersgerechte Wohnanlage

Die Erste Wohnungsgenossenschaft in Berlin-Pankow eG (EWG) hat in der Hermann-Hesse-Straße in Berlin-Pankow ein dreistöckiges Gebäude mit 21 Wohnungen mit 1,5 bis 3 Zimmern mit einer Größe von 65 bis 90 m² und einer Gesamtwohnfläche von 1.250 m² errichtet.

Das gesamte Gebäude wurde barrierefrei konzipiert mit breiten Türen, bodengleichen Duschen und Aufzügen. Die Fußbodenheizung wird über eine Erdwärmepumpe betrieben.

Weiter verfügt das Gebäude über eine Sole/Wasser-Wärmepumpe, eine solarthermische Warmwasseraufbereitung sowie dezentrale Zu- und Abluftanlagen mit Wärmerückgewinnung.

Die Genossenschaft entschied sich außerdem für perlitgefüllte Wandbildner, ein Naturprodukt, das keine Giftstoffe enthält und somit für Allergiker, Kinder und ältere Mieter geeignet ist.



Große Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Treppenhaus

Weitere Informationen:
www.ewg-pankow.de

Innovationspreis Zukunft Stadt vtw zeichnet fünf Mitgliedsunternehmen aus



Anlässlich der Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft wurden in Kooperation des Verbands Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. und der Stiftung Baukultur Thüringen zwei Innovationspreise sowie drei Anerkennungen an Mitgliedsunternehmen des vtw vergeben. Die inhaltlichen Schwerpunkte lagen in der bedarfsgerechten Umgestaltung und Schaffung von Wohnraum für ältere Bewohner und Familien bei gleichzeitiger Umsetzung energetischer Konzepte zur Einsparung von Energie.

Einen Innovationspreis Zukunft Stadt erhielt das Projekt „Umbau/ Sanierung Weizenstraße 4-8“ in Sondershausen der Wohnungsbaugenossenschaft „Fortschritt“ Sondershausen eG für die Umgestaltung

eines ehemals fünfgeschossigen Plattenbaus. Es entstanden neue moderne Wohnungsgrundrisse, barrierefreie Zugänge zu allen Wohnungen und Mietergärten wurden ergänzt. Ebenso erhielt das Projekt „Thüringens erstes Mehrfamilien-Passivhaus für Mieter“ der jenawohnen GmbH einen Innovationspreis. Hier wurde in Thüringen ein mehrgeschossiger Mietwohnungsneubau im Passivhausstandard umgesetzt und barrierefrei mittels eines Laubengangs erschlossen.

Eine Anerkennung erhielt der Beitrag „Modernisierung Moskauer Straße 75-81“ der Weimarer Wohnstätte GmbH, ein barrierefreies Erschließungskonzept eines fünfgeschossigen Wohnblocks. Durch den Einbau eines Aufzuges wurden die Zugänge zu 28 Wohnungen barrierefrei, zu 6 Wohnungen rollstuhlgerecht und zu weiteren 16 Wohnungen barrierearm. Eine Anerkennung erhielt auch das Neubauprojekt „Seniorenfreundliches, barrierefreies Wohnen im Borntal“ der Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft „Borntal“ eG. Auf einer Brachfläche im Wohngebiet entstanden 23 barrierefreie Wohnungen sowie einem neuen Gemeinschaftszentrum. Ebenso eine Anerkennung erhielt das Projekt der „Wippertal“ Wohnungsbau- und Grundstücksgesellschaft mbH Sondershausen „Gästehaus Landesmusikakademie Sondershausen“. Mit der Modernisierung sowie dem Neubau eines Gebäudeensembles wirkte das kommunale Wohnungsunternehmen auch als Stadtentwickler.

 Weitere Informationen:
www.vtw.de

Umnutzung Aus Bahnbrache wird Wohnquartier

Im Rahmen des Tages der Architektur in NRW wurde Ende Juni 2013 in Essen das Wohnprojekt Pier 78 des kommunalen Essener Wohnungsunternehmens Allbau AG in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro KZA im Essener Universitätsviertel vorgestellt. Das Gebäude besteht aus vier Geschossen mit 78 barrierearmen Mieteinheiten. Die Wohnungen haben zwei bis vier Zimmer und

eine Größe von 60 bis 160 m². Auf Wunsch gibt es einen Concierge-Dienst, er nimmt die Post entgegen, bestellt für die Mieter Brötchen oder erledigt den Wäscheservice. Im ersten Quartal 2013 waren die Wohnungen bezugsfertig. Im Sommer 2012 wurde bereits der dazugehörige vier Hektar große Bürgerpark mit Wasserflächen fertiggestellt.



Wohnen im PIER 78 in Essen

 Weitere Informationen:
www.pier78.de und www.allbau.de

WS 170

Komfort-Wohnungslüftung
mit Wärmerückgewinnung



**LEISE
STARK
ENERGIEEFFIZIENT**

**MADE IN GERMANY
BY MAICO**

 **MAICO**
VENTILATOREN



www.maico-ventilatoren.com



Von der GEWOFAG im Rahmen der SoBoN gebaute Wohnanlage im Stadtquartier Hirschgarten

Bezahlbares Wohnen

Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) – ein Münchner Weg

Bezahlbarer Wohnraum ist in vielen Städten und Gemeinden Mangelware. Diesen in hoher baulicher und städtebaulicher Qualität bereitzustellen und gleichzeitig für die nötigen Infrastrukturen zu sorgen, ist eine Herausforderung für Bauherren und Kommunen. Die Stadt München ging Mitte der 1990er Jahre einen eigenen Weg, um Investoren an den Infrastrukturkosten zu beteiligen und eine gemischte Wohnnutzung auch an stark nachgefragten Standorten zu erhalten. Teil 4 unserer Serie.



Tobias Straubinger
Medienreferent VdW Bayern
München

Zahlreiche deutsche Kommunen teilen ein ähnliches Dilemma: Sie stehen vor der Aufgabe, dringend benötigten Wohnraum für die mittleren

und unteren Einkommensschichten zu schaffen. Darüber hinaus gilt es, neue Gewerbeflächen zu entwickeln, um für Unternehmen attraktiv zu bleiben. All das sollte natürlich im Rahmen einer durchdachten Stadtentwicklung erfolgen. Doch, Städtebau gibt es nicht zum Nulltarif. Hinter der Entstehung von neuen Wohn- und Gewerbegebieten stehen sorgfältige Planungen durch die Kommunen, in einem zweiten Schritt gilt es, die nötige technische und soziale Infrastruktur

zu schaffen. Die Stadt München befand sich zu Beginn der 1990er Jahre in einer unangenehmen Situation. Der bayerischen Landeshauptstadt drohte aufgrund des angespannten Haushalts ein Planungsstopp. Die Stadt entwickelte daraufhin ihre eigene Lösung, um wieder Herr der Lage zu werden.

SoBoN – Sozialgerechte Bodennutzung heißt der Münchner Weg, der 1994 vom Stadtrat beschlossen wurde und zum 15-jährigen Jubiläum 2009



Quelle: GEWOFAG, Foto: Anja Wechsler

mit beeindruckenden Zahlen aufwarten konnte. Die SoBoN ersparte der Stadt in diesem Zeitraum rund 446 Mio. € an Planungs- und Finanzierungskosten und brachte ihr kostenlos 3,8 Mio. m² Grund und Boden für öffentliche Zwecke. Seit dem konnte die Erfolgsgeschichte der SoBoN weiter fortgeschrieben werden. So wurden seit 1994 insgesamt 119 Bebauungspläne nach SoBoN-Grundsätzen zur Rechtsverbindlichkeit gebracht (Stand 31. Dezember 2012), und dabei Baurecht für 34.940 Wohnungen, davon 9.320 Sozialwohnungen, geschaffen. „Aus dem anfangs verketteten Instrument der Verfahrensgrundsätze zur sozialgerechten Bodennutzung ist ein gelungenes Musterbeispiel für die partnerschaftliche Zusammenarbeit von Stadt und Bauwirtschaft geworden. Es ist bereits Vorbild für andere deutsche Kommunen und findet europaweit Beachtung“, kommentierte Münchens Oberbürgermeister Christian Ude die Entwicklung der SoBoN anlässlich des 15-jährigen Jubiläums.

Grundgedanke

Der Grundgedanke der SoBoN ist ebenso einfach wie einleuchtend. Grundeigentümer sollen sich an den Folgekosten der Planung beteiligen, die durch die Schaffung neuen Baurechts verursacht werden. Voraussetzung für die Anwendung der sozialgerechten Bodennutzung ist, dass ein Grundstück

durch einen neuen Bebauungsplan eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung erfährt. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Bebauungsplan für das Grundstück eine gewerbliche-, Wohn- oder Mischnutzung festsetzt. Weiter entscheidend ist, dass der Stadt planungsbedingte Kosten entstehen.

Die Planungsbegünstigten tragen die Verantwortung für:

- den Ausbau der Erschließungsstraßen und örtlichen Grünflächen einschließlich der Bereitstellung der dafür nötigen Grundstücke,
- die soziale Infrastruktur für Kinder, von der Kinderkrippe bis zur Grundschule, in der Regel in Form eines Finanzierungsbeitrags und durch Grundstücksbereitstellung,
- einen angemessenen Anteil geförderten Wohnungsbaus am neu geschaffenen Wohnungsbaurecht, die sogenannte Förderquote von 30 % zu Gunsten der Wohnungssuchenden mit unteren und mittleren Einkommen,
- den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Planungskosten
- und die zügige Verwirklichung der Planungen (Baupflicht).

Grundsätzlich soll den Planungsbegünstigten aber mindestens ein Drittel der durch die Überplanung erzielten Bodenwertsteigerung zustehen. „Die Übernahme der durch das Planungsvorhaben

ursächlich ausgelösten Kosten und Lasten ist seitens der Bauträgerschaft allgemein akzeptiert. Die Verfahren sind transparent; sofern Änderungen erforderlich werden, werden diese frühzeitig kommuniziert und mit den Betroffenen diskutiert“, sagt Münchens Stadtbaurätin Prof. Dr. Elisabeth Merk zur Reaktion der Bauträger auf die SoBoN.

Münchener Mischung

Für die Stadt München ist ein zentraler Punkt, dass die Planungsbegünstigten bei der Schaffung von neuem Wohnraum in die Pflicht genommen werden. Dabei soll ein angemessener Teil der neuen Wohnungen für untere und mittlere Einkommen vorgehalten werden. Die sog. Förderquote beträgt 30%. In der Praxis gilt, dass 20% für den geförderten Mietwohnungsbau und 10% für (geförderte) Eigentumswohnungen zu verwenden sind. Dadurch soll es auch Haushalten mit mittlerem Einkommen ermöglicht werden, in der Stadt preisgünstiges Wohneigentum zu erwerben. Die Verkaufspreise der geförderten Objekte liegen in der Regel bei maximal 3.000 €/m² Wohnfläche.

Durch diese Vorgaben wird die von der Stadt erstrebte Münchener Mischung - eine breite Streuung von Einkommensgruppen in den Wohnquartieren - erreicht. Die Förderquote von 30% wurde vom Stadtrat 2006 - als er auf zahlreiche ►



Quelle: LH München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Der Arnulfpark ist das erste Teilgebiet der zentralen Bahnflächen, das weitgehend realisiert ist

Vorschläge der Bauwirtschaft reagierte – noch einmal bestätigt. Das größte Münchner Wohnungsunternehmen, die kommunale Wohnungsbau-Gesellschaft GEWOFAG, begrüßt die SoBoN. Durch die Verordnung werde eine Ghetto-Bildung verhindert, da in den Entwicklungsgebieten frei finanzierte Wohnungen mit unterschiedlichen Fördermodellen wie der Einkommensorientierten Förderung (EOF) und dem Münchner Modell gemischt werden. „Die Anwendung der SoBoN ist ein wirksames Mittel, um Gentrifizierungsprozesse einzudämmen“, erläutert GEWOFAG-Geschäftsführerin Gordona Sommer. Die kommunale GEWOFAG hat bereits bei einigen Bauvorhaben von der SoBoN profitiert, bei denen private Bau-träger dem kommunalen Wohnungsunternehmen ihre SoBoN-Flächen verkauft haben.

Dem Kritikpunkt, durch die SoBoN würden geförderte Wohnungen durch erhöhte Kaufpreise beim freien Wohnungsbau quersubventioniert, kann Münchens Stadtbaurätin nichts abgewinnen. Schließlich sei die Angemessenheit der Kosten und Lasten ein Prüfungsmaßstab des Gesamtpaketes.

In der Regel würden sich die SoBoN-Bebauungspläne bei den Verhältnissen in München für die Planungsbegünstigten gut rechnen, zumal ihnen ja mindestens ein Drittel des planungsbedingten Wertzuwachses verbleibe. „Es würde deshalb zu weit führen und wäre sachlich nicht gerecht, einen direkten Bezug zwischen den Kosten für den geförderten Wohnungsbau und den Verkaufspreisen für den freifinanzierten Wohnungsbau herzustellen“, so Merk.

Große Planungsprojekte, die mit Hilfe der SoBoN bewältigt werden konnten, sind z. B. die Messestadt-Riem, die Bahnflächen entlang der Achse Hauptbahnhof-Laim-Pasing, die Parkstadt Schwabing auf einem ehemaligen Gewerbe- und Industrieareal und die ehemaligen Kasernenareale.

Positives Beispiel

Für den VdW Bayern ist die Münchner SoBoN ein positives Beispiel, wie auf einem überhitzten Wohnungsmarkt sozialer Wohnungsbau ermöglicht wird. „Gerade vor dem Hintergrund des Auslaufens von Sozialbindungen und dem hohen Bedarf an

bezahlbarem Wohnraum hat das Modell eine große Bedeutung“, sagt Verbandsdirektor Xaver Kroner. Ohne die SoBoN würden angesichts der hohen Münchner Grundstückspreise fast ausschließlich Wohnungen im gehobenen Preissegment gebaut werden. Das bedeute aber nicht, dass eine Übertragung auf andere Städte in jedem Fall sinnvoll sei. Hier müsse jeder Fall genau analysiert werden. Sonst könne eine solche Klausel Wohnungsmärkte auch lähmen, so Kroner.

Ähnliche Modelle mit Quoten für Sozialwohnungen bei Neubauprojekten gibt es bisher u. a. in Frankfurt (15% bei Neubauprojekten), Hamburg (2011: 30%) und Regensburg (15% seit 2010, 20% ab 2015). In Düsseldorf wird über eine flexible Quote nachgedacht, bei großen Neubauprojekten sollen 20% geförderte Wohnungen Pflicht werden.

Münchens Stadtbaurätin kann sich die SoBoN gut als Modell für andere Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten vorstellen. In München werde damit seit fast 20 Jahren gewährleistet, dass sowohl in Zeiten kommunaler Finanznot als auch in Zeiten mit angespanntem Wohnungsmarkt dringend erforderliche Baurechte einschließlich der entsprechenden Infrastruktureinrichtungen geschaffen wird. „Somit ist die SoBoN mit Sicherheit auch ein geeignetes und praktikables Modell für andere Kommunen“, sagt Merk – jedenfalls dann, wenn Überplanungen zu einer deutlichen Steigerung der Grundstückswerte führen, schränkt sie ein. Ansonsten könnten die Lasten nicht aus den Wertzuwachsen getragen werden. Auch Gordona Sommer hält die SoBoN für ein empfehlenswertes Modell: „Die Kommunen können ihre Planungshoheit zugunsten einer strategischen Stadtentwicklung voll ausschöpfen und sind nicht davon abhängig, was Investoren realisieren“, betont die GEWOFAG-Geschäftsführerin. ■



Quelle: LH München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Kita im Wohnquartier Hirschgarten



„Golf macht Schule“

Benefiz-Golfturniere 2013 für ein Schulbauprojekt der DESWOS

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

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

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

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

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

 **DOMUS**

VIESMANN

KNAUF

 **CBZ
BUSINESS SCHOOL
& ALUMNI**

 **M-TEQ**

 **B&O**

 **VALLOX**

techem

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

HAUFE.  **Hammonia**



Quelle: FSB

Das dritte Passivhochhaus der kommunalen Freiburger Stadtbau GmbH steht in der Bugginger Straße 2 - Ansicht vor Baubeginn

Innovative Konzepte zur Wohnraumerweiterung

Passivhaussanierungsstrategie bei 1960er-Jahre-Hochhäusern

Die Stadt Freiburg im Breisgau steht als „Green City“ für eine nachhaltige Stadtentwicklung und eine bewusste Lebensqualität. Von besonderer Bedeutung für die Wohnversorgung sind die Projekte der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB). Die kommunale Gesellschaft mit ca. 11.000 Wohnungen investiert mit einer europaweit einzigartigen Sanierung von Hochhäusern aus den 1960er-Jahren zu Passivhäusern in ein nachhaltiges und zukunftsweisendes Wohngebäudekonzept, das bezahlbare Mietpreise ermöglicht.



René Derjung
Administration und Finanzen
Freiburger Stadtbau GmbH

Die FSB verfolgt bei der Sanierung ein ganzheitliches Konzept, das sich lohnt, näher zu betrachten: Lässt sich ein Hochhaus mit fast 100 Wohnungen überhaupt zu einem kostensparenden und energieeffizienten Passivhaus sanieren? Die FSB zeigt an drei beispielhaften Objekten, wie erfolgreich diese Sanierungsmaßnahme ist. Nach dem Vorzeigeobjekt Bugginger Straße 50 und dem Passivhochhaus im Binzengrün 9 nimmt die FSB jetzt die Sanierung des dritten 1960er-Jahre-Hochhauses in der Bugginger Straße 2 in Angriff. Das Unternehmen profitiert dabei von den Erfahrungen der beiden vorangegangenen Sanierungen.

„Sanierung von Kopf bis Fuß“

Das 16-geschossige Hochhaus aus den 1960er Jahren wird vollständig saniert. Hierfür ist ein Umzug der Mieterinnen und Mieter erforderlich, welche die FSB über das sich seit Jahren bewährte hauseigene Umzugsmanagement abwickelt. Für jeden Bewohner wird die passende Übergangswohnung oder eine bereits neu sanierte Wohnung im Bestand der FSB gesucht. Nach Fertigstellung des Gebäudes können die Bewohner auf Wunsch wieder zurück in ihre frisch sanierte „alte“ Wohnung ziehen. Im Jahr 2012 hat die FSB dabei für Umzüge, Übergangswohnungen und Zeitwerterstattungen von mieter eigenen Möbeln, Küchen

etc. ca. 450.000 € ausgegeben. „Das sind gut eingesetzte Mittel. Unser Umzugsmanagement sorgt dafür, dass die Menschen im Quartier bleiben können“, stellt FSB-Geschäftsführer Ralf Klausmann fest, denn die größte Befürchtung der Bewohner bei einer anstehenden Sanierung sei der Verlust des eigenen Zuhauses und der gewohnten Umgebung. Bezugsfertig wird das „neue“ Passivhochhaus ab Herbst 2014 sein.

Neben der Energieeinsparung liegt der größte Vorteil der Sanierung in der Gewinnung neuer Wohnfläche bzw. neuer Wohnungen ohne zusätzlichen Grundstücksverbrauch. Für die Schaffung neuer Wohnungen fallen somit weniger Wohnungsneubauten sowie weniger Flächenversiegelung an. Damit leistet das Unternehmen einen wichtigen Beitrag zur Entlastung des Freiburger Wohnungsmarktes, der durch eine sehr hohe Nachfrage gekennzeichnet ist, und zur Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Die zusätzliche Wohnfläche erreicht das Unternehmen durch die Erweiterung des Gebäudes an der

Südwestseite mit dem Anbau einer Gebäudeachse. Die Gesamtwohnfläche erhöht sich so fast um ein Viertel von 7.200 auf 8.900 m². Außerdem werden die Grundrisse verändert. Die Zahl der Wohnungen steigt von 90 auf 135. Ohne zusätzliche Grundstücksfläche zu benötigen, schafft die FSB auf diesem Weg 45 neue Wohnungen. Neben den 30 Drei- und den 90 Zweizimmerwohnungen wird es künftig 15 Vierzimmerwohnungen geben, die von Familien im Stadtteil Weingarten dringend benötigt werden. Ein weiterer positiver Effekt, den das Gebäude durch Sanierung erfährt, ist eine grundlegende Wertsteigerung des gesamten Objektes. Inklusiv der Kindertagesstätte im Erdgeschoss investiert die FSB über 15 Mio. € in die Sanierung des dritten Hochhauses zum Passivhaus.

Unterschiedliche Mieteransprüche erfordern Flexibilität

Die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen ermöglichen es der FSB, mit großer Flexibilität den unterschiedlichen Ansprüchen von Alleinlebenden, Paaren oder älteren Menschen gerecht zu ►

MEHR WOHNUNGEN UND PLATZ FÜR EINE GEWERBEEINHEIT

Aus Sicht der FSB ist die soziale Mischung im Freiburger Stadtteil Weingarten eine wichtige Voraussetzung für stabile Nachbarschaften. Für die Betreuung der Kleinsten steht im Erdgeschoss des Gebäudes bereits seit 1997 die städtische Kita Wirbelwind bereit. Von der Sanierung und den damit verbundenen Grundrissvergrößerungen profitieren die kleinsten Kinder der Kita, da diese nach der Sanierung über wesentlich mehr Platz verfügen wird und dadurch mehr Kinder aufnehmen kann. Für die Dauer der Sanierung wurden im benachbarten Gebäude Binzengrün 34 entsprechende Übergangsräumlichkeiten für die Kita Wirbelwind bereitgestellt und im Vorfeld an die Bedürfnisse der Kinder und Betreuer angepasst.

werden. So werden alle Wohnungen barrierefrei erreichbar sein und die Hälfte aller Wohnungen verfügen über ein schwellenfreies Bad.

Durch die Sanierung gilt für die Wohnungen, für einen Zeitraum von zehn Jahren ab Beginn, eine festgeschriebene Miete mit einem fest vereinbarten Sanierungszuschlag, der in Stufen zwischen 80 und 115% erhoben wird. Die Sanierungskosten werden also nicht, wie sonst nach BGB möglich, direkt und voll und ganz umgelegt (11 % der anrechenbaren Kosten im Jahr). So besteht für diesen Zeitraum wieder eine Bindung und die möglichen Mietpreissteigerungen im Mietspiegel finden keine Anwendung. Für die Sanierungen der Hochhäuser haben die Stadt Freiburg und die FSB eine separate Vereinbarung über dieses „Freiburger Mietpreismodell Weingarten-West“ mit Benennungsrecht und die Mietpreisbindung abgeschlossen. Den Mietern wird so die Sicherheit gegeben, dass ihre Miete für die kommenden zehn Jahre unabhängig vom steigenden Mietspiegel betrachtet wird.

Geringere Heizkosten durch energieeffiziente Sanierung

Die Quintessenz des Projektes aber liegt in der energetischen Ertüchtigung des Gebäudes. Mit der aufwendigen Sanierung vom Hochhaus zum energiesparenden Passivhaus sorgt die FSB dafür, dass die Heizkosten für die Bewohner niedriger ausfallen. Voraussetzung für die Einsparung der Heizkosten ist allerdings, dass die Mieter ihre Gewohnheiten dem Leben im Passivhaus anpassen.



In Stadtteil Weingarten baut die Freiburger Stadtbau derzeit das 3. Hochhaus zum Passivhaus um: Das Haus Bugginger Straße 2 und die dahinter liegenden Gebäude Binzengrün 9 und Bugginger Straße 50

Hierfür bietet das kommunale Unternehmen eine ganz besondere Dienstleistung an: eine kostenlose Beratung durch ausgebildete Energieberaterinnen, die den Mietern das richtige Wohnverhalten im Passivhaus erklären. „Es ist entscheidend für die Akzeptanz der neuen Technik, dass man diese den Menschen erklärt“, sagt FSB-Geschäftsführer Ralf Klausmann.

Erreicht wird der Passivhausstandard durch die Dämmung von Fassade, Dach und Kellerdecke, den Einbau hochwertiger Wärmeschutzfenster und einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Der Energieverbrauch beträgt bisher 68 kWh/m² p.a., nach der Modernisierung reduziert sich dieser auf 15 kWh/m² p. a. Somit sparen die Bewohner jährlich 53 kWh/m², das sind fast 78 % Einsparung. Da durch die Veränderung der Grundrisse viele kleinere Wohnungen geschaffen wurden, reduzieren sich durch die damit verbundene neue Verteilung auch die allgemeinen Betriebskosten, was dem Bewohner zugutekommt.

Wohnungsbedarf und Wohnbedürfnisse

„Viele der Bewohner sind nach der Fertigstellung in den 1960er Jahren in die Hochhäuser eingezogen. Sie haben eine Familie gegründet und dort ihre Kinder großgezogen. Diese sind nun aus dem Haus. Daher entscheiden sich jetzt viele für eine kleinere Wohnung. Somit fällt der modernisierungsbedingte Mietaufschlag häufig überhaupt nicht mehr ins Gewicht“, so Ralf Klausmann.

Langfristig preisgünstigen und nachhaltigen Wohnraum zu schaffen, ist die Intention vieler Wohnungsunternehmen. Die FSB zeigt mit den Passivhaussanierungen, wie es nach dem derzeitigen Stand der Technik möglich ist, zukunftsweisende Wohnkonzepte für die Freiburger Bürger zu entwickeln und zu realisieren. Denn in energieeffizienten und modernen Wohngebäuden liegt die Zukunft des urbanen Wohnens in einer klimafreundlichen Stadt. Heute ist dies das Passivhaus, morgen entwickelt sich der technische Standard weiter. Im Schulterschluss mit der Forschung arbeitet die FSB auch an anderen zukunftsweisenden Lösungen der energetischen Sanierung. Nur durch die gemeinsame Arbeit von Forschung, Wohnungswirtschaft und Bauindustrie werden Innovationen vorangetrieben. ■



So soll das Passivhochhaus aussehen, wenn es fertig ist: nicht nur energieeffizienter, sondern auch mit zusätzlichen Wohnungen ausgestattet



„Im WohnungsWirtschafts Office Professional von Haufe finden Sie die Musterverträge und Formulare sowie die wichtigsten Fachbücher und Arbeitshilfen des GdW – alles stets aktuell über den Online-Zugriff!“

Ingeborg Esser

*Hauptgeschäftsführerin des GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.*

Mit Haufe und Hammonia meistern Sie die Herausforderungen der Wohnungswirtschaft. Versprochen.

Stets aktuell und mit wenigen Klicks abrufbar:

- › Haufe- und Hammonia-Fachwissen
- › Mustervorlagen und Arbeitshilfen des GdW
- › Inhalte vieler Fachtitel wie dem Wohnungs- und Immobilienlexikon
- › Online-Seminare für die Wohnungswirtschaft

Jetzt 4 Wochen kostenlos und unverbindlich testen.



www.haufe.de/wowi

Hammonia

HAUFE.



Quelle: WEWOBAU

Von der Ruine zur baugeschichtlichen Sensation: Der WEWOBAU ist es zu verdanken, dass ein altes Gebäude in Zwickaus Innenstadt wieder in neuem Glanz erstrahlt, eine mittelalterliche Münzstätte wiederentdeckt und Details aus den Jahren 1440 und 1530 bewahrt wurden

Wohnen im Denkmal

Eine Genossenschaft rettet ein Baudenkmal

Sie war der letzte Schandfleck der Innenstadt Zwickaus: die Centralhalle. Dann nahm sich die Westsächsische Wohn- und Baugenossenschaft eG Zwickau (WEWOBAU) des heruntergekommenen Baudenkmal an - und machte daraus mit großem Aufwand ein Schmuckstück mit einem gehobenen Restaurant und Wohnungen. Auftakt einer Serie über den Bedeutungswandel, den denkmalwerte und -geschützte Wohnungsbestände seit einiger Zeit erfahren, über schöne Beispiele bei Wohnungsunternehmen und über das Leben in ihnen.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Nicht viel hätte gefehlt, und die größte Attraktion des denkmalgeschützten Gebäudes am Zwickauer Hauptmarkt wäre für immer verborgen geblie-

ben. Bei den Sanierungsarbeiten, erzählt Walter Igel, technischer Prokurist der WEWOBAU, kam im Keller ein beschädigtes Gewölbe zum Vorschein. Statt das bauhistorisch nicht besonders wertvolle Gewölbe zu sanieren, beschlossen die Verantwortlichen, es zu entfernen, und stießen dabei auf eine Mauer. Auch die musste weg - doch dann zeigten sich weitere Mauern. Bei diesen, so stellten die Experten fest, handelt es sich um die Wände des einstigen Steinhauses: einer mittel-

terlichen Münzprägestätte, die auf die Zeit um das Jahr 1200 zurückgeht und damit die einzige in wesentlichen Teilen erhaltene mittelalterliche Münzstätte in der Bundesrepublik ist.

Für Walter Igel und die Zwickauer Genossenschaft war die Beschäftigung mit mittelalterlichen Baudenkmalen eine neue Erfahrung, betont der WEWOBAU-Prokurist. Ihr alltägliches Geschäft ist ein anderes: Mit rund 5.500 Wohnungen ist sie das zweitgrößte Wohnungsunternehmen in der säch-

sischen 92.000-Einwohner-Stadt und verwaltet hauptsächlich Plattenbauten in den Stadtteilen Marienthal sowie Neuplanitz. Und dabei hat sie eigentlich mit genügend Herausforderungen zu kämpfen: Obwohl die Genossenschaft im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost gut 750 Wohnungen abgerissen hat, verzeichnet sie einen Leerstand von rund 20%. Dieser, erläutert Ute Voigt, die kaufmännische Prokuristin der WEWOBAU, konzentriert sich allerdings nicht auf einzelne Gebäude oder Viertel, sondern ist hauptsächlich dem Umstand geschuldet, dass sich die obersten Wohnungen in den Fünf- und Sechsgeschossern ohne Aufzug kaum vermieten lassen.

Verantwortung für die Stadt

Warum also nimmt sich eine Wohnungsbaugenossenschaft ausgerechnet des ältesten Hauses der Stadt an? „Wir sind in Zwickau verwurzelt und können uns den Anliegen der Stadt nicht verschließen“, antwortet Rainer Feige, der Vorstandsvorsitzende der WEWOBAU (siehe nachfolgendes Interview): Viel öffentliches Geld sei in die DDR-Neubauviertel geflossen; deshalb sei es an der Zeit gewesen, auch einmal etwas für die Entwicklung der Innenstadt zu tun.

2010 ersteigerte die WEWOBAU deshalb das seit den frühen neunziger Jahren leer stehende Gebäude am Hauptmarkt, das die Zwickauer unter dem Namen Centralhalle kannten und das zu DDR-Zeiten eine Studentenkneipe sowie Wohnungen beherbergte. Das ursprüngliche Konzept für das jetzt Alte Münze genannte Objekt sah vor, im Erdgeschoss ein gehobenes Restaurant anzusiedeln und darüber wieder Wohnungen anzubieten. In der Folge modifizierten die Verantwortlichen das Konzept jedoch: 300 m² Fläche im ersten und einem Teil des zweiten Obergeschosses werden nun an den lokalen Fernsehsender TV Zwickau vermietet.

Besondere Wohnungen in der „Alten Münze“

Gewohnt wird hingegen im zweiten und dritten Geschoss. Die beiden kleineren Einheiten (zusammen 123 m² Wohnfläche) im zweiten Obergeschoss werden allerdings nicht regulär vermietet, sondern möbliert an Kurzeintaufenthalter vergeben. Dabei kooperiert die WEWOBAU mit Bernd Winkler, dem Betreiber des Restaurants Alte Münze im Erdgeschoss: Er kümmert sich um die Vermietung der beiden Wohnungen und trägt sämtliche Betriebskosten. Von den Einnahmen gehen 60% an den Betreiber und 40% an die WEWOBAU. Winkler wird auch das kleine Hotel mit elf Zimmern betreiben, das die WEWOBAU im hinteren Bereich des Grundstücks errichtet. Die Bauarbeiten dafür sollen in diesem Jahr beginnen und 2014 abgeschlossen sein. ▶



Quelle: WEWOBAU

Bei der Sanierung wurden Stützsäulen aus dem Jahr 1530 und Deckenteile aus dem Jahr 1440 freigelegt ...



Quelle: WEWOBAU, Foto: Dirk Dießel/dsl-factory.de



Quelle: WEWOBAU, Foto: Dirk Dießel/dsl-factory.de

... diese wurden - ebenso wie die historischen Wandmalereien - liebevoll restauriert



Quelle: WEWOBAU

Eine Holzdecke aus dem 17. Jahrhundert wurde im 1. OG freigelegt und restauriert



Quelle: WEWOBAU, Foto: Dirk Diebel/dsl-factory.de

Ganz normal vermietet worden ist hingegen die großzügige Dachgeschosswohnung mit 137 m² Wohnfläche und einer 80 m² großen Terrasse mit schönster Aussicht auf den Zwickauer Dom und die Stadt. Damit schafft die WEWOBAU ein Angebot, das es in ihrem Bestand bisher nicht gegeben hat.

Viele Überraschungen

Beim Rundgang durch das fast fertig sanierte Denkmal weist Prokurist Igel auf historische Elemente hin. Im Kellergewölbe, wo einst die Münzen geprägt wurden, befindet sich jetzt u. a. ein Raum, in dem der Aufsichtsrat der Genossenschaft tagt. Bewundern kann er dann jeweils die fast ein-

halb Meter dicken mittelalterlichen Mauern, an denen man noch Spuren von Ruß erkennt. Auch die alten Rauchabzüge blieben erhalten. Die oberen Geschosse zeigen ebenfalls eine Fülle an bauhistorischen Details, die die WEWOBAU sorgfältig restaurieren ließ: eine Decke aus dem Jahr 1440, historische Wandmalereien, Säulen aus dem Jahr 1530. Sogar im Bad einer der beiden kleinen Wohnungen öffnet sich eine aus dem Mittelalter stammende Nische.

Immer wieder, erzählt Igel, kamen bei den Arbeiten neue Einzelheiten ans Licht, so dass mehrere Umlanungen und Grundrissanpassungen nötig wurden. Dabei mussten sich die Verantwortlichen der WEWOBAU, der Bauconzept Planungsgesell-

schaft mbH aus Lichtenstein und des Landesamtes für Denkmalpflege mit ganz unterschiedlichen Zeitepochen auseinandersetzen: Die Fassade und der Eingangsbereich entsprechen jetzt dem Stand von 1926, als die Alte Münze zum letzten Mal grundlegend umgebaut wurde.

Kosten höher als geplant

Auch die Kosten erhöhten sich, wie Prokuristin Voigt zur Kenntnis nehmen musste. Kalkuliert wurde ursprünglich mit einem Betrag von rund 1.400 €/m² Nutzfläche (das Gebäude weist eine Nutzfläche von knapp 900 m² auf). Gekostet hat die Sanierung letztlich rund 2 Mio. € (ohne Hotelneubau). „Ohne die Förderung durch Bund und Land hätten wir manche Details nicht zeigen können“, sagt Prokurist Igel. Fördermittel gab es aus dem Denkmalpflegeprogramm des Freistaats Sachsen, dem Denkmalschutz-Sonderprogramm des Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien und der Deutschen Stiftung Denkmalschutz. Die Kredite für das Vorhabens stellte die Sparkasse Zwickau zur Verfügung.

Trotz der großen finanziellen Belastung - begleitet man das WEWOBAU-Führungstrio durch die Alte Münze, wird deutlich, wie stolz sie auf das Geleistete sein können. „Aus dem Rohdiamanten wurde ein Schmuckstück“, freut sich Vorstandsvorsitzender Feige. Dafür gibt es Lob von oberster Stelle. „Das Haus ist wunderschön geworden“, sagte Zwickaus Oberbürgermeisterin Dr. Pia Findeiß Ende vergangenen Jahres. „Ich bin der WEWOBAU sehr dankbar, dass sie sich dieses Problems angenommen und es zu einem so guten Ende geführt hat.“ ■



Quelle: WEWOBAU

Bis vor kurzem bot sich noch der Blick auf ein leerstehendes, langsam verfallendes Gebäude. Dank des Engagements der WEWOBAU erstrahlt es wieder in historischer Schönheit



Quelle: WEWOBAU, Foto: Kristin Heier, Bernsdorf



Interview mit Rainer Feige und Ute Voigt „Als Unternehmen sind wir in der Pflicht“

Warum engagiert sich eine Wohnungsgenossenschaft für die Rettung eines Baudenkmals? Und rechnet sich das überhaupt? Antworten auf diese Fragen geben Rainer Feige, Vorstandsvorsitzender der WEWOBAU, und Ute Voigt, kaufmännische Prokuristin.

Herr Feige, Sie sind Vorstandsvorsitzender einer Wohnungsgenossenschaft, deren wichtigste Aufgabe eigentlich nicht die Sanierung von Baudenkmalen ist. Warum haben Sie sich trotzdem der Alten Münze angenommen?

Rainer Feige: Die ehemalige Centralhalle war der letzte Schandfleck am Zwickauer Hauptmarkt. Unser Ziel war es, diesen zu beseitigen und darüber hinaus einen aktiven Beitrag zur Innenstadt-sanierung zu leisten.

Wir sind in Zwickau verwurzelt und können uns den Anliegen der Stadt nicht verschließen. Und es sah früher wirklich schlimm aus. Die Alte Münze liegt ja direkt gegenüber dem Geburtshaus des Komponisten Robert Schumann, so dass die Teilnehmer des Internationalen Robert-Schumann-Wettbewerbs als Erstes diesen Schandfleck sahen.

Wie haben Ihre Mitglieder auf Ihr Engagement in der Innenstadt reagiert?

Ute Voigt: Überwiegend positiv. Aber natürlich gab es auch skeptische Stimmen. Denn die Sanierung kostete Geld. Der eine oder andere Mieter sagte deshalb: Ihr kauft ein Baudenkmal in der Innenstadt, dabei müsste in meiner Wohnung auch etwas gemacht werden.

Was haben Sie diesen Kritikern geantwortet?

Feige: Wir haben darauf hingewiesen, dass in den vergangenen Jahren viel öffentliches Geld in die Neubauviertel geflossen ist, in denen wir unsere Wohnungsbestände haben. Als Unternehmen sind wir deshalb in der Pflicht, auch einmal etwas für die Innenstadt zu tun.

Könnte man davon sprechen, dass Sie eine Stadttrendite erbringen?

Feige: Ganz genau. So haben wir es von Anfang an gesehen.

Voigt: Und das Ergebnis ist gut geworden. Das erkennen auch unsere Mitglieder an.

Das erste Obergeschoss hat der lokale Fernseher TV Zwickau gemietet. Warum sind dort keine Wohnungen entstanden?

Feige: Ursprünglich planten wir tatsächlich auch im ersten Stock Wohnungen. Dann trat aber TV Zwickau an uns heran und fragte uns, ob wir nicht geeignete Räumlichkeiten für sie hätten. Da wir Sponsor des Fernsehsenders sind, sind wir dieser Bitte gern nachgekommen. Dadurch ermöglichen wir es auch, dass der Sender, der momentan außerhalb Zwickaus sitzt, in die Stadt zurückkommt. Und er zahlt eine ordentliche Miete.

Sie haben in die Sanierung rund 2 Mio. € investiert. Rechnet sich das?

Voigt: Unser Ziel ist es, eine schwarze Null zu schreiben. Das wird sicher nicht gleich in den ersten zwei Jahren gelingen. Aber wenn sich das Gesamtensemble mit Gaststätte und Hotel etabliert hat, gehen wir von höheren Mieteinnahmen aus. Deshalb sind wir zuversichtlich.

Herr Feige, Frau Voigt, vielen Dank.

Das Interview führte Christian Hunziker.

WESTSÄCHSISCHE WOHN- UND BAUGENOSSENSCHAFT EG ZWICKAU

Gründungsjahr: 1954
Mitglieder: 4.430
Mitarbeiter: 50
Verwalteter Bestand: 5.473 Wohnungen
Bilanzsumme: 140 Mio. €
Durchschnittliches Nutzungsentgelt (kalt): 4,60 €/m²
Leerstand: rund 20%
Standorte: Marienthal, Neuplanitz



www.wewobau.de
www.alte-muenze-zwickau.de



Im Oktober 2012 wurde der Studienbetrieb im „Campus Heilbronn - Am Europaplatz“ aufgenommen. Nahezu 1.500 Studierende sowie 40 Lehrkräfte und Mitarbeiter der Hochschule füllen die zwei Hörsäle, 10 Seminar- und Gruppenräume sowie 21 Büros mit Leben

Innenraumhygiene

Geprüfte Wohngesundheit als Teil der Unternehmensstrategie

Die Stadtsiedlung Heilbronn hat beim Bau des Campusgebäudes für die Hochschule Heilbronn gute Erfahrungen mit einem wohngesundheitlichen Qualitätsmanagement gemacht. Die gewonnenen Erkenntnisse werden nun auch im Wohnungsbau verstärkt angewendet.



Robert an der Brügge
Geschäftsführer der
Stadtsiedlung Heilbronn GmbH

Mitte April erhielten die Hochschule Heilbronn als Nutzer und die Stadtsiedlung Heilbronn als Eigentümer und Bauherr das Zertifikat für eine

gute Raumluft in dem 2012 eingeweihten neuen Campusgebäude der Hochschule. Die schriftliche Bestätigung ist das erfolgreiche Ende eines intensiven Lernprozesses in Sachen Innenraumhygiene und gleichzeitig ein wichtiges Kapitel im Bestreben, für Nutzer und Käufer sicher wohngesunde Gebäude anzubieten.

Doch von Anfang an: Der Auslöser, sich noch intensiver mit dem Thema zu befassen, waren Informationen der Bauabteilung des Unternehmens über

ein entsprechendes, neu entwickeltes Baukonzept und parallel dazu die Empfehlungen des Umweltbundesamtes im „Leitfaden für Innenraumhygiene in Schulbauten“, der eine Vielzahl von Hinweisen für das gesunde Bauen enthält. Einer davon ist die Sicherstellung eines niedrigen CO₂-Gehaltes der Luft in den Unterrichts- und Büroräumen, damit die Aufmerksamkeit der Studierenden und Mitarbeiter nicht ermüdet. Dies ist beim Campusgebäude auch ohne investitions- und unterhalts-

trächtige mechanische Belüftung gelungen. Ge-
lüftet wird per Hand über die Fenster. So genannte
CO₂-Ampeln signalisieren den Raumnutzern, wann
es nötig ist, zu lüften. Das selbstverständlich ener-
gieeffizient errichtete Gebäude verfügt über eine
nahezu luftdichte Gebäudehülle. Um keine unnö-
tige Belastung der Raumluft mit Schadstoffen aus
den verwendeten Bauprodukten in Kauf nehmen
zu müssen, wurde das Sentinel Haus Institut mit
der Beratung bei der Baustoffauswahl, der Schu-
lung der Planer, Bauleiter und Handwerker sowie
der Baubegleitung beauftragt.

Vor allem bei den innenraumnahen Gewerken
wurden Produkte verwendet, deren gutes Emis-
sionsverhalten anhand qualifizierter Prüfzeugnis-
se von den Herstellern nachgewiesen wurde. Die
Schulung der Bauleiter und Handwerker sorgte
für ein umsichtiges Verhalten und die korrekte
Verarbeitung der Baustoffe. Mehrere Raumluft-
messungen eines Sachverständigen brachten die
Sicherheit, auf dem richtigen Weg zu sein, waren
aber auch eine Verpflichtung der Auftragnehmer,
sich an die vereinbarten und entsprechend ausge-
schriebenen Produkte und Verarbeitungsweisen
zu halten. Ein angenehmer Nebeneffekt dieses
Vorgehens war eine gut organisierte und sehr



Quelle: Stadtsiedlung Heilbronn

Freuen sich gemeinsam über die gesunde Raumluft im Campusgebäude (v. l.): Robert an der Brügge, Geschäftsführer der Stadtsiedlung Heilbronn, Prof. Dr.-Ing. Jürgen Schröder, Rektor der Hochschule Heilbronn, und Peter Bachmann, Geschäftsführer und Gründer des Sentinel Haus Instituts.

saubere Baustelle, auf der z. B. nicht geraucht
wurde und emissionsträchtige Schneidarbeiten
in eigens dafür abgeteilten Bereichen stattfand.

Insgesamt stieß das Qualitätsmanagement
auf große Zustimmung auch bei den Handwerkern,
profitieren diese doch von einer deutlich ge- ▶

Comfort bis Care Waschtische

hewi.de/barrierefrei

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

HEWI



Waschtisch 850



Waschtisch 600





Innenansicht des neuen Campusgebäudes

sünderen Arbeitsumgebung und exakt definierten Schnittstellen zwischen den Gewerken.

Gesundheit des Nutzers im Mittelpunkt

Warum dieser erst einmal zusätzliche Aufwand? Das Vorgehen gründet sich in der festen Überzeugung, dass es auf Dauer nicht sinnvoll ist, die Nachhaltigkeit eines Gebäudes allein an seiner energetischen Qualität zu messen. Immer mehr zu dämmen, die Nebenwirkungen mancher erneuerbarer Energieträger auszublenden und allein die Reduzierung des Treibhauseffektes in den Fokus zu rücken, wird die Immobilien- und Wohnungswirtschaft auf Dauer nicht weiterbringen. Teilweise werden damit neue Probleme geschaffen, für deren Lösung es heute noch keine Antworten gibt. Betrachtet man das Gebäude als Ganzes, wird deutlich, dass die Gesundheit und das Wohlbefinden der Nutzer ein zentraler Aspekt ist. Schließlich halten wir uns zu 90% in geschlossenen Räumen auf, deren Raumluftqualität eine direkte Wirkung auf die Gesundheit hat. Immer mehr Schadstoffe in unserer Umwelt führen zu einer drastischen Zunahme von Allergien und Atemwegserkrankungen. Über diese persönliche Betrachtung hinaus prägen gerade die Unternehmen im GdW das Stadtbild und die Baukultur in ihrer Region. Nicht zuletzt sind wir mehr als andere Akteure dem Gemeinwohl verpflichtet und tragen vor Ort unmittelbare Verantwortung.

Positive Erfahrungen in der Praxis

Gutmenschentum allein schreibt aber keine positiven Geschäftszahlen. Deshalb ist es für die Stadsiedlung Heilbronn unabdingbar, dass die Einbeziehung eines wohngesundheitlichen Qua-

litätsmanagements wirtschaftlich darstellbar ist. Dies ist der Fall, ausgehend von der Tatsache, dass qualitativ volles Bauen zu den zentralen Grundsätzen des seit 1856 bestehenden Unternehmens gehört. Selbstverständlich bedeutet die Beschaffung und Implementierung des nötigen Wissens einen zusätzlichen Aufwand. Der findet allerdings vorwiegend unternehmensintern statt und lässt sich wie viele andere zukunftsichernde Aspekte der Unternehmensentwicklung nicht auf Euro und Cent beziffern. Die externen Fortbildungs- und Schulungskosten sowie die wohngesundheitliche Baubegleitung und -überwachung sind in Relation zu den Bausummen, die Unternehmen der Wohnungswirtschaft bewegen, nahezu vernachlässigbar. Mehrkosten für die eingesetzten, geprüft wohngesunden Baustoffe fielen beim Campusgebäude der Hochschule Heilbronn nicht an.

Größere Veränderungen gibt es in der Baustellenplanung und -koordination. Hier muss früher und intensiver darüber nachgedacht werden, wo welche Baustoffe wie verarbeitet werden und worauf Bauleiter und Handwerker zu achten haben. Eine wichtige Rolle kommt vom Hersteller geprüften Bauteilsystemen zu, die nicht nur eine einwandfreie Verarbeitung, sondern auch ein innenraumhygienisch unproblematisches Zusammenspiel der einzelnen Komponenten gewährleisten. Hier konnten die entsprechenden Kriterien in die Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen integriert und somit die (Rechts-)Sicherheit für alle Beteiligten verbessert werden. Auch müssen z. B. Ablüft- und Aushärtezeiten bei Klebern, Farben und Dichtmassen beachtet und kontrolliert werden. Werden diese Zeiten vorab im Bauzeitenplan berücksichtigt, sind keine Verzögerungen zu er-

warten. Dies war beim Campusgebäude der Fall, das nach rund einjähriger Bauzeit termingerecht übergeben wurde.

Fazit 1: Da das gesammelte Wissen und Gewusstsein über etliche Bauvorhaben „abgeschrieben“ wird, kann das Kostenargument nicht als Hinderungsgrund dienen.

Wohngesunder Wohnungs- und Gewerbebau

Ausgehend von den positiven Erfahrungen auch aus früheren Bau- und Sanierungsprojekten, wird die Stadsiedlung Heilbronn in Zukunft nach und nach das wohngesundheitliche Qualitätsmanagement auf alle ihre Bau- und Sanierungsprojekte übertragen. Und zwar nicht nur im margenträchtigeren Bauträgergeschäft, sondern ganz bewusst auch im geförderten Wohnungsbau. Denn gerade diese Immobilien bleiben fünf bis sechs Jahrzehnte im Bestand. Allein bei der fälligen Generalsanierung nach ca. 30 Jahren genau zu wissen, welche Baustoffe verwendet wurden, ist schon ein Gewinn. Und obwohl sich die Nachfrage unserer Kunden nach explizit wohngesunden Miet- und Kaufobjekten aktuell in einem sehr überschaubaren Rahmen hält, sind wir überzeugt, mit der eingeschlagenen Strategie dem gesamtgesellschaftlichen Megathema Gesundheit gerecht zu werden. Im gewerblichen Bereich ist eine Zertifizierung auch im Hinblick auf die Innenraumluftqualität im Übrigen bereits ein Thema. Diese professionellen Investoren schauen, auch mit Blick auf Ihre Finanzierungskosten und Vermarktungschancen, auf eine belegbare Gebäudequalität, zu der die Wohngesundheit mehr und mehr dazugehört. Hier finden dann auch Zertifizierungssysteme wie das Siegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“ und andere verstärkt Anwendung, die ebenfalls Anforderungen an die Qualität der Innenraumluft beinhalten.

Fazit 2: Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft im GdW können auch im Bereich gesundes Bauen eine Vorreiterrolle einnehmen und die Branche voranbringen. Dann hat auch in Zukunft der Slogan „GdW, die beste Seite der Wohnungswirtschaft“ eine Berechtigung. ■

STADTSIEDLUNG HEILBRONN

Die Stadsiedlung Heilbronn ist das zweitälteste Wohnungsunternehmen Deutschlands, 1856 gegründet. Mit einem Wohnungsbestand von rund 3.700 Wohnungen, 88 Gewerbeeinheiten und einem Anlagevermögen von ca. 120 Mio. € erzielte das zu 100 % kommunale Unternehmen 2012 Umsatzerlöse von 23,5 Mio. €.

KOLUMNE TECHNIK

» Endlich Sonne?

Worüber schreibt man Ende Juni 2013? Wenn's nach dem Wetter geht: übers Heizen. Aber zeigte sich die Sonne wird es hinter der Glasscheibe schlagartig warm, und zwar zu warm. Das geht bei der Sonneneinstrahlung im Sommer sehr schnell und am besten in Himmelsrichtung Südwest am Nachmittag, am allerbesten bei Dachflächenfenstern. Und es geht umso besser, je größer das Fenster ist und je weniger Verschattung es hat.

Schatten spenden können bauliche Gegebenheiten, z. B. die Balkonplatte des Obermieters. Das kann man planen, aber kaum nachträglich anbauen. Auch Speichermasse kann schlecht nachträglich geschaffen werden: Massive Bauteile puffern die Wärme, es wird in der Spitze nicht so heiß im Raum. Deshalb werden Büroräume mit abgehängten Decken, aufgeständerten Böden und leichten Zwischenwänden im Sommer heißer als massiv gebaute. Allerdings muss die Wärme nachts wieder rauskönnen aus den Bauteilen, z. B. über eine Nachtlüftung.

Je größer das Fenster, desto wichtiger die Verschattung. Dazu gibt es ein paar Anhaltspunkte: Helle innenliegende Jalousien oder Vorhänge lassen noch 75% der Sonnenwärme in den Raum, dunkle sogar 85%. Äußere zu $\frac{3}{4}$ geschlossene Fenster- oder Rollläden lassen nur 30% in den Raum, eine außenliegende Jalousie nur 25%. Vordach, Balkonplatte oder Markise halten 50% ab.

Den sommerlichen Wärmeschutz für Neubauten regelt die DIN 4108-2. Sie erschien im Februar 2013 neu. Die neue EnEV wird sich darauf beziehen. Die Norm basiert auf neuen Wetterdaten, da es in den letzten Jahrzehnten messbar wärmer geworden ist. Regionen, in denen es in den Jahren 1961 bis 1990 etwa 100 h im Jahr wärmer als 25° C war (wie das Thüringer Becken, das sächsische Hügelland und die nördlichen und mittleren Mittelgebirge), wiesen in den Jahren 1988 bis 2007 durchschnittlich 160 bis 180 h Sonne im Jahr auf. Allerdings möchte man sich im aktuellen Sommer fragen, wo die bloß bleiben?

Trotz des angesetzten wärmeren Klimas ist es für den Wohnungsbau nach wie vor möglich, im Sommer ein verträgliches Raumklima durch gute Planung und Verschattungsmöglichkeiten sicherzustellen. Kühlung über Technik ist nicht nötig. Und diese wäre in der Wohnungswirtschaft angesichts des Aufwandes auch nicht angebracht. Wer will schon eine Verordnung über die verbrauchsabhängige Verteilung von Kühlkosten?



Ingrid Vogler

Referentin Energie, Technik, Normung
GdW, Berlin

Mehrfamilienhaus-Einweihung

„Effizienzhaus Plus“ mit Elektromobilität

Ende Juni 2013 wurde in Bischofswiesen ein „Effizienzhaus Plus“ mit Elektromobilität eingeweiht. Das Modellvorhaben – ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 530 m² – wurde in einer hochgedämmten Holzständerbauweise errichtet. Eine Herausforderung stellte die Lage im Berchtesgadener Land mit langen kalten Wintern und indirekter Sonneneinstrahlung in bergiger Umgebung dar. Bauherr ist

die Unternehmensgruppe Hans Angerer, die sich auf den Niedrigenergiehausbau spezialisiert hat. Das Gebäude ist das erste Effizienzhaus Plus des Unternehmens und das erste Mehrfamilienhaus im Forschungsnetzwerk (Forschungs- und Modellvorhaben „Effizienzhaus Plus“) des Bundesbauministeriums. Die Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur Leipzig übernimmt die wissenschaftliche Begleitforschung.

Weitere Informationen:
www.bmvbs.de/effizienzhausplus

GdW-Arbeitshilfe Mietrechtsänderungsgesetz



Am 13. Dezember 2012 verabschiedete der Bundestag das Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln. Zum 1. Mai 2013 trat es in Kraft. Die Arbeitshilfe 69 des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und seiner Mitgliedsverbände beleuchtet

das Mietrechtsänderungsgesetz aus der Perspektive der Wohnungsunternehmen und soll praktische Hinweise geben. Die Publikation zeigt die wesentlichen Änderungen sowie die Regelungen im Einzelnen auf.

Weitere Informationen und Bestellung:
www.gdw.de

Veranstaltungshinweis Haustechnik und Energieeffizienz

Am **28. August 2013** findet in Berlin die Tagung „Wohnungswirtschaftliche Haustechnik – Lösungen, Erfahrungen, Innovationen“ der BBA Akademie der Immobilienwirtschaft e. V. statt. Zentrale Frage ist dabei: Wie kann die Energieversorgung von Haushalten angesichts dieser Herausforderungen in Zukunft bezahlbar, sicher und umweltschonend gestaltet werden? Bei der Haushaltsenergieversorgung der Zukunft gilt das besondere Augenmerk der Geothermie, aber auch andere haustechnische Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz, neue Möglichkeiten zum Einsatz von Nachtspeicheröfen sowie praxistaugliche Konzepte zur Wärmerückgewinnung werden im Rahmen der Veranstaltung betrachtet.

Weitere Informationen:
www.bba-campus.de

TrinkwV

Fachgerechtes Vorgehen bei Überschreitung des „Technischen Maßnahmenwerts“

Mit der ersten Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 3. Mai 2011 wurde der Technische Maßnahmenwert für Legionellen eingeführt. Bei seiner Überschreitung greift man derzeit oft auf Desinfektionsmaßnahmen zurück. Wird dabei überstürzt gehandelt und das von der TrinkwV in § 16 Absatz 7 vorgeschriebene dreistufige Verfahren außer Acht gelassen, kann dies als Verstoß gegen die TrinkwV und die anerkannten Regeln der Technik haftungsrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.



Matthias Hofmann
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Sanitärtechnik, SVMH
München

Die TrinkwV stellt die Qualität des Trinkwassers durch eine Vielzahl von spezifischen „Grenzwerten“ sicher. Dabei galt und gilt - vereinfacht ausgedrückt - der Grundsatz, dass Wasser diesen Anforderungen entsprechen muss, wenn es sich um „Trinkwasser“ im Sinne der TrinkwV handeln soll. Die Trinkwasserverordnung liefert insofern eine positive Definition des Begriffs „Trinkwasser“.

Abgrenzung

Der Technische Maßnahmenwert ist jedoch gerade kein solcher „Grenzwert“ im bisher bekannten Sinn. Es handelt sich vielmehr um einen speziellen Indikatorparameter, dessen Einhaltung nicht gefordert wird. Dies erscheint auf den ersten Blick durchaus paradox. So heißt es in § 7 Abs. 1 TrinkwV¹ explizit: „Im Trinkwasser müssen die in Anlage 3 festgelegten Grenzwerte und Anforderungen für Indikatorparameter eingehalten sein. Dies gilt nicht für den Technischen Maßnahmenwert in Anlage 3 Teil II.“ Der Technische Maßnahmenwert ist somit „definitionsgemäß kein Grenzwert, der eingehalten werden muss, und keine Anforderung, die erfüllt werden muss“². Wird der Technische Maßnahmenwert überschritten, darf das Wasser grundsätzlich weiterhin als Trinkwasser abgegeben und zur Verfügung gestellt werden. Eine Überschreitung des Technischen Maßnahmen-

wertes stellt somit „lediglich“ den Hinweis dar, dass technisch vermeidbare Probleme vorliegen. Der Technische Maßnahmenwert muss daher sowohl juristisch als auch technisch von den bislang bekannten mikrobiologischen und chemischen Anforderungen und auch von den allgemeinen Indikatorparametern abgegrenzt werden. Es handelt sich um ein anderes Instrument, das mit der Änderung vom 3. Mai 2011 vom Gesetzgeber in die Trinkwasserverordnung eingeführt wurde.

Gleichwohl ist der Technische Maßnahmenwert selbstverständlich keineswegs bedeutungslos. Seine Überschreitung ist zum einen nach § 16 Absatz 1 Ziffer 1 TrinkwV unverzüglich dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Zum anderen müs-

sen unverzüglich Maßnahmen zur Beseitigung der technischen Probleme eingeleitet werden. Und schließlich sind die betroffenen Verbraucher über das Ergebnis der notwendigen Gefährdungsanalyse (wird im Folgenden erläutert) und der sich möglicherweise daraus ergebenden Einschränkungen bei der Verwendung des Trinkwassers zu informieren.

Eine besondere Bedeutung erhält der Technische Maßnahmenwert darüber hinaus dadurch, dass er unter bestimmten Voraussetzungen regelmäßig untersucht werden muss, was insbesondere für die Wohnungswirtschaft eine erhebliche Neuerung darstellt (siehe Grafik). Eine detaillierte Erläuterung dieser Untersuchungspflichten hat das Bundesministerium für Gesundheit in seinem „Stamtext Trinkwasserverordnung und Legionellen“ vom 3. Januar 2013 veröffentlicht.

Welche technischen Maßnahmen müssen bei Überschreiten des Technischen Maßnahmenwertes nun unverzüglich eingeleitet werden? Das notwendige dreistufige Verfahren ist in § 16 Absatz 7 TrinkwV detailliert festgelegt: Zunächst sind Informationen zu sammeln, anschließend sind diese zu bewerten und zu analysieren und erst danach sind konkrete Maßnahmen zu ergreifen. Die einzelnen Schritte sollen im Folgenden kurz erläutert werden.

Informationssammlung

nach § 16 Absatz 7 Ziffer 1 TrinkwV

Im Regelfall liefert ein erstes Laborergebnis (noch) kein zuverlässiges Ergebnis. In der Praxis kommt es insbesondere deshalb häufig zu Fehleinschätzungen, weil nicht hinreichend beachtet wird,



Ein potenzieller Hort für Legionellen: Nicht mehr benötigte und nicht zurückgebaute Trinkwasserleitung

Quelle: SVMH

dass zur Bewertung des Technischen Maßnahmenwertes ausschließlich Proben nach Zweck b) der DIN EN ISO 19458 herangezogen werden dürfen. Nutzereinflüsse müssen bei dieser Art der Beprobung durch Entfernen von Perlatoren und sonstigen Vorrichtungen sowie durch Desinfektion („abflammen“) und kurzes Spülen (ca. 1-3 Liter) ausgeschlossen werden.

Es ist daher zwingend notwendig, ein erstes Laborergebnis, das eine Überschreitung des Technischen Maßnahmenwertes ausweist, zunächst fachgerecht zu bewerten und einzustufen. Ein solches erstes Laborergebnis darf daher keinesfalls mit einer direkten Gefahr für Leib und Leben gleichgesetzt werden. Die erste Maßnahme bei einer Überschreitung des Technischen Maßnahmenwertes stellt immer eine weitergehende Untersuchung zur Verifizierung des ersten Laborergebnisses dar³. Hierzu müssen geeignete Probenahmestellen für weitergehende Untersuchungen ausgewählt bzw. überhaupt erst eingebaut werden⁴.

Auf eine erste orientierende Untersuchung hin sollen entsprechend den anerkannten Regeln der Technik lediglich dann technische Sofortmaßnahmen zur direkten Gefahrenabwehr ergriffen werden, wenn Konzentrationen über

10.000 KBE/100 ml gemessen wurden⁴. In allen anderen Fällen ist zunächst eine Verifizierung des Laborergebnisses durch weitergehende Untersuchungen notwendig. Wie solch ein besonderes Vorgehen im Falle einer Überschreitung des Technischen Maßnahmenwertes auszusehen hat, ist in § 16 Absatz 7 TrinkwV sehr genau geregelt: Zunächst müssen im Sinne von § 16 Absatz 7 Ziffer 1 TrinkwV unverzüglich Daten und Informationen gesammelt werden. Es ist eine Ortsbeobachtung durchzuführen, bei der die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu überprüfen und die Ursachen der festgestellten Überschreitung aufzuklären sind. Neben den anlagentechnischen Gegebenheiten müssen hier auch die betriebstechnischen Gegebenheiten aufgeklärt werden.

Da nach § 16 Absatz 7 Ziffer 1 TrinkwV explizit die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu überprüfen ist, kann eine solche beginnende Gefährdungsanalyse im Sinne der Trinkwasserverordnung ausschließlich von speziell geschulten Fachleuten vorgenommen werden, die zusätzlich mit dem Regelwerk für Trinkwasserinstallationen (TRWI 2012) vertraut sind und diese Anlagen auch berechnen und dimensionie-

ren können. An dieser Stelle sei weiterhin auf § 12 Absatz 2 AVBWasserV und die Notwendigkeit einer Eintragung in ein Installateurverzeichnis eines Wasserversorgungsunternehmens für den Fall einer wesentlichen Veränderung einer Trinkwasserinstallation hingewiesen.

Gefährdungsanalyse

nach § 16 Absatz 7 Ziffer 2 TrinkwV

Aus den Ergebnissen der Informationssammlung nach § 16 Absatz 7 Ziffer 1 TrinkwV ist dann eine Gefährdungsanalyse nach § 16 Absatz 7 Ziffer 2 TrinkwV zu entwickeln. Mit der Empfehlung des Umweltbundesamtes vom 14. Dezember 2012 wurde klargestellt, dass eine Gefährdungsanalyse in Anlehnung an den DVGW-Hinweis W 1001 zu erfolgen hat. Es handelt sich also um eine technische Analyse von Gefährdungen für das Medium Trinkwasser und nicht um eine medizinische Analyse von Gefährdungen für Menschen.

Konkrete Hinweise für die Erstellung einer Gefährdungsanalyse liefern die Empfehlung des Umweltbundesamtes vom 14. Dezember 2012 und der gemeinsame Leitfaden des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und des Zentralverband

Sichtbar algenfrei Ohne biozide Filmkonservierung Die neuen AquaBalance-Fassadenputze



Ausgeglichener Schutz für Fassaden

AquaBalance-Produkte schützen Fassaden effektiv und dauerhaft vor Algen- und Pilzbewuchs. Die intelligente Rezeptur schont Grundwasser und Umwelt.



sg-weber.de/AquaBalance



* gilt für AquaBalance-Fassadenputze in den WDV-Systemen A 100 und A 200 ab einer Dämmstärke von 140 mm | ** für pastöse AquaBalance-Fassadenputze im WDV-System webertherm A 200

des Sanitär Heizung Klima³ (siehe DW 3/2013, S. 31). Die Gefährdungsanalyse muss demnach mit konkreten Sanierungsvorschlägen für kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen abschließen. Aus technischer Sicht empfiehlt es sich, die Ergebnisse der weitergehenden Untersuchungen⁴ in die Gefährdungsanalyse mit einfließen zu lassen und zusätzlich Empfehlungen zur Sicherstellung eines bestimmungsgemäßen Betriebs (siehe Kästen) auszusprechen.

Maßnahmenplan

nach § 16 Absatz 7 Ziffer 3 TrinkwV

Aus dem Ergebnis der Gefährdungsanalyse nach § 16 Absatz 7 Ziffer 2 TrinkwV ist schließlich in Abstimmung mit allen beteiligten Parteien ein konkreter Maßnahmenplan nach § 16 Absatz 7 Ziffer 3 TrinkwV zu entwickeln. Zunächst müssen Investitionen geplant und ggf. Beschlüsse von Eigentümergemeinschaften herbeigeführt werden. Schließlich müssen die in der Gefährdungsanalyse empfohlenen Maßnahmen beauftragt und durchgeführt werden. Über alle drei Arbeitsschritte

- Informationssammlung nach § 16 Absatz 7 Ziffer 1 TrinkwV
- Gefährdungsanalyse nach § 16 Absatz 7 Ziffer 2 TrinkwV
- Maßnahmenplan nach § 16 Absatz 7 Ziffer 3 TrinkwV

sind schriftliche Aufzeichnungen anzufertigen, die gemäß § 16 Absatz 7 Satz 4 zehn Jahre aufzubewahren sind.

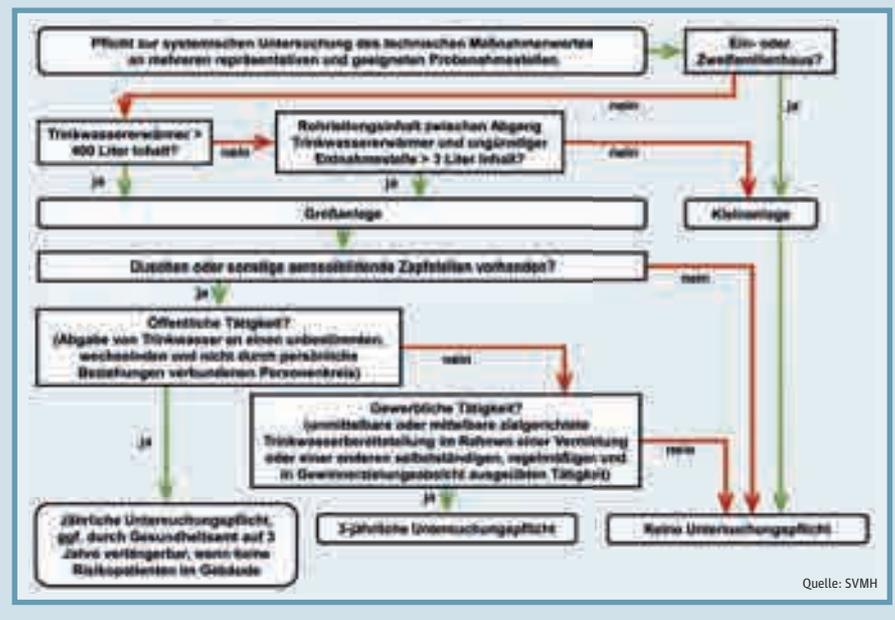
Zusammenfassung

Es bleibt festzuhalten, dass es sich beim Technischen Maßnahmenwert der TrinkwV nicht um einen klassischen „Grenzwert“ handelt. Auch bei seiner Überschreitung steht grundsätzlich weiterhin Trinkwasser zur Verfügung, das abgegeben werden darf. Auf ein erstes Laborergebnis hin sind lediglich bei festgestellten Konzentrationen über 10.000 KBE/100 ml direkte Maßnahmen zur Ge-

NOTWENDIGKEIT EINES BESTIMMUNGSGEMÄßEN BETRIEBS

Der bestimmungsgemäße Betrieb beinhaltet die regelmäßige Kontrolle der Funktion der Trinkwasserinstallation sowie die Durchführung der erforderlichen Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen für den betriebs sicheren Zustand. Dabei ist zu beachten, dass die Anlage in Übereinstimmung mit den ursprünglichen Auslegungsbedingungen betrieben werden muss, was insbesondere für die eingestellte Warmwassertemperatur gilt.

Der bestimmungsgemäße Betrieb beinhaltet die mindestens wöchentliche Nutzung der Zapfstellen. Wird eine Trinkwasserinstallation länger als sieben Tage nicht genutzt, kann nicht mehr von einem bestimmungsgemäßen Betrieb gesprochen werden. Tritt dieser Fall häufiger oder gar dauerhaft auf, muss die Anlage umgebaut oder der bestimmungsgemäße Betrieb auf andere Weise (z. B. durch Erstellung eines Spülplans oder durch Einbau von selbsttätigen Armaturen) sichergestellt werden.



fahrenabwehr zu ergreifen. In allen anderen Fällen schreibt die TrinkwV den unverzüglichen Beginn eines besonnenen und zielgerichteten technischen Vorgehens vor.

Der nahezu reflexartige Rückgriff auf Desinfektionsverfahren ohne vorherige Instandsetzung der Trinkwasserinstallation und ohne Sicherstellung bestimmungsgemäßer Betriebszustände führt in der Praxis lediglich zu kurzfristigen Erfolgen

(„Jojo-Effekt“) und oft sogar zu einer Verschlechterung der Gesamtsituation („Aufschaukeln“). Eine Anlagendesinfektion ist deshalb nur nachhaltig, wenn die Ursachen der Kontamination gefunden und beseitigt sind. Ansonsten ist technisch vorhersehbar, dass der Erfolg nur kurzfristig sein wird⁵. Auch muss beachtet werden, dass eine überstürzt durchgeführte Desinfektion in vielen Fällen die eigentliche Ursachenfindung wesentlich erschwert. Ohne Beseitigung der Ursache kann sich aber kein langfristiger Sanierungserfolg einstellen.

Überstürztes und unüberlegtes Handeln unter Außerachtlassung des nach § 16 Absatz 7 Ziffern 1-3 TrinkwV vorgeschriebenen dreistufigen Verfahrens wird daher in den meisten Fällen einen Verstoß gegen die TrinkwV darstellen und nicht den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. ■

¹ TrinkwV in der Fassung vom 14. Dezember 2012

² Bundesrat Drucksache 525/12 vom 31. August 2012

³ ZVSHK Verordnung und Kommentar, 2. Änderungsverordnung Trinkwasserverordnung 2012

⁴ DVGW Arbeitsblatt W 551:2004-04

⁵ DVGW Arbeitsblatt W 557:2012-10



Jede Zapfstelle muss zur Sicherstellung des Wasser-austauschs mindestens einmal wöchentlich genutzt werden

Quelle: SVMH

Balkonflächen Verschleißfeste Abdichtung

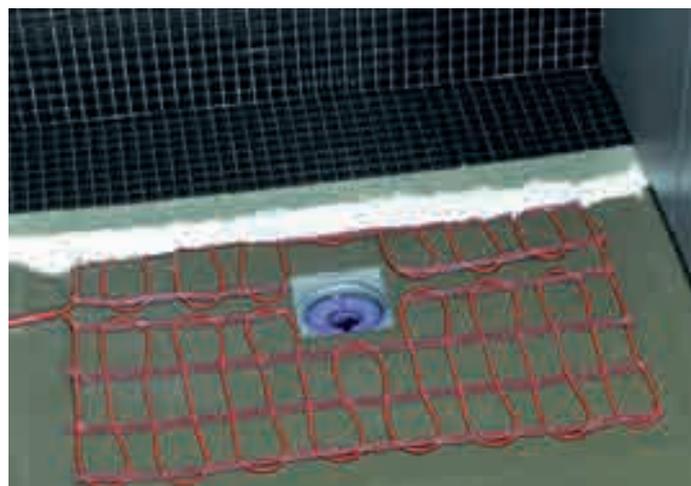


Eine verschleißfeste Abdichtung und einen langzeitigen Schutz vor eindringender Feuchtigkeit auch für punktuell beanspruchte Böden auf Balkonen bietet das Triflex System BTS-P. Türanschlüsse, Leisten, Rinnen und Maueraufzüge können in die Abdichtungsfläche integriert werden, um ein Hinterlaufen von Wasser zu vermeiden.

Kurze Sperrzeiten kennzeichnen das Balkon Abdichtungssystem, die Trocknungszeit zwischen den einzelnen Schichten beträgt bei den auf PMMA basierenden Harzen etwa eine Stunde. Das Flüssigkunststoffsystem hat eine Aufbauhöhe von wenigen Millimetern. Die optische Oberflächen-gestaltung ist mit einer großen Auswahl an Farbtönen variabel. Zudem kann sie mit Einstreuungen rutschhemmend verarbeitet werden.

Weitere Informationen:
www.triflex.de

Bodengleiche Duschen Beheizbarer Duschboden



Für ältere und bewegungseingeschränkte Menschen bieten bodengleiche Duschen einen leichteren Einstieg und hohe Trittsicherheit. Eine Möglichkeit der zusätzlichen Fußbodentemperierung bietet Thermo Boden Comfort Wellness von AEG Haustechnik.

Mit 3 mm Aufbauhöhe, dem geringen Heizschleifenabstand von 45 mm und klassifizierter Schutzart IP X8 ist das Heizmattensystem für den Neubau und die Badrenovierung geeignet. Die flachen Dünnbett-Heizmatten bestehen aus einem selbstklebenden Trägergewebe mit doppelt isoliertem elektrischen Heizleiter. 200 W/m² Heizleistung gewährleisten eine rasche Aufheizzeit. Die schnelle Trocknung der Bodenfliesen vermeidet zudem Schimmel sowie Stockflecken.

Weitere Informationen:
www.aeg-haustechnik.de

Badausstattung Komplett-Lösung



Bestandteile der Pakete zur Bad-Komplettausstattung von Hansa sind jeweils ein

Waschtischmischer, ein Wandstangenset inklusive Handbrause sowie wahlweise eine Wannen- oder Duscharmatur. Die Produkte sind mit den Produktserien Hansaprimo und Hansabasic Jet erhältlich.

Hansaprimo zeichnet sich durch Sparsamkeit aus, ein spezieller Stahlformer reduziert die Durch-

flussmenge auf 6 Liter pro Minute. Die Armatur verfügt über einen Funktionskern zur Bewahrung der Trinkwasser-

qualität. Die Handbrause der Serie Hansabasic Jet bietet drei Strahlvarianten, z. B. Massage.

Weitere Informationen:
www.hansa.de

Heimvernetzung Batterielose Funktechnologie

Basis für die neue BSC-Gateway-Plattform ist die batterie-lose Funktechnologie von EnOcean. Sie verbindet die batterie-lose Funktechnologie mit WLAN sowie GSM/UMTS und ermöglicht damit zahlreiche flexible Anwendungen für Cloud Services, Ambient Assisted Living, Smart Home oder für die Machine-to-Machine-Kommunikation. Die Funkmodule gewinnen die benötigte Energie zum Senden eines Funksignals aus der Umgebung - aus Bewegung, Licht oder Temperaturdifferenzen.

Die batterie-losen Funklösungen nutzen den internationalen Standard ISO/IEC 14543-3-10 sowie einheitliche Anwendungsprofile. Dadurch können Lösungen verschiedener Hersteller in einem System zusammenarbeiten. Die batterie-lose Funktechnologie kann Sensoren und kommunikationsfähige Geräte zu anderen Netzwerken wie WLAN oder Mobilfunk überbrücken. Ein integrierter SD- und MMC-Kartenslot ermöglicht es, die Lösung flexibel für verschiedene Anwendungen wie etwa die Sicherung von Smart Meter-Daten einzusetzen.

Weitere Informationen:
www.bscgmbh.de

Hochwasserhilfe

Wohnungswirtschaft unterstützt Flutopfer



Quelle: Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Radebeul eG

Das Hochwasser hat viele Orte betroffen und schwere Schäden angerichtet

OB - Das Hochwasser hat verschiedene Regionen Deutschlands schwer getroffen. Betroffen sind auch Wohnungsunternehmen. Erste Zahlen stellte der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) bereit: Allein in Sachsen sind 24 Wohnungsgenossenschaften betroffen. Die Schäden belaufen sich auf geschätzt 2 Mio. € - hauptsächlich verursacht durch überflutete Keller und Erdgeschosswohnungen sowie defekte Heizungsanlagen. In Crimmitschau mussten 300 Wohnungen in der Innenstadt evakuiert werden, in Grimma konnte die Genossenschaft Notunterkünfte für die Bevölkerung und in Pirna die Städtische Wohnungsgesellschaft Privatleuten, Gewerbetreibenden, Institutionen und Vereinen unbürokratisch und schnell Ausweichquartiere bereit stellen.

Das Ausmaß vieler Schäden ist jedoch noch nicht genau bezifferbar. Bis das Wasser abgepumpt werden konnte, Gutachter vor Ort waren und einige Orte wieder ans Stromnetz angeschlossen wurden, verging viel Zeit. Erst langsam läuft das Leben wieder an, startet die Schadensabwicklung, wird die Wiederherstellung vom Hochwasser betroffenen Objekte vorbereitet. In Abhängigkeit vom Schadensbild kann dies aber mehrere Monate dauern.

Die Wohnungswirtschaft zeigt sich - über die direkte Nachbarschaftshilfe hinaus - mit allen Opfern der Flutkatastrophe solidarisch und ruft zu Spenden auf: „Wir haben ein Fluthilfekonnto eingerichtet, das allen Notleidenden und Flutopfern - unabhängig, ob sie in einer Wohnungsgenossenschaft wohnen oder nicht - finanzielle Unterstützung leisten soll. Nach dem genossenschaftlichen Grundsatz der Hilfe zur Selbsthilfe wollen wir

Weitere Informationen:
www.vswg.de und www.bbu.de



Quelle: Wohnungsgenossenschaft „Fortschritt“ Döbeln eG

Nach dem Rückgang des Wassers wird nach und nach das Ausmaß der Schäden deutlich

gemeinsam diese kritische Situation meistern und unterstützen“, betont VSWG-Vorstand Dr. Axel Viehweger. Auch der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) richtete ein Spendenkonto ein, um Wohnungsunternehmen und, in Absprache mit diesen, soziale Einrichtungen in den von der Flut besonders betroffenen Bundesländern zu unterstützen. Die Mitgliedsunternehmen des BBU spendeten bisher über 65.000 €, auf dem Spendenkonto des VSWG gingen knapp 134.000 € ein. Den Aufrufen folgten u. a. bereits auch die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft sowie die Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften.

Möchten auch Sie einen Beitrag leisten, bedanken wir uns schon jetzt für Ihre Unterstützung.

SPENDENKONTEN

Berliner Volksbank

Konto-Nr.: 830 156 2030, BLZ: 100 900 00
 BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
 Stichwort „Wohnungswirtschaft hilft“

Dresdner Volksbank Raiffeisenbank eG

Konto-Nr.: 4 804 511 020, BLZ: 850 900 00
 Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.
 Stichwort „Fluthilfe 2013“

Webbasierte Schulung

Umweltfreundliches öffentliches Beschaffungswesen

Als Teil des internationalen Projektes Baltic GPP unter Beteiligung des Bundesverbands der Energie- und Klimaschutzagenturen Deutschlands (eaD e. V.) ist nun online ein Schulungsprogramm für umweltfreundliches öffentliches Beschaffungswesen verfügbar. Das Projekt Baltic GPP hat die Ziele, negative Umweltauswirkungen zu verringern, Märkte ökologischer zu gestalten und die wirtschaftliche Versorgung der öffentlichen Hand zu gewährleisten. Die Web-Schulung wird zusätzlich von der EU mitfinan-

ziert, bisher steht das Material in den Teilbereichen Gebäude, Catering, Transport und IT in den sechs Sprachen Englisch, Finnisch, Schwedisch, Norwegisch, Dänisch und Deutsch zur Verfügung.



Weitere Informationen:
www.balticgpp.eu

Gratus Immobilienservice Neue Geschäftsführerin



Ab 15. April 2013 führt **Nicole Wilke** gemeinsam mit **Gunter Müller** die Geschäfte der Berliner GRATUS Immobilienservice GmbH. Ihr Verantwortungsbereich umfasst die Geschäftsfelder Akquise und Controlling der 100-prozentigen Tochter der kommunalen HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin.

Weitere Informationen:
www.howoge.de

Frauenetzwerk USA und Deutschland: Frauen in der Immobilienwirtschaft

Mitte Juni trafen sich in Hamburg die Mitglieder des Vereins Frauen in der Immobilienwirtschaft e. V., das einzige Frauennetzwerk der deutschen Immobilienwirtschaft, mit ihren US-amerikanischen Kolleginnen vom Verband NEWIRE, New England Women in Real Estate, aus Boston. Die Internationale Bauausstellung bot eine Gelegenheit, sich über Unterschiede und Gemeinsamkeiten auszutauschen. Unter Gemeinsamkeiten konnte u. a. vermerkt werden, dass die Arbeit beider Vereine ehrenamtlich ist und beide Vereine in der Immobilienbranche etabliert sind. Um den Bekanntheitsgrad weiter zu steigern, wird von den „Frauen in der Immobilienwirtschaft“ in Deutschland dieses Jahr erstmals ein Award in drei Kategorien bei der diesjährigen Expo Real in München verliehen. NEWIRE verleiht bereits u. a. den Annual Networking Award. Bei den Unterschieden wurden u. a. die Aufnahmekriterien herausgearbeitet: Bei den „Frauen in der Immobilienwirtschaft“ können Frauen, die in der Immobilienwirtschaft hauptberuflich tätig sind, Mitglied werden. Bei „NEWIRE“ liegt hingegen der Fokus auf Entscheiderinnen: Nur Frauen, die mindestens schon vier Jahre im Bereich Real Estate tätig sind, können Mitglied werden und brauchen zusätzlich zwei Mitglieder als Fürsprecher.



Quelle: Frauen in der Immobilienwirtschaft e. V.
20 deutsche und 13 US-amerikanische Frauen aus der Immobilienwirtschaft trafen sich in Hamburg

Weitere Informationen:
www.immofrauen.de oder www.newire.org

Baugenossenschaft Bochum Wechsel im Vorstandsgremium

Seit 1. Mai 2013 ist **Oliver Krudewig** neuer hauptamtlicher Vorstand der Baugenossenschaft Bochum eG. Er übernimmt die Aufgabe von Klaus Werner, der nach über 20 Jahren künftig nebenamtlich im Vorstand der Baugenossenschaft engagiert ist. Eveline Hofmann ist aus dem Gremium ausgeschieden.



Quelle: Baugenossenschaft Bochum

Weitere Informationen:
www.baugenossenschaft-bochum.de

InWIS Forschung & Beratung Neuer Geschäftsführer



Die InWIS Forschung & Beratung GmbH hat einen neuen Geschäftsführer. Gemeinsam mit Michael Neitzel wird zukünftig **Torsten Bölting** das Institut leiten. Torsten Bölting folgt als neuer Geschäftsführer auf Matthias Wirtz, der das Haus auf eigenen Wunsch verlassen hat.

Quelle: inWIS

Weitere Informationen:
www.inwis.de

Vivawest Wechsel in der Geschäftsführung

Die Aufsichtsgremien von Vivawest haben **Claudia Goldenfeld** zum 1. Juli 2013 zur Geschäftsführerin der Vivawest GmbH und der Vivawest Wohnen GmbH bestellt. Auf eigenen Wunsch legt zum gleichen Zeitpunkt Ulrich Küppers sein Mandat als Geschäftsführer nieder.



Quelle: Vivawest

Weitere Informationen:
www.vivawest.de

BFW Neuer Bundesgeschäftsführer

Zum 1. Juli 2013 übernahm **Christian Bruch** die Geschäftsführung des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen. Damit folgt er Ira von Cölln, die nach rund vier Jahren den BFW verlässt.



Quelle: BFW

Weitere Informationen:
www.bfw-bund.de



Hitzige Abschlussdiskussion zum Thema Nachhaltigkeit: „Nicht nur gut gemeint, sondern auch gut gemacht“ mit u. a. Christian Gansch, Dirigent (rechts aussen), der mit seinem Vortrag „Sinfonie statt Solo - Was Unternehmen von Orchestern lernen können“ die Teilnehmer begeisterte

Quelle: Aareon AG

Garmisch-Partenkirchen 2013

Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

Dieses Thema war die inhaltliche Klammer des Aareon Kongress Ende Mai und das Motto des DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2013 (siehe folgenden Seiten). Rund 1.000 Teilnehmer informierten sich zu den wichtigsten Trends und Fakten der Branche. Dabei ging es sehr stark um neue Wege in der Kommunikation und dem Kundenbeziehungsmanagement.

„Mobile Lösungen für Unternehmen sind eine logische Konsequenz des gesellschaftlichen Wandels zur Kommunikation und Information mithilfe mobiler Endgeräte.“ Roger Palm, Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Die Digitalisierung hat in den letzten Jahren eine enorme Dynamik ausgelöst: Weit über 90% der weltweiten Informationskapazitäten sind inzwischen digital. Vor 20 Jahren waren es gerade einmal 3%. Internet, Smartphones und Tablet-PCs haben das Kommunikationsverhalten der Menschen maßgeblich verändert.

In der Wohnungswirtschaft hat die Digitalisierung des Kommunikationsverhaltens der Unternehmen auf die Umsetzung einer mieterorientierten Strategie erheblichen Einfluss. Durch die Erfahrungen der Mieter mit anderen Branchen, wie z. B. Handel oder Banken, steigt auch die Erwartung an Serviceleistungen und Erreichbarkeit des Wohnungs-

unternehmens via Internet stark. Ein Angebot ist gefragt, das sich konsequent an den individuellen Kundenbedürfnissen ausrichtet. Auf die Prozesse in den Wohnungsunternehmen hat dies erheblichen Einfluss und erfordert eine systematische Gestaltung der Kundenbeziehung. Die Zahl der Kongressteilnehmer, die sich in den Fachvorträgen zu diesen Themen zusammen gefunden haben, unterstreicht die wachsende Bedeutung dieser Aufgaben.

Aareon unterstützt die Wohnungsunternehmen bei der Implementierung einer CRM-(Customer-

Relationship-Management-)Strategie mit einem ganzheitlichen Ansatz. Dieser besteht aus Beratung sowie integrierten Lösungen rund um das ERP-System und deckt den kompletten Kundenlebenszyklus ab – von der Mieterakquisition über die Mieterbetreuung, die Leistungserstellung, das Serviceangebot, das Beschwerdemanagement bis hin zur Kundenweiterentwicklung.

Mehr Flexibilität durch mobile Services

Im Zuge des digitalisierten Kommunikationsverhaltens ermöglichen mobile Services ein noch flexibleres und produktiveres Arbeiten. Die Wohnungswirtschaft kann durch den Einsatz einer integrierten mobilen Lösung erhebliche Kosteneinsparungen erzielen. So lassen sich z. B. bei der Wohnungsabnahme die Prozesse vor Ort weiter vereinfachen. Die Mitarbeiter des Wohnungsun-

„Was soll man viel sagen: Wir sind mit Fragen gekommen und mit Antworten gegangen.“

Sven Kubal, Geschäftsführer BGV Berliner Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH

ternehmens können jederzeit, überall und mit mobilen Geräten sicher auf alle relevanten Informationen und Systeme zugreifen. Durch die Integration in die IT-Systeme des Unternehmens wird der gesamte Workflow ohne Medienbrüche optimiert. Die Vorteile: Nutzung vorhandener Informationen, hohe Zeit- und Kostenersparnis, Datenqualität und -sicherheit sowie leichte Bedienbarkeit. Beispiele aus der Branche wurden dementsprechend auch mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft ausgezeichnet.

DESWOS

Aareon spendet 10.000 € für Projekt in Nicaragua

Auf dem Aareon Kongress überreichte Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, dem Generalsekretär der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Georg Potschka, den Spendenscheck in Höhe von 10.000 €. Wie bereits im vergangenen Jahr fließt die Spende in ein Projekt zur Unterstützung der Menschen der Region Jinotepe im Süden Nicaraguas. Das Leben der Menschen wird dort durch Erdbeben und Hurrikans immer wieder bedroht. Die Bewohner dieser Region sind überwiegend Kleinbauern, die sich selbst versorgen. Durch die unvorhersehbaren Naturkatastrophen sind die Ernten unsicher und reichen oft nicht einmal zur Ernährung ihrer Familien.

Die bisherige Unterstützung trug dazu bei, dass bereits 27 Häuser errichtet wurden. Fünf Weitere befinden sich derzeit im Bau. Alle Häuser sind mit Holzsparenden, sicheren Kochherden ausgestattet und verfügen über ein eigenes Waschhaus. Ziel des Projekts ist es, zusammen mit SofoNic, das im Haus- und Siedlungsbau erfahrene Netzwerk, insgesamt 80 Häuser zu errichten.



Dr. Manfred Alflen übergibt den Spendenscheck an Georg Potschka

Weitere Informationen:
www.deswos.de

Hochtechnisiert, vernetzt und virtuell – die digitale Zukunft fordert alle

Wie sich Unternehmen auf die Herausforderungen der digitalen Welt vorbereiten können, beleuchteten u. a. die prominenten Gastredner Christian Gansch, Dirigent, Produzent und Coach, Dr. And-

reas Weigend, Internet-Vordenker und ehemaliger Chief-Scientist von Amazon, sowie Ranga Yogeshwar, Physiker und renommierter Wissenschaftsvermittler. Seiner Meinung nach, leben wir in einer Scharnierzeit. Wir fahren auf Sicht, weil wir den Fortschritt nicht verstehen.■



Erfahrung aus 10 Jahren DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft Die Preisträger von heute setzen die Standards für morgen!

In der Rückschau auf 10 Jahre Wettbewerb kann die DW Die Wohnungswirtschaft dokumentieren, wie sich die Branche entwickelt. Der Aareon AG ist sehr zu danken, dass sie das große Forum des Aareon Kongresses in Garmisch-Partenkirchen bereitstellt, um die jeweiligen Wettbewerbssieger zu prämiieren und damit kontinuierlich die Entwicklung in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft zu demonstrieren.



Siegfried Rehberg
Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Berlin und Jurymitglied für den DW Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

Der Auslober, die Zeitschrift DW und die Experten aus Wohnungsunternehmen, Verbänden, Lehre und Forschung konnten sich im Jahr 2003, als die Idee für den DW-Zukunftspreis geboren wurde, kaum den Erfolg ihrer Idee vorstellen. Der damalige Chefredakteur der DW und Dr. Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, hatten mit ihrem Vorschlag, einen bundesweiten Innovationspreis für die Wohnungswirtschaft auszuloben, beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) Unterstützung, namentlich mir, gefunden. Der BBU hatte mit den schon einige Jahre laufenden Wettbewerben anlässlich der BBU-Tage Erfahrungen mit der Organisation von Wettbewerben. Lutz Freitag, der damalige Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, übernahm die Schirmherrschaft für den Wettbewerb.

„Wettbewerbe wie dieser, mit ihrer gewünschten und positiven Außenwirkung, sind auch geeignet, Kreativität, Prozessoptimierung und kontinuierliche Verbesserungsprozesse in der Branche gemeinsam mit den auch betroffenen Mietern in Gang zu setzen und in den Blickpunkt des Interesses zu rücken“, konnte denn auch Prof. Dr. Hansjörg Bach, der zum Vorsitzenden der Jury berufen wurde, in seiner ersten Laudatio anlässlich des Aareon-Kongresses 2004 in Garmisch-Partenkirchen ankündigen. Und er behielt Recht. Die GdW-Präsidenten und die Chefredakteure der DW wechselten, die Jury wurde jeweils aus Experten der Wohnungswirtschaft berufen, aber das be-



Fotos der Preisträger aus den vergangenen Jahren mit Jury:
ganz oben das aktuelle aus 2013, darunter links 2004, rechts 2005, eine Reihe darunter links 2006, rechts 2007, dann folgt 2008 und rechts steht der Jahrgang 2009

Quelle: Aareon AG;
Foto: Jens Braune/edel Angel/Frankfurt

währte Organisationsteam mit dem Vorsitzenden der Jury sorgte für Kontinuität und sicherte den Erfolg des Wettbewerbs.

Als erstes Thema für den Wettbewerb wurde das gerade mit der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen/Geislingen entwickelte Betriebskostenmanagement auf Grundlage der Geislinger Konvention ausgelobt. Der Wettbewerb erhielt den Titel „Contra 2. Miete“. Die erfolgreichen Wettbewerbsprämierungen zeigten, dass Betriebskosten aber keine 2. Miete in der Wohnungswirtschaft sind.

Die 27 Beiträge zum ersten Wettbewerb **2004** dokumentierten in eindrücklicher Weise, dass insbesondere in den unter wirtschaftlichem Druck stehenden Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern Kostensenkungsstrategien erfolgreich umgesetzt wurden. Wegen des großen Erfolges wurden auch im Jahr **2005** erfolgreiche Beispiele des Betriebskostenmanagements unter dem Motto „Contra 2. Miete“ ausgezeichnet.

In den Jahren **2006** und **2007** wurden Beiträge unter dem Motto „Wohnen im Wandel – Nachbarschaften, Kundenorientierung, Dienstleistung, Services“ prämiert.

2008 und **2009** lag der Schwerpunkt auf der Dokumentation der Wohnungsunternehmen für die „Profession fürs Wohnen“.

Im Jahr **2010** wurden Nachhaltigkeitskonzepte ausgezeichnet, die eine umfassende Unternehmensstrategie dokumentierten und zeigten, dass die „Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft: mehr als Modebegriff und Energieeinsparung“ ist.

2011 zeigten die vielen Beiträge der Teilnehmer, dass die „Immobilienwirtschaft auf dem Weg zu einer neuen Wirtschaftlichkeit“ ist. Gleiches wurde mit der Prämierung des Jahres **2012** „Effizienz 2020“ bestätigt; die Wohnungsunternehmen haben auf dem Weg von der Wohnungsverwaltung hin zu wirtschaftlich erfolgreichen Unternehmen bereits die längste Wegstrecke zurückgelegt.

Und zwar mit Nachdruck, was die **diesjährigen** Einreichungen und Prämierungen zum DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2013: **WEB 2.0 – Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft** nachdrücklich belegt.

Die Rückschau auf die seit dem Jahr 2004 eingegangenen 271 Beiträge und die 49 Prämierungen zeigen, dass in der Branche voneinander gelernt wird. Prämiert wurden jeweils Beiträge, die die Spitze der Entwicklung darstellten. Ebenfalls hervorragende Beispiele zu dem gleichen Thema hatten in den Folgejahren aber nur dann eine Chance, ausgezeichnet zu werden, wenn sie die prämierten Ansätze des Vorjahres weiterentwickelten. ■



Preisträger mit Jury von oben nach unten: 2010, 2011 und 2012

INTERVIEW MIT HERRN DR. MANFRED ALFLEN

10 Jahre DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft



Zum Jubiläum in Garmisch-Partenkirchen 2013 sprach die Redaktion der DW mit Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, Mainz, die in Kooperation mit der Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft jedes Jahr den Zukunftspreis gemeinsam prämiert.

Herr Alflen, wie beurteilen Sie den Stellenwert des DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft?

Sehr hoch. Es ist wie ein Blick hinter die Kulissen und zeigt die Innovationkraft der Branche. Jedes Jahr werden aktuelle Themen der Zeit formuliert und damit Innovationen, die die Wohnungswirtschaft hervorbringt, aus verschiedenen Aspekten beleuchtet. Wichtige Themen fanden und finden sich regelmäßig nach dem Aareon Kongress in der Presse wieder, „Contra 2. Mieter“, „Effizienz 2020“ oder eben in diesem Jahr „Digitalisierung“. Die Aufmerksamkeit der Presse ist inzwischen sehr hoch.

Wie nutzt die Aareon den Zukunftspreis?

Das ist natürlich sehr vom Thema abhängig. Uns war in der Partnerschaft bei der Ausschreibung des Preises immer wichtig, dass die Themen nicht notwendigerweise einen Bezug zu Aareon haben. Die unabhängige Jury unter der Leitung von Prof. Bach hat das über all die Jahre sicher gestellt.

Welche Quintessenz nehmen Sie aus den Themen der letzten 10 Jahre mit?

Die Wettbewerbseinreichungen zeigen Trends in der Branche. Viele Projekte, die von einzelnen Unternehmen durchgeführt wurden, zeigten so wegweisende Konzepte, die dann auch von anderen Unternehmen aufgegriffen wurden. Eine tolle Möglichkeit für uns, gemeinsam mit den Kunden an Ideen zu arbeiten, die helfen, die jeweiligen Unternehmensziele besser zu erreichen. (US)



Auszeichnung für die LEG Immobilien AG

Mit dem Kampagnenmanager effizienter und direkter am Kunden

Die LEG Immobilien AG, Düsseldorf, zählt mit ihrem Wettbewerbsbeitrag „LEG Online Marketing 2.0: Mit polyEstate Kampagnen erfolgreich steuern“ zu den diesjährigen Preisträgern des DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft.



Alexandra May
freie Immobilienjournalistin
Wiesbaden

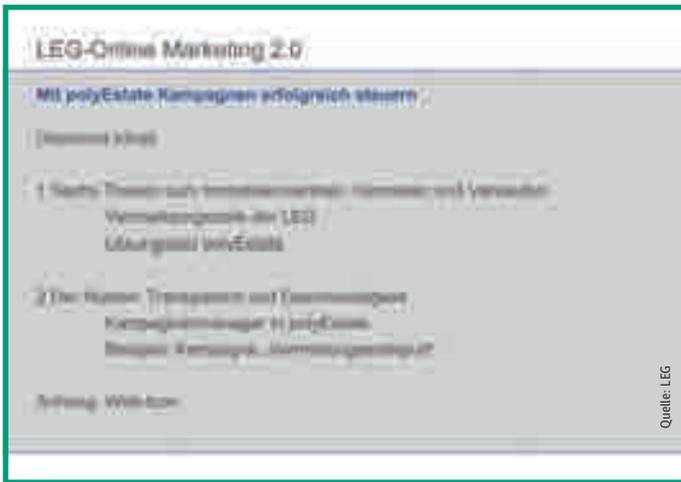
In angebotsgeprägten Wohnungsmärkten verlangt die Konkurrenzsituation von den Vermietern einiges ab, wenn sie die Leerstandsquote ihres Wohnungsbestandes nach unten und die Vermietungsquote nach oben schrauben wollen. Wer sich als Wohnungsanbieter unter verschärften Wettbewerbsbedingungen behaupten will, braucht nicht nur eine kluge Strategie. Kreativität, Schnelligkeit und ein ausgeprägtes Gespür für das Wohnbedürfnis des potenziellen Kunden sind die Erfolgsparameter für eine erfolgreiche Vermietung. Doch wie schafft man das, einen Vermietungsprozess gleichermaßen effizient und transparent zu gestalten, wenn man mit einem Portfolio von rund 93.000 Wohnungen an 160 Standorten vertreten ist? Die LEG Immobilien AG hat ihr Kundenbeziehungsmanagement im Vermietungsprozess neu ausgerichtet und damit sehr schnell messbare Erfolge erzielt.

Bereits 2010 wurde das Wohnungsbewirtschaftungssystem polyEstate eingeführt und mit der SAP-Lösung Blue Eagle sowie dem Internet vernetzt. Damit war das Fundament geschaffen, um in einem nächsten Schritt die Schlagkräftigkeit der Vermietungsorganisation signifikant zu erhöhen. Denn mit der Optimierung der IT-Infrastruktur ist nicht nur der gesamte Workflow effizienter geworden. Vielmehr eröffneten sich vor allem neue Gestaltungsspielräume, die den Vermietern der LEG für das persönliche Kundengespräch mehr Zeit einräumen. Und jeder Vermieter weiß aus Erfahrung: Der persönliche Kundenkontakt ist immer noch die entscheidende Einflussgröße für eine erfolgreiche Vermietung. Doch der Reihe nach.



V.l.n.r.: Holger Hentschel, COO LEG Immobilien AG, GdW-Präsident Axel Gedaschko und LEG-Regionalbereichsleiter Ruhrgebiet Thomas Schwarzenbacher bei der Preisübergabe

Quelle: Aareon AG/Jens Braune de Angel, Frankfurt



Jeder Interessent erhöht das Potenzial

Bei der LEG werden pro Jahr im Schnitt etwa 11.000 Mietverträge abgeschlossen. Bis es jedoch zu einer Vertragsunterzeichnung kommt, bedarf es einer Vielzahl von Kontakten mit Interessenten. Je nach Marktlage sind einem Vertragsabschluss mal mehr, mal weniger Gespräche vorausgegangen. Fest steht: Jeder einzelne Kontakt stellt für das Vermietungsgeschäft immer noch ein enormes Potenzial dar, selbst wenn er nicht auf Anhieb mit einem Vertragsabschluss endet. Die Herausforderung besteht lediglich darin, dieses Potenzial gewinnbringend zu nutzen. Die Grundvoraussetzung dafür ist, dass keine Anfrage verloren geht. Und das stellt die LEG mit der Einführung von polyEstate sicher. Gibt ein LEG-Vermieter eine Anzeige in das System ein, so wird diese automatisch in den verschiedenen, durch den Vermieter festgelegten Immobilienportalen und auf der LEG-Homepage veröffentlicht. Jede Anfrage, die daraufhin per E-Mail eingeht, wird direkt in der polyEstate-Instrumentendatei als Aufgabe für den zuständigen Vermieter angelegt. Dadurch wird sichergestellt, dass keine Kundenanfrage verloren geht und der Vermieter schnell reagieren muss. Denn sämtliche Aktivitäten, die mit der Vermarktung der Wohnung in Verbindung stehen – wie z. B. Wohnungsbesichtigungen, erforderliche Investitionsmaßnahmen und auch der Vertragsabschluss – werden im System dokumentiert und ermöglichen somit eine genaue Analyse des Vermarktungserfolges. Das schafft Transparenz und eröffnet die Chance, den Prozess stetig weiter zu verbessern. Gleichzeitig können notwendige Investitionen bei einer Neuvermietung gezielt geplant und die Rendite der Investition genau kalkuliert werden. Doch damit nicht genug.

Neues Marketinginstrument

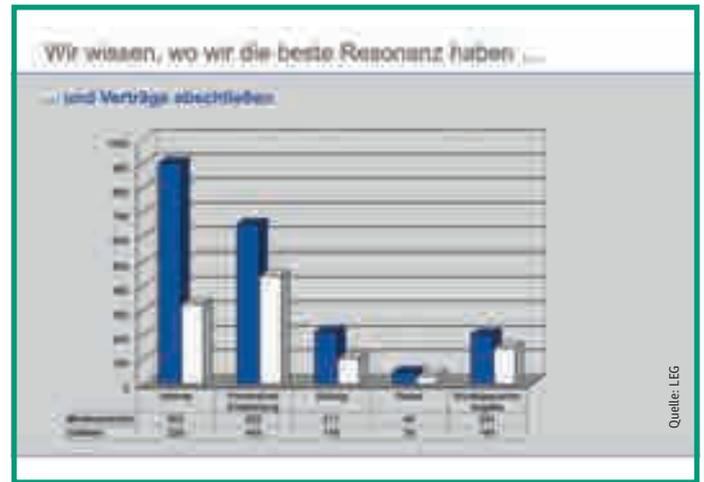
Auf der Basis des Wohnungsbewirtschaftungssystems polyEstate wurde ein neues Instrument

entwickelt, um Neukunden maßgeschneidert und zielgruppengerecht anzusprechen: der Kampagnenmanager. Dieses Marketinginstrument ermöglicht die Automatisierung von Vermietungskampagnen sowie die gezielte Steuerung der Vermietungsperformance. Internetanzeigen können einfach und schnell zielgruppengerecht verändert, ergänzt und einer bestimmten Kampagne zugeordnet werden. Dazu greift der Kampagnenmanager auf bereits im System hinterlegte Internetanzeigen zurück und ergänzt diese entsprechend um Bilder, Überschriften bzw. Textbausteine. So lassen sich sehr schnell mit einem minimalen Aufwand Wohnungen zu einer Kampagne zusammenfassen und vermarkten.

Die Kampagnen werden jeweils vom regionalen Marketing der LEG konzipiert. Die zuständigen Vermieter ordnen die vakanten Wohnungen so dann den passenden Kampagnen zu. Schließlich kennen sie ihren Markt am besten. Darüber hinaus können auch übergeordnete Wohnungstypen automatisch zugeordnet werden. Steht beispielsweise eine Wohnung ab dem fünften Obergeschoss mehr als sechs Wochen leer, wird sie der Kampagne „Fernblick“ zugeordnet. Jede Kampagne lässt sich per Knopfdruck detailliert auswerten und bewerten. Entsprechende Anpassungen fließen in die nachfolgende Kampagne ein.

Für jede Zielgruppe ein Produkt

Mit dem Kampagnenmanager können die Vermieter jede Zielgruppe ansprechen – ganz gleich, ob es sich um Ältere, Studenten oder Familien mit Kindern handelt. Jede Kampagne ist wiederholbar, sobald sie einmal eingerichtet worden ist. Um die Kampagnen zu unterstützen, werden bei der Suchmaschine Google zusätzliche AdWords gebucht. Dabei handelt es sich um Anzeigenplätze, die neben den Suchergebnissen erscheinen. Jeder, der auf diese Anzeige klickt, wird sofort auf die Kampagnen-Landing-Page geleitet, auf



der die zu vermietende Wohnung entsprechend präsentiert wird.

Positive Nebeneffekte

Die IT-basierte Neustrukturierung der Vermietungsorganisation zahlt sich für die LEG aus. Eine erste Auswertung zeigt, dass die Kampagnen-Wohnungen wesentlich schneller vermarktet werden. Während bei einer konventionellen Vermietung über sieben Interessentengespräche nötig waren, bevor es zu einem Vertragsschluss kam, fand sich für die unter dem Label „Heimwerker“ angepriesene Wohnung bereits nach 2,4 Kontakten ein neuer Mieter. Um es auf eine einfache Formel zu bringen: Schnellerer Erfolg bei minimalem Aufwand und geringen Streuverlusten. Zudem verbucht die LEG noch einen positiven Nebeneffekt: Zahlreiche Wohnungen konnten vermietet werden, obwohl sie nicht Teil einer Kampagne waren, weil die Vermieter diese im direkten Kundengespräch als Alternative angeboten hatten.

Die Vertriebsaktivitäten der LEG sind im Ergebnis also nicht nur effizienter, sondern auch transparenter geworden. Erkenntnisse über die lokalen Wohnungsmärkte sowie Unterschiede im Nachfrageverhalten können genau analysiert werden und direkt in die Optimierung des Vertriebsprozesses einfließen. Gleichzeitig nutzen die Vermieter die neuen Gestaltungsspielräume, die sich für sie eröffnen: Da sie mehr Zeit für das persönliche Kundengespräch haben, können sie auf die formulierten Wohnbedürfnisse auch mit entsprechenden Angeboten antworten. So hat sich die Zahl der monatlich neu abgeschlossenen Mietvertragsabschlüsse pro LEG-Vermieter durch die Neustrukturierung der Vermietungs- und Vermarktungsaktivitäten inzwischen um 28% erhöht. Und das macht sich an den erzielten Erlösen bemerkbar: Durch die Reduzierung des Leerstandes um 25% konnten die Erlösschmälerungen um 20% (auf Jahresbasis) verringert werden. ■

Auszeichnung für die Nibelungen-Wohnbau-GmbH

Kurze Wege, schnelle Hilfe mit der Nibelungen-App

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH, Braunschweig, zählt mit ihrem Wettbewerbsbeitrag „Die Nibelungen-Wohnbau in der Westentasche unserer Mieter“ zu den diesjährigen Preisträgern des DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft.



Alexandra May
freie Immobilienjournalistin
Wiesbaden

Nahezu jeder hat das schon mal erlebt: Man ruft als Kunde eines Unternehmen in der Verwaltung an, weil man eine Frage hat oder ein Problem gelöst haben möchte. Doch der Anruf läuft ins Leere, der zuständige Ansprechpartner ist nicht erreichbar oder man wird von einem zum Nächsten weiterverbunden, weil niemand weiß, wer nun gerade für diese spezielle Fragestellung zuständig ist. Was am Ende der Telefonodyssee bleibt, ist Frustration und Ärger. „Buchbinder Wanninger“ lässt grüßen. Auch im Zeitalter Web 2.0 hat das Medium Telefon keineswegs an Bedeutung verloren. Ganz im Gegenteil! Die Mehrzahl der Kunden greift immer noch zum Hörer, wenn sie etwas wissen möchte bzw. Hilfe benötigt. Und genau in diesem Moment ist ihre Erwartungshaltung besonders hoch: Denn der Kunde will Verständnis für seine Situation, erwartet von seinem Gesprächspartner Lösungskompetenz und will zudem auch keine Zeit verlieren. Wer in diesem Augenblick mit seinem Anliegen ins Leere läuft, fühlt sich nicht wertgeschätzt und ist verärgert.

Im Umkehrschluss bedeutet das aber auch, dass ein Unternehmen mit einer guten Erreichbarkeit die Zufriedenheit seiner Kunden deutlich steigern kann. Auch für die Nibelungen-Wohnbau-GmbH mit einem Portfolio von fast 8.000 Wohnungen, über 60 Gewerbeobjekten und 900 Garagen bzw. Einstellplätzen ist die Erreichbarkeit für ihre Mieter ein zentrales Thema. Während die Recherche nach einer Wohnung heute primär über das Internet läuft, suchen Wohnungsmieter bzw. Bestandskunden immer noch das direkte Gespräch und greifen deshalb zum Telefon.



Ein stolzer Vorsitzender der Geschäftsführung der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig, Rüdiger Warnke bei der Preisverleihung in Garmisch-Partenkirchen

Quelle: Aareon AG/Jens Braune de l'Angel, Frankfurt

AAL gab den Anstoß

Über 8.500 Vorgänge laufen durchschnittlich pro Jahr in der Telefonannahme des Braunschweiger Wohnungsunternehmens auf. Das entspricht in etwa einem Volumen von knapp drei Dutzend Anrufen am Tag und klingt zunächst vergleichsweise wenig. Wenn man jedoch berücksichtigt, dass das Anliegen des Anrufes nicht immer mit einem Fünfminutengespräch erledigt ist, kommen schnell drei und mehr Stunden Arbeitszeit pro Tag zusammen, die im Anschluss eines Vorgangs anfallenden Arbeitsschritte - wie z. B. die Bestellung eines Handwerkers oder die Weitergabe der Informationen an einen technischen Mitarbeiter - sind dabei noch nicht eingerechnet. Diesen ar-

Kurze Entwicklungszeit

Mit Unterstützung einer Softwareentwicklerfirma und einem kleinen Entwicklungsteam seitens des Wohnungsunternehmens hat es gerade einmal drei Monate gedauert, und die App war fertig. Bis das Serviceinstrument endlich verfügbar war, vergingen allerdings weitere vier Wochen, denn Apple und Google prüfen sehr genau, welche Produkte sie in ihre Onlinestores einstellen. Seit Dezember 2012 ist die Nibelungen-App nun frei verfügbar. Jeder Nibelungen-Mieter, der ein Smartphone, Android oder ein mobiles Endgerät mit einem Touchscreen - wie z. B. ein iPad - besitzt, kann sich die App kostenfrei auf sein Handy oder Tablet laden und sofort einsetzen. Und weil man beim

wurde gewährleistet, dass sich bei der Eingabe der 20-stelligen Wohnungsnummer keine Tippfehler einschleichen können. An den Datenschutz wurde ebenfalls gedacht, denn die App ist so programmiert, dass keine Informationen über den Anwender ausgelesen werden können bzw. diese erst gar nicht erfasst werden. Das ist in der Welt der Apps nicht immer üblich und schon gar nicht selbstverständlich. Mieter, die die Nibelungen-App installiert haben, können sich jedoch in diesem Punkt auf der sicheren Seite wähen. Ihre persönlichen Daten sind geschützt. Deswegen müssen sie auch eine Telefonnummer hinterlassen, für den Fall, dass ihr Ansprechpartner zum Zeitpunkt des Anrufs einmal nicht erreichbar sein sollte.



Ansicht unterschiedlicher Oberflächen für die diversen Funktionalitäten der Nibelungen App

beitsintensiven Kernprozess wollte die Nibelungen-Wohnbau-GmbH optimieren. Die Idee dazu existierte schon länger. Der Auslöser, eine eigene Softwarelösung in Form einer App zu entwickeln, die für alle Mieter gilt, ergab sich im Kontext der Teilnahme an „WomiT - Wohnen mit intelligenter Technik“ sowie „eHealth Braunschweig“. Bei diesen Initiativen steht die Entwicklung einer intelligenten Wohnumgebung im Fokus, um älteren Menschen mit entsprechenden Assistenzsystemen in einer barrierefreien Wohnung so lange wie möglich ein selbständiges Leben zu ermöglichen. Im Zuge dessen kam bei der Nibelungen-Wohnbau-GmbH die Überlegung auf, den Mietern ein einfach zu bedienendes Serviceinstrument an die Hand zu geben, mit dem sie für ihr Anliegen auf kurzem, direktem Weg zügig an den richtigen Ansprechpartner kommen. Schnell war klar, dass dieses Serviceinstrument nicht nur für ältere Menschen von Nutzen sein kann, sondern für alle Mieter der Nibelungen-Wohnbau-GmbH einen echten Mehrwert bietet. Das war die Geburtsstunde der Nibelungen-App. Die Herausforderung bestand nur darin, einen an sich komplexen Sachverhalt für den Nutzer möglichst einfach zu machen.

Abrufen der App die Wohnungsnummer eingeben muss, hat sich die Nibelungen-Wohnbau-GmbH für ihre Mieter einen besonderen Gimmick einfallen lassen. Mit dem Rundschreiben, in dem die Mieter über diesen neuen Service informiert worden sind, bekam jeder seinen eigenen QR-Code mit der Wohnungsnummer und eine genaue Anleitung dazu, wie man diesen einsetzt. Dadurch



Die Mieter wurden per Post angeschrieben und konnten sich über einen QR-Code die App auf ihr Smartphone laden

Mit einem Wisch am Ziel

Viele Dienste, die das Wohnungsunternehmen anbietet, sind für den Mieter nunmehr einfach und direkt abrufbar. Das Credo lautete: „Schnelle Hilfe sofort“. Über die Nibelungen-App hat der Mieter Zugriff auf alle Kontaktadressen der für ihn zuständigen Sachbearbeiter und Handwerksfirmen. Die Menüführung sowie sämtliche Serviceleistungen werden leicht verständlich erklärt und sind somit auch für Ungeübte einfach zu bedienen. Wenn also mal der Wasserhahn tropft, der Strom ausfällt, das Fenster undicht ist oder das Licht im Hausflur defekt ist, kann der Mieter über selbst unmittelbar Kontakt mit dem zuständigen Handwerker aufnehmen und einen Termin vereinbaren. Auch im Notfall außerhalb der Geschäftszeiten hilft die App mit dem richtigen Handwerksbetrieb weiter. Rund um die Uhr, 365 Tage im Jahr. Die Erfassung des jeweiligen Auftrages und der Rechnungen auf der Grundlage von Einheitspreisen erfolgt durch den Handwerksbetrieb über einen Internetbrowser und der Webanwendung „immo-Office 4.0“ direkt in „Blue Eagle“. Standardvorgänge werden ohne weiteren Bearbeitungsaufwand seitens der Wohnungsgesellschaft abgerechnet. Die Mieter kommen mit der Nibelungen-App schneller an ihr Ziel, die Verwaltung und die Kollegen aus dem Bereich Technik werden entlastet und die Kosten schließlich reduziert.

Fazit

Bereits über 750 Mal wurde die App im ersten Quartal abgerufen. Geplant ist, dass die Serviceangebote rund ums Wohnen Schritt für Schritt erweitert werden. Dazu zählen beispielsweise standortbasierte Fernseh- und Internetangebote, das Buchen einer Gästewohnung und die Einbindung der Nibelungen-App in das Gesamtangebot bzw. die Steuerung der Ambient-Assisted-Living (AAL) Wohnungen der zweiten Generation im Stadtteil Braunschweig-Heidberg. ■

Auszeichnung für die Wohnbau GmbH Bonn

Effizientes Vermietungsmanagement im Zeitalter von Web 2.0

Die Wohnbau GmbH Bonn zählt mit ihrem Wettbewerbsbeitrag „Verliebt beim ersten Touch – Prozesse beim Mieterwechsel im iPad-Zeitalter“ zu den diesjährigen Preisträgern des DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft.



Quelle: Aareon AG/Jens Braune del'Angel, Frankfurt

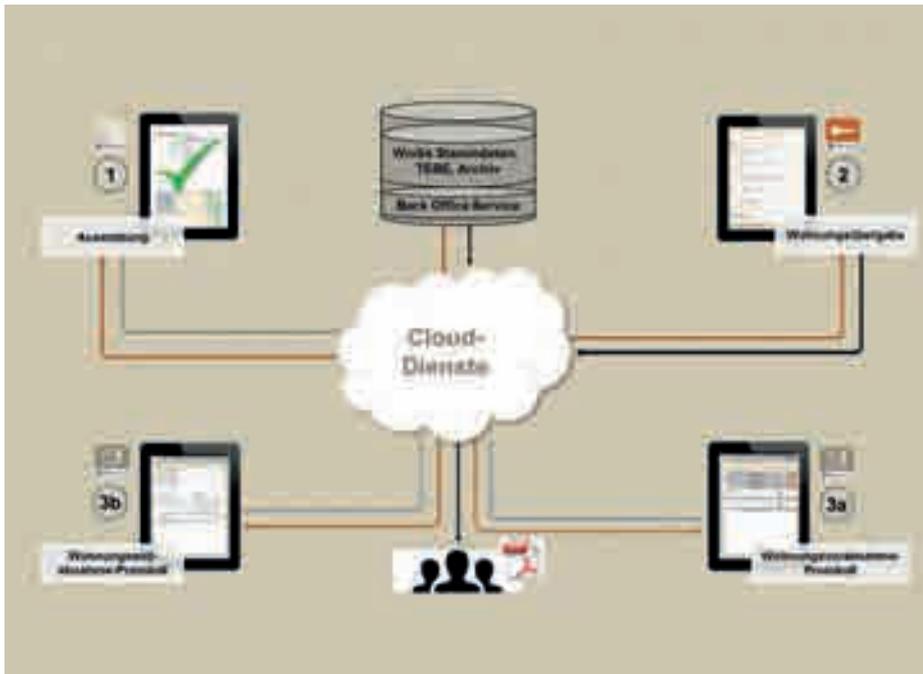
GdW Präsident Axel Gedaschko bei der Preisübergabe an Matthias Schweizer und Thomas zur Oven von der Wohnbau GmbH Bonn



Alexandra May
freie Immobilienjournalistin
Wiesbaden

Das Portfolio der Wohnbau GmbH Bonn umfasst 17.000 Wohnungen an 37 Standorten. Über 50 Objektbetreuer kümmern sich deutschlandweit u. a. darum, jedes Jahr durchschnittlich 1.600 Mieterwechsel bei einem Aus- bzw. Einzug zügig durchzuführen. Dabei wurden alle erforderlichen Arbeitsschritte lange Zeit auf traditionelle Weise erledigt: 1.600 Mal wurden die Daten zunächst vor Ort auf den entsprechenden Formblättern erfasst. Im Anschluss daran erfolgte im Büro sodann das Einscannen der Vor-, Endabnahme- bzw. Übergabeprotokolle per Hand und schließlich das Ablegen der selbigen im elektronischen Archiv. Rund 60 Minuten dauerte dieser Prozess im Schnitt. Mal mehr, mal weniger. Alles in allem aus Sicht der Wohnbau GmbH Bonn jedoch viel zu lang, umständlich und optimierungsfähig.

Inzwischen ist alles ganz anders. Ermöglicht wird dies durch das digitale Zeitalter, wodurch sich für die Wohnbau GmbH Bonn neue Lösungswege aufgetan haben, die vermietungsspezifischen Prozesse deutlich zu vereinfachen. So setzen die Objektbetreuer bei den Mieterwechseln und Objektbegehungen inzwischen iPads, also mobile Endgeräte mit einem Touchscreen, ein. Die passende Software dazu hat die Wohnbau GmbH Bonn selbst entwickelt. Die Notwendigkeit, eigene App-Lösungen zu entwickeln, ergab sich aus einer einfachen Tatsache heraus: Am Markt fanden sich keine adäquaten Produkte, die den Anforderungen an den komplexen Vorgang eines Mieterwechsels im vollen Umfang Rechnung getragen hätten. Die erklärten Ziele der Wohnbau GmbH Bonn bei der Neuentwicklung lauteten daher: Ein geschlosse-



Schema der Cloud und welche Werkzeuge darin enthalten sind

geschickt und sogleich von ihm aktualisiert werden können. Bereits kurze Augenblicke, nachdem der Objektbetreuer die Ausstattungsmerkmale der Wohnung überprüft und gegebenenfalls ergänzt hat, stehen die Informationen den Sachbearbeitern im Büro zur Verfügung. Diese sind damit in der Lage, bei Bedarf zeitnah nächste Schritte einzuleiten – wie z. B. Reparaturen, Reinigungen oder Instandsetzungsarbeiten.

Auch die Wohnungsübergabe bei Aus- oder Einzug hat sich für die Objektbetreuer stark vereinfacht. Alle Formulare, die der Objektbetreuer via iPad für den jeweiligen Vorgang abrufen, enthalten bereits sämtliche Angaben, die von ihm nur noch kontrolliert und gegebenenfalls ergänzt werden müssen. Im Anschluss bestätigen Mieter und Objektbetreuer mit ihrer Unterschrift die erfassten Daten, die an die Unternehmenszentrale zurückgeschickt werden. Dort wird automatisch in ein PDF-Dokument erzeugt, das zeitgleich per E-Mail an den Mieter und die Wohnbau GmbH Bonn versandt wird. Für den Fall, dass der Mieter entweder über keinen eigenen E-Mail-Account verfügt oder grundsätzlich lieber einen Ausdruck des Protokolls hätte, wird dies in der App entsprechend vermerkt und der Sachbearbeiter in der Verwaltung weiß, was zu tun ist. Doch die bislang gemachten Erfahrungen zeigen, dass der papierlose Weg längst State-of-the-art geworden ist. Mithin trägt der abnehmende Papierbedarf ganz nebenbei auch noch dazu bei, Ressourcen zu schonen. Denn ein Wohnungsvor- oder Endabnahmeprotokoll kann schnell mal fünf Seiten umfassen – die Durchschläge für die unterschiedlichen Zielgruppen innerhalb des Unternehmens nicht mit eingerechnet.

Produktivität gesteigert

Die Entwicklung und erfolgreiche Einführung des digitalen Verfahrens hat unternehmensintern jedoch auch noch einen ganz anderen Effekt ausgelöst: Die Begeisterung der Mitarbeiter über die neue Technik ist derart groß, dass immer mehr Ideen und Bedürfnisse für weitere Apps entstehen. Sukzessive werden immer mehr Tätigkeiten vor Ort durch den Einsatz des iPads unterstützt und verbessert. Über die mobile Technik lassen sich von unterwegs Termine und Kontakte verwalten, E-Mails bearbeiten und Fotos versenden. Fahrzeiten in die Unternehmenszentrale werden reduziert, was sich auf die Produktivität positiv auswirkt und nicht zuletzt Kosten reduziert. ■

nes System zu entwickeln, bei dem mehrfache Medienbrüche zwischen Papier und EDV-Systemen vermieden und Daten nicht mehr doppelt erfasst werden müssen. Gewünscht war zudem, dass der gesamte Workflow im Rahmen eines Mieterwechsels bestmöglich optimiert wird. Die Aufmaße der Wohnungen, die Verwaltung der Wohnungen und auch das ins ERP integrierte Archivsystem sollten immer auf einen einheitlichen Datenbestand zurückgreifen. Nicht zuletzt sollte die Lösung zu der dezentralen Aufstellung des Unternehmens passen und dazu beitragen, die Prozesse innerhalb der Wohnbau GmbH Bonn zu harmonisieren.

Gleichzeitig galt es, mehrere Herausforderungen zu bewerkstelligen. Zum einen muss die Softwarelösung in die bestehende IT-Landschaft integriert werden können. Zum anderen muss sie jederzeit den hohen Ansprüchen an den Datenschutz und die Datensicherheit gerecht werden. Hinzu kamen die Anforderungen an die Anwendungen selbst: einfach und leicht sollte sie zu bedienen sein und die Durchlaufzeiten im Vergleich zum etablierten papiergeschützten Prozess verkürzen.

Frühzeitige Einbindung

Gut 1,5 Jahre Zeit hat der gesamte Prozess von der Analyse über die Entscheidungsfindung bis zur kreativen Entwicklungsphase und der schrittweisen Fertigstellung aller Apps in Anspruch genommen. Damit am Ende auch genau das herauskommt, was den zuvor definierten Kriterienkatalog im vollen Umfang erfüllt, war die Projektgruppe von Anfang an interdisziplinär, d.h. bereichsübergreifend besetzt. Objektbetreuer,

kaufmännische wie technische Sachbearbeiter waren an dem Entwicklungsprozess ebenso beteiligt wie Mitarbeiter der EDV-Abteilung. Neben den Softwareentwicklern gehörte auch ein Jurist zum Team. Damit die Apps von Beginn an auf eine große Akzeptanz bei den Objektbetreuern stießen, wurden die Beta-Versionen, nachdem sie eine gründliche Qualitätssicherung durchlaufen hatten, unter realen Bedingungen getestet. Die Rückmeldungen der Objektbetreuer mündeten unmittelbar in die Anpassung und Verbesserung der Apps, was das Vertrauen in die Praxistauglichkeit der neuen Technik maßgeblich positiv beeinflusst hat. Und das kann die neue Software:

- Bestandspflege im Wodis TeBe Modul
- Protokollerstellung bei der Wohnungsübergabe
- Protokollerstellung bei der Wohnungsvor- und Endabnahme
- Digitale Versendung und Archivierung der Protokolle im PDF-Format
- Überprüfung der vorhandenen Grundrisse

Für die Wohnbau Bonn GmbH bringt die neu entwickelte digitale Lösung gleich mehrere Vorteile mit sich: Die Pflege der Bestandsdaten wird vereinfacht und gleichzeitig die Qualität der Daten verbessert. Was früher auf Papier erfasst wurde, wird heute digital erledigt. Informationsverlust bzw. Fehler durch die Übertragung von Daten werden damit signifikant reduziert. Bei einer Kontrolle des Grundrisses und der Ausstattungsmerkmale einer Bestandswohnung fordert der Objektbetreuer via iPad die bereits vorliegenden Daten an, die ihm sodann zusammen mit dem Grundriss auf das iPad

Quelle: Wohnbau Bonn



Quelle: WBM, Foto: Miriam Wehnen

Eigener Wohnentwurf von Plattenbewohner Martin - die Platte Typ WBS 70 individuell umgebaut und gestaltet

Ein redaktionelles Plattenkulturportal arbeitet am Imagewandel

Jeder m² Du – Wohnsinn in der Platte

Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH betreibt seit gut einem Jahr ein neues Onlineportal. Das Redaktionsportal mit Magazincharakter positioniert den Plattenbau als Kulturgut und ruft Ideen und Traditionen wieder ins Bewusstsein. Die „Platte“ wird dabei als Möglichkeit für kreatives Wohnen heute und morgen spannend in Szene gesetzt. Ein Blick auf die Platte als Architektur, zeitgemäße Wohnlösung, „kultiges“ Objekt - und auf einen kreativen Kommunikations- und Marketingkanal.



Steffi Pianka
Pressesprecherin
WBM Wohnungsbaugesellschaft
Berlin-Mitte mbH

Die WBM ist eine von sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin mit einem Bestand von rund 33.000 Wohneinheiten und

rd. 1.700 Gewerbeeinheiten in zentralen Innenstadtlagen. Der Großteil des Bestandes befindet sich in den beliebten Stadtteilen Mitte und Friedrichshain.

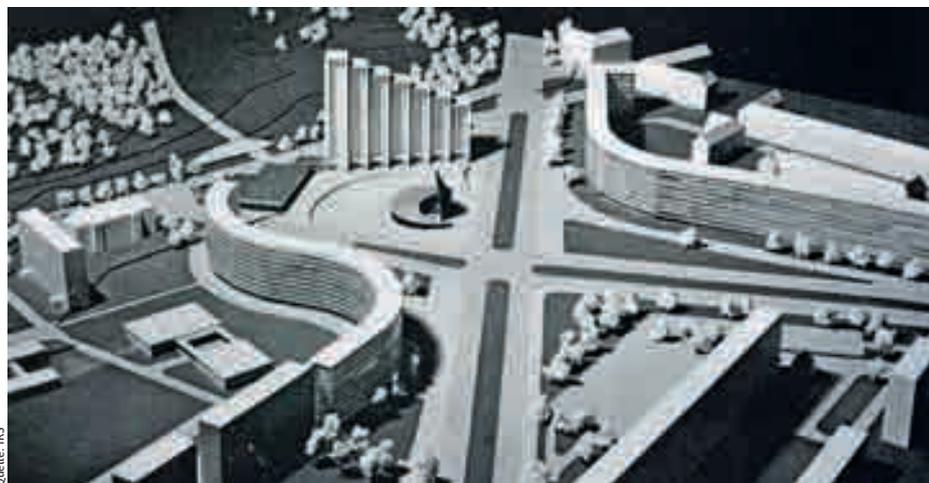
70% der Objekte sind Plattenbauten. Zu ihnen gehören unter Denkmalschutz stehende Ensembles der DDR-Nachkriegsmoderne - wie z. B. die Gebäude am Platz der Vereinten Nationen und das Haus des Lehrers samt Berliner Congress Center (bcc) des Architekten Hermann Henselmann, die

von Heinz Graffunder gestalteten Rathauspassagen am Alexanderplatz und das federführend von Günter Stahn entworfene Nikolaiviertel - aber auch die industriell errichtete Bauten der Standardtypen P2 und WBS 70.

Mit diesem kulturellen Erbe gilt es respektvoll umzugehen. Die WBM sieht es als Herausforderung an, die Potenziale der Platte als moderne, kreative Wohnform wiederzuentdecken und sie in eine spannende Zukunft zu führen.



Plattenbewohner Martin in seiner selbstgebauten Küche



Plattenbau in Höchstform: Originales Modell des ehemaligen Leninplatzes, heute Platz der Vereinten Nationen

Plattenportal

Diesem Bemühen dient u. a. ein Plattenkulturportal namens „Jeder m² Du“. Für dieses neue Onlineportal ging die WBM auf Spurensuche und recherchierte die Historie der Platte. Sehr überrascht war man, dass es zu diesem Thema bisher noch keinen Informationspool gab. Somit ist das Portal das erste Online-Informationsportal rund um die Platte. Es spricht junge Leute an - aber nicht nur diese. Hier finden sich Informationen zu den verschiedenen Themen rund um die Platte: Man kann etwas zu Wandel, Geschichte und Zukunft von Plattenbauten erfahren, sich über „Plattentypen“

und „Plattenköpfe“ informieren, findet unter „Platte Kreativ“ Einrichtungs- und Gestaltungstipps zum Selbermachen, kann andere Plattenbewohner „besuchen“, die ihre Wohnungen in Text, Bild und Film präsentieren, erhält „Plattentipps“ und vieles mehr. Die WBM erhielt für ihr innovatives Portal im Jahr 2012 in der Kategorie Gesellschaften den BBU-Preis „Kundenbindung und Kundenorientierung im Internet“ (siehe DW 5/2012, S. 46).

Plattenstory - eine spannende Geschichte

„Plattenstory“ wirft z. B. einen Blick auf die Entstehung dieser Wohnform und beginnt, die Prot-

agonisten dieser architektonischen Entwicklung vorzustellen: Die Platte ist kein architektonisches Überbleibsel aus der DDR-Nachkriegsmoderne, denn ihr Ursprung reicht bis in die 1920er Jahre zurück. In Berlin hatte die erste Form der Platte bereits 1930 Premiere. Hier veranlasste Martin Wagner, Architekt und Stadtbaurat, den Versuch einer ersten Plattenbausiedlung in Lichtenberg - die heutige Splanemann-Siedlung steht noch. Dem bekannten Bauhaus-Architekten Walter Gropius kam in den 1950er Jahren eine zentrale Rolle bei der Planung und Erstellung der ersten Plattenbaugroßsiedlungen der DDR zu. Erst ab Mitte der 1950er Jahre hielt die Platte als tausendfach wiederholte Bauform Einzug vor allem in Osteuropa, aber auch in der Bundesrepublik Deutschland und der DDR. Die Plattenarchitektur ist ein Spiegelbild der Kulturen und gesellschaftspolitischen Botschaften - gestern, heute und in Zukunft. Industriell gefertigte Wohnbauten müssen nicht zwangsläufig als monotone, rechtwinklige Kästen daherkommen. Die Bebauung in dem WBM-Quartier am Platz der Vereinten Nationen (bis 1992 Leninplatz) in Berlin-Friedrichshain zeigt ein ganz anderes Bild - Städtebau auf höchstem Niveau. Das Planerkollektiv der Deutschen Bauakademie, Institut für Städtebau und Architektur um Hermann Henselmann gewann den Wettbewerb „zur Lösung der städtebaulichen Gestaltung des Lenin- ▶



Quelle: WBM

Mit 10 Motiven zeigt die WBM DIY-Gegenstände und die Möglichkeiten auf, damit die Platte zu individualisieren

platzes“. Der DDR-Stararchitekt gestaltete den zentralen Verkehrsknotenpunkt als Eingang zum Ostberliner Stadtzentrum. Wilfried Stallknecht, Mitglied von Henselmans Team, entwickelte das System P 2 mit trapezförmigen Sonderachsen weiter und ermöglichte damit, aus der starren Geometrie des rechten Winkels auszubrechen.

Offenes Wohnen als Experiment:

P 2, QP, WBS 70 ...

Auch wenn umgangssprachlich meist die Einzahl verwendet wird: „Die“ Platte gibt es nicht. Vielmehr existieren eine Vielzahl unterschiedlicher Baulösungen mit ganz speziellen Grundrissen und Besonderheiten. Das Kürzel P 2 bezeichnete

z. B. eine Wohnungsbaureihe, die das Wohnen in der DDR Anfang der 1960er Jahre mit offenen Grundrissen völlig neu definierte. Erklärtes Ziel war eine ökonomische, ressourcenschonende Bauweise kombiniert mit erhöhtem Wohnkomfort. Das Experiment war aus Sicht der zukünftigen Bewohner gelungen. 32.000 Besucher testeten 15 komplett eingerichtete Musterwohnungen und waren begeistert.

Im Endergebnis war die P-2-Platte jedoch noch nicht sparsam genug. Zu viele Sonderbauteile und regionale Varianten trieben die Baukosten hoch. In den 1970er Jahren wurde federführend von Wilfried Stallknecht und Achim Felz eine Lösung mit dem neuen Typ WBS 70, die so genannte Ein-

heitsplatte, geschaffen. Es wurde das in der DDR am weitesten verbreitete Plattenbausystem.

Platten-TV nimmt Zeitzeugen ins Visier

Bei der Recherche nach Daten und Fakten rund um das Thema Platte wurde der WBM schnell klar, dass man handeln müsste. So galt es, möglichst sofort damit anzufangen, mit wichtigen Zeitzeugen Kontakt aufzunehmen, damit ihr Wissen nicht verloren geht. Die Idee einer Filmreihe, in der interessante „Plattenköpfe“ zu Wort kommen, wurde geboren. Als Erstes lag der Fokus auf der Generation, die live die Platte mit entwickelt, umgesetzt und stadtplanerisch integriert hatte.

Schnell führten die Kontakte aber auch zu einer spannenden Vernetzung im Hier und Heute - und mit kreativen Plattenkünstlern ins Morgen. Hier finden sich, neben der o. g. Dokumentation über Wilfried Stallknecht, Filmportraits über den bekannten Architekturtheoretiker und Stadtplaner Bruno Flierl, die Denkmalpflegerin und Kunsthistorikerin Gabi Dolff-Bonekämper und Interviewfilme mit dem Architekten und Publizisten Phillip Meuser unter dem Titel „Architektur lässt sich nicht neu erfinden“ oder dem Bauforscher Claus Asam, der sich mit dem Recycling von Plattenbauten befasst. Aber auch Künstler wie Annett Zinsmeister kommen zu Wort. Der Pool der „Plattenköpfe“ wird kontinuierlich erweitert.

FILMDOKUMENTATION „PLATTENKÖPFE“

Wilfried Stallknecht stand für die Doku-Serie „Plattenköpfe“ und eine Sonderausgabe zum Thema „Die WBM und Hermann Henselmann“ vor der Kamera. Aus erster Hand wurden spannende historische Daten und Fakten zu seinem Schaffen und der Entstehung des Platzes der Vereinten Nationen eingefangen. Auch die Künstlerin Annett Zinsmeister und ihre Fotoarbeiten wurden dokumentiert.

Unter www.jeder-quadratmeter-du.de können die Filme angesehen werden.

Wilfried Stallknecht in seiner Wohnung in Berlin-Fennpfuhl. Im Hintergrund: Das MDW-Möbelsystem von Rudolf Horn, einer Koryphäe des DDR-Designs



Quelle: WBM, Foto aus dem Film: W. Gaube/U. Kolano



Quelle: WBM, Foto aus dem Film Copyright: Annett Zinsmeister

Annett Zinsmeister in ihrem Atelier in Berlin

„Platte Kreativ!“

Wer spricht hier noch von der Einheitsplatte? Man muss das Gestaltungspotenzial, das in ihr steckt, nur heben und Spaß daran haben, sich seine Platte in seinem persönlichen Stil zu gestalten! Viele Plattenbaubewohner sind bereits auf den Geschmack gekommen und richten sich ihre Plattenbauwohnung mit viel Phantasie und Geschick ein. Betonwände werden freigelegt, Alt und Neu witzig kombiniert. In einer neuen Filmserie „Zu Besuch bei“ zeigt die WBM nun spannende Plattenwohnungen samt ihrer Bewohner.

Parallel zum neuen Plattenportal „Jeder m² Du“ startete die WBM ein Projekt zum individuellen Wohnen, das die Optimierung der Plattenbauwohnungen in Kooperation mit den Mietern in den Fokus nimmt. Hier werden nach Wunsch der Mieter Grundrisse optimiert und Materialien für Bäder und Böden im Zuge von Komplettsanierungen in einem Baukastensystem angeboten. Der neue Redaktionsstrang „Platte Kreativ“ ergänzt nun den Informationspool und fokussiert die Raumgestaltung und die individuellen Wohnräume der Mieter. Damit rückt das Portal von der allgemeinen Information über die Platte weg, ganz nah an die Mieter und alle anderen (potenziellen) Plattenbaubewohner heran. Dafür wurde ein Ideenpool optimierter Grundrisse eingestellt, um den Plattenbaubewohnern die Variabilität der Platte zu verdeutlichen. So wurde z. B. ein komplettes Umsetzungsbeispiel „Wohnung Mutter mit Kind“ auf das Portal gestellt. Die Mieter haben in diesem Programm zum individuellen Wohnen, in Absprache mit der WBM, jetzt wesentlich mehr Handlungsspielraum, ihre Wohnung individuell zu gestalten.

Plattenmöbel zum Selbermachen

Was kann man aus einer Plattenbauwohnung machen? Viel! Kreative Köpfe haben die WBM mit frischen und frechen Ideen zur individuellen Gestaltung von Plattenbauwohnungen überzeugt: Mit 30 selber kreierten Tapeten in Kooperation mit unterschiedlichen Designern und extratape.de fing es an, mit kreativen Möbeldesignern unter Federführung des Kooperationspartners orterfinder.de geht es aktuell weiter. Dabei steht das Selbermachen von Möbeln für kleines Geld im Fokus. Die ersten Do-it-yourself-Möbel sind gebaut und wurden neben den Tapeten Anfang Juni in Berlin-Tempelhof auf der Design-Messe „DMY International Design Festival 2013“ als Prototypen vorgestellt. Die Bauanleitungen zu den einzelnen Exponaten werden ab August zum Downloaden auf dem Onlineportal „Jeder m² Du“ eingestellt.

Die WBM hat sich auf die Fahne geschrieben, nicht nur ihren Plattenfans kreative Vorschläge für die Raumgestaltung zu machen. Sie will in Zukunft auch einerseits das Wohnen im Plattenbau und andererseits Designer gezielt fördern, die sich mit dem Thema Wohngestaltung in der Platte beschäftigen. Damit trägt sie auch zu einem weiteren und breiten Imagewandel einer oft stigmatisierten und geschmähten Bauform - und ihrer Bewohner - bei. ■



So sieht der Gestaltungsvorschlag der WBM aus - interessant, was man aus einer Plattenwohnung alles machen kann

Die 66 m² große Wohnung liegt im 3. Stock eines WBS-70-Plattenbaus in der Linienstraße in Berlin-Mitte. Die Räume der Wohnung gehen sowohl zur Straßenseite als auch zum ruhigen, grünen Hinterhof hinaus. Die Mieterin hat mit wenigen Eingriffen diese Wohnung auf ihre individuellen Bedürfnisse angepasst.

Herzstück der Wohnung sind nun die zentrale Wohnküche und das angrenzende Arbeitszimmer. Hier findet das Alltags- und Familienleben statt. Rückzugsmöglichkeiten finden die Familienmitglieder in zwei separaten Schlafzimmern. Die Küche wurde dafür in den Wohnraum umgelegt, so dass ein zusätzliches kleines Schlafzimmer für die Tochter entstand. Von dem langen Flur wurde ein Teil abgetrennt. Eine kleine Nische bietet Platz für einen Kleiderschrank, dahinter befindet sich eine zusätzliche Abstellkammer.

Alle Decken und Wände der Wohnung wurden von Tapeten befreit, die Flächen gereinigt und in einem hellen Grauton gestrichen. Türen und Fenster sind weiß lackiert, die Böden sind einheitlich mit einem hellen Linoleumbelag ausgestattet. Wohnküche, Flur und Arbeitszimmer - als Herzstück der Wohnung - sind in der Raumflucht mit Deckenspiegeln in kräftigen Blautönen optisch verbunden. Die

Wohnung wirkt in ihrer hellen Stimmung und Kompaktheit

größer, als sie eigentlich ist. Der Grundriss der WBS-70-Wohnung wurde im Wesentlichen in zwei Bereichen auf die Anforderungen der Bewohner angepasst: Die separate Küche wurde zu Gunsten eines weiteren Zimmers aufgelöst, die Küchenzeile im Wohnraum untergebracht. Dies wandelt den Raum zum Zentrum der Wohnung, in dem gekocht, gegessen und gelebt wird, um. Der lange Flur ist durch den Einbau einer Wand gekürzt, sodass im Eingangsbereich Platz für eine Garderobe bzw. einen tiefen Schrank und im hinteren Bereich ein zusätzlicher Stauraum entsteht.

Weitere Informationen:
www.jeder-quadratmeter-du.de



Ein Bösewicht kommt ins Haus, seine Ankunft versetzt die Bewohner in Angst und Schrecken, sie verstecken alle Wertgegenstände, nichts scheint vor ihm sicher. Der Kinospot der Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften kommt als humoriger Mini-Thriller daher



Quelle: New Times

Der Vermieter als Bösewicht, wenn er „seine“ Mieter aufsucht und die Miete persönlich abkassiert... Dieser Kurz-Thriller tritt an das Kinopublikum heran, an dessen Ende der neue Claim eingeblendet wird: „Lust auf was Neues? Die Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften“



Das Monatsende naht, die Mieter schauen sich ängstlich an, verstecken hektisch alles Wertvolle: Der Kinospot spielt mit Genre-Sehgewohnheiten und Klischees

Marketing

Kinospot wirbt für Wohnen bei Genossenschaften

Junge Zielgruppen zu erreichen, denen die Vorzüge genossenschaftlichen Wohnens bisher nicht bekannt sind, ist eine spannende Aufgabe. In Stuttgart wählte die örtliche Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften einen neuen Weg in der Zielgruppenansprache. Hier wirbt ein Kinospot unter dem Motto „Lust auf was Neues?“ für das Wohnen bei Genossenschaften. Die Marketing- und Kommunikationsaktivitäten der Stuttgarter Genossenschaften sind damit aber noch nicht erschöpft.



Anke Pieper
freie Journalistin
Hamburg

Wir erreicht man die jungen Zielgruppen? Facebook, Gewinnspiele, besondere Wohnungsangebote? Verschiedene Wege bieten sich an (siehe auch DW 1/2013, S. 56). Die Stuttgarter Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften setzt auf einen Kinospot, der als Kurz-Thriller daher kommt, Mitte Mai lief er in den Kinos an. Der Bösewicht, der ein nettes junges Paar in Angst und Schrecken versetzt, ist der Vermieter. Mit dem Slogan „Lust auf was Neues?“ laden die Genossenschaften ein zum Besuch ihrer gemeinsamen Internetpräsenz.

Kurz nach seinem Start gewann der Kinospot bereits Gold in der Kategorie „Bau“ bei den Fox Awards, die jährlich vom Branchendienst CPWissen ausgelobt wird. Die Fox Awards zeichnen die effizientesten Medienformate in der externen wie internen Kommunikation aus. Die Jury begründete ihre Entscheidung: „Die Stuttgarter Wohnungs-

baugenossenschaften wollen mit ihrer Kampagne gezielt junge Menschen erreichen. Die Kombination aus dem Webmagazin ‚Wohnen & Leben‘, Radio- und diesem Kinospot ist schlüssig.“ Der Agentur New Times Corporate Communications GmbH sei ein überraschender Plot, mit Spannung und Kinoqualität gelungen. Außer in Stuttgarter Kinos ist der Spot auch auf den lokalen Sendern Regio TV und Klinik-TV zu sehen, ein begleitender Radiospot läuft in Teilen Baden-Württembergs beim Privatsender Antenne 1.

Spot mit deutlichem Augenzwinkern

Der 30-Sekünder „Miete in bar“ beginnt mit dramatischer Musik, ein junges Mieterpaar blickt sich verängstigt an, hektisch verstecken sie Schmuck und Wertgegenstände, denn der Vermieter kommt zum Abkassieren der Miete, sein gieriger Blick fällt schließlich auf den Ehering. Der Film endet mit dem Slogan „Lust auf was Neues? - Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften“.

„Wir haben einen Weg gesucht, bei einer jungen Zielgruppe für die Wohnungsgenossenschaften zu werben. Der Film ist ungewöhnlich, frisch, ein Hingucker, das hat uns zugesagt“, erklärt Klaus-Dieter Kadner, Vorstandsvorsitzender der Baugenossen-

schaft Feuerbach-Weilimdorf eG und Sprecher der Marketinginitiative. „Der Kinospot soll die junge Generation auf das neue Webmagazin ‚Wohnen & Leben‘ locken. Hier können sie mehr über die Genossenschaften erfahren“, ergänzt Markus Elsen, Geschäftsführer der Agentur New Times, die die Kampagne entwickelt und auch den Kinospot verantwortet hat. Das Projektmanagement lag bei Haufe-Hammonia in Hamburg.

Integraler Bestandteil der neuen Imagekampagne

Elsen empfiehlt eine wohldurchdachte Auswahl der Medien: „Natürlich konzipieren wir grundsätzlich crossmedial, aber es muss z. B. nicht in jedem Fall Facebook dazugehören.“ Für sehr wichtig hält der Corporate-Publishing-Fachmann eine zeitgemäße technische Umsetzung. „Wir sprechen die junge Zielgruppe mit dem Stil des Films an und sorgen zugleich dafür, dass sie mühelos beim Googeln auf das Webmagazin kommt. Dann muss es Spaß machen, sich darin zu bewegen.“ Wer etwa „wohnen“ und „Stuttgart“ in die Google-Suchmaske tippt, gelangt unter den ersten Treffern auf das Magazin „Wohnen & Leben“.

Dessen Seiten werden dank der verwendeten neuen Webstandards HTML5, CSS3 und Javascript auf Tablets, Smartphones jeweils individuell angepasst dargestellt.

Wie geht es nun weiter für die armen Mieter und den bösen Vermieter, der sich die Miete in Schein und Münze bar auszahlen lässt? Die Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften denken, ermutigt durch den erfolgreichen Start, bereits über eine Fortsetzung der Story nach. ■

MARKETINGINITIATIVE STUTTGARTER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN

Der Marketinginitiative gehören 15 genossenschaftliche Wohnungsunternehmen mit rund 18.600 Wohnungen an. Sie sind im Raum Stuttgart einer der wichtigsten Wohnungsanbieter, bieten ihren Mitgliedern neben einer hohen Kundenorientierung viele Leistungen, wie betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen für junge Familien usw., was in der Öffentlichkeit häufig nicht wahrgenommen wird. Gemeinsame Informations- und Imagekampagnen sind daher Ziel der Initiative.



Parallel zum Kinospot entstand der neue Webauftritt der Marketinginitiative, der sich verschiedenen Displaygrößen eigenständig anpasst, ganz gleich ob PC, Tablet oder Smartphone. Die Seite enthält News, Wohnungsangebote und Hintergrundberichte

Weitere Informationen:
www.stuttgarter-wohnungen.info

„Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW“

Effizienzprüfung des Aufsichtsrats – vom Kontrolleur zum Kontrollierten?

Der Aufsichtsrat! Wer hätte gedacht, dass dieses Kontrollgremium, das ursprünglich aus „guten Kaufleuten“¹ bestehen sollte, einmal derartig in den Fokus von Aktionären, Teilnehmern am globalen Wettbewerb und Kapitalmarkt, Medien, Öffentlichkeit, Politik, Wirtschaft, Gesetzgeber und auch von Wirtschaftsprüfern rücken würde. Teil 23 unserer Serie widmet sich dem Thema Effizienzprüfung des Aufsichtsrats.



RA/WP/StB
Dr. Klaus-Peter Hillebrand
Vorstandsvorsitzender
DOMUS AG
Berlin

Im deutschen Gesellschaftsrecht sind die „Verfassungen“ der Unternehmen häufig dual ausgerichtet. Leitung und Überwachung nehmen zwei unterschiedliche Organe wahr.

Bücherregale könnten gefüllt werden mit sowohl fachlicher als auch Boulevardliteratur über Wirken und Aufgaben des Aufsichtsrats, des deutschen Kontrollgremiums, im Wandel der Zeiten. Skandale – gerade im Zusammenhang mit öffentlichen Großprojekten – haben den Aufsichtsrat ins Scheinwerferlicht gezerrt. Seine Aktivitäten werden – wie unter einem Mikroskop – manchmal geradezu genüsslich sezziert. Ob das immer so seine Berechtigung hat, darf bezweifelt werden. Aufsichtsrat sein ist ein Beruf geworden. Fortbildung ist notwendig. Headhunter suchen Aufsichtsratsmitglieder als „Financial Experts“. Die Fachzeitschrift „Der Aufsichtsrat“ versorgt allmonatlich Mandatsträger mit für sie relevanten wirtschaftlichen, juristischen und politischen Informationen und Neuigkeiten. Aufsichtsräte stehen seit der Finanzkrise in der persönlichen Haftung, die Rechtsprechung formuliert immer konkretere Pflichten, Aufsichtsräte benötigen heute spezielle, sog. D&O-Versicherungen. Aufsichtsräte sollen gleichberechtigt besetzt werden. „Frauen in die Aufsichtsräte“, FidAR unterstützt diese Initiative erfolgreich. Die Arbeit des Aufsichtsrats soll transparent und nachhaltig sein.

Der Aufsichtsrat ist also Ausdruck des Zeitgeists? Nur um die Bandbreite der Themen „um den

Aufsichtsrat herum“ und um die komplexe Entwicklung der Aufsichtsratsarbeit, die in den vergangenen zehn Jahren eine ungeheure Dynamik entwickelt hat, in einer modernen ökonomischen Gesellschaft aufzuzeigen, werden die oben genannten Aspekte dem eigentlichen Thema, der Effizienzprüfung des Aufsichtsrats, vorangestellt.

Deutscher Corporate Governance Kodex empfiehlt Effizienzprüfung

Im Jahr 2002 hat die Regierungskommission den ersten Deutschen Corporate Governance (DCGK) erlassen. Er enthielt unter Punkt 5.6 die Empfehlung, „der Aufsichtsrat soll regelmäßig die Effizienz seiner Tätigkeit überprüfen“. Diese Empfehlung hat zur Konsequenz, dass sich alle börsennotierten Unternehmen im Rahmen der Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex (§ 161 AktG) jährlich zur Einhaltung dieser Empfehlung erklären müssen.

Effizienzprüfung in kommunalen Unternehmen

Auch in den „Public Corporate Governance Kodizes“ von Bund, Ländern und Kommunen, die bereits verabschiedet oder auch erst im Entwurf veröffentlicht sind, ist diese Empfehlung ausgesprochen. Die Aufsichtsräte dieser kommunalen Unternehmen sollen ebenfalls regelmäßig Effizienzprüfungen durchführen.

Sinn und Zweck der Effizienzprüfungen

„Durch Effizienzprüfungen sollen die Wirksamkeit und die Zielerreichung, also die Effektivität der Arbeit des Aufsichtsrats, eine Verbesserung erfahren“, so die Hans Böckler Stiftung². In der deutschen AG, Genossenschaft und GmbH mit Aufsichtsrat bildet der Aufsichtsrat einen der wesentlichen Bestandteile des unternehmensweiten Über-

wachungssystems. Effizienzprüfungen sollen die Leistungsfähigkeit des Gremiums zum Wohle des Unternehmens verbessern, und der Aufsichtsrat soll belegen können, dass er seine Verantwortung angemessen wahrnimmt und ihr voll umfänglich gerecht wird. Dem einzelnen Aufsichtsratsmitglied soll die Effizienzprüfung rechtliche Sicherheit bieten und helfen, Haftungsrisiken zu vermindern.

Effizienzprüfung in der Wohnungswirtschaft?

Die spektakulären Großprojekte wie den Bahnhof in Stuttgart, den Berliner Flughafen oder die Hamburger Elbphilharmonie kennt jeder. Die Diskussionen über die Arbeit der Aufsichtsräte in diesen Gesellschaften natürlich auch.

Aber auch die deutsche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft „dreht ein großes Rad“, sie ist alles andere als nur „Häuslebauer“. Die Wohnungswirtschaft steht nicht so im Scheinwerferlicht wie die Gesellschaften der Großprojekte, aber als Garant für Befriedigung humaner Grundbedürfnisse, nämlich Wohnen, ist sie extrem wichtig. Die Wohnungsunternehmen verfügen über riesige Vermögenswerte, das Kapital ist festgebunden und langfristig investiert. Es steckt in dem gern zitierten „Betongold“ fest. Dieses besondere, stabile, nachhaltige und unbewegliche Geschäftsfeld erfordert auch besondere Kontroll- und Überwachungskennnisse und -mechanismen für den Aufsichtsrat.

Außerdem haben deutsche Immobilien seit etwa zehn Jahren und nicht erst in der Finanzkrise als Investitionsobjekt – auch bei Ausländern – einen ungeahnten Aufschwung erlebt. Die Häuser und Gebäude mit ihren hohen Qualitätsstandards „Made in Germany“, das verlässliche rechtliche Umfeld, eine eher konservative Preis- und Wertentwicklung haben deutsche Portfolios zu einem beliebten Anlageobjekt gemacht. An- und Verkäufe gehören in

der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zum Alltag. Es werden große Vermögenswerte transferiert. Auch diese Transaktionen muss der Aufsichtsrat professionell überwachen und kontrollieren.

Der Einfachheit halber werden lediglich diese beiden Punkte hier exemplarisch beleuchtet als Aufsichtsratsaufgaben, *die Überwachung der allgemeinen Geschäftstätigkeit und die Überwachung von Immobilientransaktionen.*

Reicht es bei der Bewertung der Aufsichtsrats-tätigkeit „Überwachung der *allgemeinen Geschäftstätigkeit* aus“ aus, allen gesetzlichen Vorgaben zu folgen? Sind die für das Unternehmen formulierten „Best-Practice“-Regeln möglicherweise nicht mehr ausreichend oder gar zu streng? Hat der Aufsichtsrat ein verantwortliches Selbstbild entwickelt, und hält er sich auch an diese Verpflichtungen? Sind (lediglich) ordentlich geführte Protokolle ausreichend, um die Effizienz des Aufsichtsrats zu dokumentieren?

Und wie überwacht der Aufsichtsrat *Immobilientransaktionen*? Wie funktionieren im Unternehmen die Überlegungs- und Entscheidungsprozesse? Sind An- oder Verkäufe Teil einer Unternehmensstrategie oder nur einmalige Geschäfte? Wie werden derartig substantielle Entscheidungen für den Aufsichtsrat vorbereitet und kommuniziert, wie die Unterlagen als Entscheidungshilfe aufgearbeitet? Werden die Entscheidungen ordentlich abgewickelt und vom Aufsichtsrat entsprechend nachgehalten? Wie sieht es mit dem „Papierberg“ aus? Ergehen die Einladungen rechtzeitig?

Nur diese wenigen Fragen führen zu einem klaren „Ja“ zur Effizienzprüfung des Aufsichtsrats – eigentlich zu einem „Ja, unbedingt“.

Die Effizienzprüfung

Die Effizienzprüfung ist eine *eigene Einschätzung des Aufsichtsrats*, eine Selbstevaluation. Allein der Aufsichtsrat und nicht der Vorstand oder Gesellschafter entscheidet über die Inhalte und das Verfahren der Prüfung. Der Aufsichtsrat allein entscheidet darüber, wie das Ergebnis der Prüfung verwendet werden soll.

Die Aufsichtsräte können und sollen ihre Eigeneinschätzung anhand der individuellen Gegebenheiten ihres Unternehmens ausrichten. Die Eigeneinschätzung umfasst üblicherweise die Beurteilung der Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems, der internen Revision und des Rechnungslegungsprozesses sowie die Struktur und die Tätigkeit der Aufsichtsratsausschüsse. In der Umsetzung der Prüfungen haben sich in der Praxis im Wesentlichen zwei Herangehensweisen als praktikabel erwiesen:

Effizienzprüfung mit Standard-Checklisten

Von verschiedenen Institutionen, so z. B. auch von der DOMUS AG, entwickelte Standard-Checklisten, z. B. für kommunale Unternehmen, Wohnungsunternehmen oder den Prüfungsausschuss, bieten den Aufsichtsräten die Möglichkeit, die Effizienzprüfung mit relativ geringem Aufwand selbstständig durchzuführen. Die einzelnen Fragen der Checklisten werden von jedem Aufsichtsratsmitglied beantwortet, eines der Aufsichtsratsmitglieder wertet die Listen und Antworten anonym aus und stellt die Ergebnisse im Plenum zur Diskussion. Gern ziehen die Unternehmen einen externen Berater, z. B. einen Wirtschaftsprüfer, hinzu, der ihnen bei der Auswertung der Listen behilflich ist.

Effizienzprüfungen mithilfe externer Berater und maßgeschneiderter Fragenkataloge

Um nicht innerhalb des eigenen Kompetenzrahmens zu verbleiben und den Blick über den Tellerrand heraus zu ermöglichen, ziehen es viele Aufsichtsräte vor, einen unabhängigen Experten an Bord zu nehmen, der bei der Effizienzprüfung die Leitung und Begleitung übernimmt. Auch hier greifen Unternehmen gern auf z. B. einen Wirtschaftsprüfer zurück und beauftragen diesen mit der Erstellung von für das Unternehmen maßgeschneiderten Checklisten und auch mit deren Auswertung. Die speziell auf das Unternehmen fokussierten Fragen und die Moderation von außen erlauben eine Einschätzung, die über die Bewertung der Struktur und der Arbeitsmethoden des Aufsichtsrats hinausgeht. Mit Hilfe der maßgeschneiderten Fragen kann man auch die inhaltliche Arbeit des Aufsichtsrats ergründen. Arbeitet dieser an den richtigen Themen?

Effizienzprüfung des Aufsichtsrats, vom Kontrolleur zum Kontrollierten?

Die Antwort lautet ganz klar ja, Kontrolle auch der eigenen Arbeit ist gut und nicht nur in Zeiten der Finanzkrise wichtig. Der Aufsichtsrat muss in einer hoch komplexen Wirtschaftswelt seine Aufgaben erfüllen. Die Aufgaben werden nicht weniger und schon gar nicht leichter. Aufsichtsräte sollten die Effizienzprüfung schätzen und die Prüfungsergebnisse für ihre Unternehmen fruchttragend und gewinnbringend verwenden. ■

¹ Kurt Bösselmann, Die Entwicklung des deutschen Aktienwesens im 19. Jahrhundert, S. 59, Berlin 1939

² Hans Böckler Stiftung, Arbeitshilfe für Aufsichtsräte 16, Die Effizienzprüfung des Aufsichtsrats, 2003



Verkehrsexperten

Achtung, Max und Chris haben Vorfahrt! Sie sind dort zu Hause, wo sie sich wohl fühlen. Damit sie das auch sicher tun, sorgen wir für eine gepflegte und sichere Umgebung. Wir unterstützen Sie bei allen Themen rund um die Verkehrssicherung im Außenbereich und übernehmen zuverlässig die regelmäßigen Kontrollen und Pflege von Spielplätzen, Bäumen, Grün- und Freiflächen. **Die Grünflächenmanager.**

 **HVG**
Grünflächenmanagement
www.die-gruenflaechenmanager.de



Quelle: Heinz Kreutzer

In der Ketziner Karl-Liebnecht-Straße wurden 1998 geförderte Einfamilien-Reihenhäuser von der GWV errichtet

Effektiv, einfach, eigenständig

Personalentwicklung beim kleinen Wohnungsunternehmen

Zunehmende Anforderungen des Wohnungsmarktes und eine sich verändernde Arbeitsmarktsituation halten das Thema Personalentwicklung in der Wohnungswirtschaft im Fokus. Das verdeutlichen auch viele Veröffentlichungen und Initiativen zum Thema. Ob sich auch alle betroffenen Unternehmen dieser Notwendigkeit stellen, ist jedoch fraglich. Der GdW sah sich sogar veranlasst, seinen Mitgliedern eine Personalentwicklungskampagne zu empfehlen. Wie dies auch kleineren Unternehmen gelingt, zeigt der Beitrag.



Janis Bailitis
Janis Bailitis Consulting, Berlin

Woran liegt die Diskrepanz zwischen „Not“, also dem Erfordernis der Personalentwicklung, und der „Wendigkeit“, also der wahrgenommenen Reaktion der Wohnungsunternehmen auf das Thema?

Während große Unternehmen für ihre Personalentwicklung in der Regel über einen eigenen Bereich verfügen und das Thema personell und finanziell gut bedienen können, stellt sich vor allem für kleine und mittlere Unternehmen die Frage, wie das Thema zielgerichtet und wirksam, vor allem aber auch kostengünstig bewältigt werden kann.

Überschaubarer Aufwand

Die Wohnungs- und Verwaltungsgesellschaft Ketzin mbH (GWV) bewirtschaftet mit acht Mitar-

beitern einen Bestand von ca. 1.500 Wohnungen in drei Gemeinden. Der Geschäftsführer, Heinz Kreutzer, ist davon überzeugt, dass dies erfolgreich nur mit motivierten, gut ausgebildeten und kundenorientierten Mitarbeitern gelingen kann. Regelmäßige Trainings zur Förderung überfachlicher Qualifikationen, fachliche Schulungen und auch ein Gesundheitstag (siehe hierzu DW 6/2010, S. 48) waren deshalb in der Vergangenheit wichtige Elemente seiner Personalentwicklungsstrategie.

Aber welche Fähigkeiten sind an den einzelnen Arbeitsplätzen genau erforderlich, welcher Mitarbeiter eignet sich am besten für eine erforderliche Vertretung und wie können Mitarbeiter noch individueller und systematischer gefördert werden? Dies sind nur einige Fragen, welche die Ausgangslage in der GWV-Ketzin umreißen. „Mir geht es darum, dass meine Mitarbeiter jederzeit die für ihren Aufgabenbereich erforderlichen Fähigkeiten vor Augen haben, diese selbstständig einsetzen und stetig an deren Ausbau arbeiten“, bringt Heinz Kreuzer seine Anforderungen auf den Punkt. Die auf diese Anforderungen hin erarbeitete Lösung umfasst folgende Komponenten:

- unternehmensspezifischer Kompetenzkatalog
- Stellenbeschreibungen mit Sollkompetenzprofilen
- Gesprächs- und Beurteilungsbogen
- jährliches Beurteilungs- und Zielvereinbarungsgespräch zwischen Mitarbeiter und Führungskraft

und zu Kompetenzbereichen gebündelt. Der Vorteil gegenüber der möglichen Vorgabe eines externen Kompetenzkataloges lag darin, dass die Mitarbeiter über die für ihre Tätigkeiten erforderlichen Kompetenzen nachdachten und sich diese somit intuitiv vergegenwärtigten. Parallel zum Workshop erarbeitete der Geschäftsführer aus seiner Sicht eine Liste erforderlicher Kompetenzen, die im Anschluss mit dem von seinen Mitarbeitern erarbeiteten Kompetenzkatalog abgeglichen wurde. Das erfreuliche Ergebnis: Die Kataloge waren in weiten Teilen inhaltlich deckungsgleich. Vor diesem Hintergrund fiel es daher leicht, einen allgemein akzeptierten Kompetenzkatalog zu fixieren.

Um die unterschiedlichen Anforderungen bezüglich der einzelnen Kompetenzen mess- und handhabbar zu machen, erfolgte in einem zweiten Schritt die Unterteilung aller Einzelkompetenzen in jeweils fünf verschiedene Abstufungen. Anstelle einer bloßen Skala wurden die Abstu-

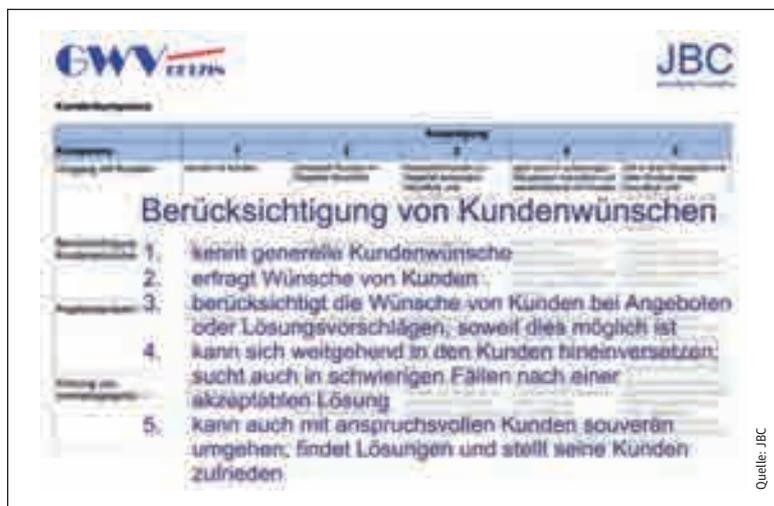
und möglichst genaue Formulierung der Kompetenzabstufungen. Bei aller Detailgenauigkeit ist der Katalog dennoch übersichtlich - eine notwendige Voraussetzung für dessen einfache Handhabbarkeit wie auch das gemeinsame Verständnis.

Stellenbezogene Sollkompetenzprofile

Dieser Kompetenzkatalog ermöglichte nun die Erstellung von Sollkompetenzprofilen für die Stellen der Wohnungsgesellschaft. Je Stelle erfolgte eine Festlegung der jeweils erforderlichen Ausprägung der Einzelkompetenzen. Neben Gesprächen mit Mitarbeitern und Führungskräften wurden hierzu auch die im Unternehmen vorhandenen Stellenbeschreibungen herangezogen und überarbeitet. Bereits hier entfaltete der gemeinsam entwickelte Kompetenzkatalog seine Wirkung, indem anhand der verbalen Beschreibungen der Kompetenzausprägungen eine schnelle und einmütige Festlegung von Sollkompetenzen für die Stellen erfolgen konnte.



Instrumente des Personalentwicklungskonzeptes: Kompetenzkatalog, Sollkompetenzprofile sowie Gesprächs- und Beurteilungsbogen



Der Kompetenzkatalog unterteilt jede Kompetenz in fünf Abstufungen

Unternehmensspezifischer Kompetenzkatalog

Grundlage der Lösung bildet ein auf das Unternehmen zugeschnittener Kompetenzkatalog. Von besonderer Bedeutung war hierbei der Entwicklungsprozess des Kataloges: Um Verständnis und Akzeptanz der betroffenen Mitarbeiter sicherzustellen, wurden diese von Anfang an eingebunden. So haben die Mitarbeiter in einem moderierten Workshop alle aus ihrer Sicht erforderlichen Kompetenzen gesammelt, diskutiert

funktionen jedoch ausführlich verbal beschrieben. Diese Beschreibungen erhöhen die Chance, dass auch unterschiedliche Personen zu einer gleichen Einschätzung kommen, eine wichtige Voraussetzung für die weitgehende Objektivität des Instrumentes.

Nach wenigen Feinabstimmungen wurde schließlich ein Kompetenzkatalog mit sechs Kompetenzgruppen, 28 Einzelkompetenzen und insgesamt 140 Kompetenzausprägungen verabschiedet. Die größte Herausforderung dabei war die Festlegung

Beurteilungs- und Zielvereinbarungsgespräch

Kern des Personalentwicklungskonzeptes stellt jedoch auch in Zukunft das Gespräch zwischen Mitarbeiter und Führungskraft dar. Zum einen soll in diesem Gespräch eine einvernehmliche Einschätzung der tatsächlichen Kompetenzen des Mitarbeiters im Vergleich zum Sollkompetenzprofil erfolgen. Eine eigens entwickelte Bewertungsskala ermöglicht dabei zusätzlich eine zusammenfassende Bewertung. Gleichzeitig ►



Quelle: JBC

Geschäftsführer Heinz Kreutzer und Doreen Gäbner, kaufmännischen Leiterin, im Gespräch über die Personalentwicklung



Quelle: Heinz Kreutzer

1996 errichteter, geförderter Wohnungsbau im Finkenweg in Wustermark



Quelle: Heinz Kreutzer

In Ketzin/Havel sanierte die GWV 1995 die großzügig angelegte Wohnanlage Mühlenweg: die Grünflächen, Kinderspielplätze an jedem Gebäude sowie eine Europaschule, Kindergarten und Kinderkrippe prägen den Standort



Quelle: Heinz Kreutzer

Das 1915 gebaute 4-Familien-Haus in der Rathausstraße wurde 2000 saniert und zeigt sich heute als Kleinod

geben etwaige Abweichungen der Ist- von den Sollkompetenzen Hinweise auf erforderlichen Handlungsbedarf. Zum anderen bietet das Gespräch die Möglichkeit, Zielvereinbarungen mit dem Mitarbeiter zu treffen.

Unterstützt wird das Gespräch durch einen standardisierten Gesprächs- und Beurteilungsbogen, der den erforderlichen Rahmen sowie das Verfahren vorgibt, jedoch gleichzeitig Raum für einen gelingenden Dialog lässt. Etwaige unterschiedliche Ansichten von Mitarbeiter und Führungskraft werden anhand von Beispielen dokumentiert und sind für eine weitere Beobachtung zugänglich.

Fazit

Das entwickelte Verfahren gewährleistet der haveländischen Wohnungsgesellschaft, dass die Verantwortung für die Beurteilung des Mitarbeiters bei der Führungskraft verbleibt und im Dialog zwischen den Beteiligten erfolgt. Gleichzeitig unterstützt es diesen Dialog durch das zu bearbeitende, vorgegebene Sollkompetenzprofil sowie einzuhaltende Verfahrensregeln. Somit „zwingt“ es die Führungskraft zu einer umfassenden Beurteilung der Mitarbeiter und beugt damit Fehleinschätzungen vor, die sich aus der isolierten oder überbewerteten Betrachtung einzelner Leistungen ergeben können. Andererseits sorgen die verbalen Beschreibungen der Kompetenzausprägungen für eine hohe Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Beurteilung. „Mit dem Kompetenzkatalog und den Sollkompetenzprofilen für alle Stellen sind wir selbstständig in der Lage, unsere Mitarbeiter und Führungskräfte transparent zu beurteilen und gezielt erforderliche Weiterbildungsbedarfe zu ermitteln. Weiterhin haben wir damit eine gerechte Basis für die Verteilung von Sonderzahlungen. Und Dank der externen Begleitung konnten wir die Akzeptanz bei der Einführung des Systems von Anfang an sicherstellen“, betont Heinz Kreutzer. ■

Jetzt gleich anfordern!

-  **Per Fax:** 0800/5050446 (kostenlos)
-  **Per Post:** Haufe Service Center GmbH
Postfach, 79091 Freiburg

Sie haben nie rechtzeitig die aktuelle Ausgabe der „DW Die Wohnungswirtschaft“ auf Ihrem Tisch?

Dann bestellen Sie jetzt ein weiteres Abo plus Prämie für Ihre Abteilung.



12 Ausgaben nur € 121,-



Ihre Prämie

Ja, ich abonniere „DW Die Wohnungswirtschaft“ für mind. 1 Jahr zum Preis von € 121,- inkl. MwSt. und Versand. Das Abonnement verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn ich den Bezug nicht spätestens 4 Wochen vor Ende eines Bezugsjahres schriftlich kündige.

Name, Vorname

Ich zahle per Rechnung bequem per Bankeinzug

Straße, Nr

Kontonummer BLZ

PLZ Ort

Name der Bank

Telefon

Datum Unterschrift

E-Mail

Das Prämienangebot gilt nicht bei Geschenk-, Gutschein-, Studenten- oder Ausbildungsabonnements. Ihre Prämie erhalten Sie innerhalb von 4 Wochen nach Bezahlung des Abonnements.

Bestellnummer: A06504VJ
Werbenummer: 02687665
Prämienbestellnummer: 6073212

HAUFE.



Quelle: HOWOGE, Berlin

STRATEGISCHE PERSONALENTWICKLUNG

Interview mit Jörg Busse

Ein starkes Team

Die HOWOGE gehört zu den größten kommunalen Wohnungsunternehmen Berlins. Sie betreut ca. 60.000 Mieteinheiten, davon aktuell rund 54.000 Wohnungen, vom grünen Stadtrand bis in Citynähe. Die HOWOGE soll in den nächsten fünf Jahren bis zu 5.000 Wohnungen bauen oder erwerben. Diese Wachstumsstrategie bedingt daher eine strukturierte und zielorientierte Personalentwicklung, sowohl für die ca. 350 kaufmännischen als auch für die 230 gewerblichen Mitarbeiter. Die Fragen zur strategischen Personalentwicklung der HOWOGE beantwortet Jörg Busse, Prokurist für Personal und Recht.

Auf welchen Zeitraum ist Ihre Personalbedarfsplanung angelegt?

Unsere Personalbedarfsplanung ist auf fünf Jahre ausgelegt. Sie berücksichtigt die in den nächsten Jahren anstehenden erheblichen demografischen Veränderungen und den Personalbedarf für die Umsetzung der Wachstumsstrategie der HOWOGE.

Über welche Ressourcen rekrutieren Sie Ihre Mitarbeiter?

Wir nutzen überwiegend Internetportale und Personalberater. Alle Stellen werden aber auch intern ausgeschrieben.

Wie hoch ist die Ausbildungsquote?

Die Ausbildungsquote liegt bei rund 8 % bezogen auf den kaufmännischen Bereich. Wir bilden in den Berufen Immobilienkauffrau/-mann, Kauffrau/-mann für Bürokommuni-

kation sowie Informatikkauffrau/-mann und Verkaufsauffrau/-mann aus.

Gibt es Anreize zur Mitarbeiterbindung?

Es ist unser erklärtes Ziel, die HOWOGE intern und extern als Arbeitgebermarke zu etablieren. Maßnahmen zur Erreichung dieses Ziels sind die Förderung von Leistungsträgern durch die „HOWOGE Zukunftswerkstatt 1.0“, Teamprämien, unterstützende Angebote zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie (audit berufundfamilie), das betriebliche Gesundheitsmanagement und die Gewähr sicherer Arbeitsbedingungen durch eine Beschäftigungssicherungsvereinbarung.

Was zeichnet für Sie eine gute Personalplanung aus?

Eine gute Personalplanung ist für mich sowohl fix als auch variabel. Fix vor allem in Bezug auf die Planung der benötigten Stellen und der sich

daraus entwickelnden Personalkosten, die sich aufgrund vorhersehbarer Ereignisse (z. B. Renteneintritte) ergeben. Variabel in Bezug auf unvorhergesehene Änderungen, z. B. Personalbedarf aufgrund der Aufnahme neuer Tätigkeitsfelder, frühere Renteneintritte, Langzeiterkrankungen usw. Die fixe Personalplanung ist die Grundlage für die langfristige Unternehmensplanung. Gibt es unvorhersehbare Ereignisse, werden diese variabel angepasst. Die Veränderungen lassen sich so jederzeit nachvollziehen und sind dokumentiert.

Werden die Potenziale der Mitarbeiter systematisch analysiert? Nach welchem Ansatz?

Regelmäßig finden Beurteilungsgespräche zwischen dem jeweiligen Vorgesetzten und dem Mitarbeiter statt.

Die Komponenten dieses Gesprächs beziehen sich auf die Arbeits- und Leistungsfähigkeit,

HR-Strategien

Personalentwicklung 2013



Das Fachbuch „Personalentwicklung 2013, Themen, Trends und Best Practices“ befasst sich mit Trends und Zukunftsstrategien in Personalentwicklung sowie Aus- und Weiterbildung und liefert dazu Arbeitshilfen in Form von Methodenanleitungen, Best-Practice-Beispielen, Musterschreiben, Checklisten, Tabelle etc.

U. a. ins Auge gefasst werden die Bereiche Gesundheitsmanagement, Lernen in allen Lebensphasen sowie Bildungsmanagement und Bildungscontrolling. Ergänzt wird die Neuerscheinung durch 70 thematisch passende Managementstudien.

Joachim Gutmann, Karlheinz Schwuchow; Personalentwicklung 2013, Themen, Trends, Best Practices; Haufe Verlag, 2012, 414 S. 99 €; ISBN: 978-3-648-03222-0

benennen jedoch auch Potenziale, die förderungsfähig sind.

Gibt es ein definiertes Budget

für Mitarbeiterqualifizierungsprogramme?

Ja, die HOWOGE gab in den vergangenen Jahren für die Fortbildung und Qualifizierung ihrer Mitarbeiter jährlich bis zu 300.000 € aus. Für die Zukunft gilt es, die neuen Herausforderungen, wie den möglichen Fachkräftemangel, die Bewältigung neuer Geschäftsfelder und der Qualitätssicherung unserer Leistungen, zu meistern. Dafür stehen nun rund 500.000 € jährlich zur Verfügung, das sind pro Mitarbeiter und Jahr also rund 860 €, die durch strukturierte und subventionierte Fortbildung sowie Qualifizierungsprogramme unteretzt werden.

Welche Maßnahmen sind Bestandteil der Personalentwicklungsprogramme?

Unser Personalentwicklungskonzept greift die üblichen Themenschwerpunkte auf. Wesentliche Grundlage für Personalentwicklungsmaßnahmen ist die Altersstrukturanalyse unseres gesamten Unternehmens und der einzelnen Bereiche, aus der sich vieles herleiten lässt.

Bereits 2012 haben wir die Ausbildungsquote erhöht, damit die aufgrund der absehbaren Renteneintritte frei werdenden Stellen im Wesentlichen mit selbst ausgebildetem Nachwuchs besetzt werden können. In diesem Jahr widmen wir uns zwei Personalentwicklungsthemen: der Vereinbarkeit von Beruf und Familie und der strukturierten Förderung von Leistungsträgern.

Werden diese Programme von den Mitarbeitern angenommen?

Die Handlungsfelder, die in diesem Jahr im Fokus stehen, entsprechen den Anregungen unserer Mitarbeiter aus den regelmäßig stattfindenden Mitarbeiterbefragungen und den Bedürfnissen unseres Unternehmens. Wir dürfen daher davon ausgehen, dass diese von unseren Mitarbeitern gut angenommen werden.

In welchen Intervallen werden die Personalentwicklungspläne überprüft und angepasst?

Bewährt hat sich bei uns ein dreijähriger Rhythmus, wobei es auch davon abhängt, wie dynamisch sich das Unternehmen entwickelt. In Anbetracht der Wachstumsstrategie, die unser Handeln in den nächsten Jahren bestimmen wird, kann es durchaus sein, dass schnellere Anpassungen nötig sind.

Gibt es Maßnahmen, ältere Mitarbeiter gezielt zu fördern?

Alle Maßnahmen aus dem Personalentwicklungsprogramm stehen allen Mitarbeitern zur Verfügung. Für die HOWOGE Zukunftswerkstatt 1.0, die Leistungsträger fördern wird, gibt es z. B. keine Altersbeschränkung. Proaktiv achten wir natürlich auf die möglichst belastungsfreie Gestaltung der Arbeitsplätze und Tätigkeiten. Ebenso greift das betriebliche Gesundheitsmanagement, welches durch entsprechend ausgerichtete Maßnahmen die körperliche und psychische Gesundheit nachhaltig unterstützt.

Ziel ist, dass jeder unserer Mitarbeiter in der Lage ist, bis zu seinem Renteneintritt gesund und leistungsfähig seine Arbeit zu verrichten.

Für welche Tätigkeitsbereiche wird es zukünftig schwieriger, Personal zu rekrutieren?

In Berlin werden in den nächsten Jahren viele Wohnungen gebaut. Personal für dieses Geschäftsfeld zu finden, wird schwierig sein, da wir hier auf einem engen Markt für hochspezialisierte Fachkräfte im Wettbewerb mit anderen stehen, die dieses Geschäftsfeld ebenfalls aufbauen und entwickeln wollen. Schwieriger ist inzwischen auch die Besetzung der Stellen für die zentralen Bereiche in unserem Unternehmen.

Weniger bis keine Probleme haben wir bislang in den klassisch kaufmännischen Bereichen der Immobilienwirtschaft sowie im gewerblichen Bereich. Hier ist die Bewerberlage nach wie vor sehr gut.

Gibt es Besonderheiten, z.B. eine Mitarbeiterbefragung?

Es ist uns sehr wichtig, die Meinung unserer Mitarbeiter zu unserem Unternehmen und dem eigenen Arbeitsplatz zu erfahren.

In dreijährigem Abstand führen wir daher Mitarbeiterbefragungen durch. Der Index Gute Arbeit, den wir hierfür nutzen, zeigt in 15 Dimensionen auf, welche Sicht die Mitarbeiter haben, welche Belastungen sie empfinden, aber auch welche Ressourcen sie haben. Aus den Ergebnissen entwickeln wir Handlungsfelder, deren Inhalte möglichst bis zur nächsten Befragung umgesetzt werden.

Die nächste Mitarbeiterbefragung findet 2014 statt.

Das Interview führte Alexandra May, freie Immobilienjournalistin, Wiesbaden.



DW STELLENMARKT

ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für
Stellenanzeigen in der DW 9/2013
ist am **29. Juli 2013**.



Jede Woche die aktuellsten
Informationen
zur Wohnungswirtschaft

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



Peter Mair | Außendienstmitarbeiter bei Solarlux

Außendienstmitarbeiter m/w

im Objektvertrieb Baden-Württemberg

Unsere Erwartungen

- | Vertrieb von Balkon-/ Fassadenverglasungen und Glas-Faltwänden an die gewerbliche Wohnungswirtschaft sowie Architekten
- | Technische und kaufmännische Beratung und Betreuung
- | Marktbetreuung, Pflege und Ausweitung des Kundenstamms
- | Gebietsmanagement inkl. des erforderlichen Reportings

Ihr Profil

- | Sie sind kontaktsark und verfügen über technische Erfahrungen
- | Mehrjährige Erfahrung im Objektvertrieb
- | Zielorientierte Arbeitsweise
- | Professionelles Auftreten
- | Fähigkeit zur Präsentation technisch komplexer Zusammenhänge

Interessiert?

Dann freuen wir uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung inkl. Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung sowie des möglichen Eintrittstermins.

SOLARLUX Aluminium Systeme GmbH

Personalabteilung | Oliver Neils
Gewerbepark 9-11 | 49143 Bissendorf
Fon +49 5402 400 118 | Fax +49 5402 400 124
personal@solarlux.de | www.solarlux.de



Mit rund 12.700 Wohnungen
in Karlsruhe gehört die
VOLKSWOHNUNG GmbH zu
den drei großen kommunalen
Wohnungsunternehmen in
Baden-Württemberg.

VOLKSWOHNUNG GmbH
Team Personal
Ettlinger-Tor-Platz 2
76137 Karlsruhe
www.volkswohnung.com
www.kirchfeld-nord.de
www.knielingen-zweinull.de

Wir suchen für die neu geschaffene Vollzeitstelle zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n

Assistent/in der Geschäftsführung

(Kennziffer DW-GF-AS)

zur Unterstützung bei der Wahrnehmung von Koordinierungs-, Überwachungs- und Optimierungsaufgaben.

Ihre Aufgaben

Zum Aufgabengebiet gehören insbesondere das Projekt- und Prozessmanagement sowie die Koordination abteilungsübergreifender Aufgaben. In dieser Funktion unterstützen Sie die Geschäftsführung maßgeblich, z. B. durch

- Recherche und Aufbereitung von Zahlen und Fakten aus dem Unternehmen und externen Quellen
- Erstellung von Entscheidungsvorlagen, Präsentationen und Protokollen
- Koordination des Berichtswesens
- Mitwirkung an Entscheidungsfindungen
- Vorbereitung von Unterlagen für Gremien
- Projektbezogene Unterstützung mit hoher Eigenverantwortlichkeit
- Übernahme von Projektverantwortung (Nachverfolgung der Protokolle/Besprechungen)
- Mitarbeit an Aufgabenstellungen aus allen Organisationsbereichen

Ihre Qualifikationen

Für die Aufgabenerfüllung ist ein betriebswirtschaftliches Hochschulstudium, mehrjährige Berufserfahrung (idealerweise in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Beratung oder Controlling) und Teamfähigkeit zwingende Voraussetzung. Darüber hinaus werden erwartet:

- Analytisches und ergebnisorientiertes Denken
- Organisations- und Umsetzungsstärke
- Sehr gute Deutschkenntnisse sowie Formulierungssicherheit in Wort und Schrift

Neben der Fähigkeit, Aufgaben selbstständig und termingerecht zu organisieren, sollten Sie auch sehr gute Kenntnisse im Umgang mit den gängigen Software-Produkten, insbesondere mit MS-Office, haben.

Sind Sie interessiert?

Dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftige Bewerbung unter Angabe der Kennziffer und des möglichen Eintrittstermins auf dem Postweg bis zum **08.08.2013**.



telefonischer Mieterservice
betreute Mietinteressenten

call&surf factory

14776 Brandenburg

Tel.: 03381 500

SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT



Die Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG wurde 1875 gegründet und ist die älteste Wohnungsgenossenschaft Hamburgs. Der Wohnungsbestand umfasst 9.000 Wohnungen in Hamburg und Umgebung. Insgesamt beschäftigt die AD SG rund 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich um den Immobilienbestand und die rund 15.000 Mitglieder kümmern. Als Ergänzung zu den beiden amtierenden Vorstandsmitgliedern wird eine zusätzliche Führungspersönlichkeit gesucht, die unternehmerisch denkt und sich den Werten einer Genossenschaft verpflichtet fühlt.

Vorstandsmitglied (m/w)

Neben der strategischen und unternehmerischen Weiterentwicklung des Unternehmens sind Sie im Schwerpunkt für das Bestandsmanagement der Genossenschaft verantwortlich. Ihnen obliegen damit die langfristige und systematische Ausgestaltung des Portfoliomanagements sowie die Instandhaltung und Modernisierung. In das Aufgabengebiet fallen darüber hinaus die Bereiche Mitgliederbetreuung, EDV, Controlling/Risikomanagement sowie Projektentwicklung/Grundstücksbeschaffung. Die Schwerpunkte dieser Aufgaben können im Hinblick auf Ihre Qualifikation und Erfahrung noch angepasst werden. Des Weiteren repräsentieren Sie die Genossenschaft und sind Ansprechpartner/in für Mitglieder, Dienstleister und kommunale Einrichtungen. Abgerundet wird das Aufgabenprofil durch die Führung und Motivation von engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Um diese unternehmerische Gestaltungsaufgabe erfolgreich zu bewältigen, sollten Sie ein Studium erfolgreich abgeschlossen haben oder über eine immobilienpezifische Ausbildung mit entsprechender Weiterqualifikation verfügen. Für diese Position sind ein gutes kaufmännisches und technisches Verständnis wichtig. Unabdingbar ist eine mehrjährige Führungserfahrung in einem Wohnungsunternehmen. In persönlicher Hinsicht erweisen Sie sich als kommunikationsstark und verfügen über ein hohes Maß an Sozialkompetenz. Darüber hinaus zeichnen Sie sich durch analytische Fähigkeiten, eine pragmatische Arbeitsweise und Führungsstärke aus.

Wenn Sie diese mit großem Gestaltungsspielraum ausgestattete und verantwortungsvolle Position anspricht, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellungen) senden Sie bitte unter Angabe der Kennziffer MA 15.509/01 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für telefonische Informationen stehen Ihnen dort Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) sowie Herr Daniel Corbic (Tel.: 0221/20506-141, Daniel.Corbic@ifp-online.de) gerne zur Verfügung. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich.

Die Gartenstadt Wandsbek eG ist eine über 100 Jahre junge Wohnungsbaugenossenschaft mit rund 3.100 Wohnungen in Hamburg. Die Förderung der mehr als 5.000 Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ist Zweck unserer Genossenschaft. Im Mittelpunkt unseres Handelns stehen unsere Mitglieder und ihre jetzigen und zukünftigen Bedürfnisse sowie die nachhaltige Bewirtschaftung, Modernisierung, Instandhaltung und Erweiterung unseres Bestandes. Hierfür engagieren sich derzeit 25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie der Vorstand mit Serviceorientierung, Flexibilität und Leidenschaft.

Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir ein

hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w).

In partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit der Vorstandsvorsitzenden leiten Sie die Geschäfte unserer Genossenschaft, gestalten die strategische Ausrichtung und setzen vereinbarte Ziele um. Sie zeichnen verantwortlich für die Bereiche Betriebswirtschaft, Finanz- und Rechnungswesen, Controlling und Personal. Hinzu kommen Datenschutz, EDV und das Betriebskostenmanagement. Sie unterstützen die selbständige und effiziente Arbeitsweise Ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und nehmen gern auch selbst operative Tätigkeiten wahr.

Wir erwarten

- den erfolgreichen Abschluss eines betriebswirtschaftlichen Studiums, idealerweise aufbauend auf einer wohnungswirtschaftlichen Ausbildung,
- Erfahrungen in leitender Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft, vorzugsweise in einer Genossenschaft,
- fundierte Kenntnisse und praktische Erfahrungen im Bereich Finanzierung/Rechnungswesen, Steuer- und Arbeitsrecht, Lohn- und Gehaltsbuchhaltung,
- Sicherheit im Umgang mit Bilanzen und modernen Steuerungsinstrumenten, wie Controlling, Portfolio- und Risikomanagement,
- Steuerungs- und Umsetzungskompetenzen sowie ausgeprägtes unternehmerisches Denken und Handeln,
- ein hohes Maß an Engagement und Belastbarkeit sowie die Bereitschaft, einen aufgeschlossenen, kooperativen, aber auch entscheidungsbereiten Umgangsstil zu pflegen,
- soziale Kompetenz im Umgang mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern,
- Kenntnisse der in der Wohnungswirtschaft eingesetzten EDV-Programme sowie
- eine hohe Identifikation mit dem Genossenschaftsgedanken.

Sollte diese anspruchsvolle Position in einem gut aufgestellten, gesunden Unternehmen mit langer Tradition Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des möglichen Eintrittstermines bis zum 9. August 2013. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich.

Manfred Noster
Vorsitzender des Aufsichtsrates
Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG
Gartenstadtweg 81
22049 Hamburg



Die Baugesellschaft Nettetal,

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen AG hat 958 Wohnungen im eigenen Bestand und ist als professioneller Verwalter für andere Eigentümer tätig. Als größtes lokales Wohnungsunternehmen

leistet die Gesellschaft einen aktiven Beitrag zur Stadtentwicklung und versorgt breite Schichten der Bevölkerung mit qualitativ hochwertigem, bezahlbarem Wohnraum. Die direkte Nähe zur niederländischen Universitätsstadt Venlo eröffnet zusätzliche unternehmerische Perspektiven.

Für den weiteren Ausbau des Unternehmenserfolgs suchen wir im Rahmen einer Nachfolgeregelung zum 01. April 2014 ein

► KAUFMÄNNISCHES MITGLIED DES VORSTANDES (m/w)

Gemeinsam mit einer nebenamtlichen Kollegin übernehmen Sie Verantwortung für den operativen Erfolg und die strategische Ausrichtung der Baugesellschaft Nettetal AG. Sie sind verantwortlich für kaufmännische Steuerung, Bestandsbewirtschaftung, Finanzierung und Personal und übernehmen die Kontaktpflege zu den wichtigen Ansprechpartnern in unserer Stadt. Sie setzen das Unternehmensleitbild nachhaltig um und entwickeln es gemeinsam mit den Entscheidungsgremien weiter.

Um dieser Position gerecht zu werden, verfügen Sie über einen immobilienwirtschaftlichen Hochschulabschluss oder über eine einschlägige immobilienwirtschaftliche Fortbildung mindestens auf dem Niveau Immobilienfachwirt/-in. Sie besitzen unternehmerisches Potenzial, einen motivierenden

Führungsstil, ausgeprägte kommunikative Kompetenz sowie mehrjährige Berufserfahrung in einem Wohnungsunternehmen.

Die Bereitschaft, den Wohnsitz in Nettetal oder Umgebung zu nehmen, ist wünschenswert.

Bitte richten Sie Ihre Bewerbung unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen bis zum 15.08.2013 ausschließlich per E-Mail an: Herrn Dr. Marcus Optendrenk (Vorsitzender des Aufsichtsrates) - marcus@optendrenk.de

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Draeger im EBZ unter der Tel. 0234/9447-625 zur Verfügung.

Baugesellschaft Nettetal
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen AG

www.baugesellschaft-nettetal.de



Wohnen fängt mit ›W‹ an.



Die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG ist mit rund 19.000 Genossenschaftsmitgliedern und knapp 10.000 Wohnungen im südöstlichen Niedersachsen und angrenzenden Sachsen-Anhalt das größte genossenschaftlich organisierte Wohnungsunternehmen Niedersachsens und eines der größten in der Bundesrepublik. Das Unternehmen wurde 1951 gegründet und beschäftigt ca. 100 Mitarbeiter, die in allen Bereichen rund um die Immobilie tätig sind. Seit 2006 bietet die ›Wiederaufbau‹ ihren Mitglieder zudem die Möglichkeit, Spareinlagen lukrativ verzinst anzulegen und ist ein nach KWG § 1 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 zugelassenes Kreditinstitut.

Besser arbeiten in einem motivierten, leistungsstarken und sympathischen Team

... wäre das nichts für Sie?

Wir suchen für unsere Zentrale in Braunschweig eine/n

Leiter/in Finanzen/ Unternehmensentwicklung

Tätigkeitsgebiete

- Führung der Abteilung Finanzen/ Unternehmensentwicklung mit den Fachbereichen Finanzbuchhaltung, Finanzmanagement, Unternehmensentwicklung und Controlling
- Personalführung und -verantwortung für z.Zt. 17 MA
- Direkte Berichterstattung an den Vorstand
- Handlungsvollmacht (später Erteilung einer Prokura möglich)
- Verantwortung für den Bereich Finanzbuchhaltung mit laufender Buchhaltung, Zahlungsverkehr, Jahresabschluss, Betriebsabrechnungen, Mietenbuchhaltung, Mahn- und Klagewesen, Steuer- und Versicherungswesen, Melde- und Anzeigewesen im Genossenschafts- und Handelsregister
- Verantwortung für den Bereich Finanzmanagement mit Unternehmensfinanzierung, Cash-Management, Bankengespräche, Wirtschafts- und Finanzplanung, Beteiligungsmanagement und -controlling
- Verantwortung für den Bereich Unternehmensentwicklung mit Portfoliomanagement, Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Projektkoordinierung, laufender Soll-/Ist-Abgleich der Plan-/ Ergebnisentwicklung, Unterstützung des Vorstandes bei strategischen Unternehmensentscheidungen
- Verantwortung im Bereich Controlling mit Planung und Überwachung des Instandhaltungsbudgets, Erstellung des Managementreports, Controlling der Tochtergesellschaften, diverse Auswertungen u.a. für den Geschäftsbericht

Qualifikation

- erfolgreich abgeschlossenes Studium der Betriebswirtschaftslehre, Rechtswissenschaften o.ä.
- mehrjährige Erfahrung im Rechnungswesen, Unternehmensentwicklung, Controlling in einer Führungsposition
- starke Service- und Kundenorientierung
- Sorgfältige und selbständige Arbeitsweise und Leistungsbereitschaft
- fundierte EDV-Kenntnisse; Kenntnisse in GES und IGIS wünschenswert

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben und Sie kennenlernen dürfen, freuen wir uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen und Verfügbarkeit.

Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG

Herr Joachim Blätz (Vorstand) Tel. 05 31 . 59 03-212
Güldenstraße 25 info@wiederaufbau.de
38100 Braunschweig www.wiederaufbau.de



**WOHNSTÄTTE
STADE eG**

Die Wohnstätte Stade eG ist mit rd. 2.400 Wohnungen der größte Wohnungsanbieter in der Hansestadt Stade und kann dabei auf eine über 85-jährige Tradition zurückblicken. Die 100 %ige Tochtergesellschaft, die Wohnstätte Stade Immobilien GmbH, ist Dienstleister im Bereich der Wohnungsverwaltung und übernimmt neben dem Portfoliomanagement Aufgaben im Bereich des Energiecontractings für die Genossenschaft. 25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter engagieren sich in diesen Aufgabenfeldern.

Im Zuge einer Nachfolgeregelung sucht die Genossenschaft eine unternehmerisch denkende Persönlichkeit als

hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w)

für die Wohnstätte Stade eG als auch für die Wohnstätte Immobilien GmbH in Personalunion eine/einen

Geschäftsführer (m/w)

In diesen Funktionen übernehmen Sie mit einem nebenamtlichen Vorstandskollegen, der gleichzeitig Beiratsmitglied der Tochtergesellschaft ist, die Gesamtverantwortung für die strategische und unternehmerische Weiterentwicklung der Genossenschaft und ihrer Tochtergesellschaft. Zu den wesentlichen Aufgabenfeldern gehören die Bestandsbewirtschaftung, das Rechnungswesen und Controlling sowie das Portfoliomanagement und Bau- und Projektmanagement. Ihnen obliegen die Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit aller Geschäftsvorfälle, die Wirtschafts- und Finanzplanung sowie die Steuerung und Entwicklung der operativen Unternehmenseinheiten. Des Weiteren pflegen Sie ein tragfähiges Netzwerk zu Entscheidungsträgern und positionieren sich als kompetenter Ansprechpartner für Kooperationspartner und Auftragnehmer. Abgerundet wird das Aufgabenprofil durch eine konstruktive Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat und die motivierende sowie ergebnisorientierte Führung einer loyalen Mitarbeiterschaft.

Um diese verantwortungsvolle Position optimal auszufüllen, sollten Sie eine fundierte Ausbildung (Studium oder eine vergleichbare Qualifikation) mit kaufmännischem Bezug vorweisen können. Unabdingbar ist zudem eine mehrjährige Führungserfahrung in einer verantwortungsvollen Leitungsfunktion, die Sie idealerweise in einem wohnungswirtschaftlichen Umfeld sammeln konnten. Nicht zuletzt bringen Sie ein ausgeprägtes Verständnis für betriebswirtschaftliche, technische und rechtliche Zusammenhänge mit. In persönlicher Hinsicht zeichnen Sie sich durch einen hohen Gestaltungswillen, Führungskompetenz, Kooperationsbereitschaft, Verantwortungsbewusstsein und Verhandlungsgeschick aus.

Wenn Sie sich in dieser vielseitigen und interessanten Aufgabe wiedererkennen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Senden Sie Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellungen) bitte unter Angabe der Kennziffer MA 15.510/01 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für telefonische Informationen stehen Ihnen dort Herr Norbert Heinrich (Tel. 0221 20506-52) sowie Herr Daniel Corbic (Tel. 0221 20506-141, Daniel.Corbic@ifp-online.de) gerne zur Verfügung. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich.

Die bauverein AG ist einer der führenden Dienstleister der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Südhessen. Zum 01.10.2013 suchen wir einen

Abteilungsleiter Betriebskosten (m/w)

Ihre Aufgabenschwerpunkte

- Fachliche und disziplinarische Führung der Mitarbeiter in der Abteilung Betriebskosten
- Sicherstellen der fristgerechten und ordnungsgemäßen Heiz- und Betriebskostenabrechnung für die Mieter
- Durchführung von Qualitätsfeststellungen und Kontrolle der Abrechnungsergebnisse
- Ergebnisabstimmung mit der Buchhaltung und Zusammenarbeit mit dem Rechnungswesen
- Kontinuierliche Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe durch effizientes Prozessmanagement
- Professionelles Kunden- und Widerspruchmanagement
- Berichtswesen und Abteilungs-Controlling
- Erledigung von Aufgaben für den Vorstand und den Bereichsleiter
- Berücksichtigung von technischen Veränderungen im Gebäudebestand in Verbindung mit den Betriebskosten

Ihr Kompetenzprofil

- Abgeschlossenes kfm. Studium oder abgeschlossene Ausbildung in der Immobilienwirtschaft mit einer entsprechenden Zusatzqualifikation
- Mindestens 2-jährige Berufserfahrung im Bereich Betriebskosten
- Gute Buchhaltungs- und umsatzsteuerliche Kenntnisse
- Sehr gute Kenntnisse im Betriebskostenrecht
- Sehr gute Kenntnisse in Excel und ERP-Systemen (idealerweise in PROWOH)
- Gutes Zahlenverständnis und analytische Fähigkeiten
- Eigeninitiative und Entscheidungsfähigkeit
- Mehrjährige Führungserfahrung

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie bitte Ihre vollständigen schriftlichen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen bis zum **12. August 2013** an gunkel@bauvereinag.de oder an: bauverein AG, Prokurist Marcus Gunkel, Siemensstraße 20, 64289 Darmstadt

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung!

Postalische Bewerbungen werden aus organisatorischen Gründen nicht zurückgeschickt.



Dipl.-Ing. oder Architekt gesucht. (m/w) Projektsteuerung für Wohnungsbauprojekte.

Ihre Aufgaben:

- Projektsteuerung über alle Projektstufen und Leistungsphasen der AHO für Wohnungsbauprojekte Bestand und Neubau
- Controlling der Bauprojekte und Reporting an die Geschäftsführung

Ihr Profil:

- Abgeschlossenes Studium der Architektur oder des Bauingenieurwesens (FH/TH)
- Mehrjährige praktische Berufserfahrung bei der Steuerung von Wohnungsbauprojekten

Ihre Chance:

- Direkt der Geschäftsführung zugeordnete Stabstelle
- Anspruchsvolle Wohnungsbauaufgaben bei Neubau und Modernisierung
- Attraktiver Arbeitsplatz in dynamischem und zeitgemäß strukturiertem Unternehmen
- Leistungsgerechte Vergütung nach TVöD mit attraktiven Sozialleistungen

Wollen Sie in einem motivierten und dynamischen Team mitarbeiten und Verantwortung für interessante Projekte übernehmen?

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung bis 25. Juli 2013.

Die genaue Beschreibung Ihrer Aufgaben und unserer Erwartungen finden Sie unter www.stadtbau-wuerzburg.de/Unternehmen



Wir sind eine kommunale Wohnungsgesellschaft mit Standort in Marl, Hauptgesellschaft ist die Stadt Marl. Die Schwerpunkte unserer Aktivitäten liegen im Bereich der Bestandspflege unseres rd. 3.600 Wohnungen umfassenden Wohnungsbestands im Stadtgebiet der Stadt Marl.

Zum **01.09.2013** oder später suchen wir zur Verstärkung unseres Teams der Wohnungsverwaltung eine/n

Immobilienkaufmann/-frau

Ihr Aufgabengebiet umfasst die eigenständige kaufmännische Verwaltung unseres Wohnungsbestands. Hierzu gehört die Erstellung von Mietverträgen, die Führung des allgemeinen Schriftverkehrs, die Mietbuchhaltung, die Prüfung und Kontierung sämtlicher eingehender Rechnungen der Heiz- und Betriebskosten sowie die Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnungen. Daneben sind Sie Ansprechpartner unserer Mieter und Mieterinnen.

Ihr Profil:

Sie verfügen über eine erfolgreich abgeschlossene Ausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau oder einer anderen kaufmännischen Ausbildung mit immobilienwirtschaftlicher Erfahrung. Daneben verfügen Sie über eine mehrjährige Berufserfahrung und zeichnen sich durch hohe Einsatzbereitschaft aus, sind flexibel und vielseitig. Im Umgang mit unseren Mietern und Mieterinnen überzeugen Sie durch Ihr offenes, selbstsicheres und kundenfreundliches Auftreten auch in schwierigen Situationen. Der Umgang mit Microsoft-Office-Produkten und branchenspezifischer Software (idealerweise Aareon GES) ist für Sie selbstverständlich.

Unser Angebot:

Sie erwartet eine sehr abwechslungsreiche Vollzeitstätigkeit in einem jungen Team mit flachen Hierarchien, eine leistungsgerechte Vergütung mit zusätzlicher Altersversorgung in Anlehnung an den TVöD sowie soziale Zusatzleistungen. Die Stelle ist zunächst auf ein Jahr befristet, bei entsprechender Bewährung kann diese in ein unbefristetes Anstellungsverhältnis münden. Gerne sind wir Ihnen bei einem Ortswechsel sowie der Suche nach einer geeigneten Wohnung behilflich.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe von Eintrittstermin und Gehaltsvorstellung an die Geschäftsführung zu Händen Herrn Dipl. Ing. Christoph Thier.

Neue Marler Baugesellschaft mbH, Willy-Brandt-Allee 2, 45770 Marl

Erfolgreich durch eine 100-jährige Tradition und zukunftsweisende Innovationen

Vorstandsvorsitzende(r) Vorstandsmitglied (m/w)



Die Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG, Essen verfügt über mehr als 3.400 Wohneinheiten. Bei einer Bilanzsumme von rund EUR Mio. 100 betreut sie mehr als 4.400 Mitglieder. Als Ergebnis der konsequenten und erfolgreichen Geschäftspolitik der vergangenen Jahre besitzt die Wohnungsgenossenschaft heute eine gute Ertragskraft und ist gegen Risiken gesichert. Zur Fortsetzung dieser erfolgreichen Geschäftsentwicklung sowie zur Bewahrung unserer 100-jährigen christlich-sozialen Tradition suchen wir eine(n) Vorstandsvorsitzende(n) und ein Vorstandsmitglied (m/w) für unsere beiden im Jahr 2015 altersbedingt ausscheidenden Vorstandsmitglieder.

Zu Ihren Aufgaben gehören:

- Führung unseres Unternehmens
- Verantwortung in allen kaufmännischen und technischen Belangen
- Ziel- und ergebnisorientierte Führung, Betreuung und Förderung unserer Mitarbeiter
- Identifizierung und Selektion von Möglichkeiten zur weiteren Geschäftsentwicklung
- Ressourcenplanung und -entwicklung

Ihr Profil:

Eine betriebswirtschaftliche Hochschulausbildung gehört ebenso zum Anforderungsprofil wie ein hohes Maß an Einsatzbereitschaft und Belastbarkeit. Sie verfügen über umfangreiches Fachwissen, haben ein Gespür für Menschen und Entwicklungen sowie Durchsetzungsstärke zur Sicherung unserer überdurchschnittlich starken Position als Wohnungsanbieter in der Region. Eine nachhaltige Bestandsbewirtschaftung wird auch künftig ein Schwerpunkt unserer Geschäftspolitik sein. Deshalb sind Erfahrungen im Bestandsmanagement von Vorteil. Die Rolle eines Wohnungsunternehmens, das die Stadtentwicklung mitgestaltet und sich überregional festigt, sollten Sie als Herausforderung ansehen.

Oder:

Nach Ihrem erfolgreich abgeschlossenen Bauingenieur/Architekturstudium haben Sie bereits fundierte Erfahrungen sammeln können und sind sicher im Umgang mit modernen Methoden des Baumanagements. Mit den Rahmenbedingungen der Branche sind Sie ebenfalls eingehend vertraut. Ein erfolgreicher beruflicher Werdegang in bautechnischer Planung und Bauleitung bildet die Basis Ihres Fachwissens.

Darüber hinaus erwarten wir:

Selbstständigkeit, Eigeninitiative, Kreativität, Fähigkeit zum strategischen Denken und Handeln sowie Führungseigenschaften als Garanten der erfolgreichen Bewältigung dieser Aufgabe. Souveränität und Einfühlungsvermögen im Umgang mit unterschiedlichen Interessengruppen setzen wir voraus. Kenntnisse und Erfahrungen aus der Rhein-Ruhr-Region sind wünschenswert, aber nicht Bedingung.

Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (tabellarischer Lebenslauf, Zeugniskopien sowie Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des möglichen Eintrittstermins) senden Sie bitte bis zum 17.08.2013 an unseren Aufsichtsratsvorsitzenden,

Herrn RA & Notar Dr. Thomas Hermes,
Rüttscheider Straße 199,
45131 Essen.

MIETRECHT

BGB §§ 546a, 562

Nutzungsentschädigung des Vermieters bei Nichtherausgabe der Mietsache bei Geltendmachung des Vermieterpfandrechts

Gibt der Mieter die Mietsache bei Vertragsende nicht heraus, so schuldet er Nutzungsentschädigung auch dann, wenn der Vermieter sein Vermieterpfandrecht geltend macht.

KG, Beschluss vom 6.12.2012, 8 U 220/12

Bedeutung für die Praxis

Die Ausübung des Vermieterpfandrechts hindert lediglich die vollständige Räumung der Mietsache durch den Mieter, lässt also die Räumungspflicht entfallen, ändert aber nichts an der Verpflichtung des Mieters, die Mietsache an den Vermieter herauszugeben. Die Beklagte, die Beklagte hätte die Schlüssel herausgegeben, wenn sie nicht im Auftrag der Klägerin am Abtransport unpfändbarer Gegenstände gehindert worden wäre, vermag die Beklagte nicht zu entlasten. Die Beklagte hat in keiner Weise substantiiert, was für Gegenstände abtransportiert werden sollten und dass sie nicht dem Vermieterpfandrecht unterlagen, sondern im Sinne von § 811 Abs. 1 Nr. 5 ZPO zur Fortsetzung ihrer Erwerbstätigkeit erforderlich waren. Vielmehr ist die Beklagte dem Vortrag der Klägerin, bei dem Abholversuch habe der Abholer mitgeteilt, das Inventar kurz zuvor über eBay gekauft zu haben, nicht konkret entgegengetreten und erkennt offenbar auch, dass der Warenbestand des Mieters dem Vermieterpfandrecht unterliegt.



Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 535, 556a

Mietvertraglicher Nutzungsumfang, Sondernutzungsfläche; vermietete Eigentumswohnung; Grundsteuer

Ein Mietvertrag kann nicht ohne Weiteres dahingehend ausgelegt werden, dass sämtliche der Wohnung wohnungseigentumsrechtlich zugewiesenen Sondernutzungsrechte Gegenstand des Mietvertrages sind.

LG Bonn, Urteil vom 15.11.2012, 6 S 25/12

Bedeutung für die Praxis

Die angewendeten Umlageschlüssel sind materiell falsch, soweit nicht nach direkt umlegbarem Einzelverbrauch abgerechnet wurde, also insbesondere soweit nach Miteigentumsanteilen umgelegt wurde. Eine Umlage der Nebenkosten nach Miteigentumsanteilen ist nicht wirksam vereinbart worden. Die Vereinbarung im schriftlichen Mietvertrag, wonach bei Eigentumswohnungen der von der Eigentümergemeinschaft verwendete Umlageschlüssel, der aus der beiliegenden letzten Abrechnung/Wirt-

INHALT

MIETRECHT

- 69 BGB §§ 546a, 562
Nutzungsentschädigung des Vermieters bei Nichtherausgabe der Mietsache bei Geltendmachung des Vermieterpfandrechts
- 69 BGB §§ 535, 556a
Mietvertraglicher Nutzungsumfang, Sondernutzungsfläche; vermietete Eigentumswohnung; Grundsteuer
- 70 BGB §§ 823 Abs. 1, 1004, ZPO §§ 935 ff.
Videüberwachung: Mieter müssen Kamera nicht dulden
- 70 BGB §§ 305, 535
Gewerberaummietvertrag; Sinn der Vereinbarung einer Betriebspflicht; einstweilige (Leistungs-) Verfügung

WEG-RECHT

- 71 BGB §§ 280 ff.; 675; WEG § 27 Abs. 1; RDG § 5 Abs. 2
Haftung des Verwalters für verpasste Fördermittelfristen?
- 71 BGB §§ 280 ff., WEG §§ 10 Abs. 6, 21
Verfahrenskosten und Schadensersatzpflicht des Verbandes
- 71 WEG § 27; BGB §§ 280 ff., 286
Verwalterpflichten und Verwalterhaftung bei einem Mangel im Gemeinschaftseigentum



RiAG Dr. Olaf Riecke

WEG-Recht

Baumweg 1, 22589 Hamburg

Telefon: 040 871683

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



RA Heiko Ormanschick

Mietrecht

Blankeneser Bahnhofstraße 46, 22587 Hamburg

Telefon: 040 866060-0

kanzlei@ormanschick.de, www.ormanschick.de



Online:

Die Urteile können Sie als Langversion im Internet unter www.diewohnungswirtschaft.de/urteile einsehen.



Nutzung der QR-Codes:

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

schaftsplan ersichtlich sein sollte, gelten soll, begründet keine wirksame abweichende Vereinbarung von dem vertraglich vereinbarten Grundsatz der Umlegung nach Wohnfläche im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche bzw. von dem gleich lautenden Maßstab des § 556a Abs. 1 S. 1 BGB. Unter Berücksichtigung des Inhalts des schriftlichen Mietvertrags ist nicht davon auszugehen, dass die laut Teilungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft der von den Beklagten gemieteten Wohnung B. zugewiesene „Sondernutzungsfläche“ an dem begrünten Böschungsschnitt und an der Treppe, die zu der Terrasse der Wohnung führt, und an dem (Zwischen-)Podest vor dieser Treppe zur alleinigen Nutzung der Beklagten mit vermietet wurde. Bei den Vertragsgesprächen kam nicht zur Sprache, dass es ein solches Sondernutzungsrecht gab. Der schriftliche Vertrag schweigt hierzu. Mithin hätte es z. B. eines Hinweises des Klägers vor oder bei Vertragsschluss auf diesen Umstand bedurft, damit dies Gegenstand des Mietvertrags geworden wäre. Die laut Teilungserklärung der Wohnung B. zugewiesene Sondernutzungsfläche ist folglich mietrechtlich im Verhältnis der Parteien nicht mit vermietet worden und durch diese Fläche verursachte Kosten können nicht gemäß § 556a Abs. 1 S. 2 BGB umgelegt werden.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 823 Abs. 1, 1004, ZPO §§ 935 ff.

Videüberwachung: Mieter müssen Kamera nicht dulden

- 1. Die Installation einer Kamera, mit der eine gezielte Überwachung des Eingangsbereichs eines Mehrparteienhauses möglich ist, stellt einen Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht der Mieter dar. Eine solche Anlage bedarf daher der Zustimmung sämtlicher Mieter.**
- 2. Ein Mieter kann durch einstweilige Verfügung dem Vermieter die Überwachung des Eingangsbereichs untersagen lassen.**

AG Schöneberg, Urteil vom 8.6.2012, 19 C 166/12

Bedeutung für die Praxis

Das Amtsgericht Schöneberg hat entschieden, dass die Videüberwachung von Mehrfamilienhäusern nur zulässig ist, wenn alle Bewohner einverstanden sind. Schon wenn ein Mieter nicht zustimmt, darf der Vermieter keine Kamera installieren lassen. Sogar eine Anlage, die noch gar nicht in Betrieb ist, können Betroffene gerichtlich per Eilverfahren verbieten lassen. Das Gericht begründete das Urteil damit, dass sich der Mieter durch die Kameras in seinem privaten Bereich nicht mehr ungestört und unbeobachtet fühlen könne. Auch eine noch nicht aktivierte Kamera verletze daher schon das allgemeine Persönlichkeitsrecht.

Die Entscheidung bewegt sich im Rahmen der bisherigen Rechtsprechung zu diesem Problem. Im vorliegenden Fall ging es dem Vermieter um die Überwachung der gesamten Hausanlage. In diesen Fällen richtet sich die Duldungspflicht des Mieters zur Installation derartiger Einrichtungen nach § 554 BGB, soweit im Einzelfall von einer Modernisierung auszugehen ist. Das ist hier nicht der Fall. Der Mieter muss solche Maßnahmen nicht hinnehmen, die lediglich für einen kleinen Kreis von Mietern von Bedeutung sind. Zwar sind Maßnahmen zur Sicherheit des Gebäudes grundsätzlich als Modernisierungsmaßnahme anerkannt, jedoch steht die

Exklusivität der Maßnahme einer generellen Duldungspflicht entgegen. Das Erkaufen der maximalen Sicherheit im Mietobjekt mit dem Verlust der freien Entfaltung der Persönlichkeit des Mieters dient nur einer kleinen Zahl von Bewohnern, die auf einen besonderen und umfassenden Schutz Wert legen. Für den Durchschnittsmieter liegt in der Videoüberwachung keine Erhöhung des Gebrauchs- oder Substanzwertes der Mietsache, mithin keine Modernisierung.

Rechtsanwalt Rainer Maaß (VNW), Hamburg



BGB §§ 305, 535

Gewerberaummietvertrag; Sinn der Vereinbarung einer Betriebspflicht; einstweilige (Leistungs-)Verfügung

Der Sinn der Vereinbarung einer Betriebspflicht, der darin liegt, ein Einkaufszentrum durch ein möglichst großes und vielfältiges Angebot an Geschäften für Kunden attraktiv zu halten, würde unterlaufen, wenn der den Erlass einer einstweiligen Verfügung beantragende Vermieter darauf verwiesen werden würde, mit der Durchsetzung der Betriebspflicht bis zum Abschluss eines Verfahrens in der Hauptsache zu warten.

KG, Beschluss vom 28.1.2013, 8 W 5/13

Bedeutung für die Praxis

Die Antragstellerin hat gegen den Antragsgegner einen Anspruch auf Erfüllung der vereinbarten Betriebspflicht. Zwar nimmt die einstweilige Verfügung jedenfalls für die Zeit bis zu einer Entscheidung des Rechtsstreits in der Hauptsache diese vorweg. Eine (derart eingeschränkte) Vorwegnahme der Hauptsache durch eine Leistungsverfügung ist jedoch dann zulässig, wenn der Gläubiger darlegt und glaubhaft macht, dass er auf die Erfüllung dringend angewiesen ist. Das ist im vorliegenden Fall anzunehmen. Denn der Sinn der Vereinbarung einer Betriebspflicht, der darin liegt, das Einkaufszentrum durch ein möglichst großes und vielfältiges Angebot an Geschäften für Kunden attraktiv zu halten, würde unterlaufen, wenn die Antragstellerin darauf verwiesen werden würde, mit der Durchsetzung der Betriebspflicht bis zum Abschluss eines Verfahrens in der Hauptsache zu warten. Es ist gerichtsbekannt, dass ein erhebliches wirtschaftliches Interesse aller Mieter eines Einkaufszentrums besteht, keine Leerstände in der Nachbarschaft hinzunehmen, weil sich dies auch auf die Umsätze der übrigen Geschäfte niederschlägt. Demgemäß ist die Antragstellerin auch anderen Mietern gegenüber gehalten, die vertraglich vereinbarte Betriebspflicht durchzusetzen. Die Antragstellerin hat auch ein eigenes Interesse an der Fortsetzung des Geschäftsbetriebes, weil davon auszugehen ist, dass die Weitervermietung eines nicht betriebenen Ladens schwieriger ist als diejenige eines in Betrieb befindlichen. Der Antragstellerin ist es auch nicht zuzumuten, sich auf Schadensersatzansprüche verweisen zu lassen, deren Nachweis – insbesondere was die Kausalität zwischen Vertragsverletzung und Schaden angeht – große Probleme mit sich bringt.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 280 ff., 675; WEG § 27 Abs. 1; RDG § 5 Abs. 2 Haftung des Verwalters für verpasste Fördermittelfristen?

1. Die Fördermittelberatung ist von § 5 Abs. 2 Nr. 3 RDG eigenständig erfasst. Aus der Systematik des RDG geht hervor, dass auch der Wohnungseigentumsverwalter gerade nicht zur Fördermittelberatung (anders LG Mönchengladbach ZMR 2007, 402) befugt ist, sondern hier bereits im Rahmen der unerlaubten Rechtsberatung agieren würde.
2. Haben die Wohnungseigentümer weder einen Beschluss gefasst, der im Grundsatz überhaupt die Umstellung der Wärmeversorgung regelt, noch einen Beschluss dahingehend gefasst, dass Fördermittel beantragt werden sollen, so besteht auch insoweit keine Handlungsverpflichtung des Verwalters.

AG Oberhausen, Urteil vom 7.5.2013, 34 C 79/12

Bedeutung für die Praxis

Der WEG-Verwalter war nach bisheriger Meinung (vgl. LG Mönchengladbach ZMR 2007, 402) zumindest dann verpflichtet, sich um Existenz und Konditionen von Fördermitteln zu kümmern, wenn Sanierungsmaßnahmen und deren Finanzierung zur Beschlussfassung anstanden. Seine Informationspflichten haben jedoch keine Fördermittelberatung im engeren Sinne zum Inhalt. Generelle Informationen z. B. über kommunale Darlehen oder Zuschüsse sowie KfW-Mittel sind als Nebenleistung dem WEG-Verwalter aber wohl doch nicht über das RDG verboten, sondern nötig. Dann mag die Gemeinschaft entscheiden, ob ein professioneller Fördermittelberater als Sonderfachmann eingeschaltet werden soll.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



BGB §§ 280 ff., WEG §§ 10 Abs. 6, 21

Verfahrenskosten und Schadensersatzpflicht des Verbandes

Die Pflicht zur ordnungsgemäßen Verwaltung beinhaltet auch gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums. Dieser Anspruch richtet sich jedoch nicht gegen die Wohnungseigentümergeinschaft (Verband), sondern gegen jeden einzelnen Wohnungseigentümer. Die Inanspruchnahme des Verbandes ist schon aus dem Grund widersprüchlich, weil die Kläger bei einem Obsiegen zu einem Teil für ihre Klageforderung mit haften würden. Denn die Kläger sind an der Ansammlung des Verwaltungsvermögens, aus dem die Klageforderung letztlich bezahlt werden müsste, selbst beteiligt.

AG Oberhausen, Urteil vom 14.5.2013, 34 C 9/13

Bedeutung für die Praxis

Zutreffend wurde ein Anspruch gegen den Verband „Wohnungseigentümergeinschaft“ in den Fällen, in denen ein Wohnungseigentümer nach § 280 BGB Schadensersatz wegen einer nicht bzw. nicht rechtzeitig beschlossenen und/oder durchgeführten Instandsetzungs- bzw. Sanierungsmaßnahme begehrt, wegen fehlender Passivlegitimation verneint. Unzutreffend ist dagegen die Ansicht des BGH (Urteil vom 13.7.2012, V ZR 94/11, ZMR 2012, 974): Die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband ist jedenfalls dann dem einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber verpflichtet, die unverzügliche Umsetzung eines Beschlusses zur Sanierung des Gemeinschaftseigentums gegenüber dem Verwalter durchzusetzen (Anm: durch wen?), wenn der Beschluss den Zweck hat, einen Schaden am Gemeinschaftseigentum zu beseitigen, der das Sondereigentum des Wohnungseigentümers unbe nutzbar macht.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG § 27; BGB §§ 280 ff., 286

Verwalterpflichten und Verwalterhaftung bei einem Mangel im Gemeinschaftseigentum

1. Lehnt es der Verwalter bei einer im Sondereigentum aufgetretenen Feuchtigkeit und Schimmelbildung ab, der Ursache nachzugehen, obgleich hierfür ein Mangel am Gemeinschaftseigentum nicht von vorneherein auszuschließen war, handelt er pflichtwidrig.
2. Stellt sich dann später heraus, dass Ursache ein Mangel im Gemeinschaftseigentum ist, hat der Verwalter dem geschädigten Eigentümer den entstandenen Schaden zu ersetzen.

LG München I, Urteil vom 15.10.2012, 1 S 26801/11

Bedeutung für die Praxis

Die Frage, ob ein Gegenstand zum Gemeinschafts- oder Sondereigentum gehört, lässt sich oft nicht allein aus dem Wortlaut der Teilungserklärung beantworten. Zwar hat der BGH (Urteil vom 8.7.2011, V ZR 176/10, ZMR 2011, 971) gesagt: Heizkörper und dazugehörige Leitungen zum Anschluss an eine Zentralheizung können durch Teilungserklärung oder nachträgliche Vereinbarung dem Sondereigentum zugeordnet werden. Diese - falsche - Ansicht hat der BGH (Urteil vom 26.10.2012, V ZR

57/12, ZMR 2013, 454) revidiert; er fühlte sich von Stimmen in der Wissenschaft missverstanden und entschied: Durch die Teilungserklärung kann Sondereigentum an wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes nicht begründet werden; diese kann die Grenze zwischen dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Sondereigentum nur zu Gunsten, nicht aber zu Ungunsten des gemeinschaftlichen Eigentums verschieben. Der WEG-Verwalter ist gut beraten, wenn er über das Vorgehen bei einem Instandsetzungsbedarf mit unklarer Ursache, Beschlüsse fassen lässt. Denn der BGH (Urteil vom 13.7.2012, V ZR 94/11, ZMR 2012, 974 = NJW 2012, 2955) vertritt folgende (umstrittene; vgl. Derleder NJW 2012, 3132, Elzer NZM 2012, 718 einerseits, Abramenko ZMR 2013, 174 andererseits) Auffassung: Ein Anspruch auf Schadensersatz wegen verzögerter Beschlussfassung über notwendige Instandsetzungsmaßnahmen nach § 280 Abs. 1 und 2, § 286 BGB scheidet aus, wenn der betroffene Wohnungseigentümer vorher gefasste Beschlüsse über die Zurückstellung der Instandsetzung nicht angefochten hat.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



EINSCHÄTZUNGEN EINER STUDENTIN

„In Ghana herrscht Bauchaos“

Laura Lutwitz studiert an der EBZ Business School im Studiengang B. A. Real Estate (Distance Learning). Für eine Hausarbeit hat die 21-Jährige ein ungewöhnliches Thema gewählt: die ghanaische Immobilienwirtschaft.

Was hat Sie am meisten überrascht?

Ghana ist im Vergleich zu Deutschland ein armes Land, doch der Mietpreis für die heute neu gebauten Apartments eines für uns akzeptablen Standard liegt bei ca. 30 \$/m². Diese hohen Preise machen klar, wie weit die Schere zwischen Arm und Reich auseinanderklafft. In Accra, der Hauptstadt Ghanas, fehlen derzeit rund 1,6 Mio. Wohnungen für die Unterschicht.

Was sind die größten Unterschiede zwischen den beiden Immobilienmärkten?

In Ghana gibt es keine staatliche Förderung für

Geringverdiener, weder für die Errichtung von Wohnraum noch für die Anmietung. Zudem gibt es zwar Vorschriften für den Grundstückserwerb und für die Genehmigung und Errichtung von Bauwerken, doch sie werden meistens nicht eingehalten. Es existieren keine nachhaltigen Kontrollmechanismen. Dadurch entstehen viele illegale Bauten. Auch kann durch die fehlende Registrierung beim Grundstückserwerb oft nicht festgestellt werden, wer der Eigentümer eines Grundstückes ist.

Zu welchen Erkenntnissen sind Sie gelangt?

Projekte und Planungen früherer Regierungen werden nicht weitergeführt, was zu einem „Bauchaos“ geführt hat. Eine konzeptionell-planerische Kontinuität scheint nicht gegeben. Die hohen Preise begründen sich durch den wachsenden Ausländeranteil: Nach Ghana treibt es Investoren und Arbeitskräfte aus Europa und Asien, vor allem aus China, Indien und dem Libanon. Es halten sich auch viele Investoren und Arbeiter aus anderen afrikanischen

Ländern hier auf, besonders Südafrikaner und Nigerianer. Auch ihre höhere Kaufkraft lässt die Mieten weiter steigen. Für viele Ghanaer ist es daher unmöglich, ein Haus zu bauen oder eine Wohnung zu mieten. Die meisten Prozesse scheinen nur durch Bestechungsgelder in Bewegung gehalten zu werden. Woran es in Ghana fehlt, sind gut ausgebildete immobilienwirtschaftliche Fachkräfte in der Verwaltung.

Das klingt alles recht rau. Wie hat es Ihnen denn in Ghana gefallen?

Die Fröhlichkeit und positive Einstellung der Menschen hat mich begeistert. Durch ihre offene Art wird man als Fremder sehr leicht aufgenommen, wobei viele der dortigen Sitten für Mitteleuropäer aber gewöhnungsbedürftig sind. Ich werde meinen Aufenthalt auch noch eine Weile fortsetzen, was mir ja Dank meines Fernstudiums bei der EBZ möglich ist.

Frau Lutwitz, vielen Dank.

Das Gespräch führte Andreas Winkler.



Errichtung neuer Luxusapartments

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



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



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



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



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



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



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

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Geschäftsführung: Isabel Blank, Markus Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Randolf Jessl, Matthias Mühle, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

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

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

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

fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an:
<http://www.diewohnungswirtschaft.de>



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

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

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

ANZEIGEN

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

Mediaberatung Stellenmarkt: Michaela Freund,
Telefon: 0931 2791-777, Telefax: 0931 2791-477,
michaela.freund@haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

Aboverwaltung: Telefon (kostenfrei): 0800 7234249,
Telefax (kostenfrei): 0800 50 50 446, Zeitschriften@haufe.de

Bezugspreise: Jahresabonnement 121,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer, Ausland inklusive Versandkosten 162,00 € jährlich. Einzelheft 13,50 €. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise seit 1. Januar 2013).

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

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



„Da ist mehr drin.“

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



Aareon
WE MANAGE IT FOR YOU

www.aareon.com

1948 65 JAHRE DW 2013

Liebe Leser, liebe Freunde,

1948: Harry Truman legt den Marshallplan auf. Die D-Mark wird eingeführt. Während der Blockade West-Berlins versorgen „Rosinenbomber“ die Bevölkerung mit dem Nötigsten.

Alvar Aalto wird 50. Udo Jürgens 14. Und eine veritable Erfolgsgeschichte nimmt ihren Anfang: Die erste Ausgabe der heutigen **DW Die Wohnungswirtschaft** erscheint. Seit nunmehr sechseinhalb Jahrzehnten begleiten, kommentieren, informieren wir über aktuelle Entwicklungen und Veränderungen aus Bau- und Wohnungswirtschaft. Ob Ölkrise, Wohnungsnot, Wiedervereinigung oder Wärmeschutzverordnung: die Redaktion der **DW Die Wohnungswirtschaft** ist immer am Puls der Zeit. Kompetent, klar, meinungsstark.

Wir finden, ein idealer Anlass mit Ihnen auf die ersten 65 Jahre anzustoßen: **Besuchen Sie uns auf der Expo Real am Montag, den 7. Oktober 2013, am Stand der BID, Halle B2.220.** Und lassen Sie uns gemeinsam bei einem Gläschen Sekt einen Blick zurück - und natürlich nach vorn wagen.

Etwa mit GdW-Präsident Axel Gedaschko und anderen Köpfen der Branche.

Wir freuen uns auf Sie!