



THEMA DES MONATS

Umgang mit dem baukulturellen Erbe

WOHNUNGSPOLITIK

Wohnungsneubau

Neubauförderung in Brandenburg

MANAGEMENT

Outsourcing

Was muss berücksichtigt werden?

UNTERNEHMEN

Corporate Social Responsibility

Welche Möglichkeiten bieten Stiftungen?

NA KLAR, SIND WIR AUF DEM HOLZWEG

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



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

Ausführliche Informationen zu Holz 8: www.bo-wohnungswirtschaft.de

Von wegen Sommerloch ...

Leben im Denkmal

Lohnt sich die Investition in Siedlungen unter Denkmalschutz? In vielen Fällen ist es ein Spagat zwischen dem historischen Erbe einer erhaltenswerten kulturellen Geschichte und den Anforderungen eines modernen und nachhaltigen Wohnens.

In unserem Thema des Monats befassen wir uns mit dieser Thematik und bieten Ihnen Beispiele, die sich für die Wohnungsunternehmen gelohnt haben – wirtschaftlich wie öffentlichkeitswirksam. Dabei ging es um das Abwägen von Investitionen, die sich lohnen, und Maßnahmen, die bauphysikalisch als zu schwierig bewertet wurden (Seite 10 und Seite 18). Wenn man in solchen gewachsenen Siedlungen Investitionen tätigt, hat man es schnell mit den Bewohnern selbst zu tun. Da das Pilotprojekt in einer Berliner Siedlung gut gegangen ist, steht nun die Bevölkerung hinter den weiteren Baumaßnahmen (Seite 14). Einen kurzen technischen Exkurs bieten wir Ihnen ab Seite 20, in dem wir moderne Systeme vorstellen, die sich um den Trittschallschutz mit geringen Aufbauhöhen kümmern.

Nachhaltigkeit

Zum Thema Nachhaltigkeit ein Hinweis auf die Fachtagung „Nachhaltigkeit – Bewertung, Bedeutung und praktischer Nutzen für Wohnungsunternehmen“ am 11. und 12. Oktober 2011 in Bochum. Ist Nachhaltigkeit nur an der Betrachtung einzelner Gebäude, an Zertifikaten und Prüfsiegeln festzumachen? Welche Geschäftsprozesse oder Strategien sind in Wohnungsunternehmen selbstverständlich, die andere Branchen als großen Nachhaltigkeitserfolg feiern würden? Spannende Fragen, die am EBZ beantwortet werden sollen. Was Sie noch erwarten können, lesen Sie auf Seite 34.

Expo Real

Das Klassentreffen der Branche – die Expo Real – steht wieder vor der Tür. Die 14. Auflage der Messe findet in diesem Jahr vom 4. bis 6. Oktober 2011 in München statt. Der Gemeinschaftsstand der BSI Bundesvereinigung der Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft gibt der Branche wieder die Plattform,

auf der sich Politik, Verbände und Unternehmen zum regen Austausch zusammenfinden. Auch die Redaktion der DW Die Wohnungswirtschaft wird in diesem Jahr auf dem Messestand vertreten sein und Moderationen für die Themen der BSI übernehmen. Weitere Informationen finden Sie auf den Seiten 40/41.



DW-Zukunftspreis

Der DW-Zukunftspreis geht wieder los: Unter dem Motto „Effizienz 2020“ geht es um Qualitätssicherung. Was genau darunter zu verstehen ist, lesen Sie auf Seite 6. Unter www.diewohnungswirtschaft.de finden sie die Auslobungsunterlagen im Internet. Einsendeschluss für den DW-Zukunftspreis 2012 ist der 29. Februar 2012.

Endlich: Start des DW Newsletters

Zum 1. Oktober startet die DW ihren Newsletter. Wir werden wöchentlich für Sie kurze News aus der Branche und dem Markt zusammenstellen, die für den monatlichen Titel zu schnell zu alt werden. Informationen aus der Redaktion sollen Ihnen einen Eindruck vermitteln, was wir im Laufe von sieben Tagen so alles erleben.

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

Herzlichst
Ihre

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin DW Die Wohnungswirtschaft
ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de

DREI FRAGEN AN ...



Foto: Ilka Becker

... Franz-Bernd Große-Wilde

Seit 1994 ist er in der Immobilienwirtschaft tätig, seit 2006 als Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG Dortmund, seit 2010

als im Verbandsmitglied von GdW Berlin und VdW Rheinland Westfalen.

Gar nicht einverstanden bin ich ...

... mit den derzeit bezahlbaren technischen Lösungen für die energetische Sanierung im Wohnungsbestand. Die Fassadendämmungen mit immer dicker werdenden Polystyrol- oder Mineralwoll-dämmplatten sind doch absehbar die Bausünden der Zukunft! Und wie wertbeständig, haltbar und damit nachhaltig sind diese modernisierten Fassaden – im Vergleich mit Qualität und Lebenszyklus von Ziegel- oder Naturstein? Die Politik gibt der energetischen Bestandsmodernisierung einen hohen Stellenwert. Dann gehört auch innovative Grundlagenforschung gefördert – wie in der Weltraumforschung oder Automobilindustrie.

Ich bin sehr damit einverstanden ...

... wie ambitioniert die aktuellen Initiativen, die für das „Geschäftsmodell Wohnungsgenossenschaft“ werben, derzeit für eine verbindende Positionierung unserer „Marke“ arbeiten. Dafür sorgen die engagierte Interessenvertretung vom GdW Bundesverband und den Regionalverbänden, die breite Beteiligung der Spartenunternehmen an der gemeinsamen Marketinginitiative oder auch der Verein Wohnen in Genossenschaften e. V.

Eines Tages, in nicht allzu ferner Zukunft ...

... werden Wohnungsunternehmen ihr Wohnungsportfolio noch stärker als jetzt an der Vielfältigkeit der Kundenwünsche und neuen Arten des Zusammenlebens ausrichten. Ob junges Wohnen, Familiendomizil, Alterswohnsitz oder gemeinschaftliche Wohnmodelle, diese Entwicklung wird lebendige Innenstadtk Quartiere mit sich bringen und „Wohnschlaf-Vororte“ oder monostrukturierte Reihenhaussiedlungen auf der „grünen Wiese“ werden eines Tages zum Auslaufmodell.

Die Antworten notierte Bärbel Wegner, Hamburg



Quelle: Trave

Zum Titel:

Im Thema des Monats wird der Umgang mit dem baukulturellen Erbe in der Wohnungswirtschaft beleuchtet. Ein Beispiel dafür sind Wohnungen in historischen Wohnstiften in der Altstadt der Hansestadt Lübeck, die zum Bestand der Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH gehören. Seite 8

Management

Auf der Beliebtheitskala relevanter Bilanzierungsthemen rangiert das Thema latente Steuern traditionell auf den letzten Plätzen. Im Rahmen der Bilanzierung geschickt angewandt, können latente Steuern für Wohnungsunternehmen jedoch Vorteile haben. Die Ermittlung von latenten Steuern ist kein „Teufelszeug“. Dieser Beitrag dient dazu, anhand eines Beispiels wesentliche Grundlagen darzustellen und die Vorbehalte gegenüber den latenten Steuern abzubauen – Teil 1 einer aus den GdW-Prüfungsorganisationen gespeisten Serie, die sich mit Bilanz- und Steuerwissen befasst.



Seite 52

9 / 11

INHALT

EDITORIAL

1 Von wegen Sommerloch ...

4 MELDUNGEN TEIL I

THEMA DES MONATS BAUKULTURELLES ERBE

- 8 Zum Umgang mit dem baulichen Erbe:
Zwischen Erhalt, Weiterentwicklung, Überformung und Abriss
- 10 Modernes Denkmal
Ein starkes Stück Kölner Siedlungsgeschichte
- 14 Modernisierung einer denkmalgeschützten Wohnanlage
Aufwertung mit Vorbehalten
- 16 Wohnen im Denkmal
Ein historischer Stiftungshof in der Lübecker Altstadt
- 18 Interview mit Dr. Matthias Rasch, „Trave“ mbH, Lübeck
Historische Gebäude müssen nicht unwirtschaftlich sein
- 20 Fußbodenkonstruktionen in denkmalgeschützten Gebäuden
Schalldämmung bei geringer Aufbauhöhe
- 22 Finanzierung
Denkmalobjekte – steuerliche Besonderheiten

WOHNUNGSPOLITIK

- 24 vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
Städtenetzwerk für lokale Demokratie
- 26 EWärmeG
Baden-Württemberg kündigt Verschärfung des Wärmegesetzes für den Bestand an
- 28 Brandenburg
Neubauförderung trotz Leerstands?

STÄDTEBAU

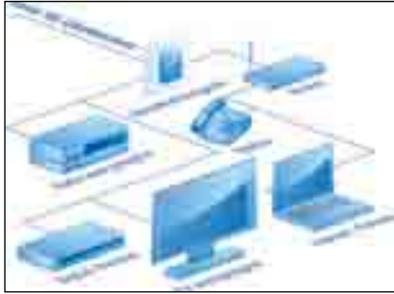
- 30 Difu-Handbuch für die Praxis
REFINA: 45 Forschungsvorhaben für eine Reduzierung des Flächenverbrauchs
- 31 Europa-Kolumne
Der Homo Urbanus hat ein anderes Gehirn als das Landei

WOHNUNGSMARKT

- 32 Wenn sich Aldi und Rewe verabschieden
Tante-Emma-Laden des 21. Jahrhunderts
- 34 Interview mit Frau Prof. Dr. Sigrid Schaefer, EBZ
Die Wohnungswirtschaft ist vorbildtauglich

Gebäude und Technik

Mieter erwarten ein günstiges Gesamtpaket aus schnellem Internet, HD-TV und Telefonie (Triple Play). Noch reichen DSL und Kabelangebote, allerdings verdoppelt sich der Bandbreitenbedarf alle 18 Monate. Deshalb steht der Glasfaseran-schluss für die Wohnungswirtschaft aktuell auf der Tagesordnung. Die Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz West eG (WCW) hat gemeinsam mit einem Kabel- und Telekommunikationsunter-nehmen in Chemnitz eine zukunftsfähige Lösung umgesetzt. Seit Juli 2011 sind rund 1.500 Wohneinheiten der WCW im Wohngebiet Kappel an ein neues Glasfasernetz angeschlossen.



Quelle: envia TEL

Seite 72

Betriebskosten aktuell

In dieser Ausgabe geht es unter anderem um Abfall-management. Die Senkung der Entsorgungskosten und die Verbesserung der Wohnumfeldqualität war lange der Hauptantrieb für viele Vermieter, Abfall-management in ihren Wohnanlagen umzusetzen. Mittlerweile rücken auch ökologische Vorteile, wie beispielweise die Einsparung von CO₂-Emissionen, in den Blickpunkt des Interesses.

Seite 76

Betriebskostenaktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Ausgabe 3 - September 2011

Schwerpunktthema Betriebskosten aktuell

BSR schult Hauswarte

Die Berliner Stadtrentierung (BSR) will Hauswarte fit machen in Sachen Müll. Dafür bietet sie Vermietern und Ausleiherinnen Schulungen an. In der Schulung ihrer Hauswarte am 1. September in der Hauswarte des BSR mit ihrer Tochter BSRB Reinigung eines Kaminofens für die Abfallabgabe an haben unter-schiedliche Betriebskosten-Experten, Entsorgungsexperten und Vertreter des Wohnfeldes gehört. Dabei die Unterhaltung der Abfallabgabe im Vordergrund. Müllstandards können wie mehrsprachige Informationen zur Abfallabgabe und -vermeidung für die Mieter bereitgestellt werden. Eine nachkommende Idee.

Peter Kay - Aufgabenspiegel ohne Aussagekraft

Nach Angaben des Deutschen Miet-verbands (DMV) nehmen Fragen rund um die Betriebskosten mit fast über 35 Prozent seiner Nacharbeiten einen steigenden Stellenwert ein. Die ist auch nicht verwunderlich, denn über die jährliche Betriebs- und Nebenkostenabrechnung kommt es regelmäßig und häufiger zum kommunikativen Kontakt zwischen Mietern und Vermietern als z. B. bei Mietverträgen oder Kündigungen. Darüber hinaus ist das Betriebskostenrecht eine sehr komplexe – und damit auch fehleranfällige – Materie, von der nicht alle Beteiligten der von den Mietern beauftragten Fälle helfen. Leider „leihen“ der DMV diese Themen aber zusätzlich durch die jährliche Herausgabe seines „Betriebskostenpiegel“, die-
 ser auf Basis von einer zufällig ermittelten Stichprobe von Betriebskostenabrechnungen (ohne Angabe zu Landeszustän- den) erstellt. Betriebskosten- speigel schafft das Gegenteil von Transparenz. Denn auch die hohen Betriebskosten von den sehr unterschiedlichen öffentlichen Gebäu- den und Anlagen geprägt sind. Ohne die entsprechenden Struktur- und Vergleichswerte kann kein Mieter beurteilen, ob seine Betriebskosten angemessen sind. Das führt denn – wie jüngst in einem vom BSR ent-schiedenem Fall (s. Seite 28) – dazu,
 dass Mieter unter Hinweis auf den Betriebskostenpiegel das DMV als Angemessenheit von Betriebskosten bezeichnen. Erhöhter-weise hat der BSR jedoch in aller Deutlichkeit festgestellt, dass ein Vergleich mit dem DMV-Betriebskosten- speigel nicht an Belang sein darf. Denn, dass der Vermieter Betriebskosten zu hoch angibt und damit gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstößt hat. Dieses Konzept überregional auf empirischer Basis anzuwenden, Betriebskostenver- messungen keine Aussagekraft im Einzelfall zu haben ist für Mieter die gleiche Erkenntnis des BSR ja nicht, dass das Thema „Betriebskosten“ seine Spartenbildung bei den Nacharbeiten durch das DMV nicht noch weiter ausläut.

1

36 MELDUNGEN TEIL II

MANAGEMENT

- 40 Plattform für die Branche
Die größte B2B-Messe für die Immobilienwirtschaft geht in die 14. Runde
- 42 Interview mit Dr. Sven Köhler, metrixX
Die Bedürfnisse der Mieter von morgen verstehen
- 44 Outsourcing erfolgreich in der Praxis realisieren
Einsparpotenziale durch Konzentration auf die Kernkompetenzen
- 47 Mieterzufriedenheit und Renditeoptimierung
In oder out? Outsourcing im Professionalisierungsprozess
- 49 WohnungsBauGenossenschaft eG Südharz/AQN GmbH
Digitale Wohnungsabnahme
- 50 STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
Individualisierte SAP-Lösung
- 51 Interview mit Jürgen Marx,
STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH,
und Eberhard Villmow, Aareon AG
Umfassende Systemumstellungen fordern strukturierte Daten und sauber definierte Prozesse
- 52 Bilanz- und Steuerwissen
Latente Steuern nach den Vorschriften des BilMoG – Black Box oder Zusatznutzen?
- 56 EBZ-Studie zur Aus-, Fort- und Weiterbildung
Parallelität von Ausbildung und Studium gewinnt an Bedeutung

UNTERNEHMEN

- 58 LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2010
Neue Maßstäbe in der Wohnungsmarktanalyse
- 60 Prämierte Projekte
Wohnen für ein langes Leben
- 62 Corporate Social Responsibility
Genossenschaftliches Engagement
- 65 Nachbarschaft statt Pflegedienst
Selbst gewählte Gemeinschaft im Mietshaus
- 66 Wohnungsgesellschaft Güstrow GmbH
Ein Vermieter entwickelt sich zum modernen Dienstleister
- 68 Benefiz-Golfturnier zugunsten der DESWOS
Das Wetter-Wunder vom Treudelberg

GEBÄUDE UND TECHNIK

- 70 Spar- und Bauverein eG, Dortmund
Hochhausensemble energieeffizient eingehüllt
- 72 Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz West eG
Glasfaser bis in jede Wohnung
- 74 Joseph-Stiftung, Bamberg
Alle relevanten Daten von Gebäuden im Blick
- 76 Betriebskosten aktuell

RECHT

- 80 OLG Frankfurt/Main: **Beratungstätigkeit von Aufsichtsratsmitgliedern für das überwachte Unternehmen**
- 82 BGH: **Betriebskostenrecht: Einwendungsfrist des Mieters**
- 83 BGH: **Vor Bestellung eines neuen Verwalters sind Alternativangebote einzuholen**

84 PRODUKTE UND DIENSTLEISTUNGEN

86 BÜCHER

87 TERMINE / VERANSTALTUNGEN

87 PERSONEN

96 VORSCHAU / IMPRESSUM



Datenschutz
und IT-Sicherheit
zertifiziert

„CRM macht den Unterschied!“

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

„...Leerstand unter
1% gesenkt...“

mehr unter:
www.ivm-pro.de

Kolumne Finanzmarktbericht

Unruhige Zeiten bieten Chancen und Risiken

Die weltweiten wirtschaftlichen Turbulenzen der letzten Wochen erreichten ein bis dahin nicht gekanntes und auch nicht erwartetes Ausmaß. Sie betrafen nicht nur Aktien, sondern auch Rohstoffe, Devisen sowie alle Arten von Finanzanlagen beziehungsweise Finanzprodukten. Während Börsianer nur noch Schadensbegrenzung betreiben können, sind die unmittelbaren Auswirkungen für die Finanzierer in der Wohnungswirtschaft – zumindest derzeit – überwiegend positiv. Wir empfehlen unseren eher sicherheitsorientierten Kunden schon seit langem, anstehende Finanzierungen (Darlehensneuaufnahmen und Prolongationen) gründlich vorzubereiten, um bei günstigen Marktentwicklungen sehr schnell reagieren zu können. Dieser Zeitpunkt ist jetzt gekommen. Die Einstandszinssätze im langfristigen Bereich sanken innerhalb weniger Tage auf ein rekordverdächtiges Niveau von unter drei Prozent. Obwohl die weitere Entwicklung gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Verwerfungen schwer prognostizierbar ist, gehen wir davon aus, dass die Zinsen perspektivisch wieder deutlich steigen werden. Dann hätten alle diejenigen richtig gehandelt, die das jetzige Zinsniveau zur Sicherung des Finanzierungsbedarfs für die nächsten drei bis vier Jahre genutzt haben. Falls allerdings – wider Erwarten – die Zinsen noch weiter sinken sollten, empfehlen wir Folgendes: Ärgern Sie sich nach einem erfolgten Konditionsabschluss nicht im Nachhinein darüber, dass Sie zu einem späteren Zeitpunkt unter Umständen einige Basispunkte hätten sparen können. Das absolute Zinstief werden Sie in der Regel nie erwischen. Seien Sie mit dem Ergebnis dann zufried-

den, wenn sich Darlehensneuaufnahmen für Investitionen rechnen beziehungsweise bei Prolongationen idealerweise der Zinssatz niedriger als der Bestandszins ist. Manchmal lohnt sich aber doch der Blick zurück – vor allem dann, wenn man nicht selbst betroffen ist. Beispielsweise war es vor einigen Jahren „en vogue“, Fremdwährungsfinanzierungen etwa in Schweizer Franken abzuschließen. Dadurch wollte man vom günstigen Zinsniveau der Schweiz profitieren und Liquiditätseinsparungen generieren. Alle diejenigen, die der Versuchung der Finanzierung in Schweizer Franken erlegen sind, haben zwischenzeitlich feststellen müssen, dass ihr Finanzierungskonzept ebenso löchrig wie der Schweizer Käse ist. Zwar ist der Zinssatz in der Schweiz noch immer 1,0 bis 1,5 Prozentpunkte günstiger als in Deutschland, aber die Zahlungen sind in Schweizer Franken zu leisten, hingegen werden die Mieteinnahmen in Euro generiert! Die Wechselkursentwicklung hat den Zinsvorteil mehr als „aufgefressen“. Gab es Ende 2006 noch rund 1,60 CHF für einen Euro, liegt der Kurs mittlerweile bei fast 1:1. Das richtig böse Erwachen kommt aber erst dann, wenn das (endfällige) Darlehen zurückgezahlt werden muss. Das wären in dem vorgenannten Fall immerhin 160 Prozent des ursprünglichen Darlehensbetrages – also ein Vielfaches der Zinseinsparungen der letzten fünf Jahre! Aktuelle Zinskonditionen und weitere Finanznachrichten finden Sie unter <http://www.bbt-group.de/financial-news.html> im Internet.

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

DW

DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT

ONLINE-ARCHIV

Haufe Hammonia

Online-Archiv der DW

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

Wissenschaft

BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025

Neubaubedarf ja, aber nicht deutschlandweit

Auch wenn immer mehr regionale Wohnungsmärkte in Zukunft mit Nachfragerückgängen rechnen müssen, kann in vielen Regionen auch in den nächsten Jahren von einer stabilen beziehungsweise wachsenden Wohnungsnachfrage ausgegangen werden. Dies geht aus der Wohnungsmarktprognose 2025 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hervor. So würden bei einem Außenwanderungssaldo von rund 70.000 Personen jährlich insgesamt 2,9 Millionen zusätzliche Neubauwohnungen bis zum Jahr 2025 in Deutschland benötigt. Im Jahresdurchschnitt sind das 183.000 Wohneinheiten, davon 154.000 in den alten und 29.000 in den neuen Ländern. Das BBSR geht davon aus, dass der weitaus größte Anteil des prognostizierten Neubaus auf selbst genutzte Ein- oder Zweifamilienhäuser entfällt. Diese machen mit rund 115.000 Wohneinheiten fast zwei Drittel des gesamten Neubaus aus, während der Geschosswohnungsbau mit durchschnittlich 68.000 Einheiten deutlich niedriger liegt. Eine deutlich gesteigerte, bundesweite Wohnungsbautätigkeit

über die aktuelle Belegung hinaus ist in den nächsten Jahren allerdings nicht zu erwarten. Regional und lokal können jedoch bereits jetzt zu wenige Neubauten zu einer angespannten Wohnungsmarktlage führen und die Wohnungsversorgung insbesondere einkommensschwacher Haushalte beeinträchtigen. Die Wohnungsmarktprognose 2025 gibt einen umfassenden Überblick über die zukünftige Entwicklung der Wohnungsmärkte. Die unterschiedlichen Trends auf den deutschen Wohnungsmärkten werden bis auf Kreisebene analysiert und für den Zeitraum 2010 bis 2025 prognostiziert. Die Berechnungen zeigen, welche Wohnungsteilmärkte in Zukunft schrumpfen, welche sich moderat entwickeln und welche Engpässe zeigen. Vielfältige Karten verorten diese verschiedenen Wohnungsmarkttypen regional und kleinräumig. Wohnungsmarktprognose 2025, ISBN 3-87994-696-5, Preis: 15 Euro zzgl. Versand ohne CD-ROM, 40 Euro zzgl. Versand mit CD-ROM, Bezug: selbstverlag@bbr.bund.de oder im Buchhandel

Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

Starke Partner in Sachsen-Anhalt.

Kommunale Gesellschaften, mit denen wir gemeinsam unternehmerisch nachhaltige Stadtentwicklungskonzepte realisieren:



Interessiert? Ich bin für Sie da:

Jens Zillmann
Leiter Firmenkunden Wohnungswirtschaft
Telefon: 0391 / 589 1539
jens.zillmann@nordlb.de

Keine Frage: Gute Adressen der Branche bauen auf uns. Denn wenn es darum geht, die Chancen eines Wohnungsportfolios zu erkennen, sie optimal zu nutzen und Risiken zu vermeiden, sind wir seit über 20 Jahren der kompetente, strategische Partner. Und das für Finanzierung, Geldanlage und Risikomanagement. Darüber hinaus beraten wir Sie fundiert zu Standortanalyse, Konzeptentwicklung und Stadtumbauprozessen. Wir kennen die Anforderungen und Trends der regionalen Wohnungsmärkte und Ihre speziellen Bedürfnisse als Unternehmen der Branche – ohne Frage. Mehr unter www.nordlb.de/wohnungswirtschaft.

Kolumne Wohnungsmarkt

Hohe Mieterzufriedenheit nur für die Presse interessant?

Manchem sind Informationen über die Wohnzufriedenheit von Mietern nur für die Presseberichterstattung wichtig, zum Jubiläum oder für die erste Seite im Geschäftsbericht. „Zur Vorbereitung wohnungswirtschaftlicher Entscheidungen irrelevant“, so lautet das Vorurteil. Wozu also umfangreiche und teure Befragungen. Und wer weiß, ob die Mieter auch ihre ehrliche Meinung sagen. Dabei sind Befragungen von Mietern, durchgeführt mit Hilfe schriftlicher oder mündlicher Erhebungen, nach wie vor ein wichtiges Instrument zur Gewinnung eines Feedbacks über Produkt und Service: wenn bestimmte sozialwissenschaftliche Kriterien eingehalten werden, also etwa das Befragungsthema die Lebenswelt der Mieter direkt anspricht, die Stichprobe ausreichend groß und repräsentativ gewählt wird, der Rücklauf unverzerrt ist und die Fragen verständlich und in den Antwortkategorien eindeutig formuliert sind. Wichtig ist auch die Auswahl der Interviewer und deren Sprachkompetenz: In manchen Quartieren sind wir auf Mieter aus mehr als 30 Nationen gestoßen.

Die klassische Kundenzufriedenheitsanalyse misst die Kundenzufriedenheit nach vielen Kriterien und erfasst Mängel bei Produkt und Service. Die Pflege von Gebäude und Wohnumfeld, die Infrastrukturversorgung und die Kundenorientierung des Services können so kontrolliert und eingestuft werden. Schwächen und Probleme in den Quartieren und bei der Kundenorientierung werden erkennbar und können zeitnah behoben werden. Wohnungsunternehmen, die mit Hilfe von Kundenzufriedenheitsanalysen ihre Vermietungsorganisation und ihren Service steuern, konnten innerhalb weniger Jahre die Zufriedenheit der Kunden auf über 80 Prozent steigern.

Das Instrument der Kundenzufriedenheitsanalyse kann für unterschiedliche strategische und operative Ziele eingesetzt werden. Mit Hilfe von Zielgruppenanalysen wird ermittelt, wie Wohnung und Quartier von besonders wertvollen Mietergruppen bewertet werden. Bei älteren Mietern können die Wohnwünsche für ein möglichst langes Verbleiben in den Wohnungen erfasst, mit Daten über die von Mietern gewünschten (und bezahlbaren) Modernisierungsmaßnahmen können Investitionsbudgets effizient gesteuert werden.

Als besonders wichtig haben sich Mieterbefragungen in problematischen Quartieren erwiesen. Sie erfassen zum Beispiel die Qualität der Nachbarschaft und des Zusammenlebens sowie das bürgerschaftliche Engagement. Mängel in der Infrastrukturversorgung werden aufgedeckt, spezielle Problemlagen identifiziert. Insofern sind Kundenzufriedenheitsanalysen ein effizientes Instrument zur Erreichung strategischer und operativer Ziele. Natürlich sollten die Ergebnisse auch in den Geschäftsberichten auftauchen. Aber nicht nur auf der ersten Seite, sondern auch weiter hinten, bei den Berichten über erfolgreiche Zielgruppen und Quartiersprojekte. Diese Erfolge sind auch für die Presse von großem Interesse.

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

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2012 ausgelobt 2012 steht der Preis unter dem Motto „Effizienz 2020“

Die Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft und die Aareon AG, Europas führendes Beratungs- und Systemhaus, loben zum bereits neunten Mal den Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft aus. Präsentiert wird der Wettbewerb von Aareon. Schirmherr ist der Präsident des GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Axel Gedaschko. 2012 steht der Preis unter dem Motto: „Effizienz 2020“. DW Die Wohnungswirtschaft und Aareon wollen herausragende Beispiele für moderne Prozessorganisation und die Qualitätssicherung von Prozessen als Mittel der langfristigen Unternehmensentwicklung würdigen.

Dabei sollen drei Kategorien unterschieden werden:

1. Beschaffungsprozesse
2. Bewirtschaftungsprozesse
3. Finanzierungsprozesse

DW Die Wohnungswirtschaft und Aareon wollen mit dem Zukunftspreis herausragende Beispiele für visionäre und zukunftsorientierte Prozessoptimierung in der Immobilienwirt-

schaft in Deutschland auszeichnen. Die Beiträge sollen erfolgreiche Unternehmensentwicklungen darstellen, die durch Qualitätssicherung ihre Prozesse effektiv und transparent neu organisiert und strukturiert haben.

Die Jury wird insgesamt drei Preise und einen Zusatzpreis vergeben. Prof. Dr. Hansjörg Bach, FRICS, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt (HfWU), Nürtingen-Geislingen übernimmt den Jury-Vorsitz. Der Wettbewerb richtet sich an alle Immobilienunternehmen in Deutschland unabhängig von ihrer Verbandszugehörigkeit, Größe und Eigentümerstruktur. Die Preisverleihung findet im Rahmen des Gala-Abends des Aareon-Kongresses am 5. Juni 2012 in Garmisch-Partenkirchen statt. Einsendeschluss für die Wettbewerbsbeiträge ist der 29. Februar 2012. Die Preisträger werden im Anschluss in der DW veröffentlicht.

Auslobung unter www.diewohnungswirtschaft.de und www.aareon.com



IW Köln

Bautätigkeit legt in den Großstädten zu

In Deutschland wurden wieder mehr Baugenehmigungen erteilt. In diesem Jahr könnte nach Schätzungen des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) die 200.000er Marke erreicht werden. Das wären 40.000 mehr als im Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2009. Besonders gut ist die Auftragslage in großen Städten wie Berlin und Hamburg. Die Bauwirtschaft Ostdeutschlands hingegen profitiert wegen der schrumpfenden Bevölkerung nicht von der derzeit günstigen konjunkturellen Lage. Allein 2010 legten die Wohnungsmieten und -preise in den größeren Städten um zwei bis drei Prozent zu. Das ist der stärkste

Anstieg seit 1994. Der Untersuchung des IW Köln und der Deutschen Bank Research für die zehn bevölkerungsreichsten Städte Deutschlands zufolge wird besonders dort viel gebaut, wo die Mieten für Neubauwohnungen und die Kaufpreise für Altbauten anziehen. Paradebeispiele dafür sind Frankfurt am Main, Hamburg und Düsseldorf. In München und Stuttgart dagegen wächst der Wohnungsbestand langsamer, als es die günstigen Voraussetzungen – etwa hohe Mieten für Neubauwohnungen – erwarten lassen. Bauwillige Investoren finden oft kein entsprechendes Angebot an attraktiven Standorten.

VSWG

Klimaschutz: erste Ergebnisse der CO₂-Studie präsentiert

In den sächsischen Wohnungsgenossenschaften sind bereits 85 Prozent aller Gebäude energetisch saniert. „Diese Modernisierungsmaßnahmen infolge der EnEV und der zunehmende Einsatz von erneuerbaren Energien wie Photovoltaikanlagen, Biomasse-Heizungsanlagen und Blockheizkraftwerken haben die Energiebilanz unserer Mitglieder auf einen hohen Standard gebracht“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. (VSWG). Gemäß dem aktuellen Allokationsplan zur Erreichung des deutschen Kyoto-Ziels von 1990 bis 2012 ist für alle Haushalte eine Minderung der CO₂-Emissionen von zwölf Prozent zu erreichen. Mit einer Reduzierung um 25 bis 30 Prozent erfüllen die Woh-

nungsgenossenschaften in Sachsen das Kyoto-Ziel bereits jetzt um das Doppelte, erklärt der Vorstand des VSWG. Ziel der Studie ist die Berechnung der bereits jetzt umgesetzten Klimaschutzziele. Die erreichten Ergebnisse liegen zum Teil deutlich über den politisch beschlossenen und geforderten Zielen. „Wenn jedoch bis 2050 der Primärenergieverbrauch in den privaten Haushalten für die Bereiche Heizung – Warmwasser auf den Passivhausstandard abgesenkt werden soll, sind auch die untersuchten Objekte noch teilweise weit davon entfernt. Auch können die sächsischen Wohnungsgenossenschaften bei diesen Forderungen die dafür notwendigen Investitionssummen ohne Fördermittel aus eigener Kraft nicht aufbringen“, mahnt Dr. Viehweger.



Mehr Wert für Ihren Bestand!

Bestandsmanagement

mobile Bestandserfassung
digitale Grundrisse
Freiflächenmanagement

Strategisches Portfoliomanagement

Investitionsplanung
Energiecontrolling
Portfolio-Analyse

Organisationsberatung

Verkehrssicherungskonzept
Instandhaltungsoptimierung
Einheitspreisabkommen

IT-Lösung IGIS5

System für
Bestands- und
Portfoliomanagement

MIT
ANBINDUNG
AN IHR
ERP-SYSTEM



Die Gesamtlösung muss stimmen.

www.iwb-e.de

Zum Umgang mit dem baulichen Erbe

Zwischen Erhalt, Weiterentwicklung, Überformung und Abriss

Viele Wohnungsunternehmen verfügen über einen historisch bedeutsamen Gebäudebestand, der sich zunehmender Beliebtheit erfreut – neben denkmalgeschützten Einzelbauten oder Wohnsiedlungen auch eine Reihe denkmalwerter, baukulturell bedeutender oder das Stadtbild prägender Ensembles. Die anstehende umfassende energetische und altengerechte Anpassung der Bestände ist vor diesem Hintergrund eine planerische und finanzielle Herausforderung. Die Balance zwischen Bewahrung und Entwicklung ist schwierig. DW widmet sich daher diesem Thema des baulichen Erbes und zeigt Beispiele für den Umgang damit.

Der „Tag des offenen Denkmals“ (der 2011 am 11. September stattfand) stößt regelmäßig auf großes öffentliches Interesse und verdeutlicht die Bedeutung des baulichen Erbes für die Bevölkerung. Identität und Heimatgefühl von Stadtbewohnern hängen vielfach auch von baulichen Eindrücken und

Erinnerungen an Bauten, Straßenzüge, Fassaden und erkennbaren Nachbarschaften ab.

Oft wird aber als „bedeutsam“ erachtet, was gemeinhin als „schön“ und „gefällig“ gilt – Kriterien, die sich wandelnden Geschmäckern

und Moden unterworfen sowie gesellschaftlich bestimmt sind. Der Blick richtet sich meist auf Kirchen, Schlösser, Fachwerk- oder Jugendstilgebäude sowie auf den Stadtkern. Nur selten geht der Blick auf Infrastruktur- und Verkehrsbauten, Fabriken oder die Bauten der Nachkriegsmoderne der 1950er



Sanierte Naumannsiedlung in Köln

Foto: GAG

und 1960er Jahre. Eine Gleichsetzung von baulichem Erbe mit Denkmalschutz greift zu kurz. Jedoch stellt sich unweigerlich die Frage, warum Gebäude vergangener Epochen auf so großes Interesse stoßen – sogar der Wiederaufbau, mitunter auch der historisierende und unmaßstäbliche Neubau scheint in Mode gekommen zu sein –, wenn gleichzeitig immer wieder baukulturell bedeutende Bauten abgerissen werden.

Der Wohnungswirtschaft kommt hier eine verantwortungsvolle Aufgabe zu. Viele Wohnungsunternehmen verfügen über eine Reihe bedeutender Bauten – von mittelalterlichen Fachwerkhäusern, Zechen- und Werksiedlungen aus der Zeit der Industrialisierung, Wohnsiedlungen und Gartenstädten der Wohnreformbewegung, Siedlungen der Bauhaus-Moderne, bis hin zu baulichen Ikonen der Nachkriegsmoderne. Viele dieser Bauten stehen unter Denkmalschutz, aber nicht nur sie stehen für das bauliche Erbe. Manche Gebäude von Wohnungsunternehmen sind denkmalgeschützt, die gemeinhin als graue Betonklötze gelten – ob es nun die 1969 gebauten Plattenbauten der Prager Straße in Dresden sind oder das Mitte der 1960er Jahre errichtete Alvar Alto-Hochhaus in der Großsiedlung Bremen Neue Vahr.

Bewahren versus sanieren?

Die Anforderungen, die der demografische und der Klimawandel mit sich bringen, stellen enorme Herausforderung für baulich bedeutsame Wohnungsbestände dar. Insbesondere die energetische Modernisierung „bedroht“ die äußere Gestalt vieler Gebäude und Ensembles. Die Bundesstiftung Baukultur befürchtet bereits eine „dritte Welle der Zerstörung“ durch Außendämmung oder Solarpaneele und fordert, die Förderprogramme müssten dem Rechnung tragen: Sie sollten die CO₂-Minderung im Regelfall nur fördern, wenn sie mit gestalterisch und funktional anspruchsvollen Gebäudekonzepten einhergehen, die den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext akzeptieren, so Michael Braum, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur.

Bei der Wohnungswirtschaft stößt dies nicht auf ungeteilte Zustimmung. Tenor ist: Die besten energieeffizienten, familien- und seniorengerechten Wohnungsbestände nützen nichts, wenn sie nicht bezahlbar sind. Auch in denkmalgeschützten oder baukulturell bedeutsamen Beständen

müssen preiswerte moderne und energieeffiziente Wohnformen für Familien und junge Mieter, seniorengerechte oder generationenübergreifende Wohnangebote möglich sein, so Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: „Die Bewahrung des baulichen Erbes kann nachhaltig nur gelingen, wenn funktional zukunftsfähige und wirtschaftlich tragbare Nutzungen beziehungsweise Wohnlösungen ermöglicht werden.“ Eine Denkmalpflege ohne die Berücksichtigung einer wirtschaftlichen und funktional zeitgemäßen Nutzung verjage Investoren und ihre potenziellen Partner.

Wie der GdW fordert auch die Bundesstiftung Baukultur, quartiersbezogene Strategien der energetischen Sanierung und das Bauen im Klimawandel als ganzheitliche Planungsaufgabe zu betrachten: Man dürfe nicht nur Haus für Haus, Solarpaneel für Solarpaneel berechnen. „In energetischen Nachbarschaften sollte ein Plusenergiehaus im Neubau mit einem historischen Altbau verrechnet werden können“, sagt Michael Braum und fordert: „Die Förderrichtlinien für den energetischen Umbau von Bestandsbauten müssen nach Lage, Alter und baukulturellem Wert differenzieren.“

Förderbedingungen

Förderbedingungen und politische Rahmensetzungen sind zentral. Die Forderungen nach einer zielgenaueren Förderung der Bestandsmodernisierung auf Basis ganzheitlicher Stadtentwicklungskonzepte, einer Übernahme unrentierlicher Kosten denkmalgerechter Modernisierungen, einer Bündelung und Vernetzung der städtebaulichen und energetischen Förderprogramme sowie der Aufnahme von klareren Ausnahmetatbeständen in die EnEV sind nicht neu, bleiben aber aktuell.

Um das stadtbildprägende Fassadenmaterial Backstein in weiten Teilen der Stadt zu erhalten, entschloss sich die Stadt Hamburg beispielsweise nicht nur zur Veröffentlichung von Handlungsempfehlungen zur Erhaltung der Backsteinstadt Hamburg (siehe DW 4/2011, S. 24). Zur Bewahrung der backsteinernen Anmut insbesondere der Bauten der 1920er und 1930er Jahre mit ihrer aufgrund unterschiedlichster Mauerwerksverbände besonderen Plastizität sowie der 1950er und 1960er Jahre wurde auch eine erhöhte Förderung durch die Wohnungs-

baukreditanstalt beschlossen. „Das ist nur folgerichtig“, erklärt Michael Pistorius, Referent Wohnungswirtschaft beim Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.: „Die erhöhte Förderung zum Erhalt stadtbildprägender Backsteinbauten deckt leider nicht alle Kosten ab. Die 50 Euro pro Quadratmeter Fassade entsprechen knapp einem Drittel der bei einer Vollklinkerfassade entstehenden Mehrkosten.“

Denkmalschützer, Bürger und Kommunalpolitiker könnten von der Wohnungswirtschaft mit Recht Sensibilität im Umgang mit dem historischen Erbe verlangen, so GdW-Präsident Axel Gedaschko. Dass Wohnungsgenossenschaften oder kommunale Wohnungsunternehmen bereits wichtige Partner der Städte bei der Rettung bedeutender Bausubstanz sind, ist nicht erst bekannt, seit unter dem Stichwort Stadttrendite über die Leistungen der Wohnungswirtschaft für die Allgemeinheit diskutiert wird. Die Wohnungswirtschaft kann dies nachhaltig aber nur tun, wenn die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau und die Bestandsentwicklung stimmen. Die Kürzungen der Städtebauförderung erscheinen auch vor diesem Hintergrund kontraproduktiv. Erforderlich sind aber auch ein neues Niveau der Kooperation von Wohnungswirtschaft, Kommunen und Denkmalschutz sowie Kompromisse zwischen den Ansprüchen an den Umgang mit Stadtraum und Bausubstanz sowie den Bedürfnissen nach Grün- und Freiflächen, Balkonen und energetisch guten Gebäuden.

Olaf Berger

ÜBERSICHT

Modernes Denkmal Ein starkes Stück Kölner Siedlungsgeschichte	10
Modernisierung einer denkmalgeschützten Wohnanlage in Berlin Aufwertung mit Vorbehalten	14
Wohnen im Denkmal Ein historischer Stiftungshof in der Lübecker Altstadt	16
Interview mit Dr. Matthias Rasch, Geschäftsführer der Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH, Lübeck Historische Gebäude müssen nicht unwirtschaftlich sein	18
Fußbodenkonstruktionen in denkmalgeschützten Gebäuden Schalldämmung bei geringer Aufbauhöhe	20
Finanzierung Denkmalobjekte im Immobilienbestand – steuerliche Besonderheiten	22

Modernes Denkmal

Ein starkes Stück Kölner Siedlungsgeschichte

Eine denkmalgeschützte historische Siedlung wird zukunftsfähig gemacht: Unter der Maxime „Geschichte fortschreiben“ stellt sich die Naumannsiedlung der Herausforderung einer Siedlungsmernisierung als Gratwanderung zwischen Denkmalpflege, Stadtteilpflege und Wirtschaftlichkeit. Die Identität der Siedlung steht hierbei als Wert im Vordergrund. Das heißt aber auch: außen mit historischem Charme und Flair, aber wärmegeklämt nach modernem Standard, und innen komfortabel wie in einem Neubau.

Ende der 1920er Jahre waren auch in Köln die Auswirkungen der Weltwirtschaftskrise überall zu spüren. Arbeit war kaum vorhanden, und viele Menschen lebten mit der täglichen Sorge um die eigene Existenz. Neben den Grundbedürfnissen wie Nahrung und Kleidung traf das vor allem auf die Wohnsituation zu: Ein sicheres Dach über dem Kopf war damals alles andere als eine Selbstverständlichkeit.

In dieser Situation sah sich das Wohnungsamt der Stadt Köln gezwungen, in großer Zahl billige und einfache Wohnungen für die einkommensschwache Bevölkerung zu schaffen. Mit der Umsetzung dieser Siedlungs- und Wohnungspolitik wurde die Gemeinnützige AG für Wohnungsbau (GAG), die halbstädtische Wohnungsgesellschaft, beauftragt. Im Rahmen dieses Notprogramms entstanden Siedlungen in verschiedenen Kölner Stadtteilen: in Ehrenfeld, in Nippes, in Niehl – und die Naumannsiedlung in Riehl. Sie nimmt innerhalb dieses Programms eine besondere Stellung ein. Während bei den übrigen Siedlungen der architektonische Anspruch hinter die funktionalistische Großform zurücktrat, wurde bei der Naumannsiedlung ganz bewusst großer Wert auf ihre Lage, das städtebauliche Konzept und die Architektur gelegt. Die Naumannsiedlung steht damit ganz in der Tradition der berühmten Siedlungen, die Wilhelm Riphahn in den 1920er Jahren für die GAG gebaut hat.

Entstanden ist die Naumannsiedlung zwischen 1927 und 1929 nach Entwürfen der Architekten Manfred Faber, Otto Scheib, Fritz Fuß und Hans Heinz Lüttgen. Im Karree zwischen Riehler Tal, Barbarastraße, Boltensternstraße und Stammheimer Straße entstanden in Form eines Fünfecks 68 Gebäude mit mehr als 500 Wohnungen. Grundbaustein der Siedlung ist das Neunfamilienhaus mit Satteldach, das in der Regel als Dreispänner ausgeführt worden ist. Die vier- bis fünfgeschossige Bebauung



Historische Naumannsiedlung Foto: Werner Mantz

wurde nur an markanten Eckpunkten als Flachdach ausgebildet, um den Eindruck einer gestaffelten Geschosshöhe zu errei-



Luftbild Naumannsiedlung Foto: Bilderbuch Köln

chen. Fensteröffnungen mit unterschiedlich farbig abgesetzten Sprossenfenstern und Loggien setzen auch heute noch die Akzente an den glatten, hell geputzten Fassaden. Zur Hervorhebung bestimmter Gebäudeteile wie den Ladenlokalen findet man im Inneren der Siedlung rötliche, quer gestreifte Zementbänder. An den nach außen gerichteten Fassaden wurde eine Ornamentik aus Backsteinen eingesetzt.

Gebaut wurde die Siedlung für Arbeiter der Ford-Werke, der Rheinkabel- und der Land- und Seekabelfabrik. Die Familien



Sanierte Naumannsiedlung: Naumannstraße

Foto: GAG

waren sehr kinderreich, zehn Kinder waren damals keine Seltenheit. In den ersten Bauabschnitten waren die Wohnungen sehr bescheiden und ohne eigenes Bad ausgestattet. Gemeinschaftsbäder und -waschanlagen befanden sich im Dachgeschoss der kubischen Eckbauten und in den Kellerräumen der Häuser. In den späteren Bauabschnitten wurden die Wohnungen dann deutlich besser ausgestattet. Ursprünglich trug das Quartier den schlichten Namen „Siedlung Riehl“. Später wählte man dann die Bezeichnung Naumannsiedlung. Damit und mit den Straßennamen im Innenbereich der Siedlung – Goldfußstraße und Ehrenbergstraße – wurde an die zoologisch-naturwissenschaftliche Tradition des Stadtteils angeknüpft. Johann Friedrich Naumann gilt als Begründer der Vogelkunde in Mitteleuropa, in Riehl, das seit 1888 zu Köln gehört, liegen der Zoo und die „Flora“, der botanische Garten Kölns.

Die Vorzüge und Besonderheiten, die die Naumannsiedlung in ihren Anfangstagen auszeichneten, verblassten im Laufe der Jahrzehnte buchstäblich immer mehr. Bis auf den Austausch der Fenster in den 1980er Jahren, die Einzelmodernisierung von Wohnungen und die allgemeinen Instandhaltungsarbeiten befand sich die 1995 unter Denkmalschutz gestellte Siedlung zu Beginn des 21. Jahrhunderts noch immer im Originalzustand. Im Bewusstsein der außerordentlichen historischen und künstlerischen Bedeutung dieses Ensembles entschied sich die GAG Immobilien AG 2008, die Naumannsiedlung entsprechend den heutigen Anforderungen zu sanieren und dabei den ursprünglichen Charakter zu rekonstruieren. Unter der Maxime „Geschichte fortschreiben“ wird dabei die Gratwanderung zwischen Denkmalpflege, Stadtteilentwicklung und Wirtschaftlichkeit unternommen. Vordringlichstes Ziel dabei ist es, die Identität der Siedlung zu bewahren.

Bestandsaufnahme

Am Anfang der Rekonstruktion standen die akribische Dokumentation des Ist-Zustandes und die Recherche nach dem Originalzustand. Wichtigste Quelle für diese Rekonstruktion waren die Architektur- fotografien des Kölner Fotografen Werner Mantz, der in den 1920er Jahren alle GAG-Siedlungen kurz nach ihrer Fertigstellung fotografierte. Damit wurde der historische Zustand definiert, der der Ausgangspunkt für die Rekonstruktion war. Daraufhin wurde

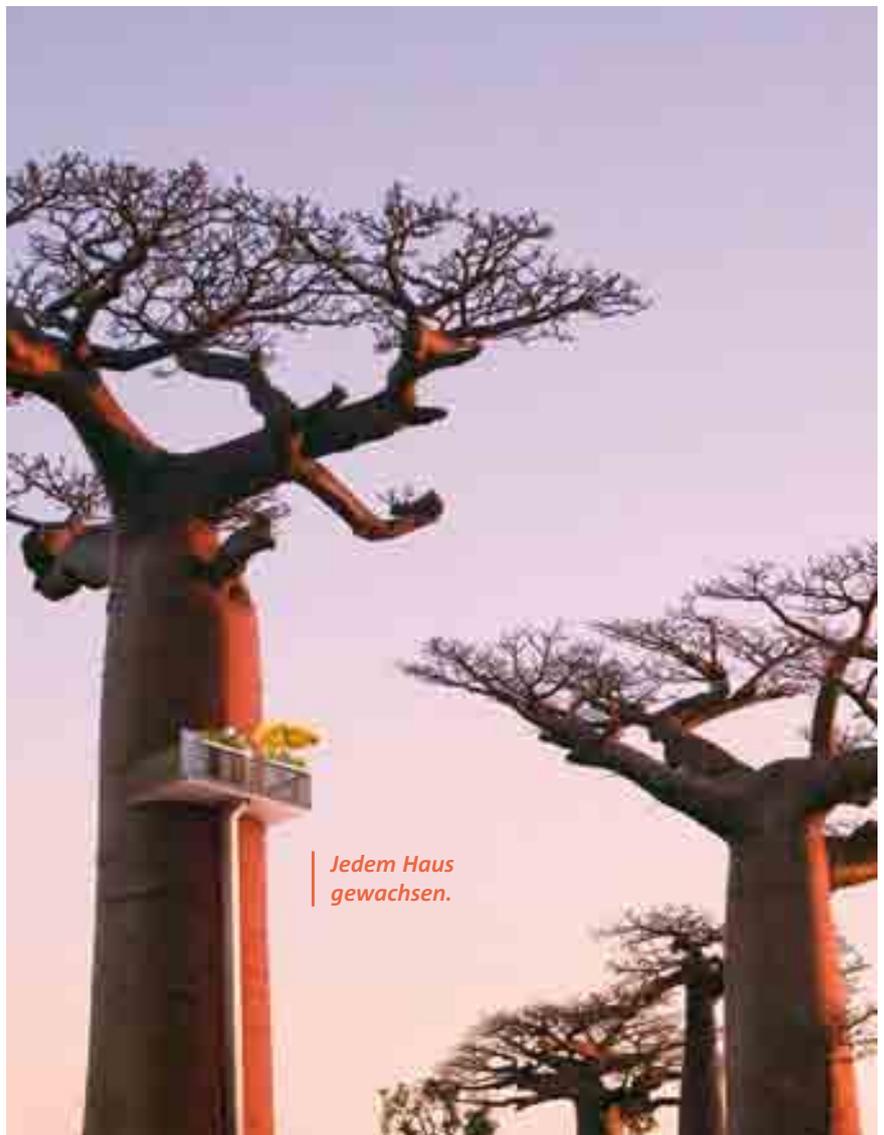
die Siedlung nach den Erfordernissen des Bauablaufs und der Baustellenorganisation in Bauabschnitte eingeteilt, wobei der Bauabschnitt I.I Pilotfunktion für das übrige Vorgehen haben sollte. Die hier gewonnenen Erfahrungen und die angefallenen Kosten sollten Richtschnur für die weitere Sanierung werden.

Konsequenzen aus dem Pilotprojekt

Die Hausfassade wurde nicht nur neu verputzt, sondern zusätzlich mit einem modernen Wärmedämmverbundsystem

ausgestattet. Für die typischen Sprossenfenster wurde eine ganz neue technische Lösung entwickelt: Auf durchgängige, isolierverglaste Holzfenster wurden die sogenannten „Wiener Sprossen“, eine Art Zierleiste, aufgebracht, die dem filigranen historischen Vorbild sehr nahekommt.

Neben der Wiederherstellung der alten Fassaden standen und stehen aber auch die Ertüchtigung der Haustechnik und die Gestaltung der Außenflächen auf dem Arbeitsprogramm. Und durch den Ausbau der Dachböden und den Umbau



Jedem Haus gewachsen.

Wo immer Sie Balkone planen: Wir finden die Lösung. Ob auf zwei Stützen oder freisragend, unsere Balkonsysteme sind technisch ausgereift und thermisch optimal entkoppelt.

Und weil wir modular kombinierbare Produkte anbieten, sind auch den Gestaltungsmöglichkeiten keine Grenzen gesetzt. www.schoeck-balkonsysteme.de

Perfekt aufgestellt!

Schoeck | Balkonsysteme



Sanierte Naumannsiedlung: Innenbereich

Foto: GAG



Sanierte Naumannsiedlung: Unterflur-Müllsystem

Foto: GAG



Naumannsiedlung: noch nicht sanierter Straßenzug heute

Foto: GAG

der Garagen entstehen zusätzliche Wohnungen: Mehr als 140 neue Wohneinheiten ergänzen dann den ursprünglichen Bestand. Als Ersatz für die entfallenen Garagen werden drei Tiefgaragen gebaut. In insgesamt drei Bauabschnitten erhält die Naumannsiedlung bis 2015 ihr ursprüngliches Gesicht zurück.

Neben der Bewahrung des historischen Charakters zeigt sich die GAG Immobilien AG aber auch gegenüber Neuerungen aufgeschlossen: So wurde in der Naumannsiedlung ein neues Unterflur-Müllsystem installiert, das die bisherigen Mülltonnen in den engen Kellerräumen ablöst. An fünf Standorten in der Siedlung sind jetzt jeweils drei Einwurfbehälter zu finden – jeder nicht größer als ein herkömmlicher Papierkorb. Hier können die Bewohnerinnen und Bewohner ihren Restmüll, ihren Papierabfall und leere Verpackungen entsorgen, die in unterirdischen Containern gesammelt werden.

Fazit

Der Spagat zwischen historischem Erbe einerseits und den Anforderungen an ein modernes und nachhaltiges Wohnen andererseits ist in der Naumannsiedlung geglückt. Das zeigt auch nicht zuletzt die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter, die trotz erheblicher Einschränkungen während der Sanierungsphase nach wie vor gerne in ihrem „Veedel“ leben.

Jörg Fleischer
GAG Immobilien AG, Köln



Sanierte Naumannsiedlung: Blick in den Innenblock

Foto: GAG

Auch als
**Rauch- und
Wärmeabzugs-
fenster!**

Das VELUX Flachdach-Fenster:

mehr Tageslicht
für flache Dächer bis 15°.

Jetzt Planungsunterlagen anfordern unter: velux.de/flachdach-fenster



Hervorragender
Wärmedämmwert $U = 0,72$
 $W/(m^2K)$ nach EN 1873.



Regensensor schließt
das Fenster bei Regen
automatisch.



Modernes Design und
Komfort. Öffnen und Schließen
per Funk-Fernbedienung.

VELUX®

www.velux.de

Modernisierung einer denkmalgeschützten Wohnanlage in Berlin

Aufwertung mit Vorbehalten

Der Berliner Wohnungsbestand in der denkmalgeschützten Wohnanlage in Neuwestend ist die Wurzel der Rheinwohnungsbau. Zur damaligen Zeit eine herausragende Wohnungsausstattung mit zentraler Beheizung und Warmwasserversorgung sowie Echtholzparkett. Die exzellente Lage in der Nähe des Olympiastadions sorgte dafür, dass es keine nennenswerten Vermietungsprobleme gab. Allerdings waren bei dem entspannteren Wohnungsmarkt in Berlin erhöhte Ansprüche bei den Nachfragern zu verzeichnen. Die gute Lage und die schöne Architektur allein reichten nicht mehr aus, sich für eine dieser Wohnungen zu entscheiden.

Im Jahr 2003 entschied sich die Rheinwohnungsbau für die umfassende Neugestaltung in diesem Quartier. Mit dem Berliner Büro Galandi Schirmer Architekten + Ingenieure wurden Konzepte für einen nachhaltigen Umbau des ersten Gebäudes entwickelt.

Die ehemals für die Unterbringung von Ordensschwwestern konzipierten 32 Kleinstwohnungen, erschlossen über ein zentrales Treppenhaus, waren in dieser Form nicht mehr marktfähig. Nach zeitintensiver Abstimmung mit der Berliner Denkmalschutzbehörde konnte 2004 schließlich das Projekt gestartet werden. Es entstanden an Stelle der 32 Kleinstwohnungen 15 neue komfortable Mietwohnungen sowie zusätzlich drei neue Dachgeschosswohnungen.

Der Eingriff in die vorhandene Substanz war erheblich. Es musste unter anderem eine zweite Treppenhauerschließung geschaffen werden und bis auf drei Erkerwohnungen erhielten alle Wohnungen Balkone. Da sich die neuen Balkone harmonisch in das historische Gesamtbild einfügen sollten, wurden mit dem Tragwerksplaner auskragende Stahlkonstruktionen gewählt, die sich durch nachträgliches Ausmauern und Verputzen bereits an anderer Stelle vorhandenen Balkonen angleichen.

Dämmung und bauphysikalische Bedenken

Eine energetische Ertüchtigung konnte aufgrund der Denkmalschutzaufgaben nur in reduziertem Umfang stattfinden. So erhielten alle Wohnungen moderne Holzfenster mit einem U-Wert von 1,3, eine Kellerdeckendämmung sowie eine neue Heizungsversorgung (Fußbodenheizung mit geringen Vorlauftemperaturen). Das Dachgeschoss bekam durch den Ausbau eine völlig neue Wärmedämmung. Von einer



Positives Beispiel für Investitionen in den Denkmalschutz: das Wohnensemble in der Oldenburgallee.

Alle Fotos: Christoph Galandi

umfassenden Innendämmung als Alternative zur Fassadendämmung wurde aufgrund bauphysikalischer Bedenken abgesehen.

90 Wohnungen zwischen 2008 und 2011

Das fertige Ergebnis hat nicht das Wohnungsunternehmen begeistert, sondern fand auch bei der Berliner Denkmalschutzbehörde Anklang. So war es nur folgerichtig, für die übrigen Gebäude in diesem Quartier ebenfalls Wertverbesserungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit den Architekten zu entwickeln. Im Vordergrund dieser Überlegungen stand, dass jede Wohnung über einen Balkon verfügen sollte beziehungsweise die sehr kleinen und nur bedingt nutzbaren Balkone gegen

Bautafel Wohnanlage Oldenburgallee/Westendallee

Baujahr: 1931-1937
Zeitraum Sanierung: 2004-2011 (in vier Bauabschnitten)
Anzahl Wohneinheiten: 108
BGF: 16.000 Quadratmeter
Baukosten Sanierung: 3.900.000 Euro brutto



Energetisch befanden sich die Gebäude auf einem Mindeststandard. Fehlende oder zu kleine Balkone führten zunehmend zu Ablehnungen bei Mietinteressenten.

sausbau, so wie im ersten Gebäude, war nur noch in einem Fall möglich. Zwischen 2008 und 2011 wurden die übrigen 90 Wohnungen im Quartier auf dies erprobte Art und Weise modernisiert und so fit für die Zukunft gemacht.

Vorbehalte der Mieter

Im Vorfeld gab es aus der Mieterschaft erhebliche Bedenken gegen diese Maßnahmen, da viele Bewohner schon seit Jahrzehnten dort leben und mit der Wohnsituation zufrieden waren. Man kannte es einfach nicht anders und sah keinen rechten Sinn in neuen Balkonen und denkmalgerechten Holzfenstern. Nach der ersten Mieterinformationsveranstaltung schwanden diese Bedenken teilweise. Die Mieter profitierten vom deutlich besseren Tageslichteinfall aufgrund der im Vergleich zu den Kunststoffen schmalen Profilen der Holzfenster. Die unangenehmen Zuglufterscheinungen der alten Fenster waren rasch vergessen. Die Balkone, auf denen man sich tatsächlich aufhalten konnte, erfuhren immer mehr Anklang. So liefen die weiteren Bauabschnitte deutlich reibungsloser und unaufregter ab. Aktuell wird das letzte Haus modernisiert und zusätzlich mit einer großzügigen Dachgeschosswohnung ausgestattet.



Holzfenster im Austausch zu den Sanierungsfenstern der 1980er Jahre.



Balkonnachrüstungen nicht als vorgeständerte Variante.

größere auszutauschen. Eine technisch sehr anspruchsvolle Aufgabe, da die bei Balkonnachrüstungen üblichen vorgeständerten Systeme aus Gründen des Denkmalschutzes nur in einem Fall, da von der Straße nicht einsehbar, möglich war. Des Weiteren erhielten alle Wohnungen neue Holzfenster im Tausch gegen sogenannte

Sanierungsfenster aus den 1980er Jahren, die seinerzeit ohne Rücksicht auf den Denkmalschutz eingebaut wurden. Ergänzt wurde die energetische Ertüchtigung durch eine Kellerdeckendämmung sowie Dämmung der obersten Geschossdecke. Diese Arbeiten fanden im bewohnten Zustand statt. Ein weiterer Dachgeschoss-

Im Zuge der Gesamtmaßnahme entstanden zentrale Müllcontainerstandplätze. Die Wegeflächen wurden teilweise neu organisiert und alle Wohnungen verfügen mittlerweile über einen rückkanalfähigen Breitbandanschluss sowie Kaltwasserzähler.

Fazit

Das erzielte Ergebnis zeigt, dass Denkmalschutz und energetische Ertüchtigung sowie zukunftsfähige Wohnraumgestaltung vereinbar sind und zu sehr guten Ergebnissen führen, wenn sich die Beteiligten ihrer Aufgabe und Verantwortung bewusst sind. Nun verfügt die Rheinwohnungsbau an diesem Standort nicht mehr nur über einen architektonisch bemerkenswerten Wohnungsbestand, sondern auch über moderne Wohnungen die reißenden Absatz am Berliner Mietwohnungsmarkt zu attraktiven Konditionen finden.

Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau GmbH Düsseldorf

Christoph Galandi, Architekt, Berlin

Das Wohnensemble

Das sich über die Oldenburgallee hinaus gruppierende Wohnensemble der Reinwohnungsbau GmbH wurde zusammen mit dem angrenzenden Kloster St. Gabriel und der Kirche Maria Verkündigung vom Architekten Martin Braunstorfinger geplant und in den Jahren 1931-1937 errichtet. Die unter Denkmalschutz stehende Anlage besteht aus sieben Gebäuden an der Oldenburg- und Westendallee. Alle Häuser bestehen aus den gleichen architektonischen Elementen wie gleichen Fenstergrößen, ähnlichen Putz- und Verblendmauerwerksflächen (Kirchenverband), zum größten Teil gleichartigen Balkonen, einem Klinkersockel und sowie ähnlichen Dach- und Gaubenformen.



Historischer Wohnbestand mit Zukunft.

Wohnen im Denkmal

Ein historischer Stiftungshof in der Lübecker Altstadt

Es ist etwas Besonders, als Mieter eines Wohnungsunternehmens in einem Haus zu leben, das vor rund 400 Jahren gebaut und kaum verändert wurde. Die Altstadt der Hansestadt Lübeck ist einer der Orte in Deutschland, wo diese Form des Wohnens für viele Menschen alltäglich ist. Die Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH vermietet dort unter anderem Wohnungen in historischen Wohnstiften, in denen generationsübergreifende Nachbarschaften heute selbstverständlich sind. Die DW lädt ein, zu einem informativen „Spaziergang“ durch Gänge und Buden.

Der niederdeutsche Kaufmannsbund Hanse prägte rund 500 Jahre bis in das 17. Jahrhundert den Handel, die Politik und die bauliche Entwicklung der meisten Städte in Nordeuropa. Lübeck war zu Zeiten der Hanse eine der größten Städte weltweit. Die meisten Wohnhäuser auf der Lübecker Altstadtinsel stammen im Kern aus der Spätzeit der Hanse im 15. und 16. Jahrhundert und wurden später nur noch umgebaut. Das bauliche Erbe ist trotz Bombardements im Zweiten Weltkrieg noch gut erhalten, 1987 wurde die Altstadt in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen.

Wohngänge als Stadtoasen

Lübecks Innenstadt besitzt eine städtebauliche Eigenart: Von den Straßen und den zum Wasser hin verlaufenden so genannten Gruben auf der rund 100 Hektar großen Altstadtinsel zweigen fast 90 Wohngänge ab: öffentliche Korridore, an denen ein- oder beidseitig kleine, einheitlich gestaltete Wohnbuden liegen. Die Gänge sind meist nur durch einen tunnelartigen Durchgang durch das Vorderhaus zu erreichen und autofrei. Sie entstanden ab dem 13. Jahrhundert in den von einer Blockrandbebauung eingeschlossenen Innenhöfen. Aus der Wohnungsnot heraus nutzte man die Gärten hinter den Kaufmannshäusern für neue Bauten. Die Vermietung war ein einträgliches Geschäft. In den ein- bis zweigeschossigen Wohnbuden, die selten über mehr als 50 Quadratmeter Fläche verfügen, lebten einfache Angestellte, Handwerker und Hafendarbeiter, die Lübecker Gänge waren keine Armenquartiere.

Heute präsentieren sich die Gänge als kleine Oasen im innerstädtischen Leben. Selbst alteingesessene Lübecker dürften nicht alle Gänge kennen, die nur selten Durchgang sind, sondern meist als Sackgasse in einem Innenhof enden. Alle tragen Namen:

nach ihren Erbauern (Schwans Hof, Sievers Torweg), nach alten Berufsständen (Branntweinbrenner Gang, Spinnrademacher Gang) oder ihrer Bebauung (Fünfbudengang, Dunkelgrüner Gang). Die meisten Gebäude sind Privateigentum. Allen Gängen gleich ist die Dichte der Bebauung, viele Häuser stehen mit den Rückwänden aneinander, die Fenster lassen eine Belichtung meist nur von einer Seite zu. Der Beliebtheit tut dies keinen Abbruch, da die Gangnachbarschaften viele soziale Kontakte bieten und die Häuser zu moderaten Preisen gehandelt werden.

Besonderheit Stiftungshöfe

Einen speziellen Zweck hatten die Stiftungshöfe, die Anfang des 17. Jahrhundert von wohlhabenden Kaufleuten für die Armen oder die Witwen der Seefahrer und Kaufleute errichtet wurden. Baulich den Gängen ähnlich, war die Bewohnerschaft sozial einheitlicher und überwiegend bedürftig. Im Gegensatz zu den Gängen wurden die Stiftungshöfe in späteren Jahrhunderten auch

nicht privatisiert und blieben deshalb einheitlich erhalten. In Lübeck existieren noch elf solcher Stiftungshöfe, sie tragen die Namen ihrer Stiftungsgründer: Von Höveln Gang, Bruskows Gang, Zöllners Hof. Eigentümer der meisten Anlagen ist heute die Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH, das stadtseigene Wohnungsunternehmen.

Größter und zugleich ältester Wohnstift ist der Glandorps Hof in der Glockengießerstraße. Die 1612 im Renaissancestil gebaute Anlage umfasst ein dreigeschossiges Vorderhaus mit repräsentativer Fassade, zwei Gebäudeflügel mit je sieben zweigeschossigen Reihenhäusern und 13 eingeschossige Gangbuden. Im Innenhof steht der Ilhornstift, ein schmales, zweigeschossiges Backsteinhaus mit steilem Satteldach aus der Mitte des 16. Jahrhunderts. In allen Wohnräumen lebten, festgelegt durch den Stiftungszweck, alleinstehende und bedürftige Frauen. 1942 kam der Glandorps Hof zur Stiftung „Lübecker Wohnstifte“, bevor die stadtseigene „Trave“ ihn Anfang der 1970er Jahre im Erbbaurecht erwarb und 1976/77



Die Engelsgrube und die von ihr abzweigenden, eng bebauten Gänge

Quelle: Trave

aufwändig sanierte und in 30 Wohnungen vorwiegend für ältere Menschen umbaute. Dabei mussten die historischen Grundrisse verändert oder zusammengelegt werden, denn die Gangbuden umfassten teilweise nur 16 Quadratmeter Grundfläche. Über drei Millionen DM verschlang die Sanierung, finanziert vor allem aus dem Topf der damals noch jungen Städtebauförderung. Da die „Trave“ auch Mittel der sozialen Wohnraumförderung einsetzte, sind die Wohnungen bis heute einkommensgebunden, erst 2014 läuft diese Bindung aus.



Nicht mehr nur für Witwen – Glandorps Hof heute Quelle: Trave

Alltag im baulichen Kleinod

Man betritt den Glandorps Hof auf der nördlichen Seite der Glockengießerstraße durch einen Torbogen im Vorderhaus mit seinen zwei Backsteintreppengiebeln. Links und rechts einer platzartigen Pflasterfläche reihen sich hell verputzte, zweigeschossige Wohnhäuser. Die traufenständigen Zeilen sind durch Zwerchgiebel aufgelockert, die etwas Licht in die ausgebauten Dachgeschosse bringen. Vor den Häusern blühen Rosenstöcke, Bewohner haben weiße Holzbänke aufgestellt und nutzen die Hoffläche als gemeinschaftliche Terrasse. Touristen, die sich in den idyllischen Innenhof hineintrauen, streifen um die Häuser und versuchen, einen Blick in das Innere zu werfen – nicht immer zur Freude der Bewohner, die zur Mittagszeit und abends das schmiedeiserne Tor am Durchgang verschließen. Deshalb weisen Tafeln darauf hin, dass man

sich nicht in einem Museum, sondern in einer Wohnanlage befindet. Andere Mieter freuen sich über das Interesse und zeigen Besuchern den großen Gemeinschaftsgarten, der sich hinter den Häusern erstreckt und die Lage mitten in der belebten Innenstadt vergessen lässt.

Noch immer sind die Wohnungen überwiegend an ältere Frauen vermietet, aber auch Studenten schätzen die günstige Miete, das historische Ambiente und die Gemeinschaft der Generationen. Sie treffen sich im Garten



Glandorps Hof um die Mitte des 20. Jahrhunderts Quelle: Trave

oder den Gemeinschaftsräumen und helfen sich im Alltag. Bei der Vermietung achtet die „Trave“ darauf, dass neue Bewohner zu den alten passen, die bauliche Enge birgt auch Konfliktpotenzial. Im seltenen Fall schichtet der Hauswart der „Trave“, der sein Büro im Vorderhaus hat und von hier aus den gesamten Wohnungsbestand in der Altstadt betreut.



Die ehemaligen Armenbuden und der Ilhornstift (hinten) Quelle: Trave

In Zukunft neue Mietergruppen

Die 30 Wohnungen im Glandorps Hof sind von 37 bis 75 Quadratmeter groß, zwei Wohnungen bieten mit über 120 Quadratmetern Fläche aber auch Platz für große Familien. Aus heutiger Perspektive sind die in den 1970er Jahren geschaffenen Grundrisse zwar nicht optimal, die Architekten mussten sowohl dem Denkmalschutz als auch den öffentlichen Förderungsbestimmungen Tribut zollen. Vermietungsprobleme gibt es dennoch nicht: Die Glockengießerstraße gehört zu den attraktivsten Straßen der Stadt und Glandorps Hof bietet Geborgenheit und macht Lübecks Geschichte erlebbar.

Die Kaltmiete der einkommensgebundenen Wohnungen liegt mit unter vier Euro je Quadratmeter weit unter vergleichbaren Angeboten in der Lübecker Altstadt. Sanierte Objekte kommen sonst zu Mieten nicht unter acht Euro je Quadratmeter auf den Markt. Aus Sicht des Eigentümers, der „Trave“, werden die günstigen

Mieten jedoch nach Auslauf der Bindung kaum zu halten sein, da die Instandhaltung der im Kern jahrhundertealten Bausubstanz finanziell sehr aufwändig ist. So sanierte die „Trave“ 2008/2009 für über 200.000 Euro denkmalgerecht die gesamten Außenanlagen, ohne dass die Miete angepasst werden konnte. Auch wenn die Dichte der Bebauung Wärmeverluste reduziert, sind energetische Verbesserungen kaum möglich. Die für ältere Menschen gebauten Wohnungen sind nicht barrierefrei, einige erstrecken sich über mehrere Geschosse. Dieses Problem betrifft auch andere denkmalgeschützte Stiftungshöfe und es ist abzusehen, dass in Zukunft eher junge Menschen und Studenten einziehen und damit eine jahrhundertelange Tradition endet.

Den Bestand der Stiftungshöfe wird dieser Wechsel aber nicht gefährden und so wird das 400-jährige Bestehen im nächsten Jahr nur eines von vielen Jubiläen im Lebenszyklus der Immobilie Glandorps Hof bleiben. Nachhaltig bauen ist eben keine Errungenschaft erst der Moderne.

*Dr. Matthias Rasch
Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH*

Interview mit Dr. Matthias Rasch, Geschäftsführer der Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH, Lübeck

Historische Gebäude müssen nicht unwirtschaftlich sein

Die „Trave“ ist das kommunale Wohnungsunternehmen mit rund 8.000 Wohnungen und Sanierungsträger der Hansestadt Lübeck. Sie verfügt über rund 250 Wohnungen sowie 25 Gewerbeeinheiten in historischen Gebäuden auf der Altstadtinsel. Von 2009 bis 2011 sanierte sie aufwändig drei Wohnhäuser (so genannte Buden) in der Düvekenstraße, die laut dendrochronologischer Untersuchungen im Kern aus dem späten 15. Jahrhundert stammen. Die Häuser fanden sofort neue Mieter, von denen zwei Paare sogar aus Süddeutschland nach Lübeck zogen.

Viele Wohnungsunternehmen scheuen Aufwand und Abstimmungsprobleme bei der Sanierung historischer Gebäude. Welche Erfahrungen haben Sie bei der denkmalgerechten Sanierung der Häuser in der Düvekenstraße gemacht?

Dr. Rasch: Als Sanierungsträger der Stadt haben wir natürlich viel Erfahrung in der Sanierung denkmalgeschützter Gebäude. Die drei Häuser gehörten uns selbst, waren grundlegend sanierungsbedürftig und standen einige Zeit leer. Eine Sanierung war wirtschaftlich jedoch längere Zeit nicht darstellbar. Wir hatten viele einzelne Kaufangebote, wollten das Ensemble aber nicht auseinanderreißen. Die Sanierung selbst dauerte dann über 1,5 Jahre, obwohl die Häuser nur 32 bis 74 Quadratmeter Wohnfläche haben. In zwei Gebäuden mussten aus Brandschutzgründen die Wände zum benachbarten St.-Annen-Museum verstärkt werden, zudem ließen wir Wandmalereien und Holzpaneele restaurieren, was nur in mühevoller Handarbeit möglich ist. Insgesamt sind wir mit dem Ergebnis sehr zufrieden, die Häuser waren alle sofort vermietet, die Sanierung wird fachlich von allen Seiten gelobt.



Ein innerstädtisches Kleinod – die Gebäude in der Düvekenstraße 11 und 13 stammen im Kern aus dem 15. Jahrhundert. Quelle: „Trave“

Wie haben Sie das Vorhaben finanziert? Schwimmt die „Trave“ im Geld oder gibt es in Lübeck bei Sanierungskosten einen Denkmalabschlag?

Dr. Rasch: Leider beides nicht. Da die Gebäude nicht in einem Sanierungsgebiet lagen, gab es



Dr. Matthias Rasch
Quelle: privat

zunächst keine Fördermittel, steuerliche Vorteile konnten wir ebenfalls nicht nutzen. Erst das Konjunkturprogramm der Bundesregierung für die UNESCO-Welterbestätten brachte den Durchbruch mit einem Zuschuss, der einen guten Teil der Baukosten abdeckte. Auch die Lübecker Denkmalpflege hat dann noch einmal das Portmonee geöffnet und einen Teil der Kosten für die Restaurierung von Malereien übernommen. Dennoch haben wir den größten Teil selbst finanziert, den die Mieten jetzt wieder einspielen müssen.

Ist die Bewirtschaftung historischer Bestände nicht technisch und finanziell zu aufwändig?

Dr. Rasch: Wenn man einen Altbaubestand hält oder erwirbt, ist der Einsatz erfahrener Planer und Baufirmen wichtig, um Fehler bei der Instandhaltung oder Sanierung zu vermeiden. Die Bewirtschaftung ist finanziell tatsächlich aufwändiger als bei neueren Bauten, was auch daran liegt, dass die historischen Bestände kleinteiliger sind. Außerdem erfordern die verbauten Materialien mehr Handarbeit und Pflege. Wenn man sich aber aktiv bemüht, die Kosten im Griff zu behalten, sind historische Gebäude nicht zwingend unwirtschaftlich, da sie fast immer höhere Mieten realisieren. Und die Mieter gehen nach unserer Erfahrung pfleglicher mit ihnen um. Die umfassende Sanierung denk-

malgeschützter Gebäude ist aber ohne Fördergelder kaum möglich, die Kosten können nicht allein auf die Eigentümer abgewälzt werden. Der Erhalt von Kulturgut muss der Gesellschaft etwas wert sein.

Würden Sie anderen Wohnungsunternehmen empfehlen, sich stärker für den Erhalt des baukulturellen Erbes zu engagieren und ihre historisch wertvollen Bestände behutsam anzufassen?

Dr. Rasch: Ja, und ich glaube, das Bewusstsein dafür ist in den letzten Jahren gestiegen. Altbauten bis in die 1920er-Baujahre stehen bei Mietern wie Käufern hoch im Kurs, bieten Identität und ein besonderes Wohngefühl. Sie liegen oft in integrierten Lagen, was dem Trend „zurück in die Städte“ entgegenkommt. Außerdem erschließen sie im Sinne einer Bestandsdiversifizierung neue Mietergruppen, die ein Lebensgefühl außerhalb des üblichen Standards suchen und dafür entsprechende Mieten zahlen. Im guten Zustand lassen sich historische Wohnbauten ferner hervorragend für das Marketing des gesamten Unternehmens nutzen. Schwieriger wird es bei Nachkriegsbauten der 1950er und 1960er Jahre. Hier gibt es nur wenige Bestände mit einer baulichen und gestalterischen Qualität, bei denen die Erhaltung lohnt. Wir ziehen hier Abbruch und Neubau einer Modernisierung vor. Ein Problem stellt die notwendige energetische Sanierung dar, die nach einer Wärmedämmung außen meist kaum etwas von der ursprünglichen Gestaltung und Materialität übrig lässt. Noch gibt es aber genügend bauliche Zeugnisse aus dieser für den Wohnungsbau wichtigen Zeit. Hoffen wir, dass sie nicht völlig aus dem Blick geraten.

Herzlichen Dank für das Gespräch und weiterhin viel Erfolg mit Ihren historischen Wohngebäuden!

Das Interview führte Olaf Berger.

Flexibel und netzwerkfähig Gira Türkommunikations-System

www.gira.de/tuerkommunikation

GIRA



Gira Türkommunikations-System

Das Gira Türkommunikations-System bietet ein großes Sortiment an Türsprechanlagen für die Verständigung an Haus- und Wohnungstür sowie Lösungen für den schlüssellosen Zugang ins Haus. Die Geräte sind in die Gira Schalterprogramme integriert und damit passend zur gesamten Elektroinstallation erhältlich. Ob Aufputz, Unterputz, Ein- oder Mehrfamilienhaus: Das Gira Tür-

kommunikations-System ist für alle Anwendungen im Innen- und Außenbereich geeignet.

Abb. links: Gira Wohnungsstation Video AP, Zweifachkombination Tastschalter/SCHUKO-Steckdose, Gira E2, Reinweiß glänzend
Abb. rechts: Türstation 1fach mit Farbkamera und Gira Keyless In Fingerprint-Leseeinheit, Gira TX_44, Reinweiß



Türkommunikation mit dem Gira TKS-IP-Gateway

Das Gira TKS-IP-Gateway macht die Bedienung der Türkommunikation noch bequemer und flexibler. Mit einem einzigen Gerät lässt sich das Gira Türkommunikations-System über das Netzwerk an die Gira Control Clients und den Computer anbinden. Zusätzlich bietet es die Möglichkeit, externe IP-Kameras in das System

zu integrieren. So können Türstationen auch nachträglich mit Videofunktionalität ausgestattet und mehrere Bereiche über eine Wohnungsstation eingesehen werden.

Abb. links: Gira Control 9 Client, Glas Schwarz

Abb. rechts: Gira Türkommunikation auf einem Laptop

Designauszeichnungen:

Plus X Award 2009, iF award 2009, red dot award 2009 [Gira Wohnungsstation Video AP]
Plus X Award 2008 [Gira Keyless In Fingerprint], Plus X Award 2011, iF award 2011 [Gira Control 9]
[Interface Konzeption/Design: schmitz Visuelle Kommunikation]

Made in Germany



Intelligente Gebäudetechnik von Gira

Fußbodenkonstruktionen in denkmalgeschützten Gebäuden

Schalldämmung bei geringer Aufbauhöhe

Bau-, Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten in Gebäuden mit Denkmalschutz unterliegen hinsichtlich des Schallschutzes der DIN-Norm 4109 aus dem Jahre 1989. Diese ist im Grunde nicht mehr auf dem neuesten Stand, ist aber dennoch oftmals schwer einzuhalten. Ein technischer Exkurs, was bei der Sanierung mit modernen Systemen möglich ist.

In vielen Fällen fehlt es an Aufbauhöhe, um Trittschallschutzvorrichtungen zu treffen. Hier können besonders Konstruktionsaufbauten und/oder Produkte mit niedriger eigener Aufbauhöhe Abhilfe schaffen, denn sie lassen Raum für zusätzliche Trittschalldämmung. Als Trittschallübertragung werden Geräusche bezeichnet, die beispielsweise durch Begehen oder fallende Gegenstände in benachbarte oder darunterliegende Räume übertragen werden. Die durch den Körperschall angeregte Fußboden-/Deckenkonstruktion gibt den erzeugten Trittschall als Luftschall wieder ab.

Bodenkonstruktionen mit niedriger Aufbauhöhe

Mit einem modernen Fußbodenaufbau lassen sich die Anforderungen an Trittschall in denkmalgeschützten Gebäuden oftmals realisieren. Zum Beispiel mit einem System, das auf einer Estrichnoppenplatte basiert. Während der Aushärtung des Estrichs entstehenden hier Schwindungen, die sich modular im Noppenraster abbauen. Die Noppen müssen vom eingebrachten Estrich lediglich um zirka zehn Millimeter überdeckt werden. Dadurch ist die Estrichmenge und somit -höhe geringer, so dass der dadurch

eingesparte Raum für die Einbringung von Trittschalldämmung genutzt werden kann. Wichtig ist hierbei der Verbund- beziehungsweise Systemgedanke: Alle Komponenten der Konstruktion sind aufeinander abgestimmt.

Ein zweiter Vorteil einer solchen Fußbodenheizkonstruktion liegt im geringen Energieverbrauch aufgrund der geringen Aufbauhöhe. In Verbindung mit der guten Wärmeleit- und Speicherfähigkeit keramischer Fliesen oder Natursteinplatten ergibt sich so ein deutlicher heiztechnischer Vorteil. Der geringe Energieverbrauch zur Wärmeerzeugung ist in jedem Bauvorhaben ein nicht



Besonders Linienentwässerungen liegen derzeit voll im Trend. Die Systeme von Schlüter-Systems erfüllen dabei hohe Anforderungen an den Schallschutz und sind sicher und einfach einzubauen.



Mit dem Keramik-Klimaboden BEKOTEC-THERM lässt sich nicht nur energiesparend heizen – dank seiner niedrigen Aufbauhöhe bleibt auch Raum für zusätzliche Trittschalldämmung.



In diesem denkmalgeschützten Haus im ostwestfälischen Rheda-Wiedenbrück wurde das Badezimmer mit einer bodengleichen Dusche mit Linienentwässerung modernisiert.



Alle Fotos: Schlüter-Systems KG

zu unterschätzender Pluspunkt. Durch die geringere Estrichmenge ergeben sich zudem besonders für Altbauten interessante Statik- und Gewichtsvorteile. In Verbindung mit einer Verbundentkopplung kann die Konstruktion bereits nach kurzer Zeit mit Keramik oder Naturstein belegt werden – das ermöglicht eine wesentlich kürzere Bauzeit. Und da der Estrich ohne Fugen auskommt, ergeben sich für den Bodenleger auch noch größere Gestaltungsmöglichkeiten.

Wirksamer Schallschutz

Wird der Fliesenbelag ohne Unterkonstruktion direkt auf den vorhandenen Untergrund verlegt – zum Beispiel im Austausch für einen Teppichboden –, bewirkt eine zusätzliche Trittschalldämmung eine erhebliche Reduzierung des Trittschalls. Bedenkt man, dass ein um zehn Dezibel geminderter Trittschall vom menschlichen Ohr als um 50 Prozent reduzierter Luftschall wahrgenommen wird, verdeutlicht sich die Wirkung einer solchen Dämmung. Das tatsächliche Verbesserungsmaß der jeweiligen Konstruktion hängt natürlich von den örtlichen Gegebenheiten ab und kann dementsprechend unterschiedlich ausfallen.

Bodengleiche Duschen

In hohem Maße von Schalleinfluss betroffen sind haustechnische Anlagen wie Bodenabläufe und bodengleiche Duschanlagen. Hierfür sind komplette Systeme mit Punkt- und Linienentwässerungen sowie passenden Gefälle- und Ausgleichsboards für verschiedene Aufbauhöhen erhältlich. Auch passende Verbundabdichtungen gehören zu Komplettsystemen, die durch Detaillösungen wie bereits tiefgezogenen Formteilen mit integriertem Dichtflansch zum Anschluss an die Verbundabdichtung überzeugen. Besonders Linienentwässerungen liegen derzeit bei barrierefreien Bädern im Trend. Hier bieten sich verschiedene Aufbauvarianten mit horizontalem oder vertikalem Ablaufanschluss an, mit der sich jede Art von Bauvorhaben realisieren lässt. Für Renovierungen – besonders in Kombination mit einer Holzbalkendecke – eignet sich speziell die Variante mit horizontalem Ablauf, die bereits ab einer Einbauhöhe von 24 Millimeter von Systemherstellern erhältlich ist. Im April 2011 hat die Eidgenössische Materialprüfungs- und Forschungsanstalt (EMPA) die Aufbauten der bodengleichen Duschen von Schlüter-Systemen auf verschiedenen, zum Teil mit Trittschalldämmung versehenen Untergründen hinsichtlich der Schallübertragung getestet. Dabei hat sich gezeigt, dass nicht nur die Mindest- (38 dB), sondern auch die erhöhten Anforderungen (35 dB) der Schweizer Norm SIA 181 erfüllt werden. Daraus ergibt sich sowohl für Bewohner als auch Besitzer eine beträchtliche Steigerung des Wohnraumwerts.

Fazit

Etlche Referenzobjekte in der Praxis zeigen, dass sich mit vielen Produkten auf dem Markt auch schwierige Baumaßnahmen wie Sanierungen im Altbau oder in denkmalgeschützten Gebäuden realisieren lassen, wo Bedingungen wie geringe Aufbauhöhe die Erfüllung von Normen erschweren. Mit intelligenten Systemlösungen lassen sich dort Lösungen finden, die vielleicht vorher gar nicht für möglich gehalten wurden.

Rainer Reichelt, Leiter Anwendungstechnische Abteilung

Sebastian Ulkan, Schlüter-System KG, Iserlohn



NEU!

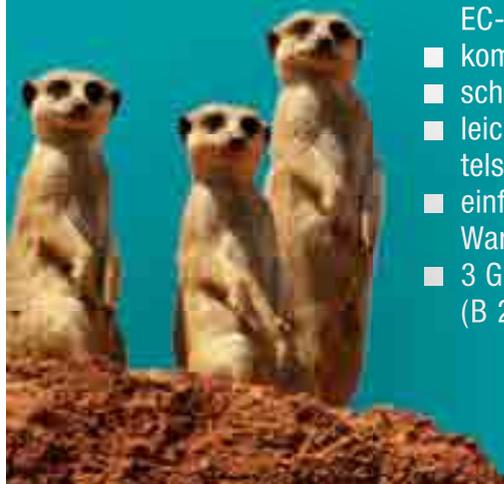
Basic Line

Die neuen Lüftungsgeräte mit Basisausstattung für den Wohnungsbau



Die neuen Basic Line-Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung aus dem Hause Heinemann zeichnen sich vor allem durch ihre unkomplizierte Bedienung, hohe Energieeffizienz, kompakte Bauart sowie die einfache, und dadurch preiswerte Ausstattung aus. Mit Luftmengen bis 400 m³/h finden Sie ihren optimalen Einsatzbereich in Wohnungen und Reihenhäusern bis max. 220 m² Wohnfläche.

- hoch effizient (> 90 % Wärmerückgewinnung, EC-Ventilatoren)
- kompakte Bauweise
- schnell montiert
- leichte Bedienung mittels 3-Stufenschalter
- einfache, frontseitige Wartung
- 3 Gerätegrößen (B 200/300/400 SC)



Finanzierung

Denkmalobjekte im Immobilienbestand – steuerliche Besonderheiten

Denkmalobjekte können nicht nur für den privaten Anleger eine gute Investitionsentscheidung sein, sondern auch für Wohnungsunternehmen zu einer willkommenen Durchmischung des Bestandes beitragen. Um jedoch keine Fehlplanung zu erleiden, müssen einige denkmalspezifische Besonderheiten beachtet werden.

Ein Denkmal erfordert aufwändigere Sanierungen als „normale“ Wohnungsbestände. Denkmalbehörden erteilen oft weitergehende Auflagen als Bauämter, die nur mit einem denkmalspezifischen Experten fachgerecht umgesetzt werden können. Die energetische Sanierung eines Baudenkmals ist eine weitere Hürde. Dämmstoffe sind aufgrund von Stuck- oder Fachwerkfassaden häufig nicht nutzbar, Innendämmung führt zu Wohnraumverlusten und ist häufig für die Mieter nicht praktikabel. Höchst innovative Lösungen sind gefragt. Wie sieht es aber mit den Anreizwirkungen aus?

Der Staat hat erkannt, dass die Investition im Bereich von Baudenkmalen nur funktioniert, wenn dazu Anreize geschaffen werden. Um die erhöhten Kosten durch aufwändige Renovierungen und schlechtere Nutzungsweisen (Energiekosten, Nutzungsmöglichkeiten) auszugleichen, gewährt der Staat schnellere Abschreibungen auf die Renovierungskosten. Dies versetzt Kapitalanleger, Privatpersonen oder Bestandhalter in die Lage, die denkmalspezifischen Auflagen wirtschaftlich darstellen zu können.

Lage zählt

Um nicht nach Erwerb eine finanzielle Enttäuschung zu erleiden, ist die genaue Erkundigung über Lage, Objektart, Nutzungsmöglichkeiten und Umfeld wichtig. Das Argument der Steuerersparnis, welches ein Denkmalobjekt bietet, erlischt, wenn sich nach ein paar Jahren herausstellt, dass das Objekt nicht vermietet werden kann, da der Standort unattraktiv ist. Das wesentliche Kriterium für den Immobilienkauf ist die Lage. Bei einem Denkmalobjekt ist sie häufig schon positiv, da es oft auf ein gewachsenes stadtnahes Umfeld trifft. Es empfiehlt sich jedoch, sich ein eigenes Bild von Objekt und Umfeld zu machen. Stadtnahe Denkmale, die zum Beispiel an einer großen Ausfallstraße liegen, sind

für Mieter nicht attraktiv, so dass sich mit ihnen kaum geeignete Vermietungseinkünfte erzielen lassen, um einen Gewinn zu erwirtschaften.

Erwerb kann eine Denkmalimmobilie zur langfristigen Anlage dienen. Ein Zwischenhandel lohnt sich nur, wenn es von vornherein Zielsetzung ist, das Objekt zu revitalisieren und am Markt kleinteilig zu veräußern. Untersuchungen haben jedoch

BFW-Arbeitskreis Denkmalschutz

Der BFW-Arbeitskreis Denkmalschutz ist die bundesweite Plattform für Wohnungsunternehmen, Bauträger, Architekten und Projektentwickler, für Steuerberater und Investoren, die im Bereich der Sanierung und Modernisierung von Baudenkmalen sowie von Objekten in Sanierungsgebieten tätig sind (§§ 7h/7i EStG).

ergeben, dass häufiges Umschichten von Kapitalanlagen zu einer verminderten Rendite führt. Die Denkmalanlageimmobilie hat einen langfristigen Anlageplan, so dass solche Probleme nicht auftreten werden.

Steuerliche Vorteile des Kaufs von Baudenkmalen ergeben sich durch §§ 7h, 7i und 10f EStG. Im Rahmen der Städtebauförderung existieren Bund-Länder-Programme zum Denkmalschutz. Die Palette reicht hierbei von echten Zuschüssen in Höhe von über 30.000 Euro bis hin zur Förderung von Energieeinsparung und CO₂-Reduktion bei der Altbausanierung durch zinsgünstige Darlehen.

Förderung bei Vermietung

Vermieter einer Denkmalschutzimmobilie können neben der normalen Abschreibung

von 2,5 Prozent (wenn das Objekt vor dem 1. Januar 1925 fertig gestellt wurde) erhöhte Abschreibungen gemäß § 7i EStG in Anspruch nehmen, die für Baumaßnahmen entstanden sind, um den Erhalt des Baudenkmals zu gewährleisten. In den ersten acht Jahren nach Herstellung können jeweils neun Prozent der Renovierungs- beziehungsweise Sanierungskosten, in den darauf folgenden vier Jahren jeweils sieben Prozent abgeschrieben werden. Das Gleiche gilt für Gebäude in einem Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich.

Beim Erwerb einer Immobilie erzielt das Wohnungsunternehmen durch die Mieteinnahmen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 EStG oder gewerbliche Einkünfte nach § 15 EStG, die über die gewerbesteuerlichen Kürzungsvorschriften wieder freigestellt werden. Diesen Einnahmen stehen Ausgaben wie zum Beispiel Zinsen, Tilgung, Nebenkosten und Abschreibungen gegenüber, so dass sich ein steuerlicher Gewinn ergeben kann. Bei hohen Abschreibungsmöglichkeiten führt dies dazu, dass das Unternehmen seinen steuerlichen Gewinn senken kann. Diese steuerlichen Auswirkungen in Verbindung mit dem niedrigen Zinsniveau für Immobiliendarlehen machen die Denkmalobjekte zu Betriebsvermögen mit überdurchschnittlichem Renditepotenzial.

Fazit

Eine Denkmalschutzimmobilie ist eine rentable und sichere betriebliche Investition, soweit Lage, Bausubstanz und Grundrisse der denkmalgeschützten Immobilie stimmig sind. Dann ist auch das Interesse von Mietern hoch, so dass nur ein minimales Vermietungsrisiko vorliegt.

*RAin und StBin Ira von Cölln
Bundesgeschäftsführerin des BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.*



„Da ist mehr drin.“

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



Aareon

www.aareon.com

vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.

Städtenetzwerk für lokale Demokratie

Landauf, landab wird die zunehmende Politikverdrossenheit der Bürger beklagt. Auf der anderen Seite engagieren sich immer mehr Bürger in Fragen der Stadtentwicklung – nicht erst seit dem Aufkommen der „Wutbürger“ und „Stuttgart 21“. Auch Politik und Verwaltung fordern zunehmend bürgerschaftliche Eigenaktivitäten ein, schon alleine der fehlenden finanziellen Mittel in den öffentlichen Kassen wegen. Wie passt das zusammen?

Bürgerschaftliches Engagement gibt es nicht zum Nulltarif, die Bürger wollen für ihr Engagement gleichzeitig auch mehr Mitbestimmung. Dabei wird der Wunsch nach mehr Bürgerbeteiligung von den unterschiedlichsten gesellschaftlichen Akteuren geäußert. Kiels Oberbürgermeister Torsten Albig formuliert dies in einem vhw-Interview so: „Wir brauchen dringend einen neuen Ansatz für kommunale Beteiligungsprozesse. Aus einer Ablehnungsbeteiligung muss eine Gestaltungsbeteiligung werden. Und wir müssen den Bürgerinnen und Bürgern kommunale Politik ganzheitlich und nicht nur häppchenweise vorstellen. Das ist der Grundgedanke einer integrierten Stadtentwicklungspolitik.“

Integrierte Stadtentwicklung reloaded

Schon die vollständige Bezeichnung des Netzwerks des vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. „Stärkung lokaler Demokratie durch bürgerorien-

tierte integrierte Stadtentwicklung“ nimmt eine wesentliche Forderung der Leipzig-Charta auf, nämlich jene nach „integrierter“ Stadtentwicklung. Allerdings umfasst dies hier über die Einbindung verschiedener Ressorts und Ämter in die Planung hinaus insbesondere auch das Integrieren der Sektoren Wirtschaft und Zivilgesellschaft in die Diskussionen um Stadtentwicklung – mit anderen Worten: mehr Beteiligung von Unternehmen und Bürgern. Bei den Unternehmen stehen dabei in Fragen der Quartiers- und Stadtentwicklung natürlich die Wohnungsunternehmen an erster Stelle. „Eine positive und stabile Entwicklung von Städten in der Zukunft setzt eine bürgerorientierte und integrative Stadtentwicklung voraus. Es geht um die Chancengleichheit der Generationen durch nachhaltiges Handeln, um die Reaktion auf den demografischen Wandel, bessere Bildungschancen und die echte Integration von Zuwanderern. Dafür muss das gestalterische Potenzial der Städte genutzt werden: Bürgerinnen und Bürger müssen als gestaltende Akteure

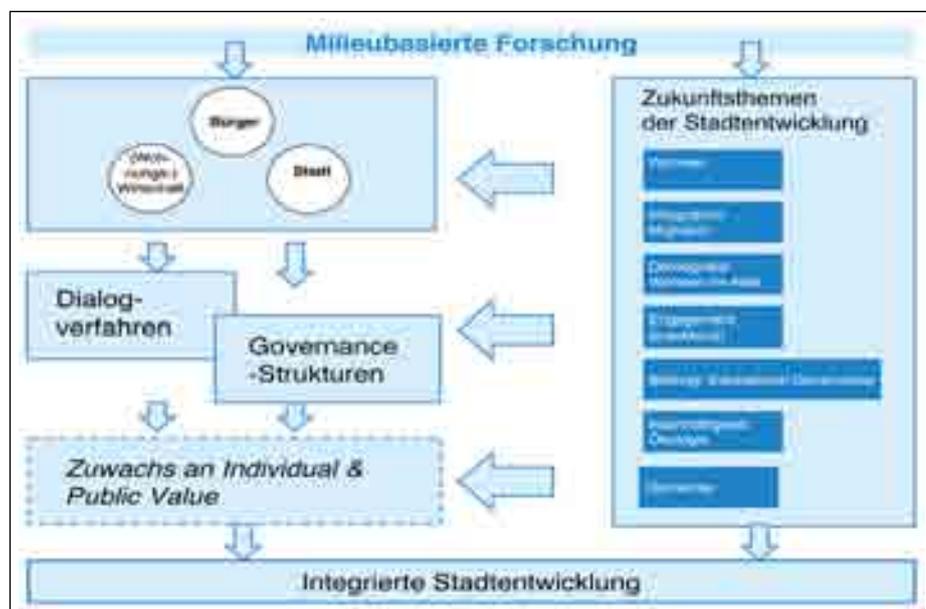
gewonnen werden. Das Zusammenspiel der kommunalen Akteure aus Politik, Wirtschaft und Bürgerschaft muss in fairen Dialogprozessen organisiert, die Gemeinwohlorientierung und die lokale Demokratie in den Stadtgesellschaften gestärkt werden“, so Dr. Peter Kurz, Oberbürgermeister der Stadt Mannheim. Hier setzt das Städtenetzwerk des vhw an. Ziel ist eine in dreifacher Hinsicht integrierte Stadtentwicklung, die:

- unterschiedliche fachliche Handlungsfelder der Stadtentwicklungspolitik zusammendenkt,
- das Wissen und die Interessen der städtischen Akteure aus Politik, Wirtschaft und Bürgerschaft einbezieht,
- den differenzierten politischen und sozialräumlichen Gegebenheiten in den Quartieren, Städten und Regionen Rechnung trägt.

Handlungsfelder – Akteure – Räume

Das Städtenetzwerk ist ein Zusammenschluss von Städten, die gemeinsam mit dem vhw den Ansatz der integrierten Stadtentwicklung voranbringen und einen Beitrag zur Stärkung der lokalen Demokratie leisten wollen. Derzeit sind dies die Städte Bergisch Gladbach, Berlin, Bremen, Erfurt, Essen, Filderstadt, Karlsruhe, Kiel, Leipzig, Ludwigsburg, Mannheim, Mülheim an der Ruhr, Nürnberg, Remscheid, Saarbrücken und Stuttgart.

Der vhw stellt den Kommunen des Städtenetzwerks integrative Analysen zu ausgewählten Aufgaben und Herausforderungen aus der Perspektive einer integrierten Stadtentwicklung zur Verfügung. Dabei spielt insbesondere die Milieuforschung eine große Rolle, denn hier liegt der Fokus vor allem auf den heterogenen Lebensstilen der Bürgerschaft und einer Ausdifferenzierung von Problemverständnissen, Bedürfnissen und Notwendigkeiten. Diese Erkenntnisse – etwa über Beteiligungs-



Übersichtsschema: Milieuforschung, Handlungsthemen, Dialogverfahren, integrierte Stadtentwicklung. Quelle: vhw

tenziale bestimmter Lebensstilgruppen – lagen den Kommunen in dieser Art bislang nicht vor.

Neu ist ebenfalls – jedenfalls meistens –, dass in trisektoralen Dialogen (mit Politik, Wirtschaft und Bürgerschaft) die analytischen Ergebnisse aufbereitet und öffentlich zur Diskussion gestellt werden. Hier dienen die Dialoge insbesondere der Entwicklung und Förderung von so genannter „Urban Governance“, also einer neuen Dialogkultur in den Städten, die über den zeitlichen Horizont des Projekts hinaus Bestand haben soll. Vereinfacht könnte man auch von der Entwicklung von „Spielregeln“ für künftige Aushandlungsprozesse im Themenfeld Stadtentwicklung sprechen.

Dialog – Dialogprozess – Dialogkultur

Die Arbeit des Städtenetzwerks konzentriert sich zunächst auf folgende zukunftsweisenden Handlungsfelder, die durch Arbeitskreise behandelt werden: Bildung, Integration, Nachhaltigkeit/Klima, Ökonomie und Wohnen. Die beteiligten Städte legen ihren Analysen Fragestellungen zu diesen Themen und in der Regel zu bestimmten Vertiefungsgebieten innerhalb des Stadtgebietes zugrunde. Als dann umfassen die Arbeitsprozesse folgende drei Phasen:

1. die Erarbeitung milieubasierter, integrierter Analysen,
2. die Durchführung trisektoraler Dialoge und
3. die Ableitung neuer Regelungsstrukturen.

Die Akteure der Wohnungswirtschaft greifen insbesondere in Phase zwei in den Prozess ein und übernehmen den Part der Unternehmen im „magischen Dreieck Staat – Wirtschaft – Bürger“. Die konkrete Ausgestaltung dieser Rolle hängt je nach Kommune von den Problemstellungen, den betroffenen Stadtquartieren und den Schwerpunkten im Diskursprozess ab.

Das zentrale Ziel der Dialogprozesse ist jedoch die Schaffung und dauerhafte Einrichtung einer neuen Dialogkultur, mit deren Hilfe ein wichtiger Beitrag zur Stärkung der lokalen Demokratie geleistet werden kann. Um dies verwirklichen zu können, bedarf es bei den beteiligten Akteuren der grundsätzlichen Bereitschaft zur Kommunikation und Verantwortung für den städtischen

Dialog. Dialogergebnisse, die im Konsens aller Akteure erzielt worden sind, können auf dieser Grundlage frühzeitig in entsprechende kommunalpolitische Entscheidungen überführt werden.

Work in progress

Wohnungswirtschaftliche Unternehmen sind stets gefordert, bestandsorientiert und unter marktwirtschaftlichem Druck zu agieren. Deshalb müssen sie sich auch mit sich wandelnden Wohn- und Wohnumfeldbedürfnissen sowie sozialen Veränderungsprozessen in den Quartieren auseinandersetzen. So gibt es in deren Beständen etwa Milieus, die ihre Bereitschaft zu bleiben oder wegzuziehen sehr stark von ihrer unmittelbaren Nachbarschaft oder den Qualitäten der Quartiere abhängig machen. „Allein schon aus der Notwendigkeit heraus, die Werterhaltung der eigenen Bestände zu sichern und diese Bestände durch zukunftsfähige Investitionen weiterzuentwickeln, ergibt sich das Erfordernis für die Wohnungsunternehmen, sich mit dem nachbarschaftlichen Zusammenleben, mit Fragen der Integration und Quartiersentwicklung und mit Fragen der Partizipation intensiv zu befassen.“ (Hendrik Jellema, Vorstand der GEWOBAG Berlin in: Forum Wohnen und Stadtentwicklung 2/2011, S. 85)

In der Landeshauptstadt Kiel wird nun an einem integrierten Konzept gearbeitet, in das die örtlichen Unternehmen stark eingebunden sind. Der vhw hat dazu in einer umfangreichen Studie unter anderem die Auswirkungen der Privatisierung eines Großteils des Wohnungsbestandes und die strukturelle Entwicklung eines Problemstadtteils – Gaarden-Ost – untersucht. Es wird derzeit deutlich, dass nur unter Einbeziehung der lokalen Wohnungswirtschaft die vielschichtigen Probleme mit dem Anspruch eines integrierten und nachhaltigen Ansatzes gelöst werden können.

Insgesamt erfordert erfolgreiche Wohn- und Quartierspolitik ein abgestimmtes Handeln aller Akteure zur Vermeidung von Zielkonflikten. Mit dem Städtenetzwerk bekennt sich der vhw zu wichtigen gesellschafts- und stadtentwicklungspolitischen Zielen und beteiligt sich mit innovativen Bausteinen an der Weiterentwicklung einer demokratischen Stadtgesellschaft.

Dr. Frank Jost, vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.

12. - 14. Oktober 2011

MODERNE KONZEPTE FÜR BAUEN UND GEBÄUDETECHNIK.

Messegelände Leipzig

Der Messeverbund für Architekten, Planer und Immobilienwirtschaft.



Bauen – von den politischen Grundlagen über den praktischen Bedarf vor Ort bis hin zur technischen Umsetzung. Ausstellung mit hochwertigem Fachprogramm.

www.bauforum-mitteldeutschland.de



Moderne Gebäudeinstallationstechnik, attraktive Lichtgestaltung, Sicherheitstechnik und Photovoltaik.

www.efa-messe.com



Energieeffiziente Heizungs-, Klima- und Lüftungstechnik sowie attraktive Badkonzepte.

www.shkg-leipzig.de

WEITERE HIGHLIGHTS FÜR SIE:

- Täglich geführte Rundgänge durch die Ausstellungshallen
- Fachprogramm für die Immobilienwirtschaft am 12.10.2011 im Mitteldeutschen Bauforum

EIN TICKET. DREI MESSEN.

EWärmeG

Baden-Württemberg kündigt Verschärfung des Wärmegesetzes für den Bestand an

Die Bilanz des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes (EWärmeG) in Baden-Württemberg ist durchwachsen. Es schreibt seit dem 1. Januar 2010 eine Quote von zehn Prozent erneuerbaren Energien bei Sanierungsmaßnahmen an Heizungen vor. Ersatzmaßnahmen über Dämmung sind möglich. Der Effekt: 2009 haben viele Wohnungsunternehmen und Hausbesitzer Heizungsanlagen getauscht, 2010 sind die Umsätze der SHK-Unternehmen auch mit erneuerbaren Energien eingebrochen. Der neue Umweltminister Franz Untersteller (Bündnis 90/Die Grünen) hat nun mit der Sanierungspflicht für Büros und einer höheren Erneuerbaren-Quote bei Wohngebäuden eine weitere Verschärfung angekündigt.

Das Landesumweltministerium hat einen Bericht zu den bisherigen Ergebnissen vorgelegt. Danach haben Eigentümer von bestehenden Wohnungen und Wohngebäuden mit einem Anteil von 42 Prozent vor allem die Solarthermie genutzt, um die gesetzliche Verpflichtung zur Nutzung erneuerbarer Wärme zu erfüllen. An zweiter Stelle liegt mit 17,7 Prozent feste Biomasse, gefolgt von Biogas mit zwölf Prozent. Bei Neubauten dagegen hätten sich die Bauherren überwiegend für die Dämmung von Fassaden und Dächern entschieden.

Hochgerechnet auf das Jahr 2010 seien durch die Einführung des EWärmeG über 46.000 Tonnen CO₂-Emissionen vermieden worden, so das Ministerium. Durch die erfolgten Maßnahmen im Untersuchungszeitraum von Januar bis September 2010 konnten im Wohngebäudebestand hochgerechnet rund 16 Prozent der aus den Altheizungen resultierenden Gesamtemissionen eingespart werden, so der Bericht.

Das ist aber nur ein Teil der Wahrheit. 2010 gab es einen heftigen Einbruch der Umsätze mit erneuerbaren Energien für die

Handwerker und Hersteller im Land. Nach Meinung von Klaus Jesse, Chef des Branchenverbands BDH, bewirkt das Gesetz genau das Gegenteil dessen, was es erreichen soll: „Wir hatten Vorzieheffekte 2009, bei denen die Leute nur noch schnell den Kessel getauscht haben. Nun herrscht aber Abwarten, und es wird überhaupt nicht mehr investiert.“ Das sieht auch Sigrid Feßler, neue Verbandsdirektorin des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, so. Bereits jetzt würden Investitionen eher verschoben als vorgezogen, hat sie in einer Umfrage unter ihren Mitgliedern ermittelt. Im September hatte sie dazu ein Gespräch mit Baden-Württembergs Umweltminister Franz Untersteller vereinbart. Er will für 2013 ein novelliertes Gesetz vorlegen und sieht zwei Stellschrauben, um einen höheren Anteil erneuerbarer Energien zu erreichen: „Wir wollen zum einen private Nichtwohngebäude in das Erneuerbare-Wärme-Gesetz einbeziehen und auch für sie verpflichtende Vorgaben machen. Und wir wollen zum anderen den Pflichtanteil an erneuerbarer Energie bei Heizung und Warmwasser erhöhen von zehn auf zunächst 15 Prozent.“ Das erstaunt, weil im Bericht 12

der 22 befragten Energieagenturen des Landes sagten, das sei technisch machbar, aber häufig nicht wirtschaftlich. Sie wurden auch gefragt, wie aus ihrer Sicht die Eigentümer das Anliegen des Gesetzes akzeptierten. 14 der 22 antwortenden Energieagenturen gaben eine neu-

15 Prozent seien nicht akzeptabel

trale Bewertung ab, sieben stuften die Akzeptanz negativ ein. Von den Ankündigungen des Ministers einer weiteren Verschärfung ist Feßler wenig angetan. Die Wohnungsunternehmen hätten mit dem vorgeschlagenen Gesetz so ihre Probleme, sagte sie. Bei einer geplanten mittelfristig angelegten Sanierung sei die bisher schon in Baden-Württemberg geforderte Quote von zehn Prozent erneuerbaren Energien kein Problem, so Feßler. Eine Quote von 15 Prozent verhindere aber umfangreiche Sanierungen. Die 15 Prozent seien aus Sicht der Wohnungswirtschaft nicht akzeptabel.

Untersteller versprach zudem, sein Land werde mit dem Gesetzentwurf seiner Vorbildfunktion künftig stärker gerecht. Die energetische Sanierung landeseigener Gebäude bekomme einen höheren Stellenwert. Dazu sollen die Mittel für die Sanierung der Landesliegenschaften aufgestockt werden. Zur Höhe des Betrags wollte er sich allerdings nicht äußern.

Die Bundesländer können für den Gebäudebestand selbst Regelungen erlassen, in welchem Umfang erneuerbare Energien einbezogen werden müssen. Bisher nutzt diese Möglichkeit allein Baden-Württemberg. Im Saarland wird indes an einem Referententwurf gearbeitet, in Hamburg und Bremen gibt es Überlegungen, ebenfalls eine Regelung für den Gebäudebestand zur Einführung erneuerbarer Energien zu erarbeiten. Ein Gesetz sei nicht in Arbeit, man warte die Ergebnisse in Baden-Württemberg ab, sagte die Pressestelle des Umweltministeriums Nordrhein-Westfalen.

Pia Grund-Ludwig, Tübingen

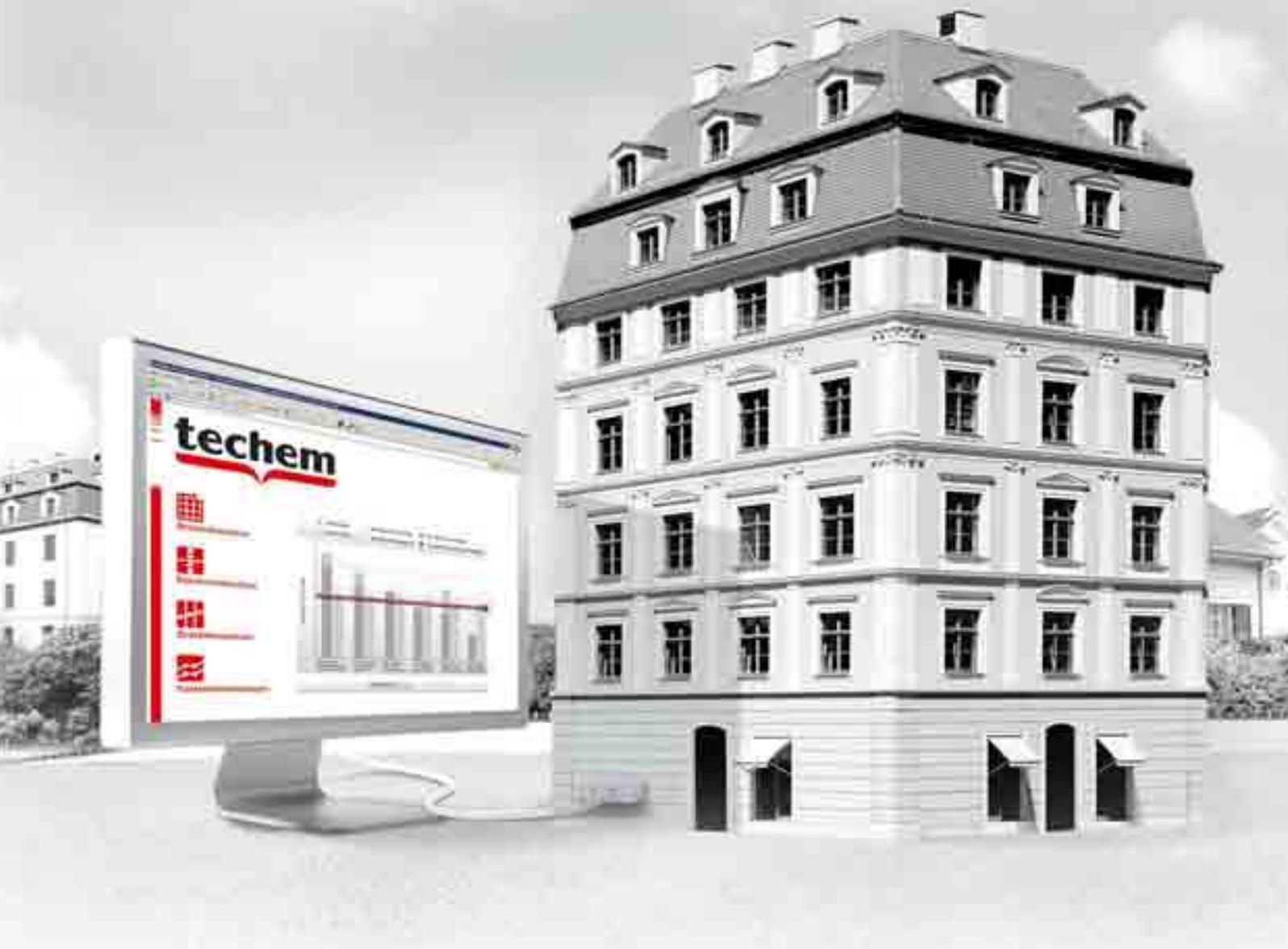
**Sicherheitenmanagement
Kreditportfoliomangement**

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

Die komplette Lösung
www.bankensoftware.de

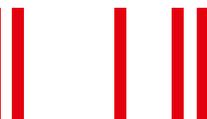
banken software

Den Kosten auf der Spur – mit Energiemonitoring von Techem.



Alle Fakten kennen: Das ist die Grundlage für sichere Entscheidungen und gezielte Investitionen. Techem Energiemonitoring liefert Ihnen wertvolle Informationen – zum Energieverbrauch Ihrer Immobilien, zu den Kosten, zum Vergleich mit anderen Liegenschaften. Sprechen Sie mit uns!

Techem. Energie clever nutzen.
Telefon: 0 18 02/50 80 50*
E-Mail: service@techem.de · www.techem.de



techem

*6 ct/Verbindung aus dem dt. Festnetz, max. 42 ct/Min. aus den dt. Mobilfunknetzen

Brandenburg

Neubauförderung trotz Leerstands?

Auch nach Jahren erfolgreichen Stadtumbaus bleibt der Wohnungsleerstand mit in vielen Städten des Landes Brandenburg zweistelligen Quoten ein Problem. Dennoch: In einigen Marktsegmenten ist Neubau notwendig. Hierauf hat das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL) des Landes Brandenburg mit der Einführung einer Neubaukomponente bei der Förderung reagiert.

Über die ersten Förderzusagen wurde in einem Wettbewerbsverfahren entschieden. Dabei stellt sich auch die Frage: Neubauförderung trotz Leerstands – wieso?

Differenzierung und Ersatzneubau

Der Blick auf den Brandenburger Wohnungsmarkt zeigt, dass bei der Beantwortung dieser Frage zwei Aspekte wichtig sind. Erstens: Angebot und Nachfrage passen nicht immer zueinander. So besteht aufgrund des demografischen Wandels eine wachsende Nachfrage nach kleineren, energieeffizienten sowie barrierearmen und damit generationengerechten Wohnungen in Innenstadtlagen. Hier ist eine Angebotsdifferenzierung in Form von Ersatzneubau und Lückenschließung sinnvoll.

Zweitens: In den wachsenden Städten des Berliner Umlands kann es aufgrund eines Mangels an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum zu Engpässen bei der Wohnraumversorgung einkommenschwächerer Haushalte kommen. Durch Neubauförderung können hier zusätzliche Bindungen erzielt werden.

Wettbewerb mit großer Resonanz

Vor diesem Hintergrund hat das MIL 2010 erstmals einen Fördermittelwettbewerb für modellhaften Mietwohnungsneubau ausgeschrieben. Sein Ziel: Nachahmenswerte Modellprojekte bekannt zu machen und zu unterstützen. Teilnehmen konnten Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und private Bauherren aus Mittel- und Oberzentren innerhalb ausgewählter städtischer Gebietskulissen. Insbesondere soll dabei der Neubau von Mietwohnungen gefördert werden, der in Kombination mit der Modernisierung und Instandsetzung von Beständen und/oder Maßnahmen der Wohneigentumsbildung im teilräumlichen Kontext erfolgt. Die Ziele des Fördermittelwettbewerbs waren:

- die Unterstützung und Qualifizierung der Innenstadtentwicklung
- neue Perspektiven für Orte des Stadtumbaus aufzeigen
- Schaffung moderner, barrierefreier Wohnungen mit Modellcharakter
- Beseitigung schwerwiegender städtebaulicher Mängel in stadtbildwichtigen Bereichen
- Herstellung energetisch innovativer Gebäude für die Bewohner
- Generierung zusätzlicher Bindungen im Neubau sowie weiterer Bindungen im Bestand zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums.
- modellhafte generationsgerechte Gestaltung von Hof- und Freiflächen und gegebenenfalls vorhandener Nebengebäude, beispielsweise Spiel- und Klettermöglichkeiten für Kinder, Begrünung, Verweilmöglichkeiten – auch als die Einrichtung von Gemeinschaftsflächen innerhalb des Gebäudes
- besonders modellhaftes energetisches Niveau, etwa bei Neubauvorhaben durch Überschreitung des Anteils der erneuerbaren Energien nach Maßgabe des § 5 EEWärmeG um mindestens 50 Prozent und bei der Modernisierung von Bestandswohnungen die Erreichung des Neubaustandards gemäß EnEV
- Barrierefreiheit gemäß DIN 18 025 Teil 2 bei der Herstellung von Neubau
- zukunftsweisende kostengünstige und umweltgerechte Bauweisen
- Bereitschaft zur Durchführung eines Planungswettbewerbs gemäß RPW 2008
- kommunale Beiträge zur Umsetzung der Maßnahme, beispielsweise durch Bereitstellung kostengünstiger Grundstücke.

Der Wettbewerb stieß auf große Resonanz. Insgesamt wurden 44 Bewerbungen aus 18 brandenburgischen Städten mit einem Gesamtvolumen von 1.286 Wohnungen eingereicht. Die Vorprüfung erfolgte durch das Büro Architektur + Stadtplanung, Berlin. Vier Anträge wurden während der Vorprüfungsphase durch Antragsteller zurückgezogen, 18 Anträge wurden aufgrund fehlender Voraussetzungen durch das Preisgericht von der Beurteilung ausgeschlossen. Die Auswahlentscheidung der im Rahmen des Fördermittelwettbewerbs beantragten Projekte wurde schließlich durch eine elfköpfige Jury getroffen: Architekten, Planer, Vertreter von Mieter- und Vermieterverbänden sowie des MIL.

13 Anträge mit insgesamt 273 Wohnungen zeichnete diese Jury Ende 2010 schließlich für eine Förderung aus. Dabei wurden insbesondere folgende Kriterien berücksichtigt:

- Bereitstellung zusätzlicher Bindungen an Wohnungen in Bestandsgebäuden entweder als mittelbare Bindungen gemäß § 31 Abs. 1 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) oder als zusätzliche freiwillige Mietpreis- und Belegungsbindungen, soweit die Anforderungen an mittelbare Bindungen nicht erfüllt werden können, etwa wenn die Bestandswohnungen zum Zeitpunkt des Übergangs nicht bezugsfertig oder frei sind

Das Verfahren zur Förderung des Mietwohnungsneubaus im Rahmen von Fördermittelwettbewerben wurde zwischenzeitlich innerhalb der Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus vom 21. März 2011 verankert.

Fortführung geplant

Seit Übergang der sozialen Wohnraumförderung auf die Länder erhalten diese seit 2007 Kompensationsmittel als Ausgleich für den Wegfall der bis dahin gewährten Bundesfinanzhilfen. Diese Mittel werden nur bis 2013 für Zwecke der Wohnraumförderung zur Verfügung gestellt. Über eine Weiterführung wird derzeit auf Bundesebene verhandelt. Ob und in welcher Höhe weitere Kompensationsleistungen gewährt werden, ist derzeit noch nicht geklärt. Für die gesamte Wohnraumförderung bis 2013

Stadt	WE gesamt	Bauherr
Cottbus, Karlstraße 79, Webschulallee 3-4	27	SELK Kreuzkirchgemeinde Cottbus
Eberswalde, Friedrich-Ebert-Straße Süd	50	WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs GmbH
Frankfurt (Oder), Karl-Sobkowski-Straße	31	E & R Grundstücksgesellschaft OHG
Frankfurt (Oder), Fischerstraße 9/Kellenspring	15	WGI – Wohn- und Gewerbeimmobilien
Kyritz, Prinzenstraße 9, 11	9	Kyritzer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Luckenwalde, Poststraße 19	24	HABARENT FinanzPlanungsBau-Dienstleistungs GmbH
Potsdam, Friedhofgasse 4	51	PRO POTSDAM GmbH
Prenzlau, Steinstraße 23	12	A. und R. Tauchert
Pritzwalk, Grünstraße 7-8	6	Wohnungsbaugesellschaft Pritzwalk mbH
Templin, Obere Mühlenstraße 12-13	14	Wohnungsbaugenossenschaft „UM“ Templin e. G.
Wittstock, Kettenstraße 51	3	Gebäude- und Wohnungsverwaltung Wittstock
Wittstock, Werderstraße 8-18 u. a.	24	Gebäude- und Wohnungsverwaltung Wittstock
Wittstock, Kleine Kettenstraße 5	7	Wohnungsbaugenossenschaft e. G. Wittstock

Ausgezeichnete Projekte des Fördermittelwettbewerbs für modellhaften Mietwohnungsneubau

steht nur noch ein Bewilligungsvolumen in Höhe von rund 50 Millionen Euro zur Verfügung. Dieses Kontingent reicht bereits zum jetzigen Zeitpunkt nicht aus, um sämtliche vorliegende Anträge aus dem Bereich der Mietwohnungsbau- und Wohneigentumsförderung zu bewilligen.

Vor diesem Hintergrund musste die für 2012 geplante Fortführung des Fördermittelwettbewerbs für Mietwohnungsneubau zunächst zurückgestellt werden. Soweit die Zahlung von Kompensationsleistungen durch den Bund für die Wohnraumförderung der Länder auch für die Zukunft gesichert werden kann, ist die erneute Auslobung eines Fördermittelwettbewerbs für modellhaften Mietwohnungsneubau vorgesehen (Stand: 11. August 2011).

*Jürgen Schweinberger
Leiter der Abteilung Stadtentwicklung und Wohnungswesen im Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg*

Interview mit Dr. Wolfgang Schönfelder, Leiter der Landesgeschäftsstelle Potsdam des BBU

Fördermittelvergabe im Wettbewerbsverfahren – ein vielversprechender Weg?

Dr. Wolfgang Schönfelder, Leiter der Landesgeschäftsstelle Potsdam des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU), saß in der elfköpfigen Auswahljury.

War der Fördermittelwettbewerb für den BBU Neuland?

Dr. Schönfelder: In dieser Form schon. Deshalb freut uns das gute Abschneiden unserer Mitgliedsunternehmen besonders. 22 der 44 eingereichten und acht der 13 ausgezeichneten Projekte stammen von ihnen. Das macht deutlich, dass unsere Mitgliedsunternehmen den Stadtumbau als ganzheitlichen Prozess verstehen. Dabei muss eben nicht nur überzähliger Wohnraum abgerissen, sondern punktuell auch neu gebaut werden – wo das sinnvoll und notwendig ist.

Wie beurteilen Sie diese Form der Fördermittelvergabe?

Dr. Schönfelder: Das Verfahren bietet den großen Vorteil, dass dabei von einer unabhängigen Jury klare Vorgaben abgeprüft werden können. Das schafft Transparenz.

Außerdem wirkt es für die Antragsteller anspornend und schafft Aufmerksamkeit für das Projekt.

Können Sie sich das Instrument des Wettbewerbes auch in anderen Fördermittelbereichen vorstellen?

Dr. Schönfelder: Grundsätzlich schon.



Dr. Wolfgang Schönfelder
Quelle: BBU

Dabei empfiehlt es sich aber, schon bei der Festlegung von Auswahlkriterien die Praxissicht des Verbandes und anderer Experten frühzeitig einzubeziehen. So wie in diesem Fall.

Ist die BBU-Branchenaktion „Gewohnt gut – fit für die Zukunft“ auch so ein Fördermittelwettbewerb?

Dr. Schönfelder: Es gibt Parallelen, aber Fördermittel werden dabei nicht vergeben. In erster Linie geht es bei dieser seit fast drei Jahren erfolgreich durchgeführten Aktion darum, gute Beispiele publik zu machen. Unter Schirmherrschaft von Brandenburgs Bauminister Jörg Vogelsänger wird jeden Monat ein innovatives Projekt zum Stadtumbau, energetischer Sanierung oder altersgerechtem Wohnen ausgezeichnet. Wir erzielen damit nach wie vor ein gutes Medienecho und machen deutlich: Stadtumbau ist mehr als nur Abriss.

Herr Dr. Schönfelder, vielen Dank für das Gespräch.

Das Gespräch führte Dr. David Eberhart, BBU.

Nachhaltiges Flächenmanagement – Difu-Handbuch für die Praxis

REFINA: 45 Forschungsvorhaben für eine Reduzierung des Flächenverbrauchs

Wachsende Einfamilienhausgebiete auf der grünen Wiese, neu erschlossene Gewerbegebiete am Stadtrand und flächenintensive Infrastrukturprojekte standen bis vor kurzem für vermeintliche Garanten von Wachstum und kommunalem Erfolg. Die Endlichkeit der Ressource Boden, zunehmende Nutzungskonkurrenzen mit der Landwirtschaft sowie der Natur- und Artenschutz schienen nachrangig.

Bis heute hält die Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke in Deutschland an, auch wenn in jüngster Zeit die Zuwachsraten etwas zurückgehen. In den Jahren 2006 bis 2009 nahm die Siedlungs- und Verkehrsfläche nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um durchschnittlich 94 Hektar oder etwa 134 Fußballfelder pro Tag zu. Auch wenn bei diesen Zahlen Ungenauigkeiten zu berücksichtigen sind, da beispielsweise Siedlungs- und Verkehrsfläche nicht mit versiegelter Fläche gleichzusetzen ist, ist festzuhalten, dass sich die Intensität der Flächen-Neuinanspruchnahme zwar verlangsamt, von einer Trendwende oder gar einer nachhaltigen Entwicklung jedoch nicht gesprochen werden kann. Alarmierend ist, dass sich Bevölkerungsentwicklung und Flächeninanspruchnahme für Wohnzwecke zunehmend auseinanderbewegen. In den alten Bundesländern dehnte sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in den vergangenen fünfzig Jahren um mehr als das Doppelte aus, während die Bevölkerung nur um rund 30 Prozent und die Zahl der Erwerbstätigen um zehn Prozent zunahm. Die Folge: ein kontinuierlicher Anstieg der Flächeninanspruchnahme pro Einwohner und ebenso kontinuierlich abnehmende Siedlungsdichten, in Ost stärker als in West.

Flächeninanspruchnahme nimmt zu

An dieser Problematik setzt seit 2006 der Förderschwerpunkt „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement“ – kurz: „REFINA“ – des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) an. Gestützt auf vorhandene Forschungsergebnisse und unter Berücksichtigung unterschiedlicher

regionaler Rahmenbedingungen wurden gemeinsam von Wissenschaft und Praxis in 45 beteiligten Forschungsvorhaben innovative Lösungsansätze und Strategien für eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement erarbeitet und in Form von Demonstrationsvorhaben vor Ort geprüft und umgesetzt. Mit Bezug auf die flächenpolitischen Mengen- und Qualitätsziele der nationalen Nachhal-

mitgestaltet. Dieser Dialog mit Akteuren aus Gesellschaft und Praxis stellt eine der besonderen Herausforderungen und – wie sich zeigte – Qualitäten des Förderschwerpunkts REFINA dar.

Einen besonderen Stellenwert nimmt im Rahmen von REFINA die Entwicklung und Erprobung von Kommunikationsstrategien ein, da es trotz zahlreicher Forschungen und ungeachtet aller entwickelten Vorschläge zur Steuerung des Ressourcenverbrauchs bis heute nicht gelungen ist, ambitionierten Reduktionszielen in nennenswertem Umfang und dauerhaft näher zu kommen. Die Akzeptanz einer effektiven Flächenpolitik ist weitgehend daran gebunden, dass die Akteure von der Notwendigkeit dieser Maßnahmen überzeugt werden können. Mit REFINA wurde deshalb auch die Chance ergriffen, mit geeigneten Kommunikationsmaßnahmen zunächst das Problembewusstsein der



Stephanie Bock/Ajo Hinzen/
Jens Libbe (Hrsg.): Nachhaltiges Flächenmanagement – Ein Handbuch für die Praxis. Berlin 2011. 488 Seiten. ISBN: 978-3-88118-489-2. beim Difu, Zimmerstraße 13-15. 10969 Berlin. gratis als Buchveröffentlichung sowie als Download: www.refina-info.de

tigkeitsstrategie steht die Entwicklung von Lösungen für einen effizienten Umgang mit Grund und Boden im Mittelpunkt der geförderten Forschungsaktivitäten.

Dialog mit Akteuren

Mit der geforderten und geförderten engen Einbindung der kommunalen und regionalen Praxis bietet REFINA gute Voraussetzungen für eine erfahrungsgestützte Beschreibung der Ausgangsprobleme und für die Entwicklung praxisorientierter und übertragbarer Lösungsansätze. Die Vertreter und Vertreterinnen aus Kommunen und Regionen, an die sich die erarbeiteten Ergebnisse auch vorrangig richten, wirken nicht nur aktiv mit. Vielmehr haben sie den Forschungsprozess von Beginn an

Akteure zu stärken und sie dann gezielt und adressatengerecht von der Notwendigkeit restriktiver Maßnahmen in diesem Bereich zu überzeugen.

Die guten und übertragbaren Lösungsansätze und Strategien im Rahmen des REFINA-Förderschwerpunkts fasst das nun vorliegende Handbuch „Nachhaltiges Flächenmanagement – Ein Handbuch für die Praxis“ zusammen, herausgegeben vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) und dem Aachener Planungsbüro BKR, die den Förderschwerpunkt von 2006 bis Ende 2011 wissenschaftlich begleiten.

*Dr. Stephanie Bock
Arbeitsbereich Stadtentwicklung,
Recht und Soziales
Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin*

Europa-Kolumne

Der Homo Urbanus hat ein anderes Gehirn als das Landei

Dass die Stadt ein Kosmos voller Reize ist, wissen wir. Und es mag auch keinen verwundern, dass diese Reize uns manchmal überfordern und zu Stress führen. Neu ist aber die Erkenntnis, dass bei Stadtmenschen der Stress zu einer strukturellen Veränderung des Gehirns führt. Wer in der Stadt aufwächst, leidet öfter an Depressionen und Angststörungen als jemand, der auf dem Land aufwächst. In einer Zeit, in der die Urbanisierung weiter voranschreitet, sollte man sich hierüber ernsthaft Gedanken machen. Mehr Grünflächen in der Stadt sollen einen positiven Einfluss haben.

Im Irrgarten, den wir Stadt nennen, ist es nicht einfach, seinen Weg zu finden. Verkehrslärm, Abgase, tausende von Menschen, die sich auf Bürgersteigen ihren Weg suchen, soziale Hierarchien, in denen man sich zurechtfinden muss, und bunte und laute Werbung, die ständig nach unserer Aufmerksamkeit schreit, sind nur ein paar Beispiele der Reize, die die Stadt uns bietet. Kein Wunder, dass viele Menschen ihre Umgebung ausblenden und sich hinter ihrer Zeitung, ihrem Laptop, ihrem Coffee-to-go und ihrem Kopfhörer verstecken. Untersuchungen haben gezeigt, dass in der Stadt Depressionen 39 Prozent und Angststörungen 21 Prozent über dem allgemeinen Durchschnitt liegen. Der Zusammenhang zwischen Stadt und Krankheit ist jedoch kompliziert, da so viele Faktoren von Einfluss sind.

Erkenntnisse aus der Forschung

Eine aktuelle Studie der Universität Heidelberg zeigt jetzt aber, dass die Gehirnstruktur von Stadtmenschen und Menschen, die auf dem Land wohnen, tatsächlich unterschiedlich ist. Probanden aus beiden Gruppen mussten unter Zeitdruck Rechenaufgaben lösen und trafen zudem auf einen Untersuchungsleiter, der eher unfreundlich war; also eine Stresssituation. Der Gehirns scan der Probanden ergab, dass bei den Stadtbewohnern die Amygdala – das ist ein Teil des Gehirns der negative Emotionen wie Angst und Aggressivität steuert – deutlich mehr Aktivität zeigte als bei den Dorfbewohnern. Stadtbewohner haben ein superagiles,

wachsame Gehirn, vergleichbar mit einem Soldaten, der gerade von der Front zurückkehrt. Je größer die Stadt, in der Menschen aufwachsen, umso extremer die Ausprägung.

Grünflächen als Medizin gegen die neue Krankheit?

Weltweit gewinnt städtisches Leben an Bedeutung. In Europa sind typische Dorf-

einwohner schon fast eine Rarität. Vor allem die Einwohnerzahl der Großstädte nimmt weiter zu. Das heißt also, dass die Bedeutung dieser „Stadtkrankheit“ wächst. Was können Stadtplaner tun? Eine aktuelle niederländische Studie der Freien Universität Amsterdam in Zusammenarbeit mit den Universitäten Utrecht und Wageningen zeigt, dass nicht die Zahl der Menschen Ursache der Probleme ist, sondern die Abwesenheit von Grünflächen und Parks.

Man hat die Krankendossiers von 350.000 Stadtbewohnern anhand ihrer Postleitzahlen verglichen. Die Bewohner, die in der Nähe von einer Grünfläche wohnten, wiesen bei 15 von 24 untersuchten Krankheiten eine deutlich bessere Gesundheit auf. Der größte Unterschied zeigte sich aber bei den psychischen Krankheiten. Weitere Experimente zeigten deutlich, dass der Kontakt zur Natur, zu Wiesen, Parks und Wäldern bei Leuten, die unter Stress litten, zu einem niedrigeren Blutdruck und einer besseren Konzentration führten und die gereizte Amygdala sich beruhigte.

Im Klartext heißt das: mehr Natur in der Stadt schaffen. Zum Beispiel grüne Dächer, begrünte Fassaden und Brachflächen, die zu Parks werden. Es wäre schön, wenn es für diese und alle weiteren Krankheiten eine so einfache Lösung gäbe.

Letty Reimerink
www.reimerink.com

Letty Reimerink ist Publizistin und selbstständige Beraterin für Strategie, Organisation und Kommunikation im Wohnungswesen. Sie lebt in Amsterdam und Berlin.



Für die einen ist es Urbanität, für andere die größte Enge der Welt – die moderne Großstadt.

Quelle: Letty Reimerink

Wenn sich Aldi und Rewe verabschieden

Tante-Emma-Laden des 21. Jahrhunderts

In ländlichen Räumen, aber auch in manchen Stadtteilen finden die Menschen keine wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln mehr vor. In die Bresche springen immer häufiger Projekte mit Namen wie Dorv oder Markttreff. Und in nicht wenigen Fällen – beispielsweise in Düren-Grüngürtel und Aachen-Preuswald – spielen dabei auch Wohnungsunternehmen eine wichtige Rolle.

Als Ingo Wöste 2005 die Geschäftsführung der Wohnungsgesellschaft (Woge) Werdohl (Märkischer Kreis, Nordrhein-Westfalen) übernahm, musste er sich bald mit der Ladenzeile im Stadtteil Ütterlingsen auseinandersetzen. „Damals waren ein Schlecker drin, ein Bäcker, ein Imbiss, ein Friseur, ein Fleischer und ein Gemüsehändler“, erinnert sich Wöste. Seither haben die meisten dieser Anbieter aufgrund zu geringer Nachfrage aufgegeben – und Wöste stand vor der Frage, wie er mit der Ladenzeile umgehen sollte. Ütterlingsen ist ein mit sozialen Problemen behafteter Stadtteil von Werdohl, in dem etwa 2.500 Menschen wohnen. „Wenn die Ladenzeile leer steht und die Fenster eingeschmissen sind, will niemand hier wohnen“, gibt Wöste zu bedenken. Deshalb entschied er sich, 380.000 Euro in die Sanierung der Ladeneinheiten und ihres Umfelds zu investieren – mit Erfolg: Seit diesem Frühjahr sind die insgesamt 600 Quadratmeter Ladenfläche komplett vermietet.

Vor ähnlichen Herausforderungen wie die Woge Werdohl stehen immer mehr Wohnungsunternehmen sowohl in ländlichen Regionen als auch in städtischen Teilbereichen. Denn während sich die Discounter und Supermärkte um attraktive Standorte in den Metropolen einen harten Wettbewerb liefern, ziehen sie sich aus weniger umsatzstarken Gebieten zurück. „Ein normaler Supermarkt braucht ein Einzugsgebiet von 5.000 Menschen“, sagt Oliver Ohm von der BBE Handelsberatung GmbH. In Bayern gibt es mittlerweile in 43 Prozent aller Kommunen, in denen immerhin 13 Prozent der Bevölkerung leben, keinen klassischen Nahversorger mehr, wie die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH in einer Studie herausgefunden hat.

Beispiele in Aachen und Düren

Immer mehr Initiativen wollen sich mit dieser Entwicklung nicht abfinden. In Kempten zum Beispiel initiierte die Bau- und Siedlungsgenossenschaft (BSG) die Eröffnung



Das Land Schleswig-Holstein fördert unter dem Projektnamen Markttreff kleine Dorfläden. Der Laden in Witzwort hat sich als Treffpunkt für die Einheimischen etabliert. Quelle: Markttreff

eines Miniladens (siehe DW 6/2011, Seite 24). Und in Aachen war es die Deutsche Annington, die die Revitalisierung eines kleinen Ladenzentrums im Stadtteil Preuswald in die Wege leitete.

Preuswald schildert Ralf Krämer von der Pressestelle der Deutschen Annington als „typische Siebziger-Jahre-Waldsiedlung“ unmittelbar an der belgischen Grenze. Die Einzelhandelsflächen standen weitgehend leer, bis das Unternehmen 40.000 Euro für den Umbau in die Hand nahm. Im Oktober 2010 wurde dann ein 350 Quadratmeter großer Laden eröffnet. Unter dem Namen „Unser Lädchen“ bietet Marktleiter Marcus Müller nicht nur ein Sortiment an Waren des täglichen Bedarfs an, sondern nimmt auch Wäsche zur Reinigung entgegen und fungiert als Poststelle. Betrieben wird „Unser Lädchen“ vom Verein In Via, einer Tochter der Caritas. In Via bewirtschaftet außerdem am selben Standort seit 2008 ein Café.

„Es geht darum, den Wohnungsmietern eine Nahversorgung zu bieten, damit sie dem Standort treu bleiben“, begründet Ralf

Krämer das Engagement der Deutschen Annington. Leerstand ist zwar kein Problem (von 850 Wohnungen des Unternehmens in Aachen-Preuswald stehen nur sieben leer), wohl aber die hohe Fluktuation. Betriebswirtschaftlich allerdings, räumt Krämer ein, rechnen sich die Investitionen nicht, zumal das Unternehmen für den Laden eine Kaltmiete von lediglich 2,80 Euro pro Quadratmeter verlangt.

Ein vergleichbares Geschäft wird im Herbst dieses Jahres in der östlich von Aachen gelegenen 90.000-Einwohner-Stadt Düren eröffnet. Vermieter ist in diesem Fall die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft für Stadt und Kreis Düren, die von der Gemeinnütziger Dürener Bauverein AG vertreten wird. Der Laden entsteht im Stadtteil Grüngürtel, einer zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichteten Arbeitersiedlung. Handlungsbedarf bestand hier, weil 2010 der Betreiber des einzigen kleinen Supermarkts im Stadtteil aufgegeben hatte.

Dass sich Wohnungsunternehmen für eine funktionierende Nahversorgung einsetzen,

hat nach Einschätzung der GMA gute Gründe. Ein „akzeptables Angebot im Nahversorgungssegment“ sei „eine wichtige Voraussetzung für die Zufriedenheit der Bewohner und damit auch ein wichtiges Standortkriterium im Rahmen der Wohnortsuche“, heißt es in der Studie über die Situation in Bayern: „Pointiert formuliert warten Immobilien an Standorten, wo es nichts mehr einzukaufen gibt, länger auf Käufer und erreichen geringere Kaufpreise.“

Dorv: Einkaufen und mehr

Sowohl in Aachen-Preuswald als auch in Düren-Grüngürtel war die Dorv-Zentrum GmbH beratend tätig. Dorv – die Abkürzung steht für „Dienstleistung und ortsnahe Rundumversorgung“ – ist ein vor allem in Nordrhein-Westfalen verbreitetes Konzept, das seinen Anfang in Barmen, einem Stadtteil von Jülich, nahm. Dort wurde 2004 durch bürgerschaftliches Engagement ein Ortsteilladen eröffnet; die dabei gemachten Erfahrungen stellt die Dorv-Zentrum GmbH auch anderen Gemeinden zur Verfügung.

Für die Vertreter des Dorv-Konzepts steht fest: Um einen Laden zum Laufen zu bringen, reicht es nicht, Milch, Bananen und Schreibpapier anzubieten. Vielmehr muss das Angebot von Waren des täglichen Bedarfs mit Dienstleistungen sowie sozialen Angeboten verknüpft werden. Jürgen Spelthann, Projektleiter der Dorv-Zentrum GmbH, spricht vom Fünfsäulenmodell. Diese Säulen sind die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Dienstleistungen (zum Beispiel Post, Behördenangelegenheiten und Versicherungen) sowie soziale und medizinische Leistungen. Hinzu kommen Kommunikation (beispielsweise durch ein Café) und kulturelle Aktivitäten.

„Mit den Dienstleistungen erhöhen wir die Frequenz“, sagt Projektleiter Spelthann. Wichtig für den Erfolg seien die Bündelung der Angebote und die regionale Ausrichtung – so würden zum Beispiel Waren von lokalen Produzenten bezogen. Bei der Trägerschaft sind Spelthann zufolge verschiedene Modelle möglich: das bürgerschaftliche Modell, das auf dem Enga-

gement von Anwohnern beruht, ebenso wie das kaufmännische Modell, bei dem ein Kaufmann den Laden führt, und das integrative Modell, wie es in Düren-Grüngürtel und Aachen-Preuswald durch den Einbezug eines sozialen Trägers realisiert wird. Bisher gibt es allerdings erst vier solche Dorv-Zentren. „Die Entwicklung dauert, weil wir die Bevölkerung mit einbeziehen“, begründet dies Spelthann.

Markttreff in Schleswig-Holstein

„Die Einbindung der Bevölkerung ist ein entscheidender Punkt“, sagt auch Ingwer Seelhoff, Geschäftsführer der EWS Group GmbH, die im Auftrag des Landes Schleswig-Holstein das Projekt Markttreff koordiniert. „Außerdem darf ein Markttreff nur dort entstehen, wo er anderes wirtschaftliches Leben nicht gefährdet“ – der örtliche Fleischer oder Bäcker soll also nicht verdrängt werden. Um dies zu gewährleisten, muss jede Gemeinde, die am Projekt teilnehmen will, einen Standort-Check durchlaufen, der überdies aufzeigt, ob sich der Laden wirtschaftlich tragen kann. ▶

Sicherer Feuchteschutz Effektive Schimmelsanierung Optimal abgestimmtes System



DEITERMANN
TECHNOLOGY INSIDE

Schimmel systematisch trocken legen – das **Weber-Innensanierungssystem**



sg-weber.de/schimmelsanierung



Damit wird gebaut.



In Barmen, einem Ortsteil von Jülich, steht das erste Dorv-Zentrum – eine Kombination aus Laden, Dienstleistungszentrum und Treffpunkt.

Quelle: Dorv-Zentrum GmbH



Die Woge Werdohl revitalisierte die Ladenzeile im Stadtteil Ütterlingsen. Unter den neuen Mietern sind allerdings vor allem Dienstleister – ein Nahversorger hätte an diesem Standort keine Chance.

Quelle: Wohnungsgesellschaft Werdohl

Bei einem positiven Ergebnis locken Fördermittel – allerdings nur für Planungs- und Beratungskosten sowie Umbaumaßnahmen, nicht aber für den Betrieb. Empfängerin des Fördergelds ist die Gemeinde. Ähnlich wie das Dorv-Konzept setzt auch das Markttreff-Modell auf eine Kombination aus dem Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs, dem Angebot von Dienstleistungen und einem Treffpunkt. „Entscheidend für den Erfolg ist immer die Person des Betreibers“, stellt Oliver Ohm von der BBE Handelsbera-

tung GmbH fest. „Es muss jemand sein, der hoch motiviert ist, über die nötige Fachkompetenz verfügt und möglichst im Ort bekannt ist.“ Ist diese Voraussetzung gegeben, so können sich kleine Läden wirtschaftlich durchaus tragen, wie Ohm sagt. Von den 28 Markttreffs in Schleswig-Holstein musste jedenfalls noch keiner aufgeben.

Das bedeutet allerdings nicht, dass die Leute vor Ort nun alle im Kleinladen einkaufen würden. Auf zehn bis 25 Prozent

bezieht Dorv-Projektleiter Spelthann den Anteil der lokalen Kaufkraft, der tatsächlich in den Laden getragen wird. „Die sozial besser gestellten Mieter fahren nach wie vor mit dem Auto zu Aldi und Lidl“, stellt Ralf Krämer von der Deutschen Annington fest. Und Ingwer Seelhoff vom Projekt Markttreff spricht von einer „langfristigen Erziehungsarbeit“ mit dem Ziel, die Menschen zum Einkauf vor Ort zu bewegen.

Ingo Wöste ist es in Werdohl-Ütterlingsen übrigens nicht gelungen, in der Ladenzeile ein Geschäft des täglichen Bedarfs anzusiedeln. Stattdessen werden die Gewerbeinheiten beispielsweise von einem Friseursalon, einer Physiotherapie-Praxis und einer Motorrad-Sattlerei genutzt. Der Grund für diese Mieterstruktur: Nur einige Minuten von der Gewerbezeile entfernt gibt es einen Netto-Markt – und gegen den hätte ein Tante-Emma-Laden keine Chance. Denn der Wunsch nach einem kleinen Laden sei zwar da, stellt Wöste fest – aber das tatsächliche Kaufverhalten sei dann doch oft ein anderes.

Christian Hunziker, Berlin

Interview mit Frau Prof. Dr. Sigrid Schaefer, EBZ Business School, Bochum

Die Wohnungswirtschaft ist vorbildtauglich

Nachhaltigkeit ist in aller Munde – doch für viele ist sie immer noch ein allzu vager Begriff. Was bedeutet Nachhaltigkeit für die Wohnungswirtschaft, und wie viel Nachhaltigkeit können und sollten sich Wohnungsunternehmen leisten? Prof. Dr. Sigrid Schaefer, Inhaberin der Professur für Betriebswirtschaftslehre, insbesondere Controlling und nachhaltiges Wirtschaften an der EBZ Business School, befasst sich seit Jahren mit dieser Frage und sieht große Chancen für die deutsche Wohnungswirtschaft.

Nachhaltigkeit wird überall diskutiert, aber auch ganz unterschiedlich definiert. Wie geht unsere Branche mit dem Begriff um, und wie sollte er in Wohnungsunternehmen verstanden werden?

Schaefer: Auf keinen Fall sollte er nur mit dem Fokus auf Energieeffizienz begriffen werden, auch wenn dieses in der öffentlichen Diskussion oft geschieht. Nachhaltiges Handeln kann sich sowohl im kaufmännischen Sinne als auch in sozialer und ökologischer Hinsicht ausdrücken.

Viele Wohnungsunternehmen wissen noch nicht wirklich, wie sie sich dem Thema nähern und damit umgehen sollen. Allen ist klar, dass Nachhaltigkeit ein bedeutendes Thema ist – doch die Geschäftsführer oder Vorstände muss der



Prof. Dr. Sigrid Schaefer

Quelle: EBZ

theoretische Hintergrund weniger interessieren als die Bedeutung für das Tagesgeschäft.

Schaefer: Ich behaupte, dass viele wohnungswirtschaftliche Unternehmen schon längst nachhaltig handeln. Das liegt auf der Hand, da die Wohnungswirtschaft mehr als jede andere Branche nicht nur ökonomisch, sondern auch ökologisch und gesellschaftlich nachhaltig funktioniert. Dies zeigt, dass die Diskussion nicht auf die rein ökonomischen Aspekte verengt wird:

Jeder kluge Kaufmann an der Spitze eines Unternehmens plant Investitionen strategisch, reinvestiert Erträge in die Bestände und sichert seine Geschäftsgrundlage mittel- und langfristig ab. Das ist ökonomisch nachhaltiges Verhalten. Ökologisch nachhaltig handeln die Wohnungsunternehmen in der Regel ebenfalls, indem sie während der vergangenen Jahre noch über die Vorgaben des Gesetzgebers hinaus in Modernisierungsmaßnahmen und – damit verbunden – in Energieeffizienz investiert haben. Von sozialer Nachhaltigkeit wiederum können wir sprechen, weil die Genossenschaften und Wohnungsunternehmen Quartiere stabilisieren, eine soziale Durchmischung fördern und dem Bild der europäischen Stadt verpflichtet sind. Die Wohnungswirtschaft taugt also in der

Umsetzung der Nachhaltigkeit zum Vorbild für manche andere Branche. Insbesondere Diskussionen um die Stadttrendite zeigen, dass Wohnungsunternehmen nicht nur auf ökonomische Aspekte (zum Beispiel Aufdeckung von Kostensenkungspotenzialen, Maximierung des Shareholder Value) fokussiert sind, sondern sich auch verantwortungsbewusst mit ihrem ökologischen und sozialen beziehungsweise gesellschaftlichen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Städte auseinandersetzen.

Warum ist eine tiefere wissenschaftliche Beschäftigung mit dem Thema dann so dringend notwendig?

Schaefer: Jeder will doch wissen, wo er im Vergleich mit den anderen steht. Das ist in Hinsicht auf die Steuerung des Unternehmens sinnvoll, aber auch für die Argumentation gegenüber Anteilseignern oder Banken. Gerade im Umgang mit den Geldinstituten könnte jetzt – da die Umsetzung der Basel-IV-Kriterien auf nationaler Ebene näher rückt – der systematische Beleg für nachhaltiges Verhalten die Verhandlungsposition eines Wohnungsunternehmens verbessern. Hier kommen Kennzahlen ins Spiel, die es erlauben, den Grad der Nachhaltigkeit zu messen. Eine entscheidungsorientierte Auswahl von Kennzahlen wird im Moment zusammengestellt, teilweise auch neu entwickelt, unter anderem an der EBZ Business School: Ich habe gerade das große Vergnügen, die Masterarbeit unseres Studenten Lars Hoffmann zu betreuen, der sich mit genau diesem Thema befasst. Hoffmann führt im Moment eine bundesweite Umfrage zur Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft durch und entwickelt auf deren Basis ein Balanced-Scorecard-System. Dieses System wird er seinem Arbeitgeber zur Verfügung stellen und ihm damit die Möglichkeit geben, die Nachhaltigkeit seines Handelns strategierorientiert zu planen, zu steuern und zu kontrollieren.

Wie simpel oder kompliziert wird es denn sein, ein solches System ins eigene Unternehmen zu implementieren?

Schaefer: Es wäre nicht angemessen, wenn ich das jetzt verharmlosen würde: Die Einführung eines solchen Balanced-Scorecard-Systems geht nicht von heute auf morgen, sondern verursacht Kosten und Zeit. Jeder, der in seinem Unternehmen beispielsweise bereits ein Risikomanagementsystem eingeführt hat, wird sich das Ausmaß zumindest ungefähr vorstellen können: Es geht um eine klare Definition und Abstimmung

Sigrid Schaefer wird ihre Überlegungen im Rahmen eines Vortrags auf der EBZ-Fachtagung „Nachhaltigkeit in Wohnungsunternehmen“ am 11./12. Oktober 2011 in Bochum vertiefen. Bei dieser Gelegenheit wird sie auch gemeinsam mit ihrem Studenten Lars Hoffmann erste Ergebnisse aus der Masterarbeit „Entwicklung der Konzeption einer Balanced Scorecard als Instrument zur Umsetzung des Nachhaltigkeitsleitbildes“ vorstellen.

Unter www.e-b-z.de/tagungen finden alle Interessierten weitere Informationen zur Fachtagung. Praxisnähe und konkrete Empfehlungen für Wohnungsunternehmen stehen auf der Tagesordnung der Veranstaltung im Vordergrund.

der Unternehmensziele und -strategien, aber darüber hinaus auch um ein Umdenken im Unternehmen. Wichtig ist dabei, dass auch alle Führungskräfte sowie alle weiteren Mitarbeiter mitgenommen werden müssen, wenn die Umsetzung gut verlaufen und die Balanced Scorecard gelebt werden soll.

Frau Prof. Dr. Schaefer, vielen Dank für das Gespräch.

*Das Gespräch führte
Ulrike Silberberg.*



Nur eine passende Finanzierung ist langfristig bequem

Immobilienfinanzierungen für die Wohnungswirtschaft

Die Entwicklung maßgeschneiderter Finanzierungslösungen für die Wohnungswirtschaft ist eine anspruchsvolle Kunst. Vielleicht sind wir gerade deshalb ein renommierter Anbieter in diesem Segment. Von Portfoliofinanzierungen über die Begleitung von energetischen Maßnahmen bis hin zur Einbindung sämtlicher Fördermöglichkeiten bieten wir unseren Kunden alles, was ihr Projekt erfolgreich und rentabel macht. Dazu gehören selbstverständlich auch attraktive Konditionen für Geldanlagen sowie bedarfsgerechte Zinssicherungsinstrumente.

Ihr Ansprechpartner: Gustav Kirschner
Telefon +49 89 2171-22124, gustav.kirschner@bayernlb.de
Mehr erfahren Sie unter ▶ www.bayernlb.de/immobilien

Wohnungsgenossenschaft Schifffahrt-Hafen Rostock eG

Höhere Eigenkapitalquote und Dividende an die Mitglieder

Die Wohnungsgenossenschaft Schifffahrt-Hafen Rostock hat das Geschäftsjahr 2010 mit einem Jahresüberschuss von 15,6 Millionen Euro abgeschlossen. Die Eigenkapitalquote stieg von 75,8 auf 80,4 Prozent. Die Verschuldung nahm dagegen ab und liegt bei 60 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (2009: 83 Euro). Die Nettokaltmieten der rund

9.600 Wohnungen sind um ein Prozent gestiegen und lagen Ende 2010 bei durchschnittlich 4,92 Euro pro Quadratmeter im Monat (Ende 2009: 4,88 Euro). Die Leerstandsquote liegt bei 1,3 Prozent. Die Genossenschaft wird ihre Mitglieder mit einer Dividende aus dem Bilanzgewinn in Höhe von vier Prozent auf die Geschäftsanteile am positiven Ergebnis 2010 beteiligen.

Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG, Leipzig

Alles Gute fährt nach oben: Aufzugsanbau in Leipzig Grünau

Zur Verbesserung der Wohnqualität und als nachhaltige und dauerhafte Aufwertung ihrer Wohnungsbestände im Leipziger Stadtteil Grünau wird die Lipsia noch in diesem Jahr an dem Fünfgeschosser in der Grünauer Allee 20-26 vier Außenaufzüge errichten. Speziell älteren Mietern soll, durch den Anbau von Aufzügen an jedem Hauseingang, das Erreichen ihrer Wohnungen erleichtert werden. Seit Ankündigung konnten bereits mehrere Wohnungen

neu vermietet werden, die meisten davon in den oberen Etagen. Über eine halbe Million Euro investiert die WG Lipsia in diese Baumaßnahme mit Baubeginn zum Ende August 2011. In der langfristigen Planung der Wohnungsgenossenschaft von 2012 bis 2017 ist der Anbau von weiteren Aufzügen vorgesehen. Die Gesamtkosten werden sich auf über neun Millionen Euro belaufen. Insgesamt werden 15 Gebäude (700 Wohnungen) mit Außenaufzügen versehen.



Bereits in den Vorjahren wurden an den Objekten der WG Lipsia in der Uranusstraße Aufzüge angebaut. Quelle: WG „Lipsia“ eG

Aareal Bank Gruppe

Erfolgreiches 2. Quartal / Cloud Computing auf dem Vormarsch

Die Aareal Bank Gruppe hat ihre erfolgreiche Geschäftsentwicklung auch im zweiten Quartal des laufenden Jahres fortgesetzt. Das Konzernbetriebsergebnis übertraf mit 44 Millionen Euro den Wert des Vorjahreszeitraums (31 Millionen Euro) um rund 42 Prozent und erreichte nahezu das außerordentlich starke Niveau des Auftaktquartals 2011. Die Entwicklung der IT-Tochtergesellschaft Aareon AG verlief im bisherigen Geschäftsjahr planmäßig. Insbesondere das Geschäft mit der neuen Produktlinie Wodis Sigma entwickelte sich auch im zweiten Quartal positiv. Insgesamt haben sich bisher 347 Kunden für Wodis Sigma entschieden, von denen bereits 216 produktiv mit dem System arbeiten. Um der hohen Nachfrage gerecht zu werden, investiert die Aareon weiter

in den Ausbau der Beratungs- und Support-Kapazitäten. Mit der Einführung des neuen Release 3.0 von Wodis Sigma im vierten Quartal 2011 bietet die Aareon ihren Kunden verstärkt die Möglichkeit, neben dem Lizenzmodell ein Mietmodell zu nutzen. Damit ebnet die Aareon ihren Kunden den Weg, von den Vorteilen eines individuell auf die Wohnungswirtschaft abgestimmten Cloud Computing zu profitieren. Kunden der in 2012 auslaufenden Inhouse-Produktlinie Wohndata haben sich vor diesem Hintergrund vermehrt entschieden, auf das Mietmodell umzustellen. Für die Nutzung der Software als Service im Rahmen eines Mietmodells zahlen Aareon-Cloud-Kunden langfristig regelmäßige Gebühren, erwerben aber keine Lizenz mit den damit verbundenen Einmalkosten.

Wohnungsbaugenossenschaft Volkswerft Stralsund eG

40 Wohnungen in Stralsund sind altengerecht saniert

Im Stralsunder Stadtteil Knieper West wurden 40 sanierte Wohnungen feierlich an die Mieter übergeben. „Besonders ältere Mieterinnen und Mieter werden sich in den modernen Wohnungen wohlfühlen, denn sie sind seniorenfreundlich gestaltet“, sagte der mecklenburg-vorpommersche Bauminister Volker Schlotmann anlässlich der Übergabe in Stralsund. Die Gesamtkosten für die Modernisierung beliefen sich auf rund 2,3 Millionen Euro. Das Wohnraumfördermittel darlehens des Landes betrug 500.000 Euro. Die Wohnungen in der Lion-Feuchtwanger-

Straße 43, 45 und 47 wurden komplett saniert und altengerecht umgebaut. Durch die Änderungen der Wohnungszuschnitte entstanden 40 Wohnungen mit jeweils 55 bis 74 Quadratmetern Wohnfläche. Neben Fenstern und Türen wurde auch das Dach erneuert. Außerdem wurden die Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen modernisiert. Hinzu kam der Anbau von zehn Balkonen. Aufgrund der demografischen Entwicklung und des steigenden Anteils älterer Genossenschaftsmitglieder soll das Angebot an altengerechten Wohnungen weiter ausgebaut werden.

GWG Rhein-Erft, Hürth

Großzügiger Neubau mit gehobener Ausstattung

Das kommunale Wohnungsunternehmen GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft feierte am 12. August 2011 das Richtfest ihres neuen Projekts, ein modernes Mehrfamilienhaus im alten Stadtkern von Hürth. Es entsteht eine neue Gesamtwohnfläche von 1.430 Quadratmetern. Alle 14 Wohnungen werden mit Parkettböden, Fußbodenheizungen und Balkonen ausgestattet. Den künftigen Mietern stehen neben sechs Dreizimmerwohnungen (86 Quadratmeter) und sechs

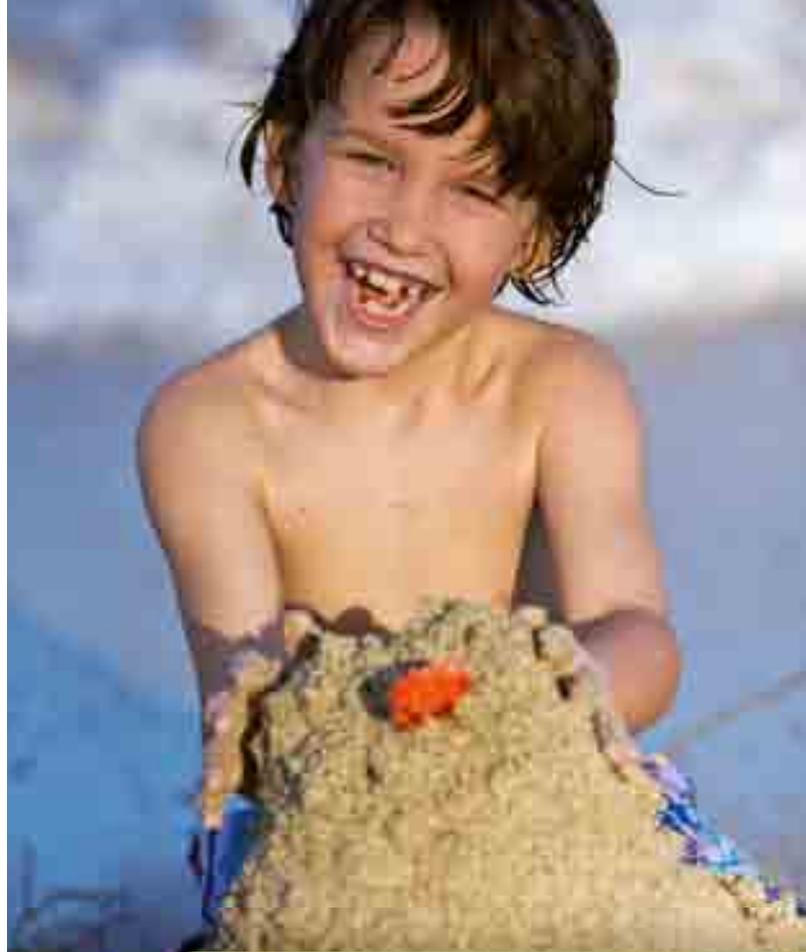
Vierzimmerwohnungen (107 Quadratmeter) auch zwei große Dachwohnungen mit je 147 Quadratmetern zur Auswahl. Die Wohnungen werden barrierearm, mit offenen Küchen, mobilen Wänden und Komfortbädern ausgestattet. Bei Energieeinsparungen von zirka 30 Prozent und einer Kaltmiete von 8,75 Euro pro Quadratmeter liegt die GWG Rhein-Erft deutlich unter dem Mietspiegel von Hürth. Das Investitionsvolumen der Wohnungsgesellschaft für den Neubau beläuft sich auf rund 2,5 Millionen Euro.

Spar- und Bauverein eG Dortmund

Ein Siegel für mehr Qualität

Der Neubau Bauerstraße 3 und 5 wurde als erste Dortmunder Baumaßnahme mit dem „Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Nordrhein-Westfalen“ ausgezeichnet. Der Vorstandsvorsitzende der Spar- und Bauverein eG, Franz-Bernd Große-Wilde, nahm die Auszeichnung stellvertretend für alle Projektverantwortlichen dankend entgegen und führte aus: „Das Qualitätssiegel gibt sowohl dem Bauherrn als auch den Bewohnern die Sicherheit, dass alle relevanten Rahmenbedingungen der Bauweise, der Haustechnik, der Gemeinschaftsinfrastruktur sowie des Betreuungskonzeptes optimal auf die Bedürfnisse der älteren Menschen zugeschnitten sind.“ Der anwesende Leiter des Amtes für Wohnungswesen, Hans-Peter Neuhaus, freute sich insbesondere darüber, dass mit der Bauerstraße 3 und 5 nunmehr auch die erste Neubaumaßnahme im

Großraum Dortmund mit dem Qualitätssiegel Betreutes Wohnen ausgezeichnet wurde. Seit Gründung des Kuratoriums im Jahre 2004 wurde das oben genannte Qualitätssiegel erst zum 14. Mal vergeben, denn die zu erfüllenden Anforderungen sind hoch: Von besonderer Bedeutung sind etwa die Schwellenfreiheit und Erreichbarkeit im Gebäude, die Barrierefreiheit innerhalb der Wohnungen oder die Großzügigkeit der Bewegungsflächen. Weiterhin ist eine übersichtliche und kontaktfördernde Bauweise mit natürlichen Treffpunkten ebenso verlangt wie besondere Türbreiten, versetzte Schaltherhöhen oder etwa rutschhemmende Fußbodenbeläge. Die gesamte Haustechnik, zum Beispiel die technischen Voraussetzungen zur Installation eines Notrufsystems, und die Gemeinschaftsräumlichkeiten sind den Erfordernissen von bewegungseingeschränkten Menschen anzupassen.



Tommi ist der Beste – beim Burgenbauen...

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

Unsere Leistungen finden Sie im Internet auf der Seite www.innotec-gruppe.de oder Sie rufen uns einfach an unter 0800-4 666 832.

!nnotec
abfall-management

Groth Gruppe

Wohnquartier in der Speicherstadt Potsdam

Mit einem Investitionsvolumen von rund 80 Millionen Euro errichtet die Berliner Groth Gruppe im Mittelteil der Speicherstadt Potsdam ein neues Wohnquartier. Die Planung für das rund 11.350 Quadratmeter große Grundstück am Fuße des Brauhausbergs zwischen Leipziger Straße und dem südlichen Havelufer sieht 270 neue Wohnungen vor. Die benachbarten denkmalgeschützten historischen Speichergebäude wie der Hampel-Schinkel-Speicher, ein ehemaliges Getreidemagazin aus dem Jahr 1834/35, und der Persiusspeicher, der als Mehlmagazin und Proviantamt die Lebensmittelreserven für das Heer beherbergte, werden dabei denkmalgerecht mit stadtteilprägenden Strukturen, Grünflächen sowie Neubaugrundstücken verbunden. So wird die lange Zeit brachliegende Speicherstadt wieder zu neuem Leben erblühen. „Die Speicherstadt ist eines der letzten unerschlos-

senen historischen Quartiere Potsdams“, berichtet Matthias Klipp, Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bauen der Stadtverwaltung Potsdam. „Das Entwicklungspotenzial dieses Viertels ist bemerkenswert. Eingebettet in die Potsdamer Kulturlandschaft ist die Speicherstadt bestens an die Verkehrsinfrastruktur angebunden.“ Die historischen Mühlenspeicher werden so weit wie möglich als identitätsstiftende Elemente erhalten; die Teile, die aus statisch-konstruktiven Gründen abgerissen werden müssen, werden wieder im gleichen Stil, aber nach heutigem Baustandard errichtet. Die neuen Stadthäuser sollen sich optisch behutsam in das historische Umfeld einfügen. Deckenhöhen von mindestens 2,80 Metern, großflächige Fenster, Balkone und Loggien oder Terrassen zeichnen die energieeffizient konzipierten Wohnungen (KfW-70-Standard) aus.



Das neue Wohnquartier in der Potsdamer Speicherstadt wird sich gut in das historische Umfeld einpassen.

Quelle: Groth Gruppe

GWF Wohnungs- und Immobilien GmbH

Dekorfolie im Aufzug als Blickfang

Nüchtern und funktional: So wirkt der weiß verputzte Mietwohnungsbau von außen auf den Betrachter. Die Überraschung folgt, sobald der Besucher hinter der Haustür die paar Stufen zum ersten Treppenabsatz überwunden hat. In der Aufzugskabine ist eine Dekorfolie an der Seitenwand angebracht. Das Foliendesign ist vom finnischen Büro Marimekko für Kone entworfen worden. Die Folien sind laut dem Hersteller leicht zu reinigen, brandschutzgeprüft und dauerhaft haltbar. „Wir möchten das Objekt höherwertig

vermieten. Da muss alles stimmen“, sagt Olaf Klinge von der GWF Wohnungs- und Immobilien GmbH aus Bremerhaven. Die alte, fast 35 Jahre alte Anlage war nicht mehr zeitgemäß. Da der neue Aufzug keinen Maschinenraum benötigt, konnte dieser entfernt und die Anlage um eine Etage nach oben verlängert werden. Die Besonderheit des Aufzugs aber ist das fehlende Gegengewicht. Dadurch konnte die Kabinenfläche in der Tiefe um sieben Zentimeter vergrößert und die Nennlast der Anlage verdoppelt werden.



Die Dekorfolie im Aufzug kann einfach ausgetauscht werden. Quelle: Kone

GEWOBAG, Berlin

Sonderaktion für Studenten und Azubis

Unter dem Motto „Tschüss Mama, tschüss Papa“ unterstützt die GEWOBAG junge Menschen beim Sprung in die Freiheit. Studierenden und Auszubildenden, die vom 1. August bis 31. Oktober 2011 bei der GEWOBAG einen Mietvertrag abschließen, werden 300 Euro auf dem Mietkonto gutgeschrieben. „Mit unserer Studenten- und Berufsanfängeraktion unterstützen wir junge Menschen bei ihrem Wunsch, endlich unabhängig zu sein und in den ei-

genen vier Wänden zu leben“, so Markus Terboven, Vorstand der GEWOBAG. Ob Altbau mit Stuck oder moderner Neubau – bei der großen Auswahl an Immobilien findet jeder ein Zuhause zum Wohlfühlen. Viele Wohnungen liegen zentral, in der Nähe von Unis und Hochschulen und sind gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. (Über besondere Mietangebote für Studenten und Auszubildende berichtete die DW ausführlich in der Ausgabe 3/2011).

Arbeitskreis Stadtspuren, Potsdam

Unternehmen erhalten Siegel der „Geislinger Konvention“

Fünf der Potsdamer Wohnungsunternehmen, die im Arbeitskreis Stadtspuren zusammengeschlossen sind, wurden mit dem Siegel der „Geislinger Konvention“ zertifiziert: die GEWOBA Wohnungsverwaltungsgesellschaft Potsdam mbH, die GWG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bauverein Babelsberg eG, die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft pbg e.G., die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG und die Wohnungsbau-genossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG. Das Siegel bescheinigt ein aktives Betriebskostenmanagement zur kontinuierlichen Überwachung und Optimierung der Wohnnebenkosten und belegt die Qualität bei der Erfassung und Buchung der Betriebskosten. Die Siegel werden an Wohnungsunternehmen vergeben, die, von der ersten Stunde an, den vermeidbaren Betriebskostensteigerungen in ihren Wohnungsbeständen entgegengewirkt haben. Die Geislinger Konvention ist eine verbandsübergreifende

Vereinbarung über Inhalte und Struktur der für ein Betriebskosten-Benchmarking verwendeten Daten und Auswertungen. Erarbeitet wurde sie von einem Arbeitskreis aus Vertretern von wohnungswirtschaftlichen Verbänden, Wohnungsunternehmen und Dienstleistern unter Leitung von Prof. Dr. Hansjörg Bach (FRICS) von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU). Das Betriebskosten-Benchmarking der Potsdamer Wohnungswirtschaft realisiert der Arbeitskreis Stadtspuren seit 2003 gemeinsam mit der WohnCom GmbH in Kooperation mit dem Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU). WohnCom verarbeitet für Potsdam jährlich die Abrechnungsdaten von rund 32.000 Wohnungen. Das entspricht einer Wohnfläche von rund 1,9 Millionen Quadratmetern. Pro Jahr werden mehr als eine halbe Million Einzelwerte verarbeitet. Mehr Informationen erhalten Sie unter www.stadtspuren.com.

Erhalt der
Bausubstanz

Wertsteigerung
Ihrer Immobilie

Zufriedene
Mieter

Energieersparnis
von bis zu 50%

Baustandard
der Zukunft



Heizung

Kühlung

Frische Luft

Saubere Luft

Komfortable Wohnraum- lüftung von Zehnder, für die Sanierung.

Man sieht sie nicht.

Man hört sie nicht.

Man genießt sie einfach.

www.zehnder-systems.de

always
around you

zehnder

Plattform für die Branche

Die größte B2B-Messe für die Immobilienwirtschaft geht in die 14. Runde

Die 14. Expo Real findet in diesem Jahr vom 4. bis 6. Oktober 2011 in München statt. Auch in diesem Jahr wird es einen Gemeinschaftsstand der BSI Bundesvereinigung der Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft geben – die Plattform für die Branche, auf der sich Politik, Verbände und Unternehmen zum regen Austausch zusammenfinden.

Als internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen findet die Expo Real seit 1998 jedes Jahr im Oktober in München statt. Als größte B2B-Messe Europas in dieser Branche steht sie für Networking, Marktorientierung und wertvolle Businesskontakte. Die Teilnehmer bilden das gesamte Spektrum der Branche ab: Projektentwickler und Projektmanager, Investoren und Finanzierer, Berater und Ver-

mittler, Architekten und Planer, Corporate Real Estate Manager und Expansionsleiter sowie Wirtschaftsregionen und Städte. Die Messe wird von einem umfangreichen Konferenzprogramm begleitet: In fünf Foren diskutieren 400 Referenten über aktuelle Trends und Innovationen des Immobilien-, Investitions- und Finanzierungsmarktes.

Leichter Aufwind spürbar

Passend zur Marktentwicklung ist auch auf der Expo Real ein Aufwind zu spüren. Denn nach Angabe der Messe München werden sechs Hallen und somit 64.000 Quadratmeter Ausstellungsfläche belegt sein. Die Anzahl der Hallen bleibt zwar konstant, die Messehallen werden jedoch dichter belegt sein.

Das umfangreiche Konferenzprogramm mit mehr als 100 Veranstaltungen wird sich intensiv mit Finanzierungs- und Investitionsstrategien nach der Krise, Marktbewertungen und der Nachhaltigkeit, vor

allem im internationalen Vergleich und in Bestandsimmobilien, befassen.

DW auf BSI-Gemeinschaftsstand

Auch in diesem Jahr wird es einen Gemeinschaftsstand der BSI Bundesvereinigung der Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft geben. Der Stand entwickelt sich immer mehr zum „Muss-Treffpunkt“ der Messe. Auf dem 165 Quadratmeter großen Gemeinschaftsstand in der Halle B2, Stand 220, werden sich Fachleute aus der Branche zum regen Austausch zusammenfinden. Auch die Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft wird vertreten sein. Das Redaktionsteam freut sich auf Ihren Besuch. Neben interessanten Fachbeiträgen finden hier auch verschiedene Preisverleihungen statt: die Verleihung des Immobilien-Marketing-Awards, die Verleihung des DIA Forschungspreises sowie die Auszeichnung des besten MA Real Estate Management Absolventen des EBZ.

Svenja Poßbecker

Standpartner des BSI:

- **BFW Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.:** www.bfw-bund.de
- **GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.:** www.gdw.de
- **BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.:** www.bvi-verwalter.de
- **IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.:** www.ivd-bundesverband.net
- **DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.:** www.ddiv.de
- **vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.:** www.pfandbrief.de
- **DIA Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH:** www.dia-freiburg.de
- **EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft:** www.e-b-z.de
- **BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.:** www.bbu.de
- **WL Bank:** www.wlbank.de
- **Dr. Klein & Co:** www.drklein.de
- **Immobilenscout24:** www.immobilenscout24.de
- **Vattenfall:** www.vattenfall.de
- **Haufe Gruppe:** www.haufe-lexware.de
www.diewohnungswirtschaft.de
- **MehrWertWohn GmbH:** www.mehrwertwohn.de
- **Ista:** www.ista.de
- **Kalo-Gruppe:** www.kalo-gruppe.de



Auf einer Fläche von 165 Quadratmetern werden interessante Fachbeiträge, Preisverleihungen und Unterhaltung geboten.

Quelle: Büro Roman Lorenz, design alliance, München

Standprogramm Gemeinschaftsstand BSI, Halle B2, Stand 220

Dienstag, 4. Oktober 2011

13.00 Uhr Begrüßung durch Axel Gedaschko, Präsident des GdW und Prof. Klaus-Dieter Scheurle, Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Im Anschluss „Reform des Mietrechts – Was sich ändert und wem es nützt“: Axel Gedaschko, GdW; Walter Rasch BFW; Jens-Ulrich Kießling, IVD; Jan Bettink, vdp; Wolfgang D. Heckeler, DDIV; Thomas Meier, BVI

14.00 Uhr „Basel III und Solvency II – Konsequenzen für die Immobilienwirtschaft“: Ingeborg Esser, GdW; Walter Rasch, BFW; Hans Peter Trampe, Dr. Klein; Helmut Rausch, WL Bank; Achim Reif, vdp; Prof. Dr. M. Lister, DIA – CRES

15.15 Uhr Verleihung des DIA Forschungspreises: Peter Graf, DIA Deutsche Immobilien-Akademie; Willi Stächele, Präsident des Landtags von Baden-Württemberg; Jens-Ulrich Kießling, IVD; Prof. Dr. H. Rehkugler, DIA – CRES

16.15 Uhr „Neubaubedarf in Ballungsräumen. Was für Rahmenbedingungen sind möglich?“: Maren Kern, BBU; Walter Rasch, BFW; Michael Kiefer, Immobilienscout24; Jürgen Michael Schick, IVD;

17.00 Uhr Preisverleihung für die besten Master of Arts Real Estate Management Absolventen des EBZ, gestiftet von Evonik Wohnen GmbH, durch: Axel Gedaschko, GdW; Alexander Rychter, VdW Rheinland Westfalen; Klaus Leuchtmann, EBZ

Moderationen: Katharina Burkardt, wi
Ulrike Silberberg, DW Die Wohnungswirtschaft
Dirk Labusch, Immobilienwirtschaft

ab 18.30 Uhr Messe Chillout

19.00 Uhr Live Musik von der Band „Benny & Joyce“

Mittwoch, 5. Oktober 2011

11.00 Uhr „Was bedeutet die Energiewende für die Immobilienbranche?": Thomas Brumm, Vattenfall; Axel Gedaschko, GdW; Walter Rasch, BFW; Petra Müller, MdB, FDP; Thomas Meier, BVI; Prof. Dr. H. Rehkugler, DIA – CRES

12.00 Uhr Trends bei Vermarktung, Bewertung und Zielgruppen: Lutz Grimm, MehrWertWohnen; Sven Johns, IVD; Marc Stilke, Immobilien Scout

14.00 Uhr „Dienstleister rund um die Immobilie“: Dr. Klaus Nahlenz, BVI; Wolfgang D. Heckeler, DDIV; Jens-Ulrich Kießling, IVD

15.00 Uhr „Finanzierungstrends 2012“: Hans Peter Trampe, Dr. Klein; Helmut Rausch, WL Bank

17.00 Uhr Verleihung des Immobilien-Marketing-Awards durch die Auslober: Prof. Dr. Hansjörg Bach, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, Nürtingen-Geislingen; Lorenz Maucher, Haufe-Lexware GmbH & Co. KG; Volker Wohlfarth, Immobilienscout24

Moderationen: Katharina Burkardt, wi
Ulrike Silberberg, DW Die Wohnungswirtschaft
Dirk Labusch, Immobilienwirtschaft

18.30 Uhr Sektempfang

19.00 Uhr Standparty mit Live Musik von dem „Gabriella Massa Trio“

Donnerstag, 6. Oktober 2011

11:00 Uhr „Master or Disaster?": Klaus Leuchtmann, EBZ; Peter Graf, DIA – CRES; Maren Kern, BBU; Prof. Dr. Winfried Schwatlo, FRICS; Thomas Schäfers, GdW

Moderation: Dirk Labusch, Immobilienwirtschaft

Im Anschluss „Wir sprühen für die Branche“ – Körperkunst mit Peter Laas

DAS VERMIETUNGS- WERKZEUG FÜR UNRENOVIERTE WOHNUNGEN

STARKE IDEE

Mehr als zwei Drittel aller Deutschen mögen es zu Hause bunt. Belohnen Sie „Selber-Macher“ mit einem OBI-Ausstattungsgutschein von bis zu 1.000,- €. Damit kann Ihr neuer Mieter seine Wohnung ganz nach seinem Wunsch gestalten. Als Vermieter schaffen Sie sich so einen Vermarktungsvorteil und reduzieren Ihren Renovierungsaufwand.

STARKER SERVICE

Wir informieren Sie über die unschlagbaren Vorteile einer Hammer-Wohnung.

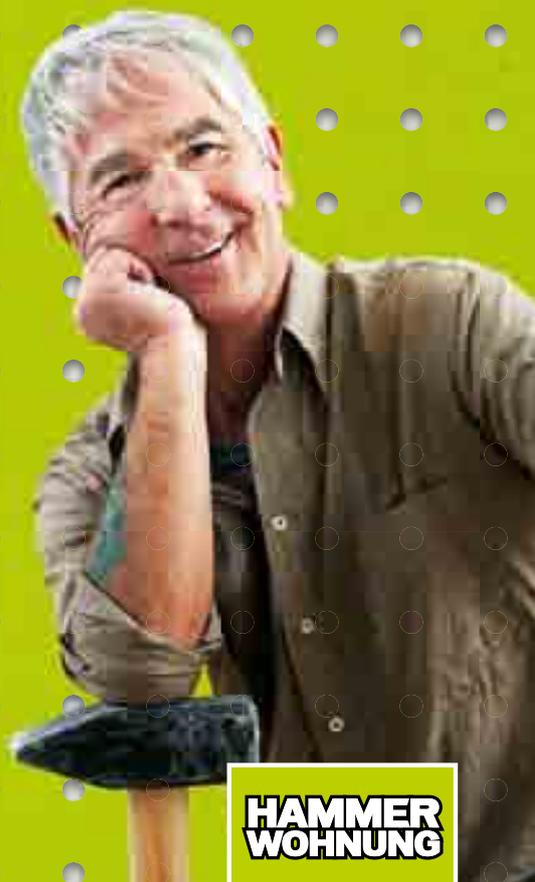
Tel. 030 - 206 13 80 70

MehrWertWohn GmbH,
Tucholskystr. 18-20, 10117 Berlin

STARKE PARTNER

OBI

IMMOBILIEN
WIRTSCHAFT



**HAMMER
WOHNUNG**

Interview mit Dr. Sven Köhler, metrixx-Institut für Marketing und Innovation

Die Bedürfnisse der Mieter von morgen verstehen

Die Wohnbedürfnisse haben sich nicht nur in den letzten Jahrzehnten stetig verändert. Sie ändern sich bei den meisten Menschen auch im Laufe ihres Lebens. Wie stark der gesellschaftliche Wandel auf die Wohnbedürfnisse einwirkt, merken viele erst, wenn sozio-demografische Veränderungen, sich ausdifferenzierende Lebensstile, Familien- und Wohnformen sich in mangelndem Vermietungserfolg niederschlagen. Innovative Ansätze, mit denen Wohnungsunternehmen ihre Kunden gewinnen und binden können, sind dann gefragt. Der Züricher Marketingexperte Dr. oec. Sven Köhler gibt der DW Hinweise.

Gute Kundenbeziehungen aufzubauen und zu erhalten kostet Geld und macht Arbeit. Was haben Immobilienunternehmen davon?

Dr. Köhler: Ich glaube nicht, dass die ständige Neuakquise von Kunden nachhaltig ist. Ein häufiger Wohnungswechsel ist für beide Seiten mit großem Aufwand verbunden und unwirtschaftlich. Aus Marketingsicht wäre deshalb zu überlegen, wie man beim Angebot und bei der Preisbildung neue Wege gehen kann, um einen ständigen Wechsel zu verhindern. Dabei spielen neben dem direkten ökonomischen Nutzen sekundäre Aspekte eine nicht zu vernachlässigende Rolle. Der Wettbewerb wird zunehmen. Es werden diejenigen Unternehmen überleben, welche die Bedürfnisse der Mieter von morgen



Dr. Sven Köhler

Quelle: Privat

Weiterempfehlungen und positive Kundenwerbung sind. Zum Beispiel reduzieren sich Akquisitionskosten, wenn die Mieter wissen, dass eine Wohnung leer wird und sie diese in

ihrem eigenen Bekanntenkreis vermarkten. Über Mieter erhalte ich Informationen über veränderte Wohnbedürfnisse und damit auch Potenziale für Innovationen. Sie sind eine gute Quelle für das Entdecken neuer Wohnbedürfnisse.

am besten verstanden haben und hierfür geeignete Lösungen entwickeln. Wir wissen, dass zufriedene Mieter einerseits eher Mietpreiserhöhungen akzeptieren, andererseits aber auch ein Nährboden für

An welche neuen Bedürfnisse denken Sie?

Dr. Köhler: Allein schon im Bereich der Altersversorgung ist das Potenzial an möglichen Servicedienstleistungen sehr groß. Spannend ist auch das Thema Customer Integration. Anstatt einen externen Hausmeisterdienst oder Schneeräumservice zu beauftragen, fragt man lieber in der Wohnanlage nach, ob ein Mieter dies gegen Entgelt tun möchte. Das erhöht die Bindung

Wie Wohnen Identität stiftet – ein Beispiel aus Hamburg



Ein gelungenes Beispiel für nachhaltige Kundenbindung ist das Geschichtsprojekt der Altonaer Spar- und Bauverein eG „altoba forscht“. Die altoba erklärte das Jahr 2011 zum Forschungsjahr und lud Genossenschaftler und Akteure im Stadtteil ein, gemeinsam die Geschichte der 1882

gegründeten Wohnungsgenossenschaft zusammenzutragen. Daraus entstanden die verschiedensten Begegnungen. Schüler eines Geschichtskurses der 11. Klasse befragten Senioren zu den veränderten Wohnverhältnissen in den verschiedenen Jahrzehnten: Liebesgeschichten wurden aufgeschrieben, Erinnerungen bei Kaffee und Kuchen ausgetauscht, Zeitzeugen über das Schicksal jüdischer Genossenschaftler in der Zeit zwischen 1933 und 1945 befragt. Der Leiter des Altonaer Museums erklärte anschaulich, was Alltagsgegenstände wie Nachtopf, Waschschüssel oder Milchkanne über die Menschen erzählen, die sie benutzt haben, eine Historikerin aus dem Stadtteilarchiv erinnerte an die Opfer des Nationalsozialismus, ehrenamtlich brüteten zehn Mitglieder der Sütterlin-Gruppe

über Dokumenten in alter Handschrift, während Kinder zu Museumsexperten wurden und ihre Familien, Nachbarn und Freunde durch das Altonaer Museum führten. Eine Autorin wies nach, wie der familiäre Zusammenhalt innerhalb weniger Jahrzehnte an Bedeutung verloren hat und wie die Beziehungen zu Freunden und Nachbarn an diese Stelle treten. Bei der altoba sind sich alle einig: Das Geschichtsprojekt, das von der Journalistin Bärbel Wegner angeregt und begleitet wird, trägt zu guten Nachbarschaften bei.

Elke Kunze, altoba



Erzählcafé des Altonaer Spar- und Bauvereins nach dem Motto „altoba forscht“.

Quelle: altoba

BBA-Marketingtagung

Wie Marketing zum Erfolg von Wohnungsunternehmen beiträgt, wie stark Customer Relationship, Erfolgskontrolle von PR, QR-Code und Social Gaming, professionelle Pressearbeit und rechtliche Aspekte des Internet-Marketings dabei im Fokus stehen, klärt die Marketingtagung der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft, die am 27. September 2011 in Berlin-Mitte stattfindet.

Weitere Informationen bei Ulrike Künert, Telefon: 030 230855-22, ulrike.kuenert@bba-campus.de

und senkt gegebenenfalls die Kosten. Ich kann bei größeren Wohnanlagen auch ein Community-Management betreiben, um neue Services zu identifizieren. Wenn Sie beispielsweise eine Wohnanlage für Studenten bauen, dann haben diese andere Bedürfnisse als Familien. Für Erstere kann ein kleines Café, ein Copy-Self-Service oder ein Waschsalon integriert werden und für Letztere vielleicht ein Kinderbetreuungsservice.

Welche weiteren Maßnahmen können Wohnungsunternehmen ergreifen, um ihre Kunden an sich zu binden?

Dr. Köhler: Dies ist abhängig von Ausgangslage und Zielsetzungen des Unternehmens. Maßnahmen können bei der Preis- und Vertragsgestaltung angefangen, bis zu Mieterzeitschriften oder neuen Medienformen im Internet gehen. Beispielsweise muss man einem Mieter nicht gleich kündigen, wenn er durch Trennung von seinem Lebenspartner temporär in einer finanziellen Notlage ist. Vielleicht findet man eine Übergangslösung, bis sich die Situation entspannt hat. Ein Mieterwechsel würde nur dazu führen, dass das Risiko eines mehrmonatigen Leerstandes steigt. Ein anderer Ansatz wären innovative Preismodelle. So könnte man Wohnungen ähnlich wie in der Hotellerie auch danach bepreisen, wie viele Personen in einer Wohnung leben. Schließlich entsteht mehr Abnutzung, wenn eine 80-Quadratmeter-Wohnung von einer Familie mit zwei Kleinkindern anstatt von einem Single bewohnt wird. Wenn geringe soziale Beziehungen in einer Wohnanlage bestehen, steigt das Risiko vermehrter Wohnungswechsel. Dem kann man vorbeugen, wenn man Interaktion und Sozialleben fördert. Über Social Media können Sie Mieter emotional an

das Objekt und ihre Nachbarn binden. Im realen Leben gelingt das in Form von Events. Je besser Sie Ihre Mieter- oder Käuferklientel verstehen, desto besser können Sie mit ihnen kommunizieren und desto mehr Vertrauen gewinnen Sie.

Haben Mieter heute andere Ansprüche als früher?

Dr. Köhler: Die Wohnbedürfnisse sind in einem stetigen Wandel. Veränderungen aus technologischer, ökologischer, soziodemografischer und ökonomischer Sicht bedingen Anpassungen im Wohnungsangebot. Lebensstile haben sich verändert, familiäre Planungszeiträume werden sich noch stark verändern, das heißt, man muss immer flexibler werden, und selbstverständlich sind auch die Ansprüche gestiegen. Kunden kaufen heute auch kein Auto ohne Klimaanlage mehr. Gibt es irgendwann Wohncontainer, die man mitnehmen kann, wenn man in eine andere Stadt zieht? Der Markt braucht jedenfalls Wohnungsbau-lösungen, welche die Flexibilität für die Mieter verbessern. Zum Beispiel, indem man in ein Wohnzimmer schnell und einfach eine modulare Trennwand einzieht und so ein zusätzliches Kinderzimmer erhält. Und später, wenn die Kinder aus dem Haus sind, kommt die Trennwand einfach wieder heraus. Aus meiner Sicht stehen wir beim Wohnungsbau erst am Beginn des Wandels. Bisher mussten sich die meisten Menschen den verfügbaren Wohnungen anpassen. In Zukunft passen sich die Wohnungen den Bedürfnissen der Menschen an.

Was sollten Wohnungsunternehmen in puncto Kundenbindung besser vermeiden? Anders gefragt: Welche Maßnahmen haben sich als nicht nachhaltig erwiesen?

Dr. Köhler: Sinnvoll ist es, die Kernzielgruppe stärker in den Planungs- und Entwicklungsprozess von Wohnungen einzubeziehen, anstatt alles den Architekten zu überlassen. Generell ist eine verstärkte Mieterorientierung notwendig. Zu viele Unternehmen und Verwalter kennen die Mieter und ihre Bedürfnisse zu wenig. Hier braucht es eine intensive Hinwendung zur Mieterschaft und ein professionelles Management derselben.

Herr Dr. Köhler, vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Christine Plaß für die BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e. V., Berlin.

Unsere Stärke
ist unsere Nähe.



Premium
Fördermitglied
im GdW

Ein Unternehmen der WGZ BANK-Gruppe

Als starker Partner der Wohnungswirtschaft bieten wir Ihnen gute Konditionen, flexible Produkte und individuelle Betreuung auf Augenhöhe. Sprechen Sie uns an:

Berndt Henke

Hessen, Rheinland, Rheinland-Pfalz, Saarland
Tel. 0211 210942-4330
Mobil 0171 6131720
berndt.henke@wlbank.de

Thomas Hergreen

Bayern, Baden-Württemberg
Tel. 089 4523207-4320
Mobil 0175 4303763
thomas.hergreen@wlbank.de

Jürg Schönherr

Bayern, Berlin, Brandenburg, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen
Tel. 030 220021-4300
Mobil 0171 6131771
juerg.schoenherr@wlbank.de

Frank Thurau

Bremen, Niedersachsen, Westfalen
Tel. 0251 4905-4305
Mobil 0171 6156406
frank.thurau@wlbank.de

www.wlbank.de



4.-6.10.2011
Halle B2 Stand 220

WL BANK

Outsourcing erfolgreich in der Praxis realisieren

Einsparpotenziale durch Konzentration auf die Kernkompetenzen

Aufgrund des zunehmenden Kostendrucks sind immer mehr Unternehmen darauf bedacht, ihre Geschäftsfelder zu restrukturieren und sich auf ihre Kernkompetenz zu konzentrieren. Um die Produktpalette nicht reduzieren zu müssen, lagern Unternehmen Teile ihrer Wertschöpfungskette im Rahmen von Outsourcing-Ansätzen aus. Anhand eines Praxisbeispiels aus dem Bereich Facility Management (FM) wird aufgezeigt, was für erfolgreiches Outsourcing zu berücksichtigen ist und wie ein Projekt aussehen kann.

Heutzutage variiert der Leistungsumfang von Facility Management (FM) und dessen Einsatzzeitpunkt stark. Unter dem FM-Begriff werden in der Praxis Leistungen von Hausmeisterarbeiten bis hin zur Integration in die Planung ganzer Wohnungskomplexe gefasst.

Kosteneinsparungen durch Lebenszyklus-orientierten FM-Einsatz

Im günstigsten Fall beginnt FM genau dort, wo der Initialgedanke zum Bau einer Immobilie entsteht. Mit Beginn der Planungsphase einer Immobilie kann durch integriertes FM die größte Wertschöpfung und Nachhaltigkeit geschaffen werden. Ab dem Moment der Projektplanung überspannt FM idealerweise den gesamten Objekt-Lebenszyklus von der Investitionsentscheidung über die Realisierungsphase bis hin zur Bewirtschaftung – immer vor dem Hintergrund sich verändernder Ansprüche an das FM. Die Wirkungszusammenhänge über alle Lebensphasen für eine nachhaltige Beeinflussung der jährlich anfallenden Objektkosten durch FM sind in Abbildung 1 aufgezeigt. Auch die Definition von Outsourcing wird in der Praxis unterschiedlich ausgelegt. Das Verständnis variiert in Abhängigkeit verschiedener Faktoren von der Erbringung von Eigenleistung über die langfristige partnerschaftliche Auslagerung einzelner Teilkomponenten bis hin zum Einkauf von Fremdleistungen. Abbildung 2 spiegelt die gesamte Bandbreite des Outsourcings wider und gibt Aufschluss über die unterschiedlichen Ausprägungen.

Die Relation zwischen den Kosten der Eigenproduktion und den Fremdbezugskosten bestimmt maßgeblich den Auslagerungsumfang. Zudem spielt die Ausprägung unterschiedlicher Geschäftsfelder eines Unternehmens und deren Rentabilität eine

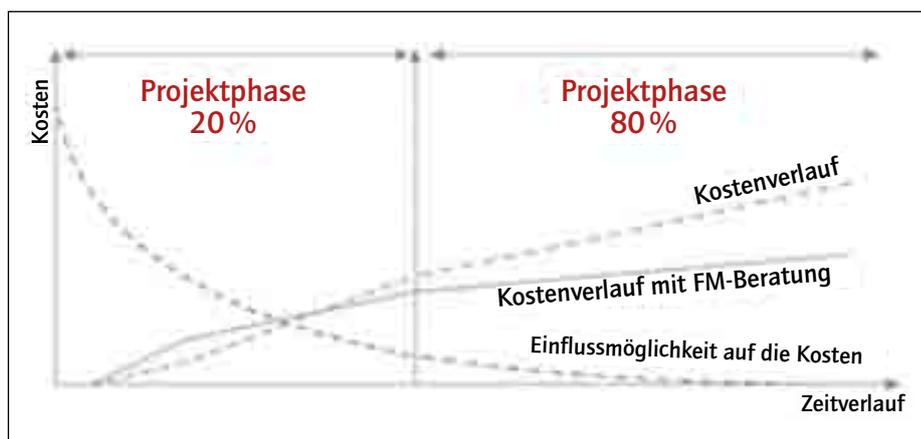


Abb. 1: FM-Einsatz während des Immobilienlebenszyklus

Quelle: Radtke & Associates

entscheidende Rolle. Ebenso üben der Ausschöpfungsgrad der Einsparungspotenziale und die Übergangskosten im Falle eines Outsourcings Einfluss auf die Auslagerungsentscheidung aus. Einsparungspotenziale können hierbei zunächst einmal durch die erhöhte Kostentransparenz erzielt werden. Durch eine monatliche Abrechnung erfolgt nun ein sichtbarer und nachvollziehbarer Ausweis der bisher in indirekten Bereichen

des Unternehmens versteckten Kosten. Einsparungen werden zudem dadurch erzielt, dass Unternehmen nach erfolgreichem Outsourcing fortan keine internen Unterhaltskosten mehr haben, sondern nur noch für tatsächlich erbrachte Leistungen zahlen. Outsourcing bietet damit auch die Chance, die Wirtschaftlichkeit durch Einsparungen in weniger rentablen Geschäftszweigen zu erhöhen.

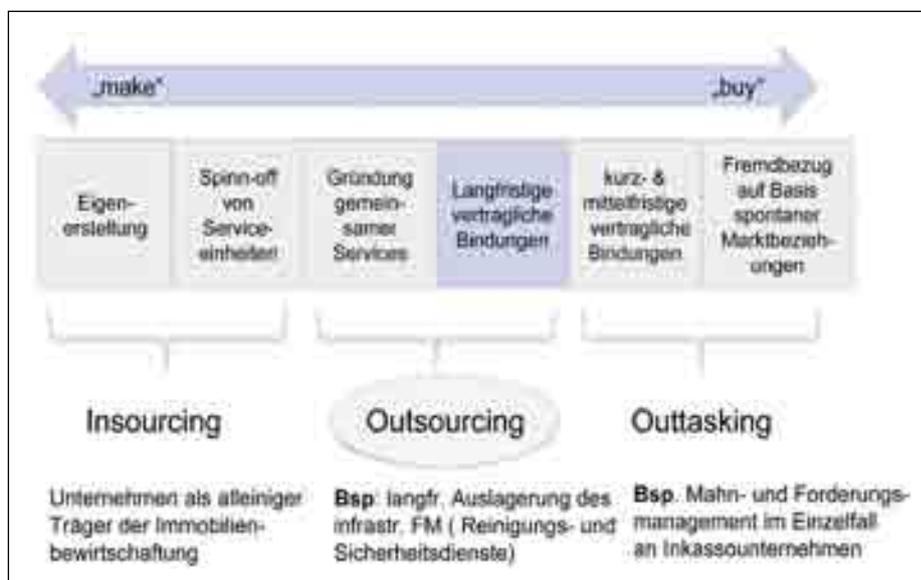


Abb. 2: Spektrum des Outsourcings

Quelle: Radtke & Associates

Kerngeschäftsfokus und Outputerhöhung

Wesentliche Zielsetzung von Outsourcing ist es, die Wertschöpfung und den Ergebnisbeitrag des Unternehmens zu steigern. Hierzu sollen Ressourcen vermehrt im Kernprozess des Unternehmens eingesetzt, weniger rentable Unternehmenszweige ausgelagert und Kostenstrukturen bei gleichzeitiger Erhöhung von Flexibilitäts- und Produktivitätspotenzialen optimiert werden. Fokus auf das Kerngeschäft lautet die Devise. Aufgrund dieser Potenziale tendieren auch immobilienwirtschaftliche Unternehmen immer mehr zur Auslagerung einzelner Teilsegmente. Betrachtet man den Markt für FM-Outsourcing, so ist dieser auf der Angebotsseite stark durch Modul- und Nischenanbieter für Spezialisten geprägt sowie wenige große Komplettanbieter, die das gesamte FM-Spektrum abdecken. Die Nachfrage nach Komplettvergabe von FM-Dienstleistungen ist dabei von Zurückhaltung und Skepsis geprägt. Dies steht vor allem im Zusammenhang mit intrans-

parenten Übergangskosten sowie den erst nach zwei bis drei Jahren zu erwartenden ersten Nettoeinsparungen. Das Angebot von Spezialanbietern hingegen wird durch die selektive Auslagerung einzelner Leistungen vermehrt angenommen.

Datentransparenz und Standards sichern Projekterfolg

Am Beispiel eines FM-Outsourcings soll gezeigt werden, welche Schritte und Prozessabfolgen möglich und sinnvoll sind. Das beispielgebende privatwirtschaftliche Unternehmen – eine Dienstleistungsgesellschaft, die unter anderem private Großbestände im Wohn- und Gewerbeimmobilienbereich mit Angebot technischer und kaufmännischer Managementleistungen verwaltet und seit rund 50 Jahren erfolgreich auf dem Markt aktiv ist – stand vor der Situation, dass das Portfolio eines Großkunden wegfiel. Dieser Wegfall bedeutete eine deutliche Verringerung der wirtschaftlichen Auftragsgrundlage, so dass die Gefahr eines „stuck in the middle“

aufgrund nicht voll ausgelasteter Kapazitäten und abnehmender Wirtschaftlichkeit drohten. Als Konsequenz ergaben sich folgende Handlungsansätze:

- Reorganisation des Unternehmens mit Personalabbau oder
- Kerngeschäftsfokussierung mit (Teil-) Outsourcing.

Die Hauptchance zum flexiblen Umgang mit den Objekten wurde im Einsatz eines ganzheitlichen, bundesweiten FM-Dienstleisters gesehen, so dass durch die Geschäftsführung ein „Outsourcingprozess“ initiiert wurde. Zielsetzungen dabei waren ein qualitäts- und kostengerechtes Outsourcing technischer und infrastruktureller FM-Leistungen (mit definierten Leistungen, vorbereiteter Ausschreibung, durchgeführtem Vertragsabschluss) sowie die Fokussierung auf das Kerngeschäft zur Realisierung von Flexibilitäts- und Kostenpotenzialen.

Folgende Kernfragen galt es im Rahmen des Projektes zu beantworten und in einem abgestuften Verfahren zu bearbeiten: ▶



Gesundes Raumklima ist komplex. Wir machen es einfach.

Air-On: die intelligente Lösung für Neubau und Bestand. Heizen, Lüften, Befeuchten, Entfeuchten und Luftreinigung dezentral in einem Gerät.

Air-On

CH-6330 Cham | www.air-on.ch

- Welche Leistungen können „outgesourct“ werden und welcher Mehrwert wird generiert („IST-Analyse, Business Case“)?
- Wie finde ich den richtigen Outsourcing-Partner?
- Welche Instrumente können eingesetzt werden („Datenerfassung und -transparenz“)?
- Welche „Hürden“ sind bei Vertragsausschreibung und -gestaltung zu beachten?
- Welche Vorkehrungen („Controlling“) sind nach erfolgreichem Outsourcing zu treffen?

Prozessbausteine

1. IST-Analyse und Business Case für fundierte Datentransparenz

Als Grundvoraussetzung wurde eine transparente Ausgangslage für jegliche Handlungsentscheidungen geschaffen. In einer umfassenden IST-Analyse des Unternehmens wurde durch die Bewertung der Kernkompetenzen, die Festlegung von Wertschöpfungsbreite und -tiefe und die Ermittlung von Kostenstrukturen für Objekte die notwendige Transparenz geschaffen, um eine Quantifizierung des Mehrwertes durch Outsourcing in Form eines Business Cases samt Szenarioberechnungen und 5-Jahres-Deckungsbeitrags-Forecasts vornehmen zu können.

Das Ergebnis des Business Cases half nicht nur, den mittelfristigen Mehrwert zu prognostizieren, sondern diente zeitgleich zur Ableitung von Maßnahmen. Auf Basis des Business Cases wurde beschlossen, die Kernkompetenzen zu nutzen und mit der Bedienung Dritter weitere Geschäftsfelder und Einnahmequellen zu erschließen. Das outsourcende Unternehmen beschloss vor diesem Hintergrund ferner, Abteilungen und Gesellschaften zusammenzulegen, um schon kurzfristig positive Jahresergebnisse zu sichern.

2. Partnersuche und Ausschreibung mit standardisiertem Instrumentarium

Um weiterhin das gesamte Leistungsspektrum anbieten zu können, wurde gezielt nach einem geeigneten Outsourcing-Partner gesucht – auf der Basis einer Ausschreibung. Hierfür galt es, detailliert und objektspezifisch den Leistungsumfang anzugeben und möglichen Anbietern eine belastbare Datengrundlage zur Verfügung zu stellen.

Essenziell für den Erfolg des Projektes war die Verwendung standardisierter Leistungsverzeichnisse (LV) zur bestmöglichen Vergleichbarkeit der Anbieter. Diese entstanden auf Basis der Standards der GEFMA (German Facility Management Association). Auf diese Weise können technische, kaufmännische und infrastrukturelle FM-Leistungen – transparent und standardisiert – unter anderem nach Menge, Häufigkeit und Vergütungsformen der anfallenden Aufgaben definiert werden. Auf Grundlage der eingereichten Leistungsverzeichnisse war es nun möglich, eine so genannte Longlist von sechs bis acht in Frage kommenden Anbietern auf Basis quantitativer und qualitativer Kriterien zu erstellen. Nachdem diese Anbieter zur persönlichen Präsentation eingeladen wurden, erfolgte die Erstellung der so genannten Shortlist. Dies war möglich, da vergleichbare Angebote und standardisierte Angaben vorlagen.

Da nicht immer der Idealfall vergleichbarer Angebote besteht, gibt es grundsätzlich drei Varianten um den „Partner-of-choice“ herauszufinden:

1. Anbieterdaten inklusive LVs liegen bereits standardisiert zur Auswertung auf Bauteilebene vor,
2. LV-Aufnahme erfolgt mittels Pilotprojekt durch einen FM-Dienstleister (inklusive Rückvergütungsklausel bei Vertragsabschluss) und Nutzung für Angebotsaufforderung durch weitere Dienstleister,
3. Gesamtbestandsaufnahme wird durch präferierten Dienstleister (inklusive Vergütung) vorgenommen und Nutzung für Angebotserstellung durch weitere Dienstleister genutzt.

Eine möglichst große Transparenz herzustellen, ist zum Vergleich der Angebote hinsichtlich LV-Spezifikationen auf Bauteilebene, detaillierte Massenkalkulation oder definierte Servicelevels von großer Bedeutung. Nur auf dieser Grundlage kann die endgültige Wahl der Partner erfolgen sowie die Vertragsverhandlung vorbereitet werden.

3. Sorgfältige Vertragsgestaltung und abgestimmter Controllingprozess

Der Erfolg des Projektes hing nicht nur stark von der Auswahl des richtigen Outsourcing-Partners ab, sondern ebenso von den vertraglichen Eckpfeilern. Hierbei ist eine genaue Vereinbarung über Termine,

Abläufe, Zuständigkeiten und Ziele ebenso wichtig wie die Orientierung an der Grobstruktur des allgemeinen Vertragsaufbaus nach GEFMA-Richtlinien-Entwurf 502. Zudem ist der Übergang der Objekthaftung und der Risikoübergang auf den Dienstleister, die Personalübernahme (zum Beispiel Prüfung gemäß § 613a BGB), die Vertragsdauer samt Kündigungsklauseln sowie unterschiedliche Vergütungsstufen vertraglich zu fixieren. Nur die Einhaltung dieser Eckpfeiler gewährleistet, dass die Outsourcing-Partnerschaft erfolgreich verläuft. Neben der Vertragsgestaltung ist das Controlling des Auftraggebers für die reibungslose Zusammenarbeit von enormer Wichtigkeit. Dabei gilt es, nicht nur Steuerungsmöglichkeiten durch ein empfängerorientiertes Reporting zu sichern, das auf der Festlegung zentraler Ansprechpartner und regelmäßiger, standardisierter und empfängerorientierter Reports basiert, sondern ebenso Kennzahlen zu etablieren, anhand derer sich die FM-Leistungen fortan ergebnisorientiert steuern lassen.

Fazit

Grundlage für die Entscheidung über eine Fremdvergabe sind die IST-Analyse sowie ein übereinstimmendes Zielverständnis. Eine strukturierte Projektplanung sowie die Einbindung der Mitarbeiter sind für ein gemeinsam getragenes Projekt jedoch ebenfalls von großer Bedeutung.

Akzeptanz entsteht dabei durch eine qualitätsgerechte Leistungsbewertung in einem abgestuften Vorgehen – zum Beispiel die sukzessive Reduzierung des Anbieterkreises unter Erhöhung zu erbringender Vorleistungen (bei gleichzeitiger Rückvergütungsmöglichkeit) oder die Durchführung eines Pilotprojekts zur Aufdeckung möglicher Klärungsbedarfe. Die Nutzung standardisierter Instrumente (wie Leistungsverzeichnisse nach GEFMA 510-530) sind Basis für die Anbietersuche und -bewertung. Eine Prozedur gemäß best case ist zu präferieren. Eine langfristig erfolgreiche Partnerschaft wird durch die Beachtung von „Stolpersteinen“ in der Vertragsgestaltung gesichert. Ein fest verabredetes Reporting ist dabei die Grundlage der Qualitätsüberprüfung beziehungsweise -sicherung.

Arne Steinhof
Radtke & Associates
Gesellschaft für Unternehmensberatung mbH
Düsseldorf

Mieterzufriedenheit und Renditeoptimierung

In oder out? Outsourcing im Professionalisierungsprozess

Die Wohnungswirtschaft befindet sich in einem tiefgreifenden Professionalisierungsprozess. Makroökonomische, technische sowie wirtschaftliche Prozesse verändern die Rahmenbedingungen der Branche fortlaufend. Im Spannungsfeld von Kosten- und Wettbewerbsdruck bei gleichzeitig wachsenden Ansprüchen an Ausstattung und Wohnumfeld konzentrieren sich Wohnungsgesellschaften auf ihr Kerngeschäft. Um diese Strategie erfolgreich umzusetzen, ist es notwendig, auch im Outsourcing neue Wege zu beschreiten.

In diesem Zusammenhang spielen Aspekte wie Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, soziale Kompetenzen sowie hohe Qualitätsstandards eine bedeutende Rolle. Im Gegensatz dazu stehen steigende Betriebskosten sowie eine zunehmende Konzentration der Wohnungsgesellschaften auf die Kernkompetenzen Vermietung und Verwaltung. Damit Wirtschaftlichkeit und Mieterzufriedenheit nicht zum Zielkonflikt werden, sind Wertschöpfungspartner gefragt, die Liegenschaftsbetriebe entlang ihrer Prozesse begleiten und entlasten. Im Mittelpunkt steht dabei vor allem eine qualitäts- und kostenorientierte Bewirtschaftung der Immobilien. Ein sensibler Bereich, der sich sowohl auf die Wirtschaftlichkeit als auch auf die Mieterzufriedenheit maßgeblich auswirkt. An zunehmender Attraktivität gewann Outsourcing für die Wohnungswirtschaft mit der Privatisierung kommunaler Wohnungsunternehmen sowie dem Handel großer Wohnungsportfolios. Im Hinblick auf eine kosten- und renditeorientierte Bewirt-

schaftung der Bestände war es nötig, die Ausgaben zu reduzieren und die Unternehmensstruktur zu verschlanken. So wurden Leistungen des infrastrukturellen Facility Managements (FM) an externe Anbieter vergeben. Den Markt prägten heterogene Strukturen, so dass die Steuerung der Dienstleister einen hohen Verwaltungsaufwand nach sich zog und kaum Betriebskostensenkungen ermöglichte. Die Lösung dieses Dilemmas liegt in der Homogenisierung der Prozesse, sprich in der Auslagerung der Dienstleistungen an einen Partner. Ziel ist, dass Unternehmen nicht mehrere Subdienstleister beschäftigen, die mit viel Aufwand und Kosten konträr zum eigentlichen Kosteneinsparungsziel koordiniert werden müssen. Dementsprechend organisierte die Deutsche Wohnen nach dem Zusammenschluss mit der GEHAG-Gruppe im Jahr 2007 im Rahmen ihrer Neustrukturierung die Zusammenarbeit mit den Systemanbietern im technischen Facility Management komplett neu. „In diesem

Prozess haben wir unsere Dienstleister und deren Leistungsvermögen einer umfangreichen Analyse und Bewertung unterzogen und die vielfachen Kooperationen zuerst auf vier und seit 2011 auf drei Partner deutlich reduziert“, erklärt Lars Dormeyer, Geschäftsführer der Deutsche Wohnen Management GmbH. Und das mit Erfolg: Das zwischenzeitlich im M-Dax notierte Unternehmen konnte das Leistungsspektrum optimieren, die Effizienz der Arbeitsprozesse steigern, Schnittstellenverluste und Reaktionszeiten reduzieren und nicht zuletzt die internen Kosten wie auch die Betriebskosten optimieren.

Die Voraussetzung für die Generierung vergleichbarer Erfolge ist der Aufbau von strategischen Partnerschaften, wie sie zwischen der Deutschen Wohnen und dem Unternehmen Gegenbauer bereits besteht. „Im Zuge der Professionalisierung des Outsourcing-Prozesses entwickelt sich der FM-Dienstleister zu einem echten Partner, ▶



ess macht den unterschied
www.ess-ag.de

Intelligente Werkzeuge für die Wohnungswirtschaft

Alle Aufträge auf einen Blick im ESS Handwerkerportal.

Begeistern Sie Ihre Handwerker und verschaffen Sie sich nachhaltige Wettbewerbsvorteile.

Einfache Lösungen die begeistern. Für Ihr Unternehmen.

in dessen Hände nicht mehr nur Teildienstleistungen wie beispielsweise Grünflächenpflege gelegt werden, sondern die gesamte Bewirtschaftung der Bestände“, bestätigt Tim Gunold, Geschäftsführer von Gegenbauer Property Service. „In der IT-Branche ist die Auslagerung ganzer Prozesse bereits seit Jahrzehnten Standard und wird als Outsourcing 2.0 bezeichnet – ein Begriff, den ich gern auf die Wohnungswirtschaft übertrage.“ Outsourcing 2.0 bedeutet, ein Maximum an Effizienz, Qualität und Kostenoptimierung umzusetzen. Grundlage ist die Beschäftigung von Spezialisten, deren Leistungen unter einem Dach gebündelt werden.

Das Hauswartmodell, in dem ein Mitarbeiter für Reinigung, Reparaturen und die Grünpflege zuständig war, hat ausgedient. „Der Hausmeister hat beim Outsourcing 2.0 eine neue Funktion. Er wird zum direkten Ansprechpartner für den Mieter und behält den Überblick vor Ort. Darüber hinaus steuert und koordiniert er die Einsatzkräfte. Aufgaben wie Hausreinigung, Malerarbeiten oder Instandhaltung übernehmen Profis, die auf Grundlage einheitlicher Qualitätsstandards schneller, hochwertiger und damit kostengünstiger arbeiten. Im Rahmen einer ergebnisorientierten Bewirtschaftung lassen sich so enorme Einsparpotenziale bei gleichzeitig verbesserter Qualität generieren“, fasst Tim Gunold zusammen.

Outsourcing führt zu Insourcing

Dieser Paradigmenwechsel stellt auch die FM-Branche vor neuen Anforderungen, denn der beginnende Trend zum Outsourcing 2.0 in der Wohnungswirtschaft führt zwangsläufig zu einem Insourcing bei den FM-Unternehmen. Als bundesweit erstes Unternehmen bietet Gegenbauer Property Service nicht nur infrastrukturelles, sondern auch technisches Facility Management an. „Wir haben mit diesem Angebot auf die einsetzende Nachfrage reagiert und Leistungen wie Instandhaltung, Instandsetzung sowie Kleinreparaturen in unser Portfolio aufgenommen“, so Tim Gunold. „Ich gehe davon aus, dass das Thema Outsourcing 2.0 die Wohnungswirtschaft die nächsten fünf Jahre intensiv beschäftigen wird.“

Große Wohnungsunternehmen wie die Deutsche Wohnen bestätigen diese Prognose: Der Prozess des Outsourcings hat sich

hier mit zunehmender Professionalisierung entwickelt. In einem ersten Schritt lagerte die Gesellschaft zum 1. Januar 2008 alle betriebskostenrelevanten Hausmeister-tätigkeiten, die Hausreinigung sowie die Winterdienste in den Beständen der GEHAG an Gegenbauer aus. „Bei einem solchen Prozess ist viel Fingerspitzengefühl gefragt, da Outsourcing sowohl für den Mitarbeiter als auch für den Mieter Konsequenzen birgt. In diesem konkreten Fall haben wir die Hauswarte übernommen und in unser Unternehmen integriert“, resümiert Tim Gunold. „Die Bindung zum Mieter gewährleisten wir über die Auswahl unseres Teams. Die zuständigen Mitarbeiter vor Ort sind nach ihren persönlichen Qualifikationen eingesetzt und für feste Bereiche verantwortlich. Auf diesem Wege wird eine Kontinuität der Ansprechpartner gegenüber der Verwaltung und dem Mieter garantiert.“

Nach der erfolgreichen Zusammenarbeit erfolgte die Ausweitung auf weitere Standorte, darüber hinaus wurde das Leistungsspektrum auf das technische Facility Management erweitert. Insgesamt betreut Gegenbauer heute rund 12.000 Wohneinheiten der Deutsche Wohnen bundesweit. „Aus der Bündelung von infrastrukturellem und technischem Facility Management bei einem Dienstleister erhoffen wir uns einen noch effizienteren und flexibleren Prozess im operativen Tagesgeschäft zum Vorteil unseres Kunden, dem Mieter“, so Lars Dornmeyer.

Hausmeister als Bindeglied zum Mieter

Doch nicht alle Marktteilnehmer teilen dieses Vorgehen. Aktuelle Studien zufolge misst das Gros der Branche der Übertragung von Aufträgen an Dritte nur wenig Bedeutung bei. Die Diskussion beginnt bereits beim Hausmeisterservice. Für viele Unternehmen ist der Hausmeister das Bindeglied zum Mieter. Eine Besetzung dieser Funktion durch einen externen Anbieter würde sich infolge einer komplexen Personalstruktur kontraproduktiv auf dessen Zufriedenheit auswirken und mit einem Verlust an Service korrespondieren.

Als ehemaligem Leiter des Konzerneinkaufs bei der Immobiliengesellschaft Prelios Deutschland sind Tim Gunold diese Bedenken bekannt. „Der Schritt zu einem umfassenden Outsourcing birgt immer ein

Risiko und erfordert Mut. Aufgrund dessen muss die Partnerschaft zwischen Dienstleister und Unternehmen auf Vertrauen und Ehrlichkeit basieren. Und letzten Endes kann durch eine konsequente Konzentration auf das Immobilienmanagement Raum für Optimierungen im renditerelevanten Geschäftsbereich geschaffen werden.“

Die Erwirtschaftung von Handlungsspielräumen durch Outsourcing ermöglicht zum einen die Einsparung von Kosten im laufenden Geschäft, zum anderen entstehen Ressourcen für einen Ausbau des Leistungsportfolios sowie Bestandsoptimierungen. Dabei richten sich Grad und Umfang des Outsourcing nach dem Geschäftsmodell eines Unternehmens.

Die KWG Kommunale Wohnen AG verfügt derzeit über rund 5.400 Wohneinheiten und ist auf eine langfristige Bestandshaltung sowie strategisches Wachstum ausgerichtet. Der Fokus der Unternehmensstrategie liegt auf dem Erwerb sowie der Entwicklung wertbeständiger Wohnimmobilien mit deutlichem Optimierungspotenzial. „Was den Bereich Technik sowie die Verwaltung unserer Bestände betrifft, wäre ein Outsourcing entgegen unserer Geschäftsstrategie. Denn aktives Asset- und Baumanagement mit Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie Reduzierung von Leerständen sind unser Kerngeschäft, das wir konsequent umsetzen“, erläutert Stavros Efremidis, Vorstand der KWG. „Leistungen des infrastrukturellen Facility Managements hingegen haben wir komplett ausgelagert, legen aber großen Wert auf eine enge Zusammenarbeit. Ein Optimum an Effizienz und Kundenbindung generieren wir durch unsere Nähe vor Ort infolge einer dezentralen Mieterbetreuung, gekoppelt mit einer intensiven Kooperation mit unseren Dienstleistern.“

Welches Modell ein Wohnungsunternehmen wählt, ist letztlich von der strategischen Ausrichtung abhängig. Doch trotz der Möglichkeiten, die Outsourcing für Unternehmen aller Größenordnungen bietet, fällt es den Verantwortlichen oft schwer, sich von den alten Mustern zu lösen. Mit den aktuellen Entwicklungen ergreift die Branche die Chance, weitere Potenziale des Marktes auszuschöpfen.

*Annemarie Kophal
Business Network Marketing-
und Verlagsgesellschaft mbH, Berlin*

WohnungsBauGenossenschaft eG Südharz/AQN GmbH

Digitale Wohnungsabnahme optimiert Organisationsabläufe

Im Zeitalter der elektronischen Datenverarbeitung ist ein manuelles Wohnungsabnahmeprotokoll oft nicht mehr zeitgemäß. Die Firma Alexander Quien Nova GmbH aus Hannover bietet mit ihrem Produkt eine Softwarelösung, die es ermöglicht, die Organisationsabläufe im Unternehmen zu optimieren. Über einen Tablet-PC können die Mitarbeiter der WohnungsBauGenossenschaft eG Südharz auf sämtliche Informationen aus der Software für Immobilienverwaltung GES zugreifen. Das Ergebnis ist das leserliche Wohnungsabnahmeprotokoll, das zugleich digital vor Ort vom Mieter über eine zertifizierte Signatursoftware unterzeichnet werden kann.

Mit mehr als 8.000 verwalteten Wohnungen und 54 Mitarbeitern ist die WohnungsBauGenossenschaft eG Südharz, mit dem Tochterunternehmen, der WohnungsVerwaltungsGesellschaft Nordhausen mbH, der größte Wohnungsanbieter im Raum Nordthüringen.

Für die Verwaltung der Wohnungsbestände setzt die WBG eG Südharz seit 1991 die Softwareprodukte GES und seit 2005 GES-Archiv aus dem Hause der Aareon AG ein. Bereits im Jahr 2008 hat sich das Unternehmen für die Einführung des modular aufgebauten B-M-S Bestands-Management-Systems der AQN GmbH entschieden. Zunächst kamen die Module „Exposé-Generierung“ sowie die „Mietinteressentenverwaltung“ zum Einsatz.

Software und Hardware aus einer Hand

Ende 2010, zur Optimierung der organisatorischen Abläufe, hat sich die WBG für die digitale Wohnungsabnahme über Tablet-PCs entschieden. Dabei war es dem Wohnungsunternehmen wichtig, einen Partner an der Seite zu haben, der sowohl die Software als auch die Hardware aus einer Hand liefert. Zunächst wurden die GES-Objektstrukturen des Wohnungsbestandes auf ein vorhandenes Serversystem, eins zu eins übernommen. Hierbei bestand die Möglichkeit, gemeinsam mit der Firma AQN GmbH zu definieren, welche Informationsfelder aus der GES-Software ausgelesen und in die B-M-S-Software über tägliche Synchronisation übertragen werden sollen.



Moderner Touchscreen-Laptop erleichtert die Wohnungsabnahme: Rainer Biehlmann, Geschäftsführer der AQN GmbH, und Sven Dörmann, Vorstand der WBG eG Südharz (v. l.)

Quelle: Fotoservice Kötz

Die elektronische Wohnungsabnahme ergänzt den bisherigen Organisationsablauf – und das in der Regel völlig papierfrei. Die WBG-Mitarbeiter erscheinen nicht mehr mit einer Unmenge an Wohnungsabnahmeprotokollen, Anträgen, Zusatzvereinbarungen und Zählerlisten in der abzunehmenden Wohnung, sondern mit einem Tablet-PC mit modernem Touchscreen. Sämtliche notwendige Informationen zur Wohnung sind aus dem elektronischen Verwaltungsprogramm GES bereits in der Bearbeitungsmaske vorgegeben.

Der Mitarbeiter der WBG eG Südharz überprüft die Aktualität der Angaben und bestätigt oder ändert den jeweiligen Status, indem er anhand eines Stiftes die Bewertungs- beziehungsweise die Ausstattungsmerkmale auf dem Tablet-PC zuordnet. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Bemerkungen handschriftlich hinzuzufügen, die anschließend über eine Schrifterkennung in Druckschrift umgesetzt werden.

Nachdem das elektronische Wohnungsabnahmeprotokoll dem Mieter erläutert und von diesem mit einer zertifizierten Signatursoftware unterzeichnet wurde, wird es automatisch als nicht mehr veränderbares PDF-Format gesichert und sofort per UMTS an die E-Mail-Adresse des Mieters gesendet. Sollte jedoch ein Genossenschaftsmitglied keine E-Mail-Adresse haben, so besteht auch weiterhin die Möglichkeit, das Abnahmeprotokoll im Dienstfahrzeug des WBG-Mitarbeiters über einen mobilen Drucker auszudrucken.

Zusatzprotokolle können problemlos erstellt werden

Zudem können auch Anhänge zum Wohnungsabnahmeprotokoll erstellt werden, wie beispielsweise ein Angebot über die vom Mieter zu tragenden Renovierungskosten. Selbstverständlich können auch Zählerstände über eine separate Seite des Wohnungsabnahmeprotokolls erfasst werden, um diese bereits vor Ort als PDF-Dokument an die Versorger weiterzuleiten.

Sobald der Mitarbeiter wieder in der Geschäftsstelle der WBG eintrifft und das Notebook über Docking Unit mit dem Serversystem verbunden ist, wird das Dokument automatisch in das elektronische GES-Archiv eingepflegt und den verschiedenen Abteilungen der WBG zur weiteren Bearbeitung zur Verfügung gestellt. Jeder Mitarbeiter des Unternehmens kann sich jetzt über Ausstattung und Zustand der Wohnung informieren.

Sven Dörmann
Vorstand WBG eG Südharz
www.wbg-suedharz.de

STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Individualisierte SAP-Lösung

Für Unternehmen wie die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, eines der größten städtischen Wohnungsunternehmen Berlins, wird das effektive Management der unterschiedlichen Prozesse der Entwicklung und Verwaltung des Immobilienbestands immer wichtiger. Für das Wohnungsunternehmen stand daher die Neuausrichtung der Hard- und Softwarestruktur auf der Agenda. Es stellte das Management seiner rund 40.000 Wohnungen und seiner Liegenschaften auf eine neue, umfassende Softwareplattform um. Dies gelang mit einer individualisierten SAP-Lösung. Die DW schildert den Projektverlauf.

Im Vorlauf erstellten die Verantwortlichen der STADT UND LAND eine Vielzahl von Fachkonzepten, die die benötigten Prozesse wiedergaben. Gemeinsam mit den Projektentwicklern von Aareon – auf das Beratungs- und Systemhaus, welches auf die Immobilienwirtschaft spezialisiert ist, fiel die Wahl der STADT UND LAND – wurden die Prozesse individuell und in ihrer jeweiligen Spezifik detailliert ausgearbeitet. „Die Fachkonzepte waren ein wesentlicher Erfolgsfaktor für das Projekt“, betont Wolfram Leitsmann, IT- und Projektleiter bei der STADT UND LAND: „Wir haben sehr viel Energie und Sorgfalt in die Dokumen-



Bestand im Berliner Stadtteil Hellerdorf

Quelle: STADT UND LAND

tation unserer Anforderungen und Ziele investiert.“ Dieses Aufgabenprofil konnte dann nach und nach abgearbeitet werden. „Bereits im Vorfeld hatte die STADT UND LAND mithilfe einer umfangreichen Datenbereinigung für eine ideale Ausgangsbasis gesorgt“, hebt Marko Behrend, Projektleiter der Aareon, hervor.

Simulation des Produktivbetriebs – Kommunikation als Erfolgsfaktoren

Mit insgesamt drei Testmigrationen zu verschiedenen Zeitpunkten simulierten



Bestand im Berliner Stadtteil Tempelhof

Quelle: STADT UND LAND

die Entwickler in der zweiten Jahreshälfte 2010 immer wieder den Umgang mit den realen Datensätzen der STADT UND LAND. Diese Simulation des Produktivbetriebs war von erheblicher Bedeutung: Letzte kleinere Anpassungen noch vor dem offiziellen Start ermöglichte vor allem der dritte Datenübertrag auf das nahezu vollständig implementierte System.

Als ein Garant für das Gelingen der Umstellung erwies sich die ständige Kommunikation der Projektteams beider Unternehmen und der Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens untereinander. In regelmäßigen Konferenzen tauschten sich alle Projektbeteiligten über die Entwicklung, die Probleme und Fortschritte aus. „Dadurch war gewährleistet, dass alle Beteiligten immer über den gleichen Informationsstand verfügten“, betont Marko Behrend. Mit hoher Transparenz und einer offensiven internen Kommunikation hielt die STADT UND LAND bereits in der Planungsphase alle Mitarbeiter regelmäßig und aktuell über den Projektfortschritt auf dem Laufenden.

Effizienz durch Systemlösung

Für Wolfram Leitsmann ist die neue SAP-basierte Systemlösung Blue Eagle Individual ein voller Erfolg, wenngleich in der Startphase noch einige „Kinderkrankheiten“ zu überwinden waren: „Wir können nun sehr viele verschiedene Prozesse auf einer Plattform laufen lassen und verringern dadurch die Zahl der Fehlerquellen deutlich. Außerdem werden wir in unserem gesamten Auftritt moderner und professioneller und können deutlich effizienter arbeiten.“ Das Verfahren, alte Programme und Hardwareplattformen zum größten Teil bereits im Vorfeld auszutauschen, erwies sich einmal mehr als richtig. Nun verfügt die STADT UND LAND über eine gezielt aufeinander abgestimmte Systemarchitektur, die langfristige Sicherheit garantiert.

*Stephan Rohloff
Direktor Konzernbereich Marketing und
Kommunikation/Pressesprecher Aareon AG, Mainz*

*Frank Hadamczik, Leiter Öffentlichkeitsarbeit/
Strategisches Marketing, STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin*

Interview mit Jürgen Marx, Geschäftsführer der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, und Eberhard Villmow, Vorstand der Aareon AG

Umfassende Systemumstellungen fordern strukturierte Daten und sauber definierte Prozesse

Zunehmend komplexer werdende Aufgaben der Wohnungswirtschaft erfordern eine strategische Neuausrichtung der wohnungswirtschaftlichen IT. Über die strategische Ausrichtung des Projekts, die Anforderungen und die SAP-Lösung von Aareon sprach die DW mit den Projektbeteiligten.

Herr Marx, welche Überlegungen spielten eine Rolle, als Sie die Anforderungen Ihres Hauses an eine neue Systemsoftware definierten?

Marx: Die neue Software sollte Bereiche wie Liquiditätsrechnung, Interessenten- oder Liegenschaftsverwaltung ebenso abdecken wie Planung, Umsetzung und Überwachung von Bau- oder Instandhaltungsmaßnahmen. Zudem musste sie individuell und anpassungsfähig sein, um die Anforderungen des Marktes zu erfüllen. Die Einführung einer neuen, übergeordneten Managementplattform war zentraler Bestandteil eines über Jahre entwickelten Plans zur vollständigen Neuausrichtung unserer gesamten Software- und Hardware-Infrastruktur. Bis zur Umstellung haben wir in vielen Bereichen mit Einzellösungen für spezielle Prozesse gearbeitet. Diese galt es, mithilfe einer integrierten IT-Lösung zusammenzufassen, um so Schnittstellen zu minimieren und die Effizienz in den Unternehmensabläufen weiter zu erhöhen. Das alles passierte natürlich nicht zum Selbstzweck, sondern in erster Linie, um unseren Kundenservice für die Mieter zu verbessern.

Im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung wurden uns verschiedene Systeme angeboten, darunter auch Blue Eagle Individual. Eine gezielte Analyse und Definition unserer Anforderungen zeigte, dass eine SAP-Lösung die von uns gestellten Aufgaben am besten abdecken kann – weit mehr als andere Plattformen.

Herr Villmow, die STADT UND LAND war für Sie kein unbekannter Partner?

Villmow: In der Tat. Wir haben die STADT UND LAND bereits seit Jahrzehnten mit unserem ERP-System WohnData begleitet. Des Weiteren setzt die STADT UND LAND unser Dokumentenmanagementsystem Aareon DMS, das Service-Portal Mareon und Aareon Rechnungsservice ein. Aufgrund der heutigen Aufstellung am



Jürgen Marx

Quelle: STADT UND LAND



Eberhard Villmow

Quelle: Aareon

Markt empfahl sich für das Unternehmen der Wechsel auf eine neue, hoch individualisierbare Plattform, die idealerweise die Einbindung der integrierten Services ermöglicht. Insofern existierte bereits eine gute Basis für die Implementierung unserer SAP-Lösung ...

Marx: ... wenn ich mich da kurz einmischen darf: Wir kennen das Unternehmen als einen verlässlichen und vor allem zukunftsorientierten Partner mit einer großen Expertise in der Wohnungswirtschaft sowie im SAP-Geschäft. Aareon hat das Ohr nah am Markt und ist sehr innovativ bei der Entwicklung und Integration neuer Leistungen und Funktionen, die uns bei unserer konkreten Arbeit unterstützen.

Herr Villmow, wie verlief die Implementierung der SAP-Lösung bei der STADT UND LAND?

Villmow: Für das Gelingen einer so umfassenden Systemumstellung sind vor allem zwei Dinge vordringlich: zum einen eine gut strukturierte Datenbasis, zum anderen sauber definierte Prozesse. Beides hat die STADT UND LAND in vorbildlicher Weise vorbereitet. Damit war die Grundlage für

eine fruchtbare und erfolgsorientierte Zusammenarbeit gegeben. Sehr beeindruckt hat mich darüber hinaus die interne Kommunikationskampagne, die die STADT UND LAND zu Beginn des Projekts unternehmensweit für alle Mitarbeiter entwickelt und während der gesamten Projektphase umgesetzt hat.

Herr Marx, sind Sie zufrieden mit dem Start?

Marx: Wir sind sehr zufrieden und spüren bereits jetzt eine Steigerung unserer Effizienz. Die SAP-Lösung eröffnet uns eine Reihe neuer Funktionen und Services, die – so denke ich – nicht nur von unseren Mitarbeitern, sondern auch von unseren Partnern und Kunden positiv wahrgenommen werden. Die Neuausrichtung unserer IT-Infrastruktur trägt dazu bei, dass wir uns nach innen und außen effizienter und moderner präsentieren. Für unsere strategische Aufstellung am Berliner Wohnungsmarkt ist ein professionelles IT-System einfach essenziell.

Meine Herren, herzlichen Dank für das Gespräch!

Das Interview führte Olaf Berger.

Bilanz- und Steuerwissen

Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW



Latente Steuern nach den Vorschriften des BilMoG – Black Box oder Zusatznutzen?

Auf der Beliebtheitskala relevanter Bilanzierungsthemen rangiert das Thema latente Steuern traditionell auf den letzten Plätzen. Spontanes Interesse, sich damit zu befassen, werden nur die Wenigsten verspüren, steht doch bereits der lateinische Begriff „latens“ für „verborgen“, sprich die Psychoanalyse von Inhalten des Unbewussten. Im Rahmen der Bilanzierung geschickt angewandt, können latente Steuern für Wohnungsunternehmen jedoch Vorteile haben. Dieser Beitrag dient dazu, anhand eines Beispiels wesentliche Grundlagen darzustellen und die Vorbehalte gegenüber den latenten Steuern abzubauen – Teil 1 einer aus den GdW-Prüfungsorganisationen gespeisten Serie, die sich mit Bilanz- und Steuerwissen befasst.

Latente Steuern haben ihren Ursprung im unterschiedlichen Ansatz und Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden in der Handels- und Steuerbilanz. Obwohl Handels- und Steuerbilanz durch den Grundsatz der Maßgeblichkeit miteinander verknüpft sind, ergeben sich häufig zwischen beiden Bilanzen erhebliche Differenzen. Wenn Handels- und Steuerbilanz mit unterschiedlichem Ergebnis abschließen, entspricht der tatsächliche Steueraufwand dann nicht dem in der Handelsbilanz ausgewiesenen Gewinn, da Berechnungsgrundlage für den tatsächlichen Steueraufwand das aus dem Steuerbilanzgewinn abgeleitete zu versteuernde Einkommen ist.

Die (latente) Steuerabgrenzung dient der periodengerechten Zuordnung des Steueraufwands zum handelsrechtlichen Ergebnis und damit der zutreffenden Darstellung der Vermögenslage. Im Ergebnis wird ein aktiver oder passiver „Korrektivposten“ in der Bilanz geschaffen, der in den Folgejahren entsprechend der Verringerung beziehungsweise Erhöhung der Unterschiedsbeträge zwischen Handels- und Steuerbilanz ertrags- oder aufwandswirksam aufgelöst wird. Gesetzlich geregelt werden latente Steuern in § 274 HGB. Die Vorschriften zu latenten Steuern gelten zunächst für alle Kapitalgesellschaften sowie Personengesellschaften, deren Haftung beschränkt ist. Über § 274 a HGB werden kleine Kapitalgesellschaften und kleine Genossenschaften von der Abgrenzung latenter Steuern befreit. Auch wenn sie diese Befreiung in Anspruch nehmen, kann gleichwohl im Hinblick auf eine zu erwartende Steuerbelastung der Ansatz einer Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten erforderlich sein. Die Auslegung, wann dies der Fall ist, wird derzeit in der Fachwelt aber noch kontrovers diskutiert.

Analyse der Abweichungen zwischen Steuer- und Handelsbilanz

In der Praxis treten bei Wohnungsunternehmen häufig Abweichungen von Vermögensgegenständen und Schulden zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz aufgrund unterschiedlicher Bewertungsansätze auf. Bei ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen resultieren sie zum Beispiel aus dem Übergang auf die Steuerpflicht im Rahmen der Neubewertung der steuerlichen Eröffnungsbilanz. Sie können auch auf die unterschiedliche Berechnung der Pensionsrückstellung und dem unterschiedlichen Ansatz von Beteiligungen an Personengesellschaften in der Handels- und Steuerbilanz zurückzuführen sein. Diese Abweichungen können zu aktiven beziehungsweise zu passiven Steuerlatenzen führen.

Im Gegensatz zu aktiven latenten Steuern müssen passive latente Steuern in der Bilanz berücksichtigt werden. Eine Besonderheit stellt die Berücksichtigung latenter Steuervorteile aus Verlustvorträgen dar. Steuerliche Verlustvorträge dürfen bei der Berechnung aktiver latenter Steuern nur berücksichtigt werden, wenn sie innerhalb der nächsten fünf Jahre zur Verlustverrechnung genutzt werden können (siehe Kasten 1).

Ermittlung von latenten Steuern

Nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) sind die Differenzen zwischen Handelsbilanz und den steuerlichen Wertansätzen auf Ebene der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden zu ermitteln. Dies bedeutet, dass grundsätzlich eine Einzelbetrachtung zu erfolgen

Kasten 1: Abweichungen und daraus entstehende latente Steuern – Beispiele

Aktive latente Steuern

In der Handelsbilanz wurde in Vorjahren eine Rückstellung für Bauinstandhaltung gemäß § 249 Abs. 2 HGB a. F. gebildet und vom Beibehaltungswahlrecht nach Art. 67 Abs. 3 EGHGB Gebrauch gemacht. In diesem Fall ist der handelsrechtliche Buchwert auf der Passivseite höher als in der Steuerbilanz (Ansatzverbot einer Aufwandsrückstellung). Es ergibt sich ein positiver Differenzbetrag, der zu einer aktiven Steuerlatenz führt.

Passive latente Steuern

Gebäude werden in der Handelsbilanz mit 1,25 Prozent, in der Steuerbilanz mit zwei Prozent abgeschrieben. Die Mehrabschreibung in der Steuerbilanz führt zu einem im Vergleich zum handelsrechtlichen Ergebnis entsprechend geringeren tatsächlichen Steueraufwand. In der Folge ist der handelsrechtliche Buchwert auf der Aktivseite höher als der Buchwert des Gebäudes in der Steuerbilanz. Es ergibt sich ein (positiver) Differenzbetrag, der zu einer passiven Steuerlatenz führt.

hat. Allerdings lässt der Gesetzgeber auch ausdrücklich eine Gesamtdifferenzbetrachtung – das heißt, Gegenüberstellung des Eigenkapitals nach Steuerbilanz mit dem Eigenkapital nach Handelsbilanz – zu (siehe Kasten 2).

Um die konkreten latenten Steuern zu ermitteln, sind die Beträge der sich ergebenden

Kasten 2: Gesamtdifferenzenbetrachtung – Beispiele

Ergibt sich ein Gesamtbetrag mit positivem Vorzeichen, das heißt, das steuerliche Eigenkapital ist niedriger als das Eigenkapital in der Handelsbilanz, liegt eine **passive Steuerlatenz** vor, für die eine **Ansatzpflicht** besteht.

Ergibt sich ein Gesamtbetrag mit negativem Vorzeichen, das heißt, das steuerliche Eigenkapital ist höher als das Eigenkapital in der Handelsbilanz, liegt eine **aktive Steuerlatenz** vor, für die ein **Ansatzwahlrecht** besteht.

Steuerbe- und -entlastung (Differenzen) mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen zu bewerten. Die Körperschaftsteuerbelastung beträgt zurzeit einheitlich 15 Prozent. Unter Berücksichtigung des Solidaritätszuschlags von derzeit 5,5 Prozent erhöht sie sich auf 15,825 Prozent. Bei der Gewerbesteuer sollte mit einem durchschnittlichen – entsprechend der Verteilung

Aktivseite (+ HB / - StB)	31.12.2010		Differenz	Differenz
	HB	StB	aktiv	passiv
Grdst. mit Wohnbauten	18.759	46.567	-27.808	0
Grdst. mit Erbbaurechten Dritter	10	312	-302	0
Sonstiges Anlagevermögen	39	39	0	0
Umlaufvermögen	3.666	3.666	0	0
Geldbeschaffungskosten	9	34	-25	0
	22.483	50.618	-28.135	0

Tabelle 1

Quelle: GdW

des Gewerbeertrages auf die einzelnen Betriebsstätten gewichteten – Hebesatz gerechnet werden.

Ermittlung der Differenzbeträge

Am Beispiel der Bilanz eines Musterwohnungsunternehmens (siehe Tabellen 1 und 2, Zahlen in tausend Euro/TEUR) ergeben sich insgesamt aktive Differenzbeträge der Vermögensgegenstände und Schulden in Höhe von 29.236 TEUR (27.808+302+25+1.001+100).

Die Ansatzdifferenzen müssen der Differenz des Eigenkapitals zwischen Handels- und Steuerbilanz entsprechen. Aktive Differenzen bedeuten, dass das „Eigenkapital laut Handelsbilanz“ kleiner ist als das Eigenkapital laut Steuerbilanz. Im Beispiel beträgt das Eigenkapital in der Handelsbilanz 3.992 TEUR und das Eigenkapital in der Steuerbilanz 33.228 TEUR. Die Differenz beträgt TEUR 29.236.

Macht das Unternehmen im Ergebnis von seinem Aktivierungswahlrecht keinen ▶



+ + + **ACHTUNG!** + + +
Neue Roadshowtermine 2011:
 20.09. Kassel, 21.09. Hannover, 22.09. Bremen,
 05.10. München, 06.10. Nürnberg,
 12.10. Villingen-Schwenningen, 13.10. Heilbronn

Wir entwickeln Softwarelösungen mit Weitblick.

Die GAP-Group bleibt ihrem Ruf als Innovationsführer treu. Die aktuelle Version von immotion® setzt technologische Marktstandards frühzeitig um und verfolgt dabei konsequent die Optimierung der Softwarebedienung und Prozesssteuerung.

Im Standardleistungsumfang unterstützt immotion® die durchgehende Integration von Microsoft Office®, einen Mehrmonitor-Betrieb oder individuelle Auswertungen durch eigene assistentengesteuerte Reportgeneratoren. Jedem Anwender steht die Nutzung von definierten Berichts- und Cockpit-Funktionen sowie Automatisierung von Prozessketten und Arbeitsabläufen durch die einfache Steuerung von integrierten Softwareservices zur Verfügung. Das erleichtert die Arbeit, spart Zeit und steigert den Anwendernutzen auf technologisch höchstem Niveau.

Überzeugen Sie sich selbst und lernen Sie immotion® kennen.

Im Internet unter www.gap-group.de oder per Telefon unter 0421-49134422.



Software für die Wohnungswirtschaft

Passivseite	31.12.2010		Differenz	Differenz
	HB	StB		
(- HB / + StB)				
Gezeichnetes Kapital	600	600	0	0
Rücklagen	3.248	3.248	0	0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	144	-540	-684	0
Steuerlicher Ausgleichsposten	0	29.920	0	29.920
Rst. für Bauinstandhaltung	1.001	0	-1.001	0
Sonstige Rückstellung	227	127	-100	0
Verbindlichkeiten	17.254	17.254	0	0
RAP	9	9	0	0
	22.483	50.618	-1.785	29.920

Tabelle 2

Quelle: GdW

Gebrauch, braucht es an dieser Stelle keine weiteren Berechnungen anzustellen. Möchte das Unternehmen von seinem Aktivierungswahlrecht Gebrauch machen (eher selten in der Praxis), muss es nachweisen, dass die aktiven Steuerlatenzen auch zukünftig genutzt werden können. Dazu ist eine mehrjährige steuerliche Ergebnisplanung notwendig. Dabei ist zu beachten, dass bei einem längeren Prognosezeitraum die Prognosesicherheit mit zunehmender Länge des Betrachtungszeitraums sinkt. Damit unterliegt die Aktivierung von steuerlichen Vorteilen einer höheren Unsicherheit, je weiter deren erwarteter Entlastungseffekt in der Zukunft liegt.

Aufgrund der Planung des Musterwohnungsunternehmens sind 1.355 TEUR positive Gewerbeerträge (Summe der positiven Gewerbeerträge) und 1.106 TEUR körperschaftsteuerliche Erträge (Summe des zu versteuernden Einkommens) zur Verrechnung mit Differenzbeträgen nutzbar (steuerliche Verlustvorträge werden in diesem

Beispiel nicht berücksichtigt, da in den ersten fünf Jahren keine positiven steuerlichen Ergebnisse anfallen).

Im vorliegenden Beispiel wurde davon ausgegangen, dass eine voraussichtliche Realisierung aktiver latenter Steuern nur dann gegeben ist, wenn zu versteuernde Gewinne in ausreichender Höhe anfallen.



Sie finden die Broschüre unter: www.pruefungsverbaende.de Menüpunkt „Unsere Leistungen“, Link „Gemeinsame verbindliche Standards“

chen Ergebnisses möglich sei. In diesem Fall wären 3.814 TEUR positive Gewerbeerträge und 3.814 TEUR körperschaftsteuerliche

Dieser Argumentation folgend, wurden nur die positiven Gewerbeerträge und positiven körperschaftsteuerlichen Erträge zur Verrechnung mit Differenzbeträgen angesetzt. Alternativ wird bezüglich des Ansatzes von aktiven latenten Steuern aus Differenzbeträgen auch die Meinung vertreten, dass eine Verrechnung in Höhe des positiven handelsrechtlichen

Kasten 3: Für das Berechnungsbeispiel ergeben sich folgende Steuersätze

Körperschaftsteuer gem. § 23 KStG: 15 %
Solidaritatzuschlag gem. § 4 SolZG: 5,5 %
ergibt einen Steuersatz von 15,825 %

Gewerbesteuer Hebesatz der erhebungsberechtigten Gemeinde: 260
Steuermesszahl gem. § 11 Abs. 2 GewStG 3,5 %
ergibt einen Steuersatz von 9,1 %

In der Summe ergeben sich somit aktive latente Steuern in Höhe von:
- aus Gewerbeertrag: 1.355 x 9,1 % = 123 TEUR
- aus zu versteuernden Einkommen: 1.106 x 15,825% = 175 TEUR
- Summe: 298 TEUR

Ergebnis: Es besteht ein Wahlrecht, in Höhe von 298 TEUR aktive latente Steuern in der Bilanz anzusetzen.

Erträge zur Verrechnung mit Differenzbeträgen nutzbar (Summe der HB-Ergebnisse). Dieser Auffassung wird im vorliegenden Beispiel nicht gefolgt (siehe Kasten 3).

Zusammenfassung

Die Ermittlung von latenten Steuern ist kein „Teufelszeug“. Getreu dem Motto „Latente Steuern muss man nicht verstehen, man muss sie nur berechnen können“, wurde anhand eines Beispiels die Vorgehensweise der Ermittlung dargestellt. Bei Bedarf kann die Materie anhand des Prüfungsstandards „Bilanzierung latenter Steuern bei Wohnungsunternehmen nach den Vorschriften des HGB“ der Konferenz der Prüfungsdirektoren des GdW (März 2011) weiter vertieft werden. Er kann auf der Internetseite www.pruefungsverbaende.de bezogen werden.

*Christian Gebhardt
Wirtschaftsprüfer, Referent für Betriebswirtschaft/
Standardsetzung Rechnungslegung und Prüfung
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e. V., Berlin*

Planungsjahre	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
HB-Ergebnis	16	257	116	31	394	600	600	600	600	600
Zu versteuerndes Einkommen	-584	-343	-484	-569	-206	56	104	220	180	546
Gewerbeertrag	-185	-120	-93	-179	-85	215	235	275	305	325

Tabelle 3

Quelle: GdW

„Ich lese die DW, weil sie Deutschlands Fachmagazin für die Wohnungswirtschaft ist. So habe ich einen bundesweiten Überblick über die wichtigen Themen und Projekte der Branche.“

Axel Gedaschko

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



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

☎ 0180/50 50 169*

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

🌐 www.diewohnungswirtschaft.de



HAUFE.

EBZ-Studie zur Aus-, Fort- und Weiterbildung

Parallelität von Ausbildung und Studium gewinnt an Bedeutung

Im Jahr 2005 formulierte das EBZ in Bochum „Zehn Thesen zur Personalentwicklung in der Wohnungswirtschaft“. Anlass waren die Ergebnisse der ersten „Marktstudien zur Aus-, Fort- und Weiterbildung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“. In den Jahren 2007 und 2009 folgten weitere Studien, und nun liegen die Ergebnisse für das Jahr 2011 vor. Der Autor nimmt eine Bestandsaufnahme vor und identifiziert die aktuellen Trends.

Inzwischen hat fast jedes Unternehmen die Erfahrung gemacht, dass so manche Position über den Arbeitsmarkt kaum noch adäquat zu besetzen ist. Der Aussage „Personalrekrutierung wird immer schwieriger“ stimmen heute 61 Prozent der Führungskräfte zu. 2007 waren es noch 42 Prozent und 2009 51 Prozent. Dieser klar erkennbare Trend führt dazu, dass das eigene Personal mit seinen Potenzialen stärker in den Fokus rückt und dass Ausbildungsaktivitäten – das Heranziehen des „eigenen“ Nachwuchses – in der Regel sehr ernst genommen werden. Gleichzeitig ist die analytische Durchdringung des Themas deutlich vorangeschritten. Die Studien des EBZ und Sondererhebungen des GdW haben ein ehemals „weiches“ Thema mit harten Fakten untersetzt. In den nächsten zehn Jahren müssen mindestens 3.000 Führungspositionen mit akademisch ausgebildetem Personal neu besetzt werden. Die Ausbildungsaktivitäten der Branche reichen dafür kaum. Aber die Wohnungswirtschaft ist auf einem guten Weg, denn sie hat sich den Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Arbeitsmärkte eher gestellt als viele andere Branchen: Der GdW-Verbandstag 2007 fand unter dem Motto „Mit klugen Köpfen ist gut Stadt zu machen“ statt. Mit diesem wichtigen Bekenntnis hat der GdW seine Vorreiterrolle in der immobilienwirtschaftlichen Verbändelandschaft weiter ausgebaut und zum Bewusstseinswandel der Branche beigetragen.

Dieser Bewusstseinswandel wird auch in den Ergebnissen der gerade ausgewerteten Marktstudie deutlich: Dort haben die Führungskräfte der Wohnungswirtschaft in der Hitliste der wichtigen Themen des Jahres 2011 Personalentwicklung auf Platz zwei gesetzt, direkt nach dem heute unschlagbaren Thema Energieeffizienz. Die Erkenntnis, dass qualifiziertes und motiviertes Personal die wichtigste Grundlage für den Unternehmenserfolg sind, hat sich weitgehend durchgesetzt.

Personalmarketing – die Branche wird (langsam) sexy

Den Worten von 2007 sind Taten gefolgt. Der GdW investiert mit seiner Azubi-Kampagne unter dem Motto „Du bist mehr Immobilienprofi, als Du denkst!“ in das Image der Branche. Die breit angelegte Onlinekampagne erreicht erfolgreich ihre Zielgruppe, und der dazugehörige Messtand wird auf Ausbildungsbörsen von interessierten Schülern regelrecht umlagert. Diese Erfolge überzeugen auch Skeptiker, so dass nun nach einer zähen Anlaufphase die Beteiligung der Wohnungsunternehmen an der Kampagne kontinuierlich ansteigt. In den „Zehn Thesen“ von 2005 hieß es noch: „Wie vielseitig, dynamisch und sicher ein Job in der Immobilienwirtschaft heute sein kann, wissen nur Insider.“ Das muss heute, nur sechs Jahre später, eindeutig relativiert werden.

Der 2006 modernisierte Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann/-kauffrau (IHK) ist für Unternehmen und Schulabgänger gleichermaßen attraktiver geworden. Ganz weit vorne in der Gunst der jungen Menschen steht heute die Möglichkeit, nach oder bereits während der Ausbildung zu studieren. 74 Prozent der EBZ-Berufsschüler äußern ausdrückliches Interesse am Studiengang Bachelor of Arts Real Estate, und auf den Azubi-Messen sind die Studienmöglichkeiten das wichtigste Rekrutierungsinstrument, weil nach einem Gespräch über das Berufsbild fast immer Fragen zu weiterführenden Entwicklungschancen folgen. In den Chefetagen hat man das begriffen: Die Einschätzung, dass die Parallelität von Ausbildung und Studium immer wichtiger wird, teilen heute 68 Prozent der Führungskräfte, und selbst 2009 waren es immerhin schon 57 Prozent. Die Wohnungswirtschaft hat ihre Hausaufgaben gemacht und auch damit die Grundlagen für ein besseres Personalmarketing geschaffen.

Steigender Weiterbildungsbedarf – stagnierende Budgets

Schmale Ausbildungsgänge werden auch in Zukunft keine Chance haben. Die Branche erwartet sowohl auf der Sachbearbeiter- als auch auf der Führungskräfteebene eine breit angelegte fundierte Ausbildung. Fragt man danach, welchen Fachgebieten eine hohe Relevanz zugesprochen wird, dann kommt heraus: eigentlich allen. Nahezu alle Fachgebiete weisen eine hohe Relevanz auf und zeigen eine hohe Erwartungshaltung: Fachliche Allrounder mit hoher Sozialkompetenz und ausgeprägtem unternehmerischen Denken sind gefragt.

Dass diese Erwartungen nicht immer erfüllt werden können, liegt auf der Hand: Die Unternehmen vermissen bei ihren eigenen Sachbearbeitern vor allem unternehmerisches Denken und die Bereitschaft zum eigenverantwortlichen Handeln, mit der Fachkompetenz sind dagegen nur 14 Prozent unzufrieden. Bei externen Bewerbern sieht das ganz anders aus: Hier nennen 56 Prozent der Unternehmen fehlende Fachkompetenz an erster Stelle. Es wird eben schwieriger, qualifizierte Mitarbeiter zu finden. Führungskräfte, so jedenfalls ist die Erwartungshaltung der Branche, sollten zukünftig ihre Kompetenzen in den Feldern strategisches Management (61 Prozent) und Mitarbeiterführung (65 Prozent!) weiterentwickeln.

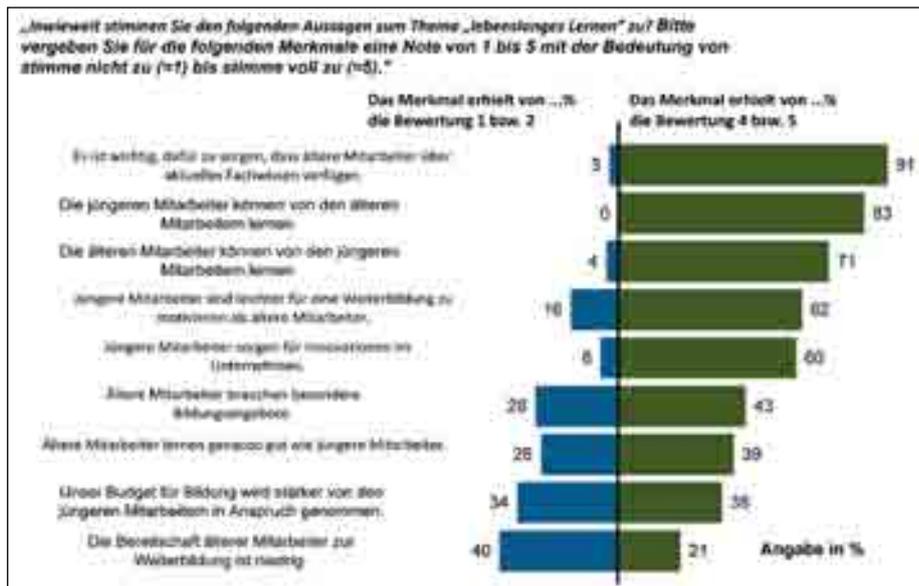
72 Prozent der Unternehmen sind der Meinung, dass sich der Weiterbildungsbedarf zukünftig erhöhen wird. Hier klaffen Anspruch und Wirklichkeit allerdings deutlich auseinander, denn die Budgets sind konstant geblieben. Die Veränderung von 558 Euro pro Mitarbeiter im Jahr 2005 auf 576 Euro im Jahr 2011 zeigt die Stagnation deutlich. Die 2005 von uns prognostizierte „ständige Weiterbildung als Unternehmensprinzip“ hat sich jedenfalls noch nicht durchgesetzt.

Auf dem schwierigen Weg zum lebenslangen Lernen

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter in Wohnungsunternehmen beträgt 47 Jahre, im Vergleich zu anderen Branchen ein hoher Durchschnitt. Es gibt also eine hohe Zahl älterer Mitarbeiter, die über große Erfahrung, doch nicht immer über aktuelles Fachwissen verfügen. Gleichzeitig drängen junge, gut ausgebildete Immobilienkaufleute, Bachelor- und Masterabsolventen in die Unternehmen. Die Marktstudie hat erstmals das Verhältnis der Generationen zueinander untersucht: Die Ergebnisse sind zwar nicht ganz eindeutig, aber in der Tendenz trotzdem ermutigend (siehe Abbildung). Denn Erfahrung wird hoch geschätzt: 83 Prozent der Befragten sind der Meinung, dass jüngere von älteren Mitarbeitern lernen können. Gleichzeitig aber glauben 60 Prozent, dass jüngere Mitarbeiter für Innovationen im Unternehmen sorgen, und 71 Prozent meinen, dass auch die Älteren vom aktuellen Wissen der Jüngeren profitieren können. Man meint mehrheitlich, jüngere Mitarbeiter seien leicht für eine Weiterbildung zu motivieren, andererseits ergibt die Studie jedoch auch nicht, dass die Weiterbildungsbereitschaft älterer Mitarbeiter niedrig sei. Nur eins ist völlig eindeutig: Es ist wichtig für die Unternehmen, dass die älteren Mitarbeiter über aktuelles Fachwissen verfügen, denn sie bilden eine wachsende Mehrheit, die der Erfolgsfaktor für Innovationsprozesse sein wird.

Personalentwicklung – wer wird der Motor?

Die großen Wohnungsunternehmen haben in den vergangenen Jahren ihre Personalentwicklung deutlich professionalisiert und



für mittelständische Unternehmensgrößen ein hohes Niveau erreicht. Sie überlassen dieses Feld nicht mehr ausschließlich ihren wohnungswirtschaftlichen Führungskräften (die dafür in der Regel auch nicht ausgebildet sind), sondern haben Spezialisten eingestellt, die Personalentwicklung bereichsübergreifend praktizieren. In den kleinen und mittleren Wohnungsunternehmen sieht es etwas anders aus: Dort ist das Thema zwar angekommen, sie tun sich aber in der systematischen Umsetzung sehr schwer, und die Mehrheit verfügt nach wie vor nicht über ein Personalentwicklungskonzept. Die Unternehmen sind zu klein für eine eigene Personalentwicklung und so läuft das Thema „nebenher“. Abhilfe könnte ein Konzept für mobile Personalentwicklung schaffen, das zurzeit im EBZ mit Unterstützung des GdW entwickelt wird. Im Kern sieht es vor, Personalentwicklung als externe Dienstleistung anzubieten.

Das Fazit der EBZ-Marktstudie 2011 fällt positiv aus: Es gibt nur noch wenige Erkenntnisdefizite, und alle Akteure, Unternehmen, Verbände und Akademien haben sich weiter professionalisiert. Die Wohnungswirtschaft hat sich im Vergleich zu vielen anderen mittelständisch geprägten Branchen einen kleinen Vorsprung erarbeitet. Aber die Erwartungshaltung der jungen Nachwuchskräfte ist auch hoch: Als 60 von ihnen im Rahmen eines Workshops den wichtigsten Erfolgsfaktor für die Entwicklung ihres Unternehmens benennen sollten, haben sie Personalmanagement und Personalentwicklung auf Platz eins gewählt. Zufrieden damit, wie das Thema im eigenen Unternehmen gehandhabt wird, waren die wenigsten.

Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender, EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bochum

IHR ZUVERLÄSSIGER PARTNER

Kautionsmanagement für Fortgeschrittene.

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

www.aareal-account-kautionen.com

LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2010

Neue Maßstäbe in der Wohnungsmarktanalyse

Die LEG NRW macht den Wohnimmobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen transparent: Der erste LEG-Wohnungsmarktreport NRW analysiert nicht nur die zwölf größten Städte des Bundeslandes. Er widmet sich auch den 42 kleinen Städten und Kreisen. Eine professionelle Aufbereitung der kleineren Wohnungsmärkte eines gesamten Bundeslandes hat es in dieser Form noch nicht gegeben. Der Wohnungsmarktreport wurde als Beitrag zum DW-Zukunftspreis 2011 eingereicht.

Inzwischen viermal im Jahr publizieren Maklerunternehmen und Immobilienconsultants mehr oder weniger professionell aufbereitete Immobilienmarktbarometer, stellen Trends bei den Mieten und Kaufpreisen vor und bewerten die Entwicklung der Leerstände. Bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien ist das gang und gäbe. Was Wendy Thomas, Gründerin und Geschäftsführerin des Informationsdienstes Thomas Daily, mit ihrem ersten Büromarktreport Ende der 1980er Jahre begann, hat sich zu einer eigenen Industrie entwickelt. Wenn der Rohstoff des 21. Jahrhunderts Informationen sind, so legte sie im Auftrag des Maklerunternehmens Jones Lang Wootton, heute Jones Lang LaSalle, den Grundstein für einen immer weiter boomenden Dienstleistungszweig. Alle großen Beratungshäuser – darunter neben JLL auch Cushman & Wakefield oder CB Richard Ellis – unterhalten eigene Abteilungen für Immobilienresearch. Wie hoch ist der Büro-leerstand in Hamburg oder die Ladenmiete in Nürnberg? Zahlen und Fakten, die vor zwei Jahrzehnten noch nicht existierten, sind heute in Sekundenschnelle abrufbar. Und ermöglichen es Investoren, Mietern, Verbrauchern, aber auch Wissenschaftlern und Journalisten, Marktentwicklungen und Preise auf Basis von profunden Daten zu bewerten.

Doch wie sieht es mit den Märkten für Wohnimmobilien aus? Hier hinkt die Marktbeschreibung dem heute erreichten Standard in der Büro- und Einzelhandelsimmobilienmarktanalyse noch immer hinterher. Zwar übertrifft die Güte der Wohnungsmarktdaten meist diejenige aus dem Büro- und Einzelhandelssektor, weil Preise von den Gutachterausschüssen der Städte alljährlich auf Basis realer Kauffälle ermittelt werden. Wer dagegen Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt beschreiben will, muss oft mit Schätzungen vorliebnehmen, vor allem, wenn bei Transaktionen Still-schwiegen über die Kaufpreise vereinbart wird. Dennoch lassen sich die Berichte der städtischen Gutachterausschüsse nicht mit den standardisierten und professionell auf-

bereiteten Büromarktreports der Maklerhäuser vergleichen.

Vorreiter in der Marktbeschreibung

Diese Lücke schließt nun der erste LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2010, den die LEG NRW, einer der größten Wohnungsanbieter des Bundeslandes, gemeinsam mit dem international agierenden Immobilienconsultant CB Richard Ellis im Herbst 2010 vorgelegt hat. Es handelt sich um die bundesweit erste Analyse, die alle Wohnimmobilienmärkte eines Bundeslandes wissenschaftlich fundiert beleuchtet. Auf insgesamt 264 Seiten schafft der PLZ-basierte Ansatz es, wichtige wirtschaftliche und sozioökonomische Daten mit Fakten zu den lokalen Wohnimmobilienmärkten ins Verhältnis zu setzen. Schon allein daraus ergaben sich zahlreiche Fragestellungen. Werden eher städtische oder eher ländliche Regionen von den Negativfolgen des demografischen Wandels betroffen sein? Wie sieht die Angebotslage in Städten mit wachsenden Einwohnerzahlen aus? Welche Rolle spielen etwa sinkende Haushaltszahlen in einem Markt, der schon heute mit hohen Wohnungsleerständen zu kämpfen hat? Wo müssen die Mieter den größten Anteil ihrer Einkommen fürs Wohnen ausgeben? Antworten auf diese und viele andere Fragen konnten nur durch das wissenschaftliche Vorgehen zutage befördert werden.

So fußt die Beschreibung der Mieten und Kaufpreise in allen 54 beschriebenen Wohnungsmärkten auf dem gleichen Schema. Zum einen werden Mittelwerte zur Miet- und Kaufpreisentwicklung (= gesamtes Marktsegment, Mittelwert) für den jeweiligen Gesamtmarkt gebildet. Diese Werte werden durch differenzierte Aussagen zum unteren Marktsegment (= einfache Wohnungen in minder guten Lagen) sowie zum oberen Marktsegment (= hochwertige Wohnungen in sehr guten Lagen) ergänzt. Der grobe Trend in allen Großstädten Nordrhein-Westfalens lautet: Gutes und Teures

wurde noch teurer, weniger Gutes ließ im Preis nach. Vor allem hochwertige Eigentumswohnungen waren gefragt wie nie. Die Preise explodierten und legten in neun Städten um deutlich mehr als 13 Prozent zu. Demgegenüber verloren einfach ausgestattete oder weniger gut gelegene Objekte massiv an Zuspruch und Wert. Hier sanken die Preise fast überall im zweistelligen Prozentbereich. Bei den Mieten ließ sich eine ähnliche Entwicklung beobachten wie bei Eigentumswohnungen: Die Preisschere zwischen günstig und teuer öffnete sich in allen Märkten NRWs weiter. So mussten Wohnungssuchende im hochwertigen Segment in allen zwölf Großstädten Nordrhein-Westfalens – teils kräftige – Preisaufschläge hinnehmen. Einfache Wohnungen wurden jedoch günstiger – außer in den Universitätsstädten Münster, Aachen und Bonn. Der Markt für Mehrfamilienhäuser zeigte dagegen uneinheitliche Trends. Hier mussten auch Anbieter hochwertiger Immobilien rückläufige Preise hinnehmen.

Transparenz

Der LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2010 bringt als erste Publikation seiner Art Licht ins Dunkel bisher unbeachteter Lagen. Und er deckt zugleich Lücken in der Datenverfügbarkeit auf. So zeigte sich, dass vor allem in zahlreichen Kreisgebieten eine Reihe von Informationen schlichtweg nicht verfügbar ist. Vor allem in den ländlichen Regionen NRWs fehlen oftmals Angaben zur Höhe der örtlichen Wohnkosten, zur Haushaltskraft, zur Angebotslage sowie zum Ausmaß des Leerstandes.

Ein typisches Beispiel ist der zweitgrößte, aber recht dünn besiedelte Kreis Steinfurt im Norden von NRW. Zu 13 von insgesamt 27 Postleitzahlgebieten im Kreis liegen keine Informationen zur Angebotslage, den Miethöhen, Wohnkosten und zum Leerstand vor. Auf eine ähnlich lückenhafte Datenlage trafen die Verfasser des LEG-Wohnungsmarktreports in den Kreisen Höxter, Lippe

und Olpe sowie im Hochsauerlandkreis. Die mangelnde Transparenz kann gewiss in den meisten Fällen auf die ländliche Prägung sowie den dadurch eher geringen Mieteranteil unter den Haushalten zurückgeführt werden. Dennoch besteht hier auf lange Sicht Nachholbedarf.

Groß, klein, günstig, teuer

Lässt man die kleinen Schwächen, die sich aus dem Datenmangel ergeben, außen vor, so befördert der LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2010 einige erstaunliche Fakten zutage. Da können wir gleich im Kreis Steinfurt bleiben: In der Gemeinde Hopsten finden sich die landesweit größten Wohnungen. Über 100 Quadratmeter Wohnfläche verfügen die Mieterhaushalte dort. In ebenso großen Wohnungen leben – statistisch gesehen – die Borgentreicher im Kreis Höxter. Auf bescheidenen 54 Quadratmetern müssen sich dagegen die Mieter im Bochumer Stadtteil Wattenscheid-Mitte einrichten. Auf durchschnittlich 55 Quadratmeter kommen die Duisburger im Stadtteil Wedau.

Anders als bei den Wohnungsgrößen folgen die Miethöhen einer klaren räumlichen Regel: Die teuersten Wohnungen mit Kaltmieten von bis zu elf Euro pro Quadratmeter finden sich in den Großstädten – in Düsseldorf und Köln – die preiswertesten auf dem Land. In Beverungen im Kreis Höxter kann man schon ab 3,76 Euro pro Monat und Quadratmeter eine Wohnung mieten. Zweitgünstigste Gemeinde in NRW ist Bad Wünnenberg im Kreis Paderborn. Dort finden Mieterhaushalte bereits ab 3,78 Euro pro Quadratmeter eine Bleibe. Während Köln bei den Höchstmieten hinter

dem Spitzenreiter Düsseldorf gleich mit vier PLZ-Gebieten – Altstadt-Nord, Altstadt-Süd, Lindenthal und Neustadt-Süd – mit Quadratmeterpreisen jenseits der Zehn-Euro-Grenze vertreten ist, hat Düsseldorf bei den Wohnkosten die Nase vorn. Gleich drei PLZ-Gebiete – Teile von Oberkassel, Kaiserswerth und Lohhausen/Stockum – befinden sich mit monatlichen Belastungen von bis zu 883 Euro unter den Top 5. Tief müssen die Mieterhaushalte zudem in Bonn-Südstadt/Zentrum – Rang 3 mit 700 Euro – sowie



LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2010

in Köln-Lindenthal – Rang 4 mit 685 Euro – in die Tasche greifen. Das Wohnkostenniveau fällt in den ländlichen Regionen gegenüber denen in Ballungsgebieten deutlich ab. Gleich zweimal sind hier Gemeinden aus dem Märkischen Kreis platziert. In Herscheid (265 Euro im Monat) und in Werdohl (275 Euro im Monat) ist ein Dach über dem Kopf für relativ wenig Geld zu bekommen.

Zu den Regionen mit teils hohen Einwohnerverlusten gehören die meisten Ruhrstädte, allen voran Bottrop, Gelsenkirchen, Hagen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen. Auch Duisburg, Dortmund, Essen, Bochum und Dortmund müssen nach bereits erlittenen Schrumpfungsprozessen mit weiteren Rückgängen rechnen. Doch selbst einigen der kleineren Städte und Kreise sagen die Demografen schwindende Bevölkerungszahlen voraus. Leerer werden soll es in den kommenden zwei Jahrzehnten beispielsweise in Remscheid, im Märkischen Kreis, im Hochsauerlandkreis, im Ennepe-Ruhr-Kreis und im Kreis Höxter. Wie sich die Standorte – vor allem Mieten, Leerstände und Kaufpreise – weiterentwickeln, wird die zweite Auflage des LEG-Wohnungsmarktreports zeigen, die im Herbst 2011 erscheint.

Wachstumsregionen stehen Schrumpfungsregionen gegenüber

Auch die lokal unterschiedlichen Folgen des demografischen Wandels werden im LEG-

Wohnungsmarktreport NRW 2010 durch Zahlen und Fakten bestätigt: So zählt die Rheinschiene mit den Städten Düsseldorf, Köln und Bonn zusammen mit den Universitätsstädten Aachen, Bonn und Münster zu den demografischen Siegerregionen mit wachsenden Einwohnerzahlen und steigenden Mieten. Bis zum Jahr 2030 soll die Zahl der Bewohner wie der Haushalte in diesen Städten zunehmen. Aber auch im Rhein-Erft-Kreis, dem Kreis Paderborn, dem Kreis Gütersloh sowie dem Kreis Borken zeigen die Prognosebarometer für Einwohner- und Haushaltszahlen nach oben.

Quelle: LEG NRW



Mietentwicklung in den zwölf größten Städten in Nordrhein-Westfalen.

Quelle: LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2010

Miriam Beul-Ramacher, Duisburg

Die LEG NRW hat sich zudem mit dem „Projekt ONE – Wir sind EINS“ am diesjährigen DW-Zukunftspreis beteiligt. Mit dem Projekt will die LEG NRW die Präsenz des Managements in den Regionen stärken, einen differenzierten Marketingmix aufbauen, die Bestandsstrategie überarbeiten und den Leistungsgrad des Unternehmens erhöhen. Mehr zum Projekt erfahren Sie unter www.diewohnungswirtschaft.de/unternehmen

Prämierte Projekte

Wohnen für ein langes Leben: Wohn- und Lebensqualität im Alter

In dieser Ausgabe werden die Preisträger aus dem Wettbewerb „Genossenschaftspreis Wohnen 2010“ in der Kategorie „Wohnen für ein langes Leben: Sicherung der Wohn- und Lebensqualität im Alter“ vorgestellt. Die Preisträger in der Kategorie „Genossenschaften sorgen für ein gutes Klima: Energieeffizient wohnen“ wurden bereits in der DW-Ausgabe 8/2011 portraitiert.

Bei dem Wettbewerb wurden Genossenschaften für ihre zukunftsweisenden Projekte ausgezeichnet. Dabei hatte eine elfköpfige Jury die Beiträge bewertet und unter den insgesamt 67 eingereichten Wettbewerbsbeiträgen je Kategorie drei Preisträger ausgewählt sowie drei Anerkennungen ausgesprochen. Die Prämierungen innerhalb der Preisträger und Anerkennungen sind gleichrangig.

Mit der organisatorischen Durchführung des Wettbewerbs war das Beratungs- und Forschungsunternehmen Analyse & Konzepte beauftragt. Nähere Informationen zum Wettbewerb, der vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ausgelobt wurde und unter der Schirmherrschaft des Bundesministers für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Dr. Peter Ramsauer stand, finden sich in der Broschüre „Genossenschaftspreis Wohnen 2010“. Diese Broschüre ist beim GdW kostenlos erhältlich.

Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba)

Der Projekttitle „Sicherung des langfristigen Wohnens und Lebens in vertrauter Umgebung“ steht für die Zukunfts- und Mitgliederorientierung der altoba. Ziel ist die Verwirklichung unterschiedlicher Wohnvorstellungen, die Schaffung stabiler Nachbarschaften und Quartiere und die Bereitstellung eines Dienstleistungsangebots, das sich an den Wünschen der Mitglieder orientiert. Die Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele betreffen die



Die Spareinrichtung der altoba bietet unter anderem den Altoba-Auszahlungsplan an.

Quelle: altoba

Themen Wohnen, finanzielle Vorsorge, Förderung der Gemeinschaft sowie Hilfe im Alltag.

Bei der Bestandsentwicklung wird Mitgliederorientierung mit Quartiersentwicklung verbunden: Seit 2006 wurden 32 von rund 300 zertifizierten Wohnungen nach dem Programm „Wohnkomfort mit barrierefreien Attributen“ umgestaltet. Diese Maßnahmen ermöglichen älteren Mitgliedern einen Verbleib in der Hausgemeinschaft. Sie werden so gestaltet, dass sie auch für andere Zielgruppen interessant sind, und tragen damit zur Nachhaltigkeit bei. Im Zuge eines Neubaus mit 55 Wohnungen in der Kleinen Bergstraße ist etwa geplant, eine Wohnung für demenzkranke Mitglieder zu integrieren.

Altoba-Mitglieder erhalten über das umfangreiche Sozialmanagement Hilfe im Alltag und können zu vergünstigten Konditionen auf einen Hausnotruf der Johanniter-Unfallhilfe zurückgreifen. Zur Förderung der Gemeinschaft trägt der Verein „Kleine LebensFreude“ bei, der gezielt für ältere Menschen mit Unterstützungsbedarf gemeinschaftliche Ausflüge organisiert. Die Nachbarschaftstreffs und der Verein „Vertrautes Wohnen e.V.“ leisten mit ihren Veranstaltungen, die sich an Mitglieder und Bewohner der Quartiere richten, ebenfalls einen Beitrag zur Entwicklung funktionierender Nachbar-

schaften. Die Spareinrichtung der altoba bietet mit dem Vorsorge-Sparen und dem altoba-Auszahlungsplan zwei Sparprodukte an, die zur Altersvorsorge, zur Bezahlbarkeit der Wohnkosten oder auch zur Absicherung bestimmter Lebenssituationen genutzt werden können. Die einzelnen Maßnahmen fügen sich bei der altoba als Bausteine in eine Gesamtstrategie ein. Das Leitbild – Werte leben – spiegelt mit seinem Dreiklang das Selbstverständnis der altoba wider: Es gilt, die gleichberechtigten Interessen der Mitglieder, der Mitarbeiter und des Unternehmens zu berücksichtigen, um nicht nur Wirtschaftlichkeit, sondern auch soziale Verantwortung in die zukunftsorientierte Entwicklung der Genossenschaft einzubeziehen.

Wohnbau Lemgo eG

Mit ihrem Projekt „Pöstenhof“ realisiert die Wohnbau Lemgo eG eine marktgerechte Bestandsentwicklung in einer Siedlung der 1950er Jahre und schafft auf dem Wohnungsmarkt in Lemgo erstmalig Angebote zum Gemeinschafts- und Mehrgenerationenwohnen. Der „Pöstenhof“ ist ein Element der Kompletterneuerung des Quartiers Goethestraße/Schillerstraße/Hinter den Pösten und steht exemplarisch für die zentrale Herausforderung der Genossenschaft: die Anpassung und Weiterentwicklung von Altbeständen im Geschossbau der 1950er Jahre. Dabei gilt es, demografische und regionale Entwicklungen zu berücksichtigen und Themen wie Barrierefreiheit, Bevölkerungsrückgang, Einkommensentwicklungen in individuellen Konzepten zu verankern, die für Wohnungsbestände in Quartieren und im Streubesitz tragfähig sind.

Die Maßnahmen im Quartier am Pösten umfassen Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen, Erleichterungen für die Versorgung pflegebedürftiger Mitglieder, aber auch Maßnahmen zur Förderung der

ÜBERSICHT

Bereits in der August-DW:
Prämierte Projekte
„Genossenschaften sorgen für ein gutes
Klima: energieeffizient wohnen“ Seite 48



Nach der familien- und altersgerechten Modernisierung der Siedlung „Pöstenhof“ reduzierte sich auch der Energieverbrauch um fast 50 Prozent.

Quelle: Wohnbau Lemgo eG

Gemeinschaft und Nachbarschaft. In einem 2006 eingerichteten Nachbarschaftszentrum besteht eine Kooperation mit einem sozialen Dienst „Freie Altenhilfe Lemgo e.V.“, der sieben pflegebedürftige Menschen rund um die Uhr betreut und darüber hinaus eine kostenlose 24-stündige Versorgungssicherheit für die gesamte Siedlung gewährleistet. Für nachbarschaftliche Aktivitäten stehen Gemeinschaftsräume zur Verfügung. Die regelmäßigen Modernisierungssprechstunden und Veranstaltungen der Genossenschaft haben ebenso wie ein „Tante-Emma-Laden“ dazu beigetragen, dass sich das Genossenschaftshaus als Quartierstreffpunkt etabliert hat. Zu den baulichen Maßnahmen im Bestand zählen beispielsweise energetische Maßnahmen, Wohnungszusammenlegungen und Balkone sowie Terrassen. Die letzten Maßnahmen sollen bis 2012 abgeschlossen sein und eine Reduzierung des Energieverbrauchs in der Siedlung um fast 50 Prozent bewirken.

Mit dem Gemeinschaftswohnprojekt „Pöstenhof“ errichtet die Genossenschaft derzeit 33 Wohnungen sowie eine Gästewohnung. Das Projekt wurde in Kooperation mit den zukünftigen Bewohnern entwickelt. Integraler Bestandteil des Projekts wird eine Tagespflegeeinrichtung für 16 Menschen sein.

Wohnungsbaugenossenschaft Transport eG (WOGETRA)

Mit dem Projekt „Lebenslang Wohnen in Marienbrunn“ hat die WOGETRA das Ziel umgesetzt, Menschen mit erheblichem Unterstützungsbedarf einen Verbleib in der Wohnung zu ermöglichen, anstelle eines Umzugs in ein Pflegeheim. Neben der Orientierung auf die Bedürfnisse älterer Menschen steht die Leipziger Genossenschaft gleichzeitig vor der Herausforderung, ihre Bestände auch für jüngere Mitglieder und Familien attraktiv zu gestalten.



Gemeinschaftserlebnisse von Jung und Alt: Das Wohnkonzept „Cura Maria“ gibt Hilfestellung bei der Bewältigung des Alltags.

Quelle: WOGETRA

Das Projekt wurde in zwei 16-geschossigen Punkthochhäusern aus den 1970er Jahren umgesetzt und umfasste bauliche Maßnahmen sowie Dienstleistungen zur Unterstützung bei erhöhtem Hilfebedarf. Die WOGETRA bietet in Kooperation mit dem Caritasverband Leipzig e.V. das Wohnkonzept „Cura Maria“ an. Dieses Wohnkonzept beinhaltet eine individuelle und professionelle Unterstützung durch Sozialarbeit und Pflegedienstleistungen bei der Bewältigung des Alltags. Die Leistungen erfolgen unter der Prämisse, dass die Bewohner trotz der Unterstützung möglichst selbstbestimmt und selbstständig in ihrer häuslichen Umgebung leben können.

Neben Dienstleistungsangeboten im Gebäude (zum Beispiel Arzt, Physiotherapeut, Friseur) besteht eine Begegnungsstätte, die in Kooperation mit dem Caritasverband errichtet wurde. In zwei Etagen wurden zudem betreute Wohnungen für Demenzerkrankte eingerichtet. Darüber hinaus existiert ein Hausnotrufsystem des Malteser Hilfsdienstes. Bei der Gestaltung der Wohnräume wurden die Bedürfnisse älterer Bewohner berücksichtigt (zum Beispiel Türverbreiterungen, bodengleiche Duschen). Sämtliche Maßnahmen, die letztendlich eine Heimunterbringung hinauszögern oder verhindern können, wurden im Hinblick auf die Bedürfnisse hilfsbedürftiger Menschen entwickelt. Sie werden jedoch auch als Förderung des Mehrgenerationenwohnens verstanden, da in den betreffenden Punkthochhäusern explizit auch junge Bewohner und Familien erwünscht sind.

Barbara Miehke, Hamburg
Analyse & Konzepte
www.analyse-konzepte.de

Katharina Burkardt, Berlin
Pressesprecherin
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
www.gdw.de

Corporate Social Responsibility

Genossenschaftliches Engagement

Durch Gründung einer Stiftung Gutes bewirken hat Konjunktur. Das Gesamtvermögen aller deutschen Stiftungen wird auf mindestens 50 Milliarden Euro geschätzt. Bundesweit werden schätzungsweise 17 Milliarden Euro für gemeinnützige Zwecke ausgegeben. Wer gründet und betreibt überhaupt Stiftungen, welche Rolle spielen sie und welche Stiftungen betreiben Wohnungsgenossenschaften? Ein Jahrzehnt gibt es die Elisabeth-Kleber-Stiftung der Baugenossenschaft freier Gewerkschafter (BGFG) in Hamburg – ein Grund, die Stifternszenen einmal in den Blick zu nehmen.

Geht jemand „stiften“, verdrückt er sich. Stiftet dagegen jemand, engagiert er sich offen und selbstbewusst für die Gemeinschaft und fördert soziale Projekte, Bildungs- und Erziehungsmaßnahmen und andere mehr – wobei der angenehme Nebeneffekt, der Nachwelt als Stifter in Erinnerung zu bleiben, erlaubt ist. Bei Unternehmen spielen auch Image und CSR (Corporate Social Responsibility) eine Rolle.

Rund 19.000 Stiftungsporträts enthält das „Verzeichnis Deutscher Stiftungen“. Das Gros der Stiftungen verfügt über weniger als eine Million Euro Stiftungskapital. Der Begriff Stiftung bezeichnet zunächst nur eine Rechtsform. Unter den neu gegründeten Stiftungen ist die Gruppe der Bürgerstiftung die am schnellsten wachsende Gruppe. In den letzten 15 Jahren entstanden über 300 Bürgerstiftungen, etwa 200 dürfen das



Vertreter des Arbeitskreis Stiftungen Hamburger Wohnungsgenossenschaften überreichen einen Scheck für ein Nachbarschaftszentrum. Der Zusammenschluss ist eine Ausnahme in der Stiftungslandschaft.

Quelle: BGFG

Gütesiegel tragen, das der Bundesverband deutscher Stiftungen nur bei ausgewiesener Werteorientierung vergibt. Nicht alle Stiftungen sind gemeinnützig und in den meisten „Bürgerstiftungen“ sind nicht nur Bürger aktiv. Dieser Begriff ist nicht geschützt und heute nutzen ihn auch viele Zusammenschlüsse von Institutionen.

Alte und neue Stiftungen

Eine der ältesten Stiftungen der „Wohnungswirtschaft“ ist die 1244 gegründete Stiftung „Hospital zum Heiligen Geist“ zu Berlin-Spandau. Hier finden Senioren im Bezirk in einer stiftungseigenen Wohnanlage eine Bleibe. Das „Damenstift“ ist ein häufig zu findendes Beispiel früherer Mildtätigkeit. Möglich, dass diese Form der Mildtätigkeit in Zeiten einer prognostizierten Altersarmut wieder neu belebt wird. Ein anderes Beispiel: Aus der Stiftung Arbeiterheim, 1889 vom Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen und dem Arbeiterbildungsverein Stuttgart gegründet, entwickelte sich ein bis heute für Stuttgart wichtiges Wohnungsunternehmen – der Bau- und Wohnungsverein Stuttgart. Der Verein ist noch heute eine Stiftung.

Wohnungsunternehmen und vor allem Wohnungsgenossenschaften nutzen Stiftungen verstärkt als zusätzliche Organisationsform

für Aufgaben ihres Sozialmanagements. Dies kann auch in Form eines Vereines geschehen, wovon viele Genossenschaften in der Vergangenheit Gebrauch gemacht haben. Beide Formen bieten Vor- und Nachteile. Ein Verein benötigt kaum Eigenkapital und bindet die Mitglieder stärker an die Genossenschaft. Eine Stiftung kann klarere Ziele formulieren und erfordert weniger Verwaltungsaufwand. Entscheidend ist, ob eine Stiftung als operative oder als Förderstiftung auftritt. Wohnungsgenossenschaften agieren in der Regel mit Förderstiftungen, die den Genossenschaften eine größere Bandbreite an Förderprojekten ermöglichen. Die DW berichtete bereits über Stiftungen von Wohnungsunternehmen und Genossenschaften (siehe zum Beispiel DW 8/2011, S. 50).

Preisgekröntes Beispiel: Stiftung der Bergedorf-Bille in Hamburg

Am 4. Juni 2006 erhielt die Stiftung der gemeinnützigen Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG den damals erstmals verliehenen Hamburgischen Stifterpreis „wegen ihrer Verdienste um das Gemeinwohl in der Freien und Hansestadt Hamburg“. Rund 70 Stiftungen hatten sich beworben. Besonders gelobt wurden die Einrichtung von Nachbarschaftstreffs, die Integration von

Stiftung grundsätzlich

Stiftungen gibt es in vielfältiger (Rechts)Form, als rechtsfähige oder nicht rechtsfähige, kirchliche oder Familienstiftung, als Bürger- oder unternehmensverbundene Stiftung. Eine Stiftung hat klar definierte Ziele. Diese gelten „ewig“, solange die Stiftung besteht. Gemeinnützige Stiftungen sind steuerbegünstigt, andere unterliegen der Körperschaftsteuer. Eine Stiftung gibt pro Jahr nur die Zinsen ihres Vermögens aus. Die Stiftung benötigt ein dem Zweck entsprechendes Eigenkapital. Spenden können als Zustiftung das Stiftungsvermögen erhöhen oder direkt eingesetzt werden. In der Regel gibt sich eine Stiftung eine Satzung und ist besetzt mit Vorstand und einem Beteiligungsgremium. Eine Stiftung erfordert nur geringen Personalaufwand.

www.stiftungen.org

www.aktive-buergerschaft.de



Besuch einer Moschee: gelebte Völkerverständigung – ein Kooperationsprojekt zwischen einer Hamburger Moschee und zweier Nachbarschaftstreffs der BGFG. Quelle: BGFG



Ein türkischer Märchenerzähler erzählt deutsche und türkische Märchen in deutscher und türkischer Sprache – eine Veranstaltung in Kooperation mit einer Hamburger Schule. Quelle: EKS (BGFG)

Deutschen aus Russland, die Quartiersbezogenheit der Stiftungsmaßnahmen und das große Engagement der Ehrenamtlichen.

Die 1998 zum 50-jährigen Bestehen der Genossenschaft und mit einem Stiftungskapital von einer Millionen Euro ausgestattete Stiftung hilft auch in individuellen Notlagen. „Unsere Genossenschaft leistet jährliche Spenden, in diesem Jahr 50.000 Euro, um die Arbeit der Stiftung zu unterstützen“, berichtet Marko Lohmann, Vorstandsmitglied der Bergedorf-Bille eG. „Die Stiftung wird an Bedeutung gewinnen, weil der Einzelhilfebedarf einiger Mitglieder steigt und das Interesse an Nachbarschaftsaktivitäten zunimmt.“

Quartiere stärken – Elisabeth-Kleber-Stiftung der BGFG

Nicht selten vererben Mitglieder „ihrer“ Genossenschaft ihr Erspartes, so auch Elisabeth Wilhelmina Auguste Kleber 1989. Damit wurde das Fundament für die 2001 – zum 80. Geburtstag der BGFG – gegründete Elisabeth-Kleber-Stiftung (EKS) geschaffen. In der Satzung ist die Förderung Hamburger Quartiere festgelegt. „Mit einem wichtigen Zusatz: Wir übernehmen keine Regelfinan-

zierung“, so Vicky Gumprecht, stellvertretende Vorsitzende der Stiftung. Gefördert werden Institutionen und Projekte, die das soziale Umfeld, das Miteinander der Kulturen, der Generationen und das Bildungsangebot in den Stadtteilen verbessern. Ausdrücklich gewünscht ist das ehrenamtliche Engagement. In den zehn Jahren ihres Bestehens förderte die EKS rund 100 Projekte im Bereich der Völkerverständigung, der Kinder- und Jugendförderung sowie etwa 70 Seniorenprojekte.

Die EKS wurde mehrfach für ihre Projekte ausgezeichnet, zuletzt mit dem DW-Zukunftspreis, 2007 in der Kategorie Nachbarschaft für das Projekt „Elbschloss an der Bille“. Das ehemalige Geschäftsgebäude der BGFG war in ein Nachbarschaftszentrum und Mehrgenerationenhaus (siehe DW 7/2007, S. 16f.) umgebaut worden. 2010 wurde das Kooperationsprojekt „Träume leben“ gefördert, das dem interkulturellen Verstehen dient: Schüler verfassten gemeinsam mit einem Künstler Texte über erfolgreiche Hamburger mit Migrationshintergrund.

Wohnungsgenossenschaft mit im Einsatz für ihre Stadt

Stiftung und Verein – Freie Scholle in Bielefeld

Die Gemeinschaftsstiftung Freie Scholle besteht seit 1999. Sie fördert „soziale Projekte für alle Generationen“ in Bielefeld. Auch hier nutzt man beide Organisationsformen: Die Stiftung ergänzt die gemeinnützige Arbeit des Vereins „Freie Scholle Nachbarschaftshilfe“ und will „über die Siedlungen der Genossenschaft hinaus wichtige Impulse für ein bürgerschaftliches Engagement in den Stadtteilen geben“. Die Baugenossenschaft Freie Scholle eG hat damit seit langem auch Verantwortung für die Stadt Bielefeld übernommen. Von

Beginn an hat man „die städtebauliche, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt im Sinne der Mitglieder“ mitgestaltet. Über die Förderprojekte des in der Satzung festgelegten Stiftungszwecks entscheidet ein Stiftungskuratorium.

Breites Bündnis – Bürger-Stiftung für Lünen

Mit der Stadt Lünen und ihren Bürgern sei man seit mehr als hundert Jahren fest verwurzelt, so Vorstandsmitglied Hubert Scharlau vom Bauverein zu Lünen eG. Aus dieser Verbundenheit heraus engagiere man sich für die Entwicklung der Stadt und das Wohlergehen ihrer Bürger. Die „Bürger-Stiftung für Lünen“ wurde 2006 zum 100-jährigen Bestehen des Bauvereins zu Lünen initiiert und mit einem Stiftungskapital von 50.000 Euro gegründet – heute beträgt das Stiftungskapital 200.000 Euro. Ihr Ziel ist es, die langfristige Entwicklung der Stadt und den sozialen Wandel zu begleiten und zu fördern. Das Spektrum reicht von der Bildung und Erziehung über die Jugend- und Altenhilfe bis hin zu Umwelt- und Denkmalschutz und Brauchtumpflege. Der Bauverein zu Lünen nimmt unter dem Motto „Verantwortung übernehmen“ auch Unternehmen und Bürger in die „Spendenpflicht“. Im Vorstand, erläutert Scharlau, engagiere sich unter anderem der Leiter der Volksbank Lünen-Waltrop, im Stiftungsrat der Vorstand der WBG, Wohnungsbaugegenossenschaft Lünen, der stellvertretende Bürgermeister ebenso wie der Präsident des Lions Club.

Stiftung WohnLeben in Essen

Auch die GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG hat den Anspruch, „sich über die Schaffung von zeitgemäßem und fairem Wohnraum hinaus auch für die Belange älterer und benachteiligter Menschen sowie von Kindern und Jugend-

Interessante Variante

Die gemeinnützige GENOSSENSCHAFTSSTIFTUNG des Genossenschaftsverbandes mit Sitz in Frankfurt am Main wurde 2010 neu gebildet und soll die genossenschaftlich orientierte Arbeit von Initiativen unterstützen. Sie steht Gemeinschaftsprojekten von Genossenschaften aller Wirtschaftszweige aufgeschlossen gegenüber.
www.genossenschaftsverband.de/genossenschaftsstiftung

lichen stark zu machen". Vorstand und Stiftungsrat sind zwar überwiegend mit GEWOBAU-Mitarbeitern besetzt, doch die Stiftung will Baustein sein „für die Realisierung der Sozialen Stadt Essen". Ein Schwerpunkt der Stiftung besteht darin, hilfsbedürftige Menschen bei der Suche nach einer ihren Bedürfnissen angepassten Wohnung zu unterstützen oder zum Erhalt

beizutragen. Projekte wie Hospizgruppe, Bücherei, eine Kindermusikwerkstatt und ein Marktbrunnen wurden breitgefächert gefördert. Mehrfach mit Preisen ausgezeichnet wurde das 2009 durchgeführte Kinder- und Jugendprojekt „Rock dein Block" (siehe auch DW 7/2010, S. 16 f. und DW 12/2010, S. 16 ff.). Stiftungen, bei all ihrer Unterschiedlichkeit, bieten für

Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften die Möglichkeit, über das Kerngeschäft hinaus, soziale und kulturelle Projekte zu fördern. In Zeiten knapper werdender öffentlicher Mittel können Stiftungen dazu beitragen, die Lebensqualität in den Quartieren zu steigern.

Bärbel Wegner, Hamburg

Interview mit Dr. Rupert Graf Strachwitz, Direktor des Maecenata Instituts, Berlin Stiftungen sind ein wichtiges Element der Stadtentwicklung

Herr Dr. Graf Strachwitz, Sie arbeiten seit Jahrzehnten in und mit Stiftungen und haben 1997 unter anderem zur Stiftungsforschung ein Institut gegründet. Welche Aufgaben hat es und wie sieht die deutsche Stiftungslandschaft derzeit aus?

Strachwitz: Das Maecenata Institut widmet sich als unabhängiger sozialwissenschaftlicher Think Tank der Forschung zu verschiedenen Themen der Zivilgesellschaft. Das Institut will den Dialog zwischen Wissenschaft, Praxis und Politik stärken.

Die Stiftungslandschaft ist vielfältig: Es gibt bundesweit etwa 18.000 rechtsfähige Stiftungen, dazu kommen etwa 12.000 Treuhandstiftungen. Eine große Zahl von Stiftungen gehört zu den Kirchen und spielt in der Stiftungslandschaft keine Rolle. Stiftungen haben viele Funktionen: Sie können Eigentümer, operativ, fördernd oder mildtätig sein. Stiftung bedeutet also nicht automatisch „Geldtopf". Im Durchschnitt haben die deutschen Förderstiftungen ein Vermögen unter eine Million Euro. Sie sind also klein. Relativ neue Typen sind die Bürgerstiftung und die Gemeinschaftsstiftung, die erst nach und nach ihr Vermögen aufbauen.

Welche Ziele verfolgen die Stiftungen und was ist das Besondere an ihnen?

Strachwitz: Viele Stiftungen verfolgen mehrere Ziele, deshalb ist die Kategorisierung relativ grob. Rund 50 Prozent der bestehenden Stiftungen richten sich auf soziale Zwecke, etwa 33 auf Bildung und Erziehung. Jeweils 22 Prozent arbeiten in den Bereichen Wissenschaft und Forschung beziehungsweise Kunst und Kultur. Jeweils sieben Prozent befassen sich mit Religion und Umwelt und dem Tierschutz. Das Besondere, das definitorische Element jeder



Dr. Rupert Graf Strachwitz
Quelle: Maecenata Institut

Stiftung für die Dauer ihrer Existenz an das gebunden, was am Anfang bestimmt wurde...

... führt die Festlegung zu Konflikten?

Strachwitz: Das kann passieren, zum Beispiel bei Stiftungen, die von Unternehmen gegründet werden, wenn neue Vorstände andere Pläne haben. Wer sich nicht „auf ewig" festlegen will, könnte aber die Variante der Verbrauchsstiftung wählen, die ihr Vermögen innerhalb gesetzter Zeit aufzehrt und dann aufgelöst wird. Das Wichtigste aber ist, die Ziele nicht zu eng zu fassen, sich diese genau zu überlegen und in die Festlegungen Änderungsmöglichkeiten einzubauen.

Stiftungen gibt es vor allem in Städten.

Welche Rolle spielen Sie hier?

Strachwitz: Stiftungen sind ein wichtiges Element der Stadtentwicklung. Gerade in typischen Bürgerstädten wie Hamburg oder Frankfurt, historisch auch Leipzig, setzen große Gründungen einzelner Stifter wichtige eigene Akzente. Denken Sie in Hamburg beispielsweise an die Körber-, Töpfer- oder Zeit-Bucerius-Stiftung. Bürgerstiftungen decken eine andere Facette ab: Sie können

echten Stiftung ist nicht unbedingt das Vermögen, sondern die Bindung an den Stifterwillen. „Die Stiftung lebet ewiglich" heißt es in alten Quellen. Im Gegensatz zum Verein, der seine Ziele ändern kann, ist eine

Stiftung für die Dauer ihrer Existenz an das gebunden, was am Anfang bestimmt wurde...

kleinere und mittlere Vermögenszuwendungen bündeln und andererseits in einer gewissen Neutralität moderierend die zivilgesellschaftliche Arena voranbringen. Nicht zu vergessen sind schließlich die vielen Stiftungen, die von der Stadtverwaltung selbst betreut und wenig wahrgenommen werden. Beispielsweise verwaltet die Stadt München rund 150 Stiftungen.

Wie wird sich die Stiftungslandschaft in Zukunft entwickeln?

Strachwitz: Der derzeitige Boom wird nicht anhalten, denn die Stiftung hat als Handlungsinstrument Wettbewerber bekommen. Man kann heute als Philanthrop auf vielerlei Weise Gutes tun – über Spendenportale und Social Investment, als Social Entrepreneur oder mit einem strategisch konstruierten Spendenetat. Aber Stiftungen werden bleiben und werden auch benötigt – als individuelles und nachhaltiges Gestaltungsinstrument in der Zivilgesellschaft.

Welche Rolle spielen die Wohnungsgenossenschaften dabei? Können sie das Stiftungswesen beeinflussen?

Strachwitz: Den Wettbewerb kennen die Wohnungsgenossenschaften schon. Schließlich gibt es ja auch Wohnungsbau-stiftungen. Genossenschaften können aber ganz eigene Akzente setzen. Und ich würde mir sehr wünschen, dass sie sich auf ihren gemeinnützigen Charakter noch stärker besinnen und ihre Rolle zwischen Markt und Zivilgesellschaft ernst nehmen. Die Zivilgesellschaft braucht dieses gemeinnützige Unternehmertum.

Vielen Dank für das Gespräch!

Das Interview führte Bärbel Wegner.

Nachbarschaft statt Pflegedienst

Selbst gewählte Gemeinschaft im Mietshaus

Das Wohnprojekt „Gemeinschaftliches Wohnen im Michaelisviertel“ in Hildesheim bietet den Bewohnern eine Besonderheit: In dem barrierefreien Neubau mit acht Mietwohnungen können die Bewohner über die Zusammenstellung ihrer Hausgemeinschaft selbst mitbestimmen. Sie alle sollten bereit sein, sich gegenseitig zu unterstützen, können und sollen aber auch ihre Individualität in den eigenen vier Wänden pflegen.

Zunächst hatte Lucie Mattner Vorbehalte, als ihr Partner Henning mit der Idee kam, in die Stadt zu ziehen. Noch dazu in ein Haus mit Gästewohnung, Gemeinschaftsraum und Schwarzem Brett. „Müssen wir da ständig mit den anderen Kaffee trinken?“, fragte sie. Henning Welzel war zu diesem Zeitpunkt schon weiter. Nach Jahren im Eigenheim, mit Rasen mähen, Büsche schneiden und Zaun streichen, hat er sich entschieden, den eigenen vier Wänden den Rücken zu kehren und ab sofort in einem Mietshaus-Neubau im Michaelisviertel in Hildesheim zu leben.

Leuchtturmprojekt für das Michaelisviertel

Im Februar war der Neubau der Gemeinnützigen Baugesellschaft zu Hildesheim bezugsfertig und inzwischen hat sich eine Gemeinschaft aus Gleichgesinnten gefunden. Die fünf Frauen und zwei Paare haben jeweils eine komfortable Zwei- oder Dreizimmerwohnung bezogen. Sie alle haben sich inzwischen gut kennen und schätzen gelernt und sind entschlossen, den neuen gemeinsamen Lebensabschnitt voll Elan anzugehen. Das außerwöhnliche Wohnprojekt wurde durch die Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildes-



Die Bewohner des barrierearmen Neubaus im Michaelisviertel in Hildesheim haben sich inzwischen gut kennen gelernt.

Quelle: Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim



Alter Markt 22: Ein Haus für Menschen im Alter von 60 plus, die Gemeinschaft ebenso schätzen, wie Individualität und Mobilität.

Quelle: Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim

heim, gbg, gemeinsam mit der Serviceagentur „Neues Wohnen in Hildesheim“, die von der Architektin Petra Willke-Fischer geleitet wird, ins Leben gerufen. Gleichzeitig ist dieses neue Wohnprojekt Auftakt für das öffentlich geförderte Stadtumbauprogramm im Michaelisviertel in Hildesheim.

Mit dem Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) fördert der Bund in wissenschaftlich begleiteten Modellvorhaben innovative Planungen und Maßnahmen in wichtigen städtebau- und wohnungspolitischen Forschungsfeldern. Über das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung betreut das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung dieses Programm. Ergebnisse aus den Forschungsfeldern und Modellvorhaben werden regelmäßig veröffentlicht. Als derzeit einziges Vorhaben in Hildesheim wird dieses gbg-Projekt „Alter Markt 22“ als förderungswürdig betrachtet.

Alternative Wohnkonzepte

Das Projekt wurde aus der Überlegung geboren, ein Wohnkonzept zu entwickeln,

das aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnissen entspricht. Schließlich sind sich Experten vieler Forschungsdisziplinen weitgehend darüber einig, dass die bisher praktizierte Wohnkultur für die rasant veränderte Gesellschaft nicht mehr ausreicht. Absehbar wird es in den kommenden Jahrzehnten zu massiven Veränderungen der Alters- und Sozialstruktur

kommen, auf die das konventionelle Angebot an Wohnraum nicht optimal ausgerichtet ist. Alternative Wohnkonzepte, generationsübergreifende Wohnformen und Alternativen für die „Generation Patchwork“ werden gesucht und – wie hier – offenbar gefunden.

Das betonte auch Hildesheims Erster Stadtrat, Dr. Kay Brummer, während des Richtfestes vor zahlreichem Gästen. Brummer lobte nicht nur das Engagement von gbg und der Serviceagentur, sondern unterstrich insbesondere die herausragende Lage des Hauses im Michaelisviertel. Ein Auto sei hier eigentlich überflüssig, so der Stadtbaurat. Die hervorragende Ausstattung des barrierefreien Neubaus sei darüber hinaus richtungweisend für die zukünftigen Anforderungen an den Wohnungsbau. Gleichzeitig sei die Lage nur wenige Minuten vom Stadtkern entfernt ein unschätzbare Plus für dieses Gebäude, das sich in seiner Konzeption als „Leuchtturmprojekt für das Michaelisviertel“ zeige.

Frank Satow, Hildesheim
Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim AG
www.gbg-hildesheim.de

Wohnungsgesellschaft Güstrow GmbH

Ein Vermieter entwickelt sich zum modernen Dienstleister

In der Vergangenheit beschränkten sich eine Vielzahl von Vermietern darauf, ihre Wohnungen zu vermieten und zu bewirtschaften. Seit vielen Jahren zeichnet sich aber ab, dass immer mehr Mieter umfassende Serviceleistungen rund um das Wohnen wünschen. Die Wohnungsgesellschaft Güstrow hat in den vergangenen Jahren differenzierte, auf die Bedürfnisse einzelner Zielgruppen ausgerichtete Dienstleistungen entwickelt, die teilweise in Zusammenarbeit mit Partnern, wie zum Beispiel freien Trägern und Sozialverbänden, angeboten werden.



Die Wohnungsgesellschaft Güstrow kann in diesem Jahr auf ihr erfolgreiches 20-jähriges Bestehen zurückblicken. Das kommunale Unternehmen wurde im

April 1991 auf der Grundlage eines Stadtvertreterbeschlusses in der Rechtsform einer GmbH neu gegründet und beendete damit die Existenz des ehemaligen VEB Gebäudewirtschaft. Gemäß des beschlossenen Gesellschaftsvertrags ist ein wesentliches Unternehmensziel der Wohnungsgesellschaft Güstrow die Bereitstellung von zeitgemäßem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu sozial verträglichen Konditionen. Um dieser Vorgabe gerecht zu werden und sich seit mehr als 20 Jahren erfolgreich am Markt behaupten zu können, bedarf es, neben einer soliden Unternehmensfinanzierung, mehrerer Grundvoraussetzungen.

Beste Betreuung durch Mitarbeiterqualifizierung

In letzter Zeit ist immer häufiger zu lesen, dass es in den nächsten Jahren in der Wohnungswirtschaft zu Fachkräftemangel kommen wird. Dabei ist es seit dem Wechsel vom Vermieter- zum Mietermarkt vor einigen Jahren in den meisten Regionen für Unternehmen wichtiger denn je, gut ausgebildete Mitarbeiter zu haben. Bereits seit Gründung des Unternehmens bildet die Wohnungsgesellschaft Güstrow „Immobilienkaufleute“ über den eigenen Bedarf hinaus aus. Insgesamt konnten hier seit 1991 mehr als 20 junge Leute ihre Ausbildung erfolgreich abschließen. Viele ehemalige Auszubildende sind bis zum heutigen Tage im Unternehmen beschäftigt. Auch haben sich in den vergangenen Jahren Mit-



Historische Innenstadt von Güstrow, Lange Straße

Foto: O. Stahl

arbeiter des Unternehmens, je nach Tätigkeitsbereich, erfolgreich zum „Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft“, zum „Datenanwender für Wirtschaft und Verwaltung“, zum „Bilanzbuchhalter der Wohnungswirtschaft“ und zur „Fachkauffrau für Marketing“ qualifiziert sowie eine praktische Ausbildung im Rahmen des Studienganges zum „Wirtschaftsassistenten und Diplom-Betriebswirt“ absolviert. Neben diesen Fortbildungen werden auch die vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) und anderen Bildungsträgern angebotenen Weiterbildungsveranstaltungen und Seminare von Mitarbeitern genutzt.

Dienstleistung und Service werden großgeschrieben

Um dem Ziel als Dienstleister gerecht zu werden, wurden viele von den Mietern gut angenommene Dienstleistungs- und

Serviceangebote, wie zum Beispiel eine 24-Stunden-Vermietungs- und Notdienst-hotline, der Aufbau eines Hausmeisterdienstes vor Ort in den jeweiligen Wohngebieten, eine Mieterbetreuung für besondere Anliegen der Kunden sowie ein Beschwerdemanagement, geschaffen. Als weiteren Service bietet die Wohnungsgesellschaft allen Mietern und interessierten Bürgern zum Beispiel eine regelmäßig erscheinende Mieterzeitung sowie eine Konzertreihe. Im größten Wohngebiet, der Südstadt, lädt die Wohnungsgesellschaft in den Freizeittreff „Südkurve“ zu Handarbeits- und Tanznachmittagen ein. Das Unternehmen bietet ein breites Wohnungsangebot für alle Zielgruppen, für Singles, Familien und Senioren. Wohnen in Wohngemeinschaften, seniorengerechter Wohnraum, Wohnungen in allen Größen mit verschiedener Ausstattung. Schwerpunkte in diesem und im kommenden Jahr sind die Innen- und Südstadt. Nachdem bereits



Freizeittreff „Südkurve“ der Wohnungsgesellschaft Güstrow

Foto: D. Bubber



Die WGG unterstützt Güstrower Sportvereine, so auch den Kanusportverein bei der Anschaffung eines Drachenbootes.

Quelle: Kanusportverein Güstrow

fünf Objekte mit großen Wohnungen und nicht mehr vermietbaren Gewerberäumen zu seniorengerechten Wohnungen umgebaut wurden, folgt hier in diesem Jahr der Umbau von weiteren 19 Wohnungen in der Südstadt. Dieser Wohnungsbestand wird mit einem individuellen, auf die Bedürfnisse der jeweiligen Senioren ausgerichteten Betreuungsangebot in Kooperation mit einem privaten Serviceunternehmen vermietet. Außerdem betreibt das Unternehmen zwei gut frequentierte Seniorenclubs in der Nord- und Südstadt in Zusammenarbeit mit freien Trägern zur Freizeitgestaltung älterer Bürger. Ein weiterer Service ist die Betreuung von Mietschuldnern durch Mitarbeiter der Wohnungsgesellschaft Güstrow.

Besondere Wohnprojekte in der historischen Innenstadt

Besonderes Augenmerk richtet das kommunale Unternehmen auf die bauliche Entwicklung in der historischen Innenstadt. Dieses hat sich auch die Barlachstadt Güstrow seit Jahren auf ihre Fahnen geschrieben, um die wirtschaftliche und vor allem die touristische Entfaltung Güstrows mit seinen Attraktionen, wie zum Beispiel dem Dom, dem Renaissance-Schloss und der Ernst-Barlach-Gedenkstätte, voranzutreiben. Um die Attraktivität des Stadtkerns für die heimische Wirtschaft

und die Besucher zu erhöhen, werden die Infrastruktur erneuert und teilweise unter Denkmalschutz stehende Gebäude saniert. Die Wohnungsgesellschaft Güstrow hat in den vergangenen Jahren bereits mehrere Häuser, sowohl Nachkriegsbauten als auch historische Objekte, saniert. Das nächste große Innenstadtprojekt wird die völlige Neugestaltung eines Wohnkomplexes in der Langen Straße mit der Sanierung von drei Häusern und der Bebauung eines Leergrundstückes sein. Hierfür hat das Unternehmen einen Ideenwettbewerb unter fünf Güstrower Architekten- und Planungsbüros. Mit den Bauarbeiten soll 2012 begonnen werden.

Sozial und kulturell engagiert

Auch zum 20-jährigen Bestehen der Wohnungsgesellschaft wurden und werden wieder eine ganze Reihe von Veranstaltungen für die Mieter sowie Interessierte durchgeführt. Ein besonderes Highlight in diesem Jahr ist die Verleihung des Umweltpreises der Kinder- und Jugendliteratur im Natur- und Umweltpark Güstrow. Am 17. Oktober 2011 wird der Umweltpreis bereits zum 6. Mal verliehen. Als Laudatorin konnte der Natur- und Umweltpark Güstrow Bettina Wulff, die sich im besonderen Maße für Kinderprojekte engagiert, gewinnen. Dieser Aufgabe hat sich auch die Wohnungsgesellschaft Güstrow verschrieben. So unterstützt das Wohnungsunternehmen beispielsweise den Internationalen Museumstag in Güstrow, ist finanzieller Sponsor eines Kindermusicals, arbeitet seit vielen Jahren mit verschiedenen Güstrower Sportvereinen zusammen, war der Hauptsponsor des diesjährigen Familienprogramms beim Stadtfest und richtete auch in diesem Jahr, gemeinsam mit der Stadt und lokalen Partnern, das große Kinderfest im September dieses Jahres aus.

Eine enge Zusammenarbeit besteht auch mit dem Kindergarten „Butzemannhaus“. Dieses Objekt wurde im Zeitraum 2008 bis 2009 durch die Tochtergesellschaft der Wohnungsgesellschaft Güstrow, die GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH, errichtet und an die Stadt Güstrow vermietet. Das Unternehmen blickt auf 20 spannende und erlebnisreiche Jahre zurück und ist gut gewappnet für die Zukunft.

Daniela Bubber
www.wgg-guestrow.de

epiqr®

Die Software mit Bestand

Ich weiß Bescheid!



Jetzt testen

Mit epiqr® überlassen Sie nichts dem Zufall

Wer seine Immobilien im Blick hat, kann gezielt entscheiden wann, wo und wie investiert werden muss. Dank epiqr® haben Sie alle wichtigen Informationen mit einem Klick und treffen die richtigen Entscheidungen. Das gibt Sicherheit und spart Kosten! Mit der Software epiqr® wissen Sie Bescheid. Das macht Ihr Immobilienmanagement kinderleicht!

www.calcon.de



12. Haufe-Hammonia/GAP-Benefiz-Golfturnier zugunsten der DESWOS

Das Wetter-Wunder vom Treudelberg

Am 27. August 2011 hieß es wieder „Aufteen“ für die DESWOS. Gespielt wurde auf der Golfplatz-Anlage Treudelberg in Hamburg. Dies war bereits das dritte Haufe-Hammonia-Benefiz-Golfturnier in diesem Jahr. Mit den Spenden wird der Bau eines Mädchenwohnheims in Uganda unterstützt.



Am Freitagnachmittag war es schon zu spüren, es liegt ein Unwetter in der Luft: Bei fast dreißig Grad und hoher Luftfeuchtigkeit war das Einspielen eine sehr schweißtreibende Angelegenheit. Beim Gettogether am Freitagabend konnten sich die rund 25 Teilnehmer gerade noch „outdoor“ begrüßen, bevor das bereits angekündigte Unwetter loslegte. Wie bereits im Vorjahr sponserte die Firma WILO SE diesen netten Abend. Vielen Dank!

Am Samstag fing es bereits beim Einschlagen auf der Range ordentlich an zu regnen. Die ersten Löcher waren schwierig zu spielen, da der Platz durchweicht und an einigen Stellen mit zusätzlichen Wasserhindernissen versehen war. Doch oh Wunder, oh Wunder, ab dem Nachmittag begann es plötzlich trocken zu werden und es wurde noch ein

herrlich sonnenreicher Golftag, so dass spätestens am Loch 18 alle Teilnehmer, unabhängig von ihren Leistungen, bester Stimmung waren.



Thorsten Jacobsen vom Hauptsponsor GAP Group, Georg Potschka, Generalsekretär der DESWOS und Dr. Carsten Thies vom Veranstalter Haufe Hammonia (v.l.).

Alle Fotos: Haufe Hammonia

Die Wetterwandlung des Tages kann unter www.hammonia.de/golf in der Fotogalerie bestaunt werden. Wie diese Wandlung des Wetters zustande kam, konnte der Schirmherr Jens Heiser zwar nicht beantworten – dafür,



Aufmerksame Zuhörer: Jost Riecke, Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V. und Thomas Meißner vom Verein EBZ-Alumni.

dass er als Schirmherr aber für die tolle Stimmung gesorgt hatte, bedanken wir uns recht herzlich!

Trotz des durchwachsenen Wetters gab es einige Unterspielungen – besonders erwähnenswert ist sicherlich der „Hole in one“

Nettosieger Damen

1. Netto Petra Nyga
2. Netto Svenja Paulsen
3. Netto Elke Kielholz

Nettosieger Herren

1. Netto Holger Binder
2. Netto Thomas Schwarz
3. Netto Thomas Chiandone

Bruttosieger Damen

1. Brutto Ilse Pahl

Bruttosieger Herren

1. Brutto Jost Riecke

Longest-Drive Damen

Petra Nyga

Longest-Drive Herren

Volker Riedel

Nearest-to-the-Pin

Thorsten Jacobsen



„Mädchenhaus in Uganda“ wieder ein Stück vorange-
trieben werden kann, erläuterte Werner Wilkens von der DESWOS in seinem Vortrag. Ein ganz besonderer Dank geht

an unseren Partner, die GAP Group, und speziell an Thorsten sowie Olaf Jacobsen. Die GAP Group ist langjähriger Partner in Sachen „Aufteen für die DESWOS“ und hat maßgeblichen Anteil am Gelingen dieser Benefiz-Golfserie.

durch Svenja Paulsen, Glückwunsch! Aber es wurde nicht nur fleißig gegolft, sondern darüber hinaus auch fleißig gespendet: Die Spenden-

summe belief sich diesmal auf 3.250 Euro, die dem Generalsekretär der DESWOS, Georg Potschka, übergeben wurden. Dass mit diesen Spenden das Projekt

Das letzte Benefiz-Golfturnier in diesem Jahr fand am 10. September 2011 im Golfclub Clostermanns Hof statt. Lesen Sie mehr in der DW 10/2011.

Thomas Chiandone



Besuchen sie uns auf den Verbandstagen



20.-21.09.2011 in Kassel
27.-28.09.2011 in Leverkusen
27.-28.09.2011 in Dresden

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

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

PROENERGY IST JETZT COFELY

Ab Juni 2011 gehören wir zu Cofely Deutschland. Auch unter dem neuen Namen bleiben Ihnen unsere Kompetenz als einer der führenden Contracting-Spezialisten Deutschlands und Ihre Ansprechpartner natürlich erhalten.

proenergy®

Wir machen Contracting.

proenergy.de

UND COFELY IST GLEICH ZWEIMAL NR. 1

Aus Cofely, Europas Nr. 1 für Energie- und Umwelteffizienz, wird durch die Verbindung mit Proenergy auch die Nr. 1 im Contracting, die mit über 4.000 Energieanlagen so viele betreibt wie kein anderes Unternehmen in Deutschland. Lernen Sie die neue Größe für Energy Services und technische Dienstleistungen kennen.

www.cofely.de

ANLAGENTECHNIK | ENERGY SERVICES | FACILITY SERVICES | REFRIGERATION

ENERGIEN OPTIMAL EINSETZEN.

COFELY
GDF SUEZ

Spar- und Bauverein eG, Dortmund

Hochhausensemble energieeffizient eingehüllt

Der Verbrauch von Heizenergie hängt maßgeblich von der energetischen Qualität der Gebäudehülle ab. Dass die energieeffiziente Aufrüstung von Dach und Fassade auch ein deutliches Plus an Wohnkomfort mit sich bringt, erfahren derzeit die Bewohner der Spar- und Bauverein eG in Dortmund. Diese investierte im Frühjahr knapp 6,6 Millionen Euro in umfassende Modernisierungen im Hausbestand – hiervon rund zwei Millionen Euro in die Mehrfamilienhäuser an der Straße „Lange Fuhr“ im Dortmunder Stadtteil Dorstfeld.

70 Mietparteien bewohnen das siebenstöckige, rund 20 Meter hohe Gebäudeensemble in Dortmund-Dorstfeld. 1974 errichtet, weist es eine baujahrgemäße Substanz auf: Die rund 24 Zentimeter dicken Außenwände aus Kalksandstein sind ungedämmt, das Flachdach verfügt über eine 37 Jahre alte, knapp sechs Zentimeter dicke Mineralwolledämmung.

Zu Beginn der Maßnahme wurden nicht zeitgemäße Fenster durch Wärmeschutzverglasungen ausgetauscht. Danach begannen die Arbeiten an Fassade und Dach. Das Flachdach besteht – der Grundfläche der Gebäude folgend – aus mehreren Teilflächen. „Wir hatten es hier mit einem so genannten Kaltdach zu tun“, erläutert Matthias Dieckmann, technischer Prokurist bei der Spar- und Bauverein eG. „Das bedeutet, über der Rohbetondecke befindet sich ein im Durchschnitt 50 Zentimeter hoher Belüftungszwischenraum, darin eine zirka sechs Zentimeter dicke Schicht aus alter, aber trockener Glaswolle. Darüber folgt dann eine Holzschalung sowie die Dachhaut aus Bitumenbahnen. Das Verlegen einer ‚regulären‘ Dämmung mit starren Flachdachdämmplatten hätte einen teilweisen Rückbau des Dachaufbaus verlangt. Um diesen Aufwand zu sparen, haben wir uns dazu entschlossen, eine zusätzliche Dämmlage im Belüftungsraum einzubringen.“

Fugenlos gedämmt bis in den letzten Winkel

Hierfür griffen die Verarbeiter auf ein Granulat aus Steinwolle („Rockwool Granulat Typ RG“) zurück, das sich maschinell bis in den letzten Winkel des Daches einbringen ließ. Das Granulat wurde über eine spezielle Einblasmaschine, die am Fuße des Gebäudes stand, mit Luftdruck aufs Flachdach transportiert. Die Höhe war dabei

kein Problem, denn die Maschinenleistung ist auf Förderhöhen bis zu 80 Meter ausgelegt. Um eine gleichmäßige Einbringung des Granulats zu gewährleisten, wurden auf allen Dachflächen je vier quadratische Öffnungen erstellt, durch die ein Mitarbeiter des zuständigen Handwerksunternehmens mit dem Einblasschlauch in den Zwischen-



Um die Entwässerungsabflüsse des Flachdaches betrug die Arbeitshöhe im Belüftungszwischenraum nur noch wenige Zentimeter.

Quelle: Deutsche Rockwool Mineralwoll GmbH & Co. OHG

raum gelangen konnte. Was dabei schwierig und beengt aussieht, bringt im Endeffekt das beste Ergebnis: Von jeder der vier Dachöffnungen aus konnten etwa 40 Quadratmeter Dachfläche mit dem Einblasschlauch erreicht werden. Gleichzeitig konnte überprüft werden, ob die aufgebrachte Dämmschicht gleichmäßig verteilt wurde.

Beim Blick auf die quadratischen „Einstiegsluken“ wird noch ein zweiter wesentlicher Vorteil dieser Dämmmethode deutlich: Im wetterunbeständigen Februar war das gesamte Dach nach wie vor witterungsgeschützt. Bei einem aufziehenden Regenschauer mussten nur die Öffnungen regendicht abgedeckt werden. Anspruchsvoll gestalteten sich die Dämmarbeiten aufgrund des integrierten Dachgefälles rund um die Regenwasserabflüsse. Konnte

man an den Seitenrändern noch fast knieend arbeiten, erforderten die wenigen Höhenzentimeter um die Abflüsse herum schon ein Arbeiten in Bauchlage. Trotz der widrigen Umstände konnte die Einblasdämmung sehr schnell und sicher verarbeitet werden, so dass zwei Mitarbeiter des Baustellenteams innerhalb von vier Tagen das gesamte Dach fertig gedämmt hatten. Insgesamt wurden dabei rund sechs Tonnen Granulat mit einer Einblasrohldichte von 55 Kilogramm pro Quadratmeter eingebracht.

WDVS mit Steinwollekern

Steinwolle – allerdings im Plattenformat – schützt auch die Außenwände des Gebäudes. Die Spar- und Bauverein eG entschied sich im Rahmen der umfassenden Modernisierung für ein Wärmedämmverbundsystem mit mineralischem Dämmkern. Um eine zuverlässige und schnelle Verlegung zu gewährleisten, wählte das verantwortliche Unternehmen eine beidseitig beschichtete Putzträgerlamelle aus Steinwolle mit einer Dicke von 16 Zentimetern. Nach dem maschinellen Auftrag eines Klebemörtels konnten diese Lamellen (Rockwool) in das frische Mörtelbett gedrückt werden. Dank der hohen Abreißfestigkeit der Lamellen konnte theoretisch auf eine zusätzliche Verdübelung verzichtet werden, aus Sicherheitsgründen fixierte das Fassadenteam jedoch die Dämmplatten mechanisch durch das Gewebe. Auf die verklebten Lamellen wurde schließlich eine Armierungsschicht maschinell aufgebracht und das Armierungsgewebe verlegt. Die Oberlage bildet ein mineralischer, dickschichtiger Edelkratzputz des Wärmedämmverbund-Systemhalters Saint-Gobain Weber GmbH.

Dipl.-Ing. Markus Schröder, Dipl.-Ing. Gerhard Kallweit
Deutsche Rockwool Mineralwoll GmbH & Co. OHG,
Gladbeck
www.rockwool.de

Warum Vaillant ecoPOWER?

Weil er sogar Energie für Ihr Auto liefert.



Der Wärme- und Stromerzeuger fürs Gebäude und Auto: Vaillant ecoPOWER 3.0 und 4.7.

Nachhaltige Technik, die überall gut ankommt: ecoPOWER 3.0 und 4.7 erzeugen durch Kraft-Wärme-Kopplung nicht nur Wärme, sondern auch Strom. Und zwar so viel, dass man davon z.B. ein Elektroauto aufladen kann. Neben dem Zusatznutzen als Tankstelle haben ecoPOWER 3.0 und 4.7 noch weitere unschlagbare Vorteile: Sie sind vielfältig einsetzbar und äußerst effizient. Ob Mehrfamilienhaus oder Gewerbebetrieb - sie reduzieren den Energieverbrauch und die Emissionen erheblich. Mit dem ecoPOWER Service-Wunder übernehmen wir alle Aufgaben, die bei der Beantragung von Förderungen, der Organisation von Vergütungen sowie bei Steuererstattungen während des Betriebs anfallen. So werden ecoPOWER 3.0 und 4.7 ganz einfach zur perfekten Energie-Alternative.

Weitere Details unter www.vaillant.de/Fachpartner

■ Wärme ■ Kühlung ■ Neue Energien

Weil  **Vaillant** weiterdenkt.

Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz West eG

Glasfaser bis in jede Wohnung

Mieter erwarten ein günstiges Gesamtpaket aus schnellem Internet, HD-TV und Telefonie (Triple Play). Noch reichen DSL und Kabelangebote, allerdings verdoppelt sich der Bandbreitenbedarf alle 18 Monate. Deshalb steht der Glasfaseranschluss für die Wohnungswirtschaft aktuell auf der Tagesordnung. Die Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz West eG (WCW) hat gemeinsam mit einem Kabel- und Telekommunikationsunternehmen in Chemnitz eine zukunftsfähige Lösung umgesetzt.



Systemdarstellung
des Glasfasernetzes

Quelle: envia TEL

Im Wohngebiet Kappel der WCW erhält jede Wohnung zwei Fasern. Ein Anschluss für Fernsehen in höchster Ton- und Bildqualität und ein Zweiter für Telefon und Internet mit aktuell bis zu 100 Mbit/s (IP-Anschluss). „Weil die Glasfaser bis in jede Wohnung geht, müssen sich die Mieter die Übertragungskapazität nicht mit ihren Nachbarn teilen. Das bietet für die Zukunft das größte Potenzial für neue Dienste und noch mehr Bandbreite“, begründet Frank Mirtschin, Leiter Unternehmensentwicklung bei der envia TEL, die Entscheidung für diese Technologie. Es schafft auch die Voraussetzungen für Smart Metering, altersgerechtes Wohnen (Tele-Monitoring), erweiterte TV-Dienste wie Video-on-Demand, 3-D-Fernsehen bis hin zu zusätzlichen Mieterinfos über Fernsehkanäle., für die alle eine große Bandbreite und Rückkanalfähigkeit erforderlich sind.

Seit Juli 2011 sind rund 1.500 Wohneinheiten der WCW (www.wcw-chemnitz.de) im Wohngebiet Kappel an ein neues Glasfasernetz angeschlossen. Die Wohnungen werden dank der Kooperation mit dem Telekommunikationsunternehmen envia TEL

mit hochauflösendem Fernsehen, schnellem Internet und Telefon aus einem Glasfaseranschluss ausgestattet.

Glasfaserausbau in Chemnitz

„Mieter erwarten heute leistungsfähige und preisgünstige Multimedia-Angebote. Das ist längst nicht mehr auf Jüngere begrenzt. Eine ausreichende technische Infrastruktur ist deshalb eine Frage des Wettbewerbs“, erläutert Gerd Laeßig, Vorstand bei der Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz West eG das Engagement für den Glasfaseranschluss. Die WCW verfügt aktuell über einen Bestand von 3.140 Wohnungen. Der Vertrag mit dem bisherigen Kabelanbieter im Wohngebiet Kappel war ausgelaufen und für die Weiterführung wollte die WCW die neuen technischen Möglichkeiten nutzen. Gerd Laeßig: „Alle Wohnungsanbieter müssen sich früher oder später entscheiden, denn die Glasfaser wird ohnehin kommen. Das Konzept des Dienstleisters hat uns überzeugt. Die Technik ist ausgereift und eine Glasfaser bis in jede Wohnung ist am zukunftssichersten.“

Durch den Anschluss der Glasfaser bis in jede Wohnung (Fibre To The Home, FTTH) ist die nutzbare Kapazität fast unbegrenzt.

Preise müssen wettbewerbsfähig sein

Für die WCW war es wichtig, dass mit der neuen Technik keine höheren Preise notwendig werden, denn das würde die Akzeptanz der Mieter wesentlich einschränken. Neben dem Fernsehen steht jetzt auch ein Komplettpaket mit Telefon- und Internetanschluss inklusive Flatrate für monatlich 26,80 Euro zur Verfügung. Die WCW erwartet deshalb einen großen Zuspruch durch die Mieter. Zum Start des neuen Angebots hatten sich bereits 100 Anwohner für einen neuen Vertrag entschieden. Gerd Laeßig verweist außerdem auf die geplante Abschaltung der analogen Satellitenverbreitung. Für die Mieter komme das neue Angebot deshalb zur rechten Zeit, da digitales Fernsehen zurzeit in aller Munde sei. Für die Mieter, die auf eine analoge Verbreitung angewiesen sind, wird jedoch auch zukünftig das analoge Programm angeboten.

Zunächst war das Glasfaserkonzept in einem Pilotprojekt getestet worden. Die anschließende dreimonatige Umbauphase mit bis

Perspektiven für die Glasfaser in Deutschland

Der Glasfaserausbau steht vor wichtigen Weichenstellungen, so die aktuelle Deloitte-Studie „Breitband Reloaded: Perspektiven für die Glasfaser in Deutschland“. „Zum einen wird sich der Bandbreitenbedarf in den kommenden drei Jahren mehr als verdoppeln. Ausschlaggebend sind insbesondere Videoanwendungen und Cloud Services. Zum anderen aber wollen die deutschen Verbraucher nicht tiefer in ihre Taschen greifen“, erklärt Dr. Andreas Gentner von Deloitte. Erfolgsfaktoren sind demnach: eine klare Ausbaustrategie, Kooperationsmodelle, die gezielte Nutzung von Synergien etwa mit Energieversorgern sowie die Erschließung zusätzlicher Einnahmepotenziale, zum Beispiel durch attraktive Content-Angebote.

zu 30 Wohnungen pro Tag wurde schnell und leise erledigt. Erforderlich war nur eine Bohrung je Wohnung. Die Koaxialkabel in der Wohnung konnten weiter genutzt werden. Bei der Inbetriebnahme des Glasfasernetzes, dem Einrichten der Fernseher und bei technischen Fragen steht den Mietern ein Serviceteam des Kabel- und Telekommunikationsunternehmens zur Seite. „Das gesamte Projekt ist sehr gut gelaufen. Auch die Subunternehmen haben eine gute Leistung gezeigt. Ich kann die Umstellung auf den Glasfaseranschluss nur empfehlen“, lautet das Fazit des WCW-Vorstands.

FTTH, die Technik

Zwei grundlegende Unterschiede zu anderen Projekten sieht envia TEL im eigenen Glasfaserkonzept. Mit dem so genannten Active-Ethernet-Konzept wird jede Wohnung über eine eigene (dedizierte) Glasfaser mit dem nächsten Netzknoten verbunden (Punkt zu Punkt – P2P). Wer 100 Mbit/s bestellt, bekommt sie auch. Die Bandbreite kann bei Bedarf beliebig erhöht werden. Für die Übertragung der Dienste kommen allgemein am Markt verfügbare Standard-Ethernet-Komponenten zum Einsatz, wie CPE (Customer Premises Equipment), Switches und Router mit optischen Schnittstellen, was die Systemtechnik günstig macht. In anderen Projekten wird häufig die GPON-Technik (Gigabit Passive Optical Network) eingesetzt. Hier werden

die einzelnen Fasern vom Teilnehmer an einem oder mehreren Verteilpunkten durch passive Splitter zusammengefasst und auf einer gemeinsamen Faser weitergeführt (Punkt zu Multipunkt – P2MP). Die Teilnehmer müssen sich die maximale Bandbreite untereinander teilen. Als Nachteil gilt, dass die GPON-Standardisierung keine Herstellerneutralität gewährleistet, so dass Endgeräte und Zentraleinheiten nicht beliebig miteinander betrieben und kombiniert werden können.

Als weiteren Unterschied sieht das Telekommunikationsunternehmen, dass auch das Fernsehsignal über die Glasfaser in die Wohnung gebracht wird. Die große Kapazität der Glasfaser schafft eine hohe Flexibilität für ein breites Senderangebot. Da mit zwei Fasern je Wohnung eine ausreichende Bandbreite verfügbar ist, wäre nach Aussage des Dienstleisters auch ein Umschwenken auf IP-TV ohne Probleme möglich.

Win-win-Modell

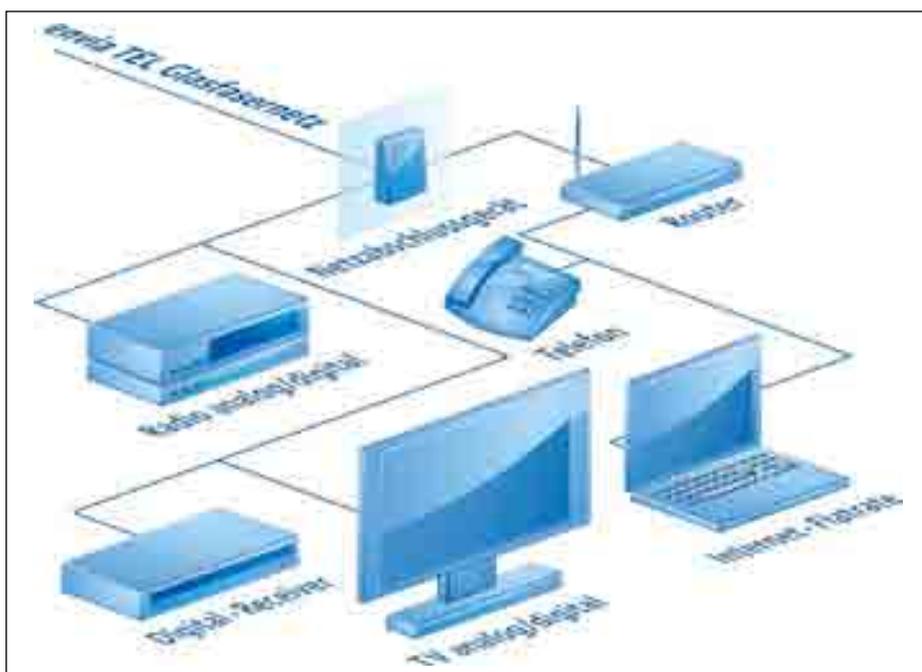
Mit einem 10-Jahres-Vertrag haben sowohl die Wohnungsbaugenossenschaft als auch der Telekommunikationsanbieter Zukunftssicherheit. Der Vertrag garantiert der WCW, dass der Anschluss immer auf dem neuesten technischen Stand gehalten und die Kapazität nach Bedarf aufgerüstet wird. Entscheidungen über Inhalte-

Das Modell Open Access

Das Modell Open Access (offener Netzzugang) beschreibt die Trennung von Infrastruktur und Diensten mit den drei Ebenen Netzinfrastruktur, Netzbetrieb und Dienstanbieter. Dazu gehören die passive Infrastruktur aus Leerrohren, Kabeltrassen- und -schächten und den unbeschalteten Glasfasern; der Netzbetrieb mit Bereitstellung eines aktiven Netzzugangs über die aktivierten Glasfaserleitungen und das Angebot von Kommunikations- und Unterdienstleistungen für Endkunden. Das Geschäftsmodell Open Access basiert darauf, dass die Glasfaser diskriminierungsfrei vermietet wird. Die Kunden haben dann die Auswahl zwischen mehreren Diensteanbietern über ein und dasselbe Netz.

angebote oder die Weiterentwicklung der Produktlandschaft werden gemeinsam getroffen. Die Kosten für die Glasfaserinfrastruktur trägt die envia TEL und das installierte Netz bleibt in ihrem Eigentum. Die Investitionen in den Glasfaserausbau in Höhe von einer Million Euro rechnen sich durch die langfristig angelegte Kundenbeziehung. Außerdem entfallen zum einen die monatlichen Mietkosten für den Zugang zur Teilnehmeranschlussleitung (TAL) der Deutschen Telekom (in Höhe von 10,08 Euro) und zum anderen bieten sich durch die Glasfasertechnik Möglichkeiten für neue attraktive Produkte.

Das Telekommunikationsunternehmen ist ein regionaler Dienstleister und Netzbetreiber mit einem eigenen Glasfasernetz von mehr als 3.500 Kilometern Länge und will in dieses neue Geschäftsfeld weiter investieren. „Triple Play mit Fernsehen, Internet und Telefon über Glasfaser ist der Einstieg in eine neue Produktwelt. Durch die Kooperation mit lokalen Partnern aus der Wohnungswirtschaft, bei Immobilienprojekten oder bei der Erschließung von Ortschaften haben wir ein verlässliches und attraktives Geschäftsmodell, das sich langfristig rechnet“, erläutert Frank Mirtschin. Er ist auch offen für andere Diensteanbieter, die nach dem Prinzip des Open Access (offener Netzzugang) die Glasfaserleitungen nutzen wollen.



Durch den Anschluss der Glasfaser bis in jede Wohnung (Fibre To The Home, FTTH) ist die nutzbare Kapazität fast unbegrenzt. Sie wird genutzt für Fernsehen in höchster Ton- und Bildqualität und für Telefon und Internet mit aktuell bis zu 100 Mbit/s (IP-Anschluss). Quelle: envia TEL

Martin Ortgies
Königsblutter / Braunschweig

Joseph-Stiftung, Bamberg

Alle relevanten Daten von Gebäuden im Blick

Das Portfolio ist in Bewegung, es gab Abgänge und Zugänge; Softwaresysteme wurden erneuert, es gab mediale Brüche; Mitarbeiter haben das Unternehmen verlassen und ihr Wissen mitgenommen; der Gesetzgeber stellt immer neue Ansprüche. Oft zeigt sich, dass relevante Unterlagen und Informationen fehlen. Die Probleme treten spätestens dann auf, wenn Zukunftsfragen gestellt werden und die strategische Ebene Auswertungen zum Gebäudebestand benötigt.

Die Einführung oder die Aktualisierung eines Gebäudeinformationssystems ist ein wesentlicher Schritt, um Gebäudebestände besser auswerten zu können. Die Fragestellungen sind ebenso vielseitig wie die Lösungsmöglichkeiten. Dabei ist es unbedingt ratsam, das Gebäudeinformationssystem nicht nur auf eine Softwarelösung zu reduzieren. Die Joseph-Stiftung startete 2008 die Einführung eines neuen Systems und ersetzte damit ihr bestehendes. Dabei wurde eine Vielzahl der Bereiche des Unternehmens mit eingebunden und Daten bis in die Mietwohnungen erfasst. Die zentrale Fragestellung am Beginn einer Einführung lautete: Wer nutzt das System wofür?

Man kann dabei die strategische von der operativen Ebene unterscheiden. Zum einen die Geschäftsführung, die den gesamten Gebäudebestand im Blick hat, Portfolioanalysen durchführt und die Investitionsentscheidungen trifft. Dort braucht man Auswertungen über mehrere Standorte hinweg. Es werden erzielbare Mietpreise, demografische Entwicklungen, Qualität der Gebäude etc. in die Analysen mit einbezogen. Diese Analysen müssen sich entsprechend aufbereiten und grafisch darstellen lassen.

In der technischen Abteilung werden die Instandhaltungsmaßnahmen oder energetischen Modernisierungen geplant. Hierbei kann das einzelne Gebäude im Mittelpunkt stehen. Die Auswertungen sind detailliert, oft gibt es dabei Verbindungen zu Planunterlagen. Auch der Betrieb eines Gebäudes kann im Mittelpunkt der Betrachtung stehen. Flächenmanagement, Energiecontrolling und Reparaturaufträge können in Gebäudeinformationssystemen abgebildet werden.

Einbindung in das Projekt

Es gibt einige Erfolgsfaktoren, die die Einführung eines Informationssystems unterstützen. Es ist sehr wichtig, dass die Entscheidung über die Einführung auf der obersten Führungsebene fällt. Der Aufbau

des Systems ist dabei als eigenes Projekt zu betrachten. Es sollte frühzeitig mit den nötigen Ressourcen ausgestattet und die Beteiligten eingebunden werden. Eine klare Zieldefinition ist mehr als hilfreich. Schließlich spielt das Budget noch eine große Rolle. Die Kosten für die Softwarelösung sind meist nicht der größte Posten, es kommt einiges hinzu: Hardware, Schulungen, Workshops und der eigene Ressourceneinsatz. Den wohl größten Anteil bildet meistens die Datenerfassung, ihr kommt auch die größte Bedeutung zu. Sind die Daten nicht belastbar, sind sie zu umfangreich oder ist die Datentiefe zu gering, dann nützt das beste System wenig. Dabei wird oft der logistische Aufwand der Datenerfassung unterschätzt. Gerade wenn bis in die einzelne Wohnung erfasst werden soll, ist die Projektsteuerung sehr aufwändig. Die Mieter müssen angeschrieben oder angerufen werden, es kommt zu Terminverschiebungen, auf die bei der Planung der Begehung reagiert werden muss, und die Ausfallquote sollte nicht zu hoch sein.

Um den Aufwand der Erfassung und die anschließende Pflege der Daten in einem wirtschaftlich vernünftigen Rahmen zu halten, werden an die Datentiefe kritische Maßstäbe angelegt. Die Herausforderung ist, das richtige Maß zu finden. Um den Kraftakt der Erfassung zu rechtfertigen, darf nicht zu kurz gesprungen werden. Bei der Festlegung der Datentiefe spielt die Zieldefinition die entscheidende Rolle. Welche Fragestellungen sollen mit Hilfe des Systems beantwortet werden? Eine bewährte Methode ist die Einteilung der Daten in Kategorien. Gängige Kategorien sind beispielsweise kaufmännische Daten (wie Abschreibung, Finanzierung oder Betriebskosten), technische Daten (wie Bauzustand, Haustechnik oder Modernisierungsgrad), energetische Daten (wie Endenergiebedarf, Verbräuche oder Einsparpotenzial), vermietungsrelevante Daten (wie Infrastrukturdaten, soziodemografische Daten oder Leerstandsquote). Dazu kommen noch die Medien, also Fotos, Pläne, Verträge und so weiter. Die Experten aus den jeweiligen Bereichen können bei diesem Pro-



Gebäudeerfassung und -bewertung vor Ort.

Quelle: Joseph-Stiftung

jektschritt wertvolle Hinweise aus der Praxis bieten. Bei der Joseph-Stiftung wurde dafür eine Projektgruppe ins Leben gerufen.

Empfehlenswert ist die Durchführung einer Piloterfassung. In einem abgesteckten Rahmen wird dabei ein Probelauf durchgeführt und ausgewertet. Anschließend werden die Fragen gestellt: Können die gewünschten Ergebnisse erzeugt werden? Wie können die Ergebnisse dargestellt werden? Ist der Aufwand verhältnismäßig? Nach der Reflexion können noch Anpassungen vorgenommen werden. Startet schließlich die Bestandserfassung, sollten keine Veränderungen mehr an der Datentiefe erfolgen. Spätestens mit Beginn der Datenerfassung wird das Pflegekonzept entwickelt. Im Pflegekonzept werden Kommunikationsströme, Befugnisse, Workflows und Verantwortlichkeiten festgelegt.

Auswahl des Systems

Neben der Frage, was erfasst und ausgewertet werden soll, ist natürlich die Software von zentraler Bedeutung. Ist die Einführung einer professionellen Lösung geplant, sollte diese Einführung als Teilprojekt betrachtet werden. Bei der Joseph-Stiftung wurde in der Projektgruppe ein Anforderungskatalog erstellt. Dieses Pflichtenheft kann nach standardisiertem Verfahren aufgebaut werden und ist bei der Auswahl eines Systems extrem hilfreich. Bewährt hat sich auch die Demonstration durch den Anbieter im eigenen Haus. Kritische Fragen und Arbeit mit echten Daten gehören ebenso zu einer solchen Präsentation wie die interne Auswertung. Das so genannte „look and feel“ ist bei den Systemen eine unterschätzte Komponente, schließlich soll die Arbeit damit Spaß machen und die Akzeptanz groß sein. Neben diesem weichen Faktor sind auch harte Anforderungen zu stellen. Das System muss in die bestehende IT-Landschaft integrierbar sein, das ist vor allem bei der Datenmigration wichtig. Erfordert ein System spezielle Entwicklungsumgebungen oder stellt es unübliche Hardwareanforderungen, ist Vorsicht geboten.

Um bei der Vielfalt der Angebote den Überblick zu bekommen, bieten sich Marktübersichten, Messebesuche oder Fachzeitingen an. Die GEFMA 940 bietet beispielsweise eine gute Marktübersicht, sowohl über die Produkte als auch über die Hersteller. Die jährliche Erscheinungsweise trägt dem hohen Entwicklungstempo auf dem Softwaremarkt Rechnung. Grundlegend unterscheidet man nach Client-Server-Systemen und webbasierten Systemen. Der große Vorteil bei webbasierten Lösungen ist die Verfügbarkeit der Daten vor Ort, beispielsweise am Gebäude. Das erleichtert den Zugriff und die Datenpflege. Bei den Auswertungen der Daten kann man oft auf vordefinierte Abfragen setzen. Mit so genannten Steckbriefen oder Gebäudeblättern lassen sich spezielle Fragestellungen der jeweiligen Nutzer immer wieder aktuell auf Knopfdruck abrufen.

Fazit

Die Einführung und der Betrieb eines Gebäudeinformationssystems ist eine anspruchsvolle Aufgabe. Der Nutzen des Systems stellt sich jedoch schnell ein und die Anwendungsmöglichkeiten nehmen bei Gebrauch zu.

*Oliver Rose, Abteilungsleiter KIPS, Joseph-Stiftung
www.js-kips.de*



Sie sind Immobilienverwalter. Werden Sie Schutzengel.

Rauchwarnmelder vom Spezialisten für die Wohnungswirtschaft

Rauchwarnmelder retten im Ernstfall das Leben Ihrer Mieter. Und als Immobilienverwalter sollten Sie sich für Minol entscheiden. Denn neben unserem Rauchwarnmelder-Service bekommen Sie das ganze Know-how für die Wohnungswirtschaft mit dazu.

- Umfassender Service mit jährlicher Sicht- und Funktionsprüfung der Melder ohne Mehraufwand bei der Verwaltung
- Schneller und flexibler Einbau der Melder
- Umfassende rechtssichere Dokumentation
- 24h-Mieter-Hotline für Störanfragen

Minol
Alles, was zählt.

BSR schult Hauswarte

Die Berliner Stadtreinigung (BSR) will Hauswarte fit machen in Sachen Müll. Dafür bietet sie Vermietern eine entsprechende kostenlose Schulung ihrer Hausmeister an. Hier können die Hauswarte alles erfahren, was sie über Abfall wissen müssen. Vernünftiges Trennen, geordnete Sperrmüllentsorgung und ordentliche Müllstandplätze tragen nicht nur zu einem positiven Erscheinungsbild der Wohnanlagen bei, sondern auch zu einer Begrenzung der Abfallentsorgungskosten. In der ca. 90-minütigen Schulungsveranstaltung werden die Hauswarte deshalb mit aktuellen Regelungen und Möglichkeiten zur Abfallvermeidung, -trennung und -verwertung vertraut gemacht. Ziel der Schulung sind gute Konzepte, die

zur Senkung der umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten sowie zur Schaffung und Erhaltung von saubereren, attraktiven Wohnanlagen und Außenbereichen beitragen. Da, wo es keinen Hauswart gibt, bietet die BSR mit ihrer Tochter Berlin Recycling einen „Kümmerer“ für die Abfallentsorgung an. Neben umfassender Beratung zu standortbezogenen Entsorgungskonzepten und Verbesserung des Wohnumfeldes gehören dazu die Unterstützung bei der Planung bzw. Vorschläge zur Veränderung von bestehenden Müllstandsflächen ebenso wie mehrsprachiges Informationsmaterial zur Abfalltrennung und -vermeidung für die Mieter/Eigentümer sowie Trennplakate für die Behälterstandplätze. Eine nachahmenswerte Idee.



Peter Kay · Aufgespießt:

Betriebskostenspiegel ohne Aussagekraft

Nach Angaben des Deutschen Mieterbundes (DMB) nehmen Fragen rund um die Betriebskosten mit weit über 35 Prozent seiner Rechtsberatungen eine unangefochtene Spitzenstellung ein. Das ist auch nicht verwunderlich, denn über die jährliche Betriebs- und Heizkostenabrechnung kommt es regelmäßiger und häufiger zum kommunikativen Kontakt zwischen Mietern und Vermietern als z. B. bei Mieterhöhungen oder Kündigungen. Darüber hinaus ist das Betriebskostenrecht eine sehr komplexe – und damit auch fehleranfällige – Materie, wie nicht zuletzt auch die Zahl der von den Gerichten behandelten Fälle belegt. Leider „befeuert“ der DMB dieses Thema aber zusätzlich durch die jährliche Herausgabe seines „Betriebskostenspiegels“. Die-



Peter Kay

ser auf Basis von eher zufällig eingereichten Betriebskostenabrechnungen ohne Angaben zu Leistungsinhalten und -umfängen erstellte Betriebskostenspiegel schafft das Gegenteil von Transparenz. Zumal auch die kalten Betriebskosten von den sehr unterschiedlich hohen öffentlichen Gebühren und Abgaben geprägt sind. Ohne die entsprechenden Struktur- und Verbrauchsdaten kann kein Mieter beurteilen, ob seine Betriebskosten angemessen sind. Das führt dann – wie jüngst in einem vom BGH entschiedenen Fall (s. Seite 2) – dazu,

dass Mieter unter Hinweis auf den Betriebskostenspiegel des DMB die Angemessenheit von Betriebskostenansätzen bestreiten. Erfreulicherweise hat der BGH jedoch in aller Deutlichkeit festgestellt, dass ein Vergleich mit dem DMB-Betriebskostenspiegel nicht als Beleg dafür ausreicht, dass der Vermieter Betriebskosten zu hoch angesetzt und damit gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen hat. Danach kommt überregional auf empirischer Basis ermittelten Betriebskostenzusammenstellungen keine Aussagekraft im Einzelfall zu. Vielleicht trägt dieser deutliche Hinweis des BGH ja dazu bei, dass das Thema „Betriebskosten“ seine Spitzenstellung bei den Rechtsberatungen des DMB nicht noch weiter ausbaut.

Betriebskostenspiegel kein Beleg für zu hohe Betriebskosten

Nach dem in § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB niedergelegten Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ist der Vermieter verpflichtet, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen. Mieter, die mit der Behauptung eines Verstoßes gegen dieses Wirtschaftlichkeitsgebot bei der Betriebskostenabrechnung einen Schadensersatzanspruch gegen den Vermieter geltend machen, tragen die Darlegungs- und

Beweislast für die Anspruchsvoraussetzungen. Das hat der BGH mit Urteil vom 6. Juli 2011 – VIII ZR 340/10 – entschieden.

Im zu entscheidenden Fall hatten die Mieter die Höhe der Müllabfuhrgebühren unter Heranziehung des vom Deutschen Mieterbund e.V. herausgegebenen „Betriebskostenspiegels für Deutschland“ beanstandet und die Differenz zu dem aus ihrer Sicht berechtigten Betrag von der Miete einbehalten. Der BGH hat dagegen festgestellt, dass den Mietern

die erforderliche Darlegung einer Pflichtverletzung des Vermieters nicht gelungen sei. Insbesondere genügte der Hinweis der Mieter auf einen gegenüber dem „Betriebskostenspiegel für Deutschland“ erhöhten Betriebskostenansatz nicht den prozessualen Darlegungsanforderungen. Denn überregional auf empirischer Basis ermittelten Betriebskostenzusammenstellungen kommt angesichts der je nach Region und Kommune unterschiedlichen Kostenstruktur keine Aussagekraft im Einzelfall zu.

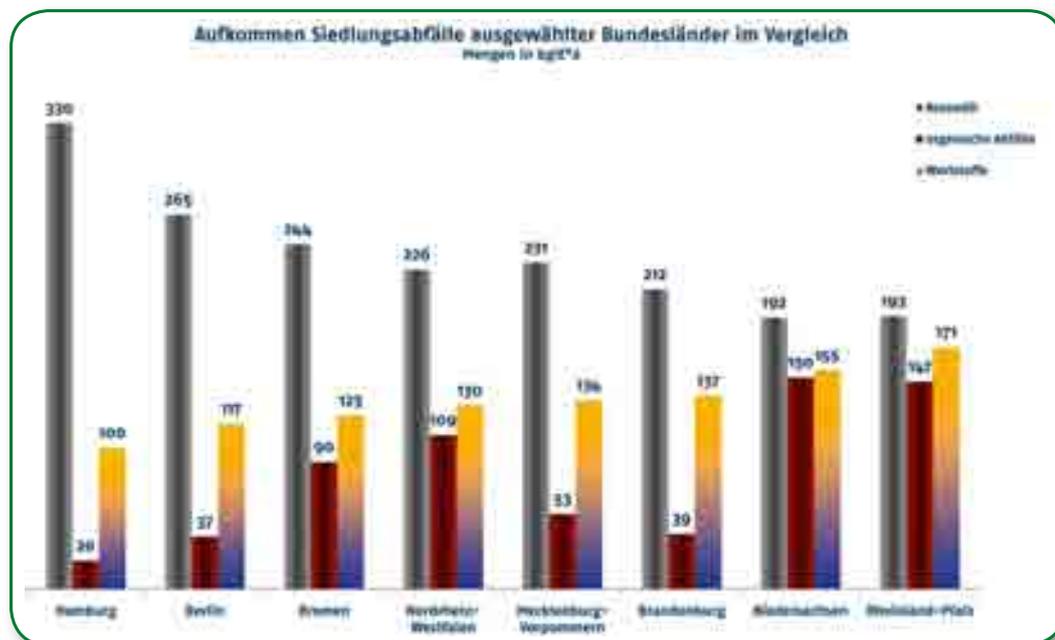
Abfallmanagement zur Verbesserung der CO₂-Bilanz

Die Senkung der Entsorgungskosten und die Verbesserung der Wohnumfeldqualität war lange der Hauptantrieb für viele Vermieter, Abfallmanagement in ihren Wohnanlagen umzusetzen. Mittlerweile rücken auch ökologische Vorteile, wie z. B. die Einsparung von CO₂-Emissionen, in den Blickpunkt des Interesses. Die immer noch in großem Umfang im Hausmüll schlummernden Potenziale auszuschöpfen, erfordert entsprechende Konzepte zur Rückführung der Abfall- und Wertstoffmengen

in den Ressourcenkreislauf. Einen Beitrag hierzu sollen die ab 2011 eingeführten Wertstofftonnen leisten, die die bisherigen gelben Tonnen ersetzen sollen. Neben Verpackungsmaterialien aus Kunststoff, Metall und Verbundstoffen (wie bisher) werden verpackungsgleiche Kunststoffe und Metalle sowie Elektrokleingeräte, Holz und Kleidung gesammelt, sortiert und recycelt. Dies geschieht in Folge der EU-Abfallrahmenrichtlinie, die von Städten und Kommunen höhere stoffli-

che Verwertungsquoten bei Abfällen und den weiteren Ausbau der separaten Erfassung von Wertstoffen fordert. Nach Untersuchungen des Umweltbundesamtes können über die flächendeckende Einführung der Wertstofftonne zusätzliche Wertstoffe von bis zu sieben Kilogramm pro Einwohner jährlich getrennt erfasst und verwertet werden. Das Restmüllvolumen und entsprechend die Abfallentsorgungsgebühren können so zusätzlich reduziert werden. Auch auf die Bioabfälle hat es die

EU-Abfallrahmenrichtlinie abgesehen. Mit Bioabfall kann klimafreundliches Biogas und nährstoffreicher Kompost produziert werden. Die Sammelquote dieser organischen Abfälle liegt in den Stadtstaaten erfahrungsgemäß immer unter den Werten der Flächenstaaten und stellt die Städte im Zusammenhang mit der Erfüllung der EU-Vorgaben vor große Herausforderungen (siehe Graphik). Mitmachen lohnt sich für Vermieter und Mieter gleich doppelt: Neben einer Entlastung bei den Entsorgungskosten durch Reduzierung des



kostenpflichtigen Restmüllvolumens leisten sie mit einer verbesserten Abfalltrennung einen effektiven Beitrag zum Umweltschutz. So hat die Innotec Abfallmanagement GmbH bei den von ihr in Berlin betreuten

65.000 Wohnungen ermittelt, dass durch die Steigerung des getrennt erfassten Wertstoffvolumens der Ausstoß von jährlich 2.700 Tonnen oder 42 Kilogramm CO₂ je Haushalt zusätzlich vermieden werden

konnte. Danach spart ein Berliner Haushalt allein durch Abfalltrennung 132 Kilogramm CO₂, das entspricht ungefähr zwei Prozent seines jährlichen Gesamtverbrauches von 5,9 Tonnen.

Korrektur bei „auf den ersten Blick“ erkennbarem Fehler

Unterläuft dem Vermieter bei der Erstellung der Betriebskostenabrechnung ein dem Mieter „auf den ersten Blick“ erkennbarer Fehler, kann der Mieter nach Treu und Glauben gemäß § 242 BGB gehindert sein, sich auf den Ablauf der Abrechnungsfrist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB zu berufen. Das hat der BGH mit Urteil vom 30. März 2011 – VIII ZR 133/10 – entschieden.

In dem entschiedenen Fall hatte eine Vermieterin in der Betriebskostenabrechnung statt der tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen (Ist-Zahlungen) den viel höheren Betrag der geschuldeten Vorauszahlungen (Soll-Zahlungen) ausgewiesen und ihn handschriftlich mit „Sollvorauszahlungen“ gekennzeichnet. Kurz nach Ablauf der Abrechnungsfrist korrigierte die Vermieterin die Abrechnung und verlangte nunmehr von dem Mieter statt des versehentlich ausgewiesenen Guthabens eine

Nachforderung in Höhe von 532,78 Euro. Der Mieter lehnte dieses unter Hinweis auf den Ablauf der Abrechnungsfrist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB ab.

Grundsätzlich kann der Vermieter eine Betriebskostenabrechnung nach Ablauf der Frist aus § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB nicht mehr zum Nachteil des Mieters korrigieren. Das gilt auch dann, wenn das Ergebnis der erteilten Abrechnung – wie hier – ein Guthaben des Mieters ist (so auch BGH vom 3. Mai 2011 – VIII ZR 139/10). Die Abrechnungsfrist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB und der durch § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB angeordnete Ausschluss von Nachforderungen nach Fristablauf dienen der Abrechnungssicherheit für den Mieter und sollen Streit vermeiden. Dieser Zweck würde verfehlt, wenn der Vermieter einen Abrechnungsfehler nach Ablauf der Abrechnungsfrist noch zum Nachteil des Mieters korrigieren könnte.

Dabei ist eine nachträgliche Korrektur grundsätzlich auch dann ausgeschlossen, wenn der Vermieter zugunsten des Mieters irrtümlich höhere als die tatsächlich erbrachten Vorauszahlungen angesetzt und deshalb zu Unrecht ein Guthaben des Mieters oder eine zu geringe Nachforderung errechnet hat.

Allerdings war der dem Vermieter unterlaufene Fehler in dem vorliegenden Fall für den Mieter auf den ersten Blick erkennbar. Zudem hatten Vermieterin und Mieter zuvor gerade einen Rechtsstreit über die Erhöhung der Vorauszahlungen auf Basis der „Sollvorschüsse“ geführt.

Unter diesen Umständen ist es dem Mieter nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) verwehrt, die Vermieterin an ihrem für den Mieter offensichtlichen und kurz nach Ablauf der Abrechnungsfrist korrigierten Versehen festzuhalten.

Erfolg von Smart Metern belegt?

Einer Presseveröffentlichung zufolge belegt ein vom Bundesministerium für Forschung und Bildung gefördertes Projekt „Intellekon – Nachhaltiger Energiekonsum von Haushalten durch intelligente Zähler-, Kommunikations- und Tarifsysteme“ den Erfolg von Smart Metern. Danach haben in einer achtzehnmonatigen Feldphase 2.000 Haushalte in Deutschland und Österreich mit Hilfe von intelligenten Zählern durchschnittlich 3,7 Prozent Strom eingespart, bei zeitvariablen Tarifen sogar 9,5 Prozent. Für einen Zwei-Personen-Haushalt mit einem durchschnittlichen Jahresverbrauch von 2.800 kWh bedeuten das rund 104 kWh bzw. 272 kWh. In

Euro sind das rund 30 bzw. 80 Euro jährlich. Rechnet man allerdings die Kosten für Einbau und erhöhte monatliche Grundgebühr dagegen, kommt monetär keine oder nur eine sehr geringe Entlastung bei den Haushalten an. Aus der in diesem Zusammenhang vom Frankfurter Institut für sozial-ökologische Forschung (ISOE) bei den Teilnehmern des Pilotprojektes durchgeführten Befragung zur Akzeptanz und Attraktivität der Feedbackinformationen ergibt sich auch, dass für die Nutzer Handlungsvorschläge und konkrete Energieeinspartipps wichtiger sind als die dauerhafte Nutzung der Webportal-basierten Smart Meter-Informationen. Vielleicht hilft

eine flächendeckende Einführung last- bzw. zeitvariabler Tarife die vorhandene Skepsis der meisten Stromkunden zu überwinden. Parallel dazu müsste eine Kommunikationsstrategie darauf ausgerichtet werden, dass Smart Meter wichtig für intelligente Stromnetze (Smart Grids) sind, die die künftig noch stärker wachsende Strommenge u. a. aus Windkraft- und Photovoltaikanlagen besser einbinden sowie die Netze stabiler und gleichmäßiger auslasten können. Wenn dann noch deutlich gemacht wird, dass dieses sich positiv auf die persönliche CO₂-Bilanz und den Geldbeutel auswirkt, stünde einer Akzeptanz der Smart Meter nichts mehr im Wege.

Werkvertrag / Dienstvertrag – Schlechterfüllung und Wirtschaftlichkeitsgebot

Zur Beachtung des in § 556 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbs. BGB verankerten Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes gehört es u. a. auch zu überprüfen, ob die von einer Fremdfirma in Rechnung gestellten Leistungen ordnungsgemäß erbracht wurden. Ist die vereinbarte Leistung schlecht oder gar nicht erbracht worden, würde ihre Bezahlung und Umlage über die Betriebskostenabrechnung einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot darstellen. Schlechtleistungen müssen Mieter nicht oder zumindest nicht in voller Höhe bezahlen. Vermieter tun deshalb gut daran zu prüfen, ob die vereinbarten Arbeiten vertragsgemäß ausgeführt wurden, um gegebenenfalls Nachbesserungen zu verlangen

oder bei der Bezahlung Kürzungen vorzunehmen. Der gekürzte Betrag kann dann in die Betriebskostenabrechnung eingestellt werden ggf. versehen mit einem erläuternden Textbaustein. So gesehen hatte ein Berliner Grundeigentümer alles richtig gemacht, als er bei der von ihm beauftragten Schneeräumfirma wegen starker Unregelmäßigkeiten den Rechnungsbetrag kürzte.

Hiergegen klagte allerdings die Firma und bekam vor dem Amtsgericht Schöneberg Recht. Zur Begründung führte das Gericht u. a. aus, dass der zwischen den Parteien geschlossene Vertrag ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit Dienstvertragscharakter sei. Denn

die Schneeräumfirma habe für den Grundeigentümer den Winterdienst und dessen Haftung hierfür übernommen. Bestimmte Erfolge hinsichtlich der Schneebeseitigung schuldet sie nicht, nur das vertragsgemäße Bemühen hierum. Nach Dienstvertrag bestünden aber keine Minderungsrechte. Unabhängig von der umstrittenen Frage, ob der Winterdienstvertrag ein Werkvertrag oder ein Dienstvertrag ist, sollte in solchen Verträgen in jedem Fall eine Formulierung folgenden Inhalts aufgenommen werden:

„Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Auftragnehmer nicht nur die Tätigkeit, sondern den Erfolg schuldet.“

§ Trinkwasserverordnung ab 1. November 2011 in Kraft

In Betriebskosten aktuell 1/2011 haben wir bereits über die vom Bundesrat im November 2010 beschlossene neue Trinkwasserverordnung berichtet. Nunmehr ist sie im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und tritt am 1. November 2011 in Kraft – mit weitreichenden Konsequenzen für Vermieter. Das gilt insbesondere für die jährliche Untersuchungspflicht auf Legionellen, die Pflicht zur Anzeige des Bestandes von Großanlagen zur Trinkwassererwärmung beim zuständigen Gesundheitsamt sowie erweiterte Informationspflichten gegenüber den Mietern. Danach müssen Betreiber von Trinkwasserinstallationen, in denen Trinkwasser an Verbraucher abgegeben wird, und von Trinkwassererwärmungsanlagen mit mehr als 400 Litern Speichervolumen (Großanlagen) diese zukünftig beim Gesundheitsamt anzeigen und ihre Anlagen jährlich auf Legionellen untersuchen lassen. Die Gesundheitsämter halten entsprechende Formulare bereit. Die Untersuchungsproben müssen nach den allgemein

anerkannten Regeln der Technik entnommen und durch vom Land akkreditierte Institute untersucht werden. Die Mieter sind mindestens einmal jährlich über die Qualität des bereitgestellten Trinkwassers zu informieren – dies kann schriftlich oder durch Aushang erfolgen. In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass mit der Trinkwasserverordnung der zulässige Grenzwert für Blei im Trinkwasser ab dem 1. Dezember 2013 von bisher 25 Mikrogramm auf nur noch 10 Mikrogramm je Liter gesenkt wird. Sind in den Gebäuden noch Bleileitungen vorhanden, wird dieser Grenzwert ohne ihren Austausch nicht mehr eingehalten. Seine Nichteinhaltung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld von bis zu 25.000 Euro geahndet werden kann. Nach einer Umfrage des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) bei akkreditierten Instituten in seinem Verbandsgebiet liegen die Kosten einer Trinkwasserprobe (drei Entnahmen pro Gebäude) zwischen ca. 60 und 133 Euro netto zuzüg-

lich Fahrtkosten. Die Kosten für die vorgeschriebene Untersuchung des Trinkwassers dürften unzweifelhaft als Kosten der Wasserversorgung gem. § 2 Ziff. 2 BetrKV umlegbar sein. Diese Auffassung wird u. a. auch von Langenberg bestätigt (Betriebskostenrecht, 5. Auflage, A.50). Danach zählen die „Gebühren für eine nach öffentlich-rechtlichen Bestimmungen notwendige regelmäßige Wasseruntersuchung“ zu den umlagefähigen Kosten der Wasserversorgung.

Impressum

Ein Sonderteil der
DW Die Wohnungswirtschaft

Verantwortlich:
Michael Pistorius
VNW Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.

Tel.: 040 52011-229
Fax.: 040 52011-201
E-Mail: info@vnw.de

Herstellung:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Standort Hamburg

OLG Frankfurt/Main, Urteil vom 15. Februar 2011 (Az. 5 U 30/10)

Beratungstätigkeit von Aufsichtsratsmitgliedern für das überwachte Unternehmen

Die Diskussion um Beratungstätigkeiten von Aufsichtsratsmitgliedern für das von ihnen zu überwachende Unternehmen nimmt kein Ende. Immer wieder müssen sich Gerichte mit dem Konflikt der Beratungstätigkeit von Aufsichtsratsmitgliedern für das Unternehmen befassen. Nach der bisherigen höchstrichterlichen Rechtsprechung sind nur solche Beratungsverträge genehmigungsfähig, die eine außerhalb des organschaftlichen Pflichtenkreises angesiedelte Tätigkeit betreffen. In dem dann zu schließenden Beratungsvertrag sind die speziellen Beratungsgegenstände und das dafür zu entrichtende Entgelt konkret zu bezeichnen.

Sachverhalt/Urteil

Das OLG Frankfurt hat nunmehr mit Urteil vom 15. Februar 2011 (Az. 5 U 30/10) entschieden, dass Zahlungen des Vorstandes an ein Aufsichtsratsmitglied für Dienstverpflichtungen außerhalb seiner Tätigkeit als Aufsichtsrat nur dann erlaubt sind, wenn der Gesamtaufsichtsrat vorher zustimmt. Die nachträgliche Genehmigung des Gesamtaufsichtsrats ändert an der Pflichtwidrigkeit der Zahlungen nichts.

Im zu entscheidenden Fall hatte das OLG Frankfurt darüber zu entscheiden, ob Entlastungsbeschlüsse, die für das Geschäftsjahr 2008 für Vorstand und Aufsichtsrat in einer Hauptversammlung der Aktionäre gefasst wurden, gesetzwidrig waren oder nicht. Die Entlastung wurde angefochten, weil der im Geschäftsbericht für 2008 enthaltene Corporate-Governance-Bericht hinsichtlich der Zustimmung zu den Beratungsverträgen des Rechtsanwaltes Dr. R., der gleichzeitig stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender war, unrichtig gewesen sein soll. Es seien vom Vorstand rechtsgrundlos hohe Zahlungen an die Rechtsanwalts-gesellschaft, bei der Dr. R. Mitgesellschafter war, gezahlt worden. Dr. R. erhielt über die AG pro Jahr etwa für eine Million Euro Mandate. Die AG verfuhr dabei so, dass die jeweiligen Einzelmandate erst nach Bezahlung der Honorare dem Gesamtaufsichtsrat zur Genehmigung vorgelegt wurden.

Die vom 1. Januar 2008 bis 30. September 2008 erbrachten Zahlungen auf Mandatsverträge wurden mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 4. Dezember 2008 genehmigt. Weitere Genehmigungen erfolgten bis zu den angefochtenen Entlastungsentscheidungen am 8. Mai 2009 nicht. Der im Geschäftsbericht enthaltene Corporate-Governance-Bericht für das Jahr 2008 schilderte, dass der Aufsichtsrat der Mandatierung des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden zugestimmt habe.

Begründung

Das Gericht hat die Entlastungsbeschlüsse für nichtig erklärt, da sie gegen § 120 Abs. 2 Satz 1 Aktiengesetz (AktG) verstießen, weil sie die Verwaltung durch die Organe außerhalb eines der Hauptversammlung zustehenden Ermessungsspielraums billigten, obwohl ein schwerer und eindeutiger Gesetzesverstoß vorlag. Den Gesetzesverstoß sah das Gericht in § 114 Abs. 1 AktG, der als Verhaltensnorm auszulegen sei. Aus dieser Bestimmung ergebe sich ein Verbot, ohne wirksamen (Dritt-) Vertrag Zahlungen an ein Aufsichtsratsmitglied zu leisten.

Nach Auffassung des Gerichtes verstießen die Zahlungen des Vorstandes an das Aufsichtsratsmitglied Dr. R. des Jahres 2008 gegen § 114 Abs. 1 AktG, weil sie erfolgten, ohne dass der Gesamtaufsichtsrat ihnen zugestimmt hatte. Die von der beklagten Gesellschaft in der mündlichen Verhand-

lung vor dem Senat erstmals geltend gemachte Zuteilung eines Jahresbudgets durch den Aufsichtsrat zugunsten des Vorstandes für derartige Mandate sei unerheblich, da § 114 Abs. 1 AktG die Zustimmung im Einzelfall verlange.

Dass der Aufsichtsrat am 4. Dezember 2008 alle Zahlungen des Jahres 2008 genehmigt hatte, lässt nach Auffassung des Gerichtes die Pflichtwidrigkeit der Zahlung nicht entfallen, weil die Rückwirkungsfunktion des § 184 Abs. 1 BGB ein tatsächliches Fehlverhalten nicht ungeschehen machen könne. Eine entstandene Abhängigkeit des Aufsichtsratsmitglieds in der Vergangenheit könne bereits während des Schwebezustandes zu Beeinflussungen geführt haben. Von daher stelle § 114 Abs. 1 AktG dem Sinn nach einen abstrakten Gefährdungsbestand dar.

Sofern die Praxis der nachträglichen Genehmigung gebilligt würde, führe dies dazu, dass das Aufsichtsratsmitglied Dr. R. nahezu immer unberechtigte Mandatsvorteile nutzen könnte, nur einmal jährlich durch eine Genehmigung unterbrochen.

Darüber hinaus sei die Zahlung auch nicht wegen Bedeutungslosigkeit unbeachtlich. Der Senat ging davon aus, dass eine jährliche Honorarsumme von einer Million Euro zugunsten der Kanzlei des Dr. R. herausgegeben wurde. Ein Interessenkonflikt sei

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

Alle Fachinformationen der Immobilien-Branche auf einen Klick!

www.IMMO-MEDIENWELT.DE

Das Fachwissen zum Bestellen

✓ Übersichtlich
✓ Schnell
✓ Aktuell



nur dann zu verneinen, wenn es sich um mittelbare Zahlungen in einem gegenüber der Aufsichtsratsvergütung zu vernachlässigendem Umfang handele. Mittelbare Zahlungen, wie auch diejenigen an eine teilrechtsfähige Anwalts-gesellschaft, stünden unmittelbaren Zahlungen gleich, sobald sie dem Organmitglied zugutekommen.

Dabei seien nur „ganz geringfügige“ Zuwendungen beziehungsweise Zuwendungen in „vernachlässigungsfähigem Umfang“ ohne Belang. Ein Interessenkonflikt sei nach Auffassung des Gerichtes auch nicht dadurch ausgeschlossen, dass das Aufsichtsratsmitglied bereits eine Aufsichtsratsvergütung erhielt und auch sonst in guten Vermögens- und Einkommensverhältnissen lebte. Es könne nach der Lebenserfahrung nicht davon ausgegangen werden, dass das Interesse an zusätzlichen Einkünften mit der Höhe der bereits erzielten Einkünfte erlösche, so das Gericht.

Das Gericht hielt den Gesetzesverstoß für schwerwiegend, da die unvoreingenommene Überwachung des Vorstandes durch den Aufsichtsrat hohe Bedeutung hat und eine Grundstruktur der Aktiengesellschaft betrifft, bei der eine andere laufende Überwachung des geschäftsführenden Organs fehlte. Diese unvoreingenommene Überwachung sei durch die hohen Beträge, die an Dr. R. gezahlt wurden, nicht mehr gewährleistet. Der Verstoß sei eindeutig, da er eine klare gesetzliche Regelung in § 114 Abs. 1 AktG betraf und entgegen der aktien-gesetzlichen Zustimmungspflicht erfolgte, so dass damit schwere und eindeutige Gesetzesverstöße vorlagen, die zur Versagung der Gesamtentlastung nach § 120 Abs. 1 AktG führen mussten. Einen Anspruch auf die Zahlungen hatte die Anwaltspartnerschaft nicht.

Anmerkung

Grundsätzlich folgt aus der umfassenden Überwachungspflicht des Aufsichtsrates und seiner Mitglieder, dass der Abschluss von besonderen Beratungsverträgen zwischen einem Unternehmen und einem Aufsichtsratsmitglied grundsätzlich verboten und nichtig ist, sofern die Verträge die Aufsichtsrats-tätigkeit betreffen (Urteile des BGH vom 25. März 1991, II ZR 188/89; vom 4. Juli 1994, II ZR 197/93; vom 3. Juli 2006, II ZR 151/04 und vom 20. November 2006, II ZR 279/05). Beratungsverträge außerhalb dieser Tätigkeit, zum Beispiel für besondere Fachgebiete, sind möglich, können aber problematisch sein, sofern sie

die Abhängigkeit und Objektivität des Beraters als Aufsichtsratsmitglied gefährden.

Diese Regelungen des AktG gelten nicht nur für Aufsichtsräte von Gesellschaften, sondern auch für die von Genossenschaften, da das Aktiengesetz an dieser Stelle auf die Genossenschaften anwendbar ist. Werden somit Verträge, die sich außerhalb des Aufgabengebietes des Aufsichtsrates bewegen, abgeschlossen, könnte das zuvor genannte Urteil des OLG Frankfurt von Relevanz sein, da nach diesem Urteil der Aufsichtsrat verpflichtet wäre, jedem einzelnen Mandat vorher per Beschluss zuzustimmen und es keine Möglichkeit gäbe, die einzelnen Mandate im Nachhinein zu genehmigen. Diese Konsequenz ist neu.

Die Entscheidung geht über die bisherige BGH-Rechtsprechung hinaus. Üblicherweise wird der Aufsichtsrat zweimal mit einem Beratungsvertrag befasst. Auf einer ersten Stufe bewilligt er die Mandatierung des Beraters und gegebenenfalls auch den finanziellen Rahmen des Mandats (Rahmenvertrag). Auf der zweiten Stufe erfolgt sodann die Befassung mit den einzelnen Mandaten, und zwar auf der Grundlage einer konkreten und abgrenzungsgerechten Rechnung, also im Nachhinein. Nach der Entscheidung des OLG Frankfurt sind sowohl die nach der Leistungserbringung erfolgenden Genehmigungen im Allgemeinen, als auch das zweistufige Verfahren im Besonderen gesetzeswidrig.

Diese Auffassung lässt sich mit § 114 AktG nicht vereinbaren, da § 114 AktG in Abs. 1 allgemein vom Erfordernis der Zustimmung spricht und in Abs. 2 S. 1 ausdrücklich die Möglichkeit der Genehmigung erwähnt. Dies bedeutet, dass die Genehmigung des Aufsichtsrates zur Wirksamkeit des Beratungsvertrages mit Wirkung ex tunc, also rückwirkend, führt (Anmerkung Prof. Dr. Mathias Habersack zur Entscheidung des OLG Frankfurt in: NJW 2011, S. 1234).

Das Schrifttum ist bisher überwiegend der Auffassung, dass die Genehmigung im Nachhinein die Zahlungen auf den Vertrag legitimiert. Ebenso hat der II. Zivilsenat des BGH in seinem Grundsatzurteil vom 20. November 2006 (II ZR 279/05) die Frage, ob ein nicht konkretisierter Rahmenvertrag nachträglich konkretisiert und vom Aufsichtsrat genehmigt werden kann, ausdrücklich offen gelassen. Von daher geht das OLG Frankfurt weiter als die

BGH-Rechtsprechung, wenn es von einem schwerwiegenden und eindeutigen Gesetzesverstoß spricht.

Tipps für die Praxis

Für Wohnungsunternehmen ist es dennoch von Bedeutung, zum einen darauf zu achten, dass Verträge nur über Gegenstände abgeschlossen werden, die nicht zur allgemeinen Beratungstätigkeit des Aufsichtsrats gehören, denn nur diese wären überhaupt zulässig. Des Weiteren sollte der Vertrag eine genaue Beschreibung der Tätigkeit beinhalten, also beispielsweise, sämtliche Mietrechtsprozesse für die Genossenschaft/Gesellschaft zu führen und nach gesetzlicher Gebührentabelle des Rechtsanwaltsvergütungsgesetz abzurechnen. Eine Konkretisierung im Nachhinein bei Rechnungsstellung muss dann erfolgen und dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden, so dass auch Zahlungen, die geleistet werden, im Nachhinein legitimiert werden können. Des Weiteren sollte darauf geachtet werden, dass durch die Beauftragung keine Abhängigkeit entsteht, die die Objektivität des Aufsichtsratsmitglieds als Kontrollorgan beeinträchtigt. Von daher spielt die Höhe der Zahlungen eine entscheidende Rolle für die Abgrenzung. Jedes Wohnungsunternehmen sollte deshalb überprüfen, wie Beratungsverträge mit seinen Aufsichtsratsmitgliedern ausgestaltet sind, und entsprechende Konkretisierungen der Aufgaben und gegebenenfalls Korrekturen vornehmen, um die gezahlten Vergütungen legitimieren zu können. Vergütungen, die ohne Rechtsgrund geleistet werden, müssen zurückerstattet werden.

Das OLG Frankfurt hat die Revision zum BGH nicht zugelassen. Gegen diese Entscheidung wurde die Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt, so dass diese Sache derzeit beim BGH (unter dem Az. II ZR 48/11) geführt wird.

Eine endgültige Entscheidung bleibt somit abzuwarten. Unternehmen, die jedes Risiko ausschalten wollen, nehmen im Sinne einer effektiven Kontrolle und Unabhängigkeit des Aufsichtsrates davon Abstand, Geschäftsbeziehungen zu Aufsichtsratsmitgliedern, Ehegatten und Verlobten von Aufsichtsratsmitgliedern und Unternehmen, in denen Aufsichtsratsmitglieder in leitender Funktion tätig sind, einzugehen.

RA Rainer Maaß, VNW
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

BGH, Urteil vom 8. Dezember 2010 (Az. VIII ZR 27/10)

Betriebskostenrecht: Einwendungsfrist des Mieters

Das Mietrechtsreformgesetz aus dem Jahr 2001 führte neue Fristen im Betriebskostenrecht ein. Etwaige Einwände des Mieters müssen spätestens ein Jahr nach Zugang der Betriebskostenabrechnung geltend gemacht werden. Der BGH hat nun entschieden, dass diese Einwendungsfrist bei Zugang einer formell fehlerhaften Betriebskostenabrechnung nicht in Gang gesetzt wird. Damit berücksichtigt der BGH seine eigene Rechtsprechung in bestimmten Punkten nicht und wirkt dem vom Gesetzgeber gewünschten Abrechnungsfrieden entgegen.

Sachverhalt

Zwischen den Parteien besteht ein Mietverhältnis über nicht preisgebundenen Wohnraum. In der Revision wird um einen Nachzahlungsbetrag aus einer Nebenkostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum 2005/2006 gestritten. Die Abrechnung enthält bei den angewendeten Verteilerschlüsseln eine Rubriküberschrift „Abrechnungsart“. Darin werden für 14 abgerechnete Betriebskostenarten zur Ermittlung des Mieteranteils jeweils Quadratmeterflächen ins Verhältnis zueinander gesetzt, die ohne Erläuterung voneinander abweichen.

Es werden insgesamt sieben verschiedene Gesamtflächenangaben und zwei verschiedene Angaben zur anteiligen Mieterfläche mitgeteilt. Die Abrechnung enthält darüber hinaus noch weitere Fehler. Der Mieter bringt seine Einwendungen gegen die Abrechnung erstmals im Gerichtsverfahren und damit außerhalb der Einwendungsfrist gem. § 556 Abs. 3 S. 5 BGB vor.

Das Berufungsgericht entscheidet zu Gunsten der Vermieterin und gibt der Klage statt, dies mit dem Hinweis darauf, dass die Einwendungsfrist von einem Jahr auch für die Beanstandung formeller Mängel der Betriebskostenabrechnung gelte. Der Mieter sei daher nach Ablauf von zwölf Monaten ab Erhalt der Abrechnung mit weiteren Einwendungen ausgeschlossen. Gegen diese Rechtsauffassung wendet sich die Revision.

Rechtlicher Hintergrund: Mit dem Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 wurden durch den Gesetzgeber neue Fristen im Betriebskostenrecht eingeführt. Der Vermieter hat gem. § 556 Abs. 3 S. 2 BGB spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraumes gegenüber dem Mieter über die Betriebskosten abzurechnen. Als Ausgleich dafür hat der Mieter gem. § 556 Abs. 3 S. 5 BGB etwaige Einwendungen gegen

die Abrechnung spätestens ein Jahr nach dem Zugang der Betriebskostenabrechnung mitzuteilen. Ausnahmen gelten für beide Fristen, wenn die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten ist.

Dem Mieter wird keine Pflicht zur Erhebung von Einwendungen auferlegt; für ihn besteht vielmehr eine Obliegenheit, bei deren Nichterfüllung er mit entsprechenden Rechtsnachteilen zu rechnen hat. Die Einwendungsfrist gilt nicht für preisgebundenen Wohnraum und findet auch auf Gewerberaummietverhältnisse keine Anwendung. Obwohl der Gesetzgeber mit der Mietrechtsreform eine Vereinfachung und leichtere Handhabung des Mietrechts bezweckt hat, haben die Regelungen über Abrechnungs- und Einwendungsfrist zu diversen Streitpunkten in Rechtsprechung und Literatur geführt. Bislang war hoch umstritten, ob die Einwendungsfrist auch bei Zugang einer formell nicht ordnungsgemäßen Abrechnung in Gang gesetzt wird.

Begründung

Der BGH hat nun entschieden, dass die Einwendungsfrist bei Zugang einer formell fehlerhaften Betriebskostenabrechnung nicht in Gang gesetzt wird. Bei einer teilunwirksamen Abrechnung gilt dies nur für die nicht formell ordnungsgemäß abgerechneten Kostenpositionen. Erstreckt sich ein formeller Fehler nicht auf alle Abrechnungspositionen, nimmt der BGH nur eine teilunwirksame Abrechnung unter der Voraussetzung an, dass die unwirksamen Einzelpositionen aus der Abrechnung unschwer herausgerechnet werden können (BGH Urteil vom 10. August 2010 – VIII ZR 45/10).

Zur Begründung führt der BGH aus, dass das Ziel des Gesetzgebers – eine möglichst rasche Abwicklung von Abrechnungsprozessen zu gewährleisten – bereits dadurch

erreicht sei, dass die Nachforderung aus einer formell unwirksamen Abrechnung nicht fällig wird und nach Ablauf der Abrechnungsfrist auch nicht mehr nachträglich fällig gestellt werden kann. Andernfalls würde die Ausgewogenheit der beiderseitigen fristgebundenen Pflichten in Frage gestellt, indem die der Abrechnung anhaftenden Mängel nach Ablauf der Einwendungsfrist quasi „geheilt“ würden, obwohl der Vermieter seiner Verpflichtung zur Erteilung einer ordnungsgemäßen Abrechnung gerade noch nicht nachgekommen sei.

Mit einer wegen formeller Fehler unwirksamen Abrechnung genüge der Vermieter seiner Abrechnungspflicht deshalb nicht. Der Mieter könne in diesem Fall eine erneute Abrechnung verlangen. Für den Mieter würde es daher auch an einer ausreichenden Urteilungsgrundlage für eine zuverlässige inhaltliche Überprüfung der Betriebskostenabrechnung fehlen, so dass er regelmäßig daran gehindert sei, die Richtigkeit einer solchen Abrechnung innerhalb der Einwendungsfrist hinreichend zu prüfen.

Bedeutung für die Praxis

Der BGH hat sein eigenes Argument über die Ausgewogenheit der Regelungen an anderer Stelle überhaupt nicht beachtet. So soll die Einwendungsfrist auch für die Einwendung des Mieters laufen, dass in der Abrechnung über Betriebskosten abgerechnet werde, für die es an einer wirksamen Umlagevereinbarung im Mietvertrag fehlt (BGH ZMR 2008, 81) oder für die nur eine Pauschale vereinbart ist (BGH-Urteil vom 12. Januar 2011-VIII ZR148/10).

Mit den in Rechtsprechung und Praxis ohnehin bestehenden Abgrenzungsproblemen zwischen formellen und materiellen Mängeln wird ein Mieter bei Zugang

der Abrechnung nie mit absoluter Sicherheit feststehen können, ob nun eine formell ordnungsgemäße Abrechnung vorliegt oder nicht. Dem Mieter wird daher die Chance geboten, dennoch einen (erfolgreichen) Prozess gegen die Abrechnung führen zu können, indem er sich auch bei abgelaufener Einwendungsfrist nur auf die formelle Unwirksamkeit der

Abrechnung zu berufen braucht. Dem vom Gesetzgeber gewünschten Abrechnungsfrieden wird damit entgegengewirkt. Vermieter und Verwalter sollten dennoch den Ablauf der Einwendungsfrist abwarten, bevor eine Klage eingereicht wird, sofern bis dato nicht bereits Einwendungen mietenseits vorgebracht sind. Der Zugang der Abrechnung und damit auch der Beginn

der Einwendungsfrist sollte unbedingt nachgewiesen werden können. Ist dies der Fall, sollten keine „schlafenden Hunde“ geweckt werden, wenn keine Einwendungen vorgebracht werden.

*RAin Karen Wolbers
Fachanwältin für Miet- und WE-Recht
Breiholdt & Voscherau Immobilienanwälte, Hamburg
www.breiholdt-voscherau.de*

BGH-Urteil vom 1. April 2011 (Az. V ZR 96/10)

Vor Bestellung eines neuen Verwalters sind Alternativangebote einzuholen

Angebote von mehreren Verwaltern müssen im Grundsatz vor der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über die Bestellung eines neuen Verwalters, nicht aber vor der Wiederbestellung des amtierenden Verwalters eingeholt werden, so entschied das BGH mit Urteil vom 1. April 2011 (Az. V ZR 96/10).

Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft war bis zum 30. April 2003 bestellt. Er blieb weiterhin ohne erneute Verwalterbestellung tätig. Dies fiel den Beteiligten erst im Jahr 2008 auf.

Die Vorsitzende des Verwaltungsbeirates berief eine Wohnungseigentümersammlung ein. In der Einladung hieß es, dass auf der Grundlage eines beigefügten Angebots für einen Verwaltervertrag der frühere Verwalter erneut zum Verwalter bestellt werden und mit einer Vollmacht nach dem der Einladung beigefügten Muster versehen werden sollte.

Auf der Wohnungseigentümersammlung wurde der frühere Verwalter auf der Grundlage seines Angebots für den Verwaltervertrag erneut zum Verwalter für fünf Jahre bestellt. Ein Wohnungseigentümer erhob Anfechtungsklage unter anderem mit der Begründung, Alternativangebote anderer Verwalter seien nicht eingeholt worden.

Entscheidung

Nachdem bereits Amtsgericht und Landgericht den Bestellungsbeschluss für wirksam angesehen haben, bestätigt der BGH diese Entscheidung. Da der Einladung bereits das Vertragsangebot des wieder zu bestellenden Verwalters beigelegt hatte, war dies ausreichend. Es musste nicht ausdrücklich in

der Einladung darauf hingewiesen werden, dass eine Diskussion in der Versammlung darüber stattfinden könne.

Nicht erforderlich war weiter, dass Alternativangebote anderer Verwalter eingeholt wurden und diskutiert werden sollten. Wie der BGH ausführt, ist bei einer Neubestellung eines Verwalters die Einholung von Alternativangeboten geboten, nicht aber bei einer Wiederbestellung des amtierenden Verwalters.

Etwas anderes würde nur dann gelten, wenn sich seit der Erstbestellung des amtierenden Verwalters der Sachverhalt geändert hat. Sind beispielsweise die Wohnungseigentümer oder erhebliche Teile der Wohnungseigentümergeinschaft mit der Arbeit des bisherigen Verwalters nicht mehr zufrieden oder besteht Veranlassung, seine Honorierung zu überprüfen, so kann die Einholung von Alternativangeboten erforderlich sein.

Diese sollten dann aber nicht vom Verwalter, sondern vom Verwaltungsbeitrag oder von einzelnen Wohnungseigentümern eingeholt werden. Erfüllt ein Verwalter seine Aufgaben ordnungsgemäß, entspricht es auch ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn er wiederbestellt wird, selbst wenn er etwas teurer zu honorieren ist als andere Ver-

walter. Nur dann, wenn ein spürbar höheres Honorarverlangen zu anderen Verwaltern gegeben ist, kann die Wiederbestellung anfechtbar sein.

Fazit

Für die Wohnungseigentümer gilt ebenso wie für einen Alleineigentümer das Gebot der Wirtschaftlichkeit. Bei der Erteilung von Werk- oder Dienstaufträgen wird es die Kostenfrage gebieten, Alternativangebote einzuholen. Dabei hat insbesondere bei der Neubestellung eines Verwalters die Wohnungseigentümersammlung einen Ermessensspielraum und ist nicht gehalten, den billigsten Verwalter zu bestellen, wenn Vorzüge eines anderen Verwalters für diesen sprechen. Bei der Wiederbestellung eines Verwalters, mit dessen Arbeit im Wesentlichen Einverständnis besteht und damit ein reibungsloses Funktionieren der Wohnungseigentümergeinschaft sichergestellt ist, ist die Frage des Entgelts nicht der wichtigste und einzigste Gesichtspunkt. Hier macht die Erfahrung und Kenntnis der erbrachten Verwalterleistungen weitere Angebote überflüssig, auch wenn der Verwalter etwas teurer sein sollte.

*RAin Ricarda Breiholdt
Fachanwältin für Miet- und WE-Recht
Breiholdt & Voscherau Immobilienanwälte, Hamburg
www.breiholdt-voscherau.de*

August Brötje GmbH

Hohe Effizienz – minimaler Platzbedarf

Der Energieträger Öl ist ein endliches Gut und sollte deshalb bei der Gebäudebeheizung so sparsam und effizient wie möglich eingesetzt werden. Heizungsbetreiber, die Energie und Platz sparen wollen, finden deshalb mit dem wandhängenden Ölbrennwertkessel NovoCondens WOB von Brötje den passenden Wärmeerzeuger. Er steht in den Leistungsstufen 20 und 25 kW zur Verfügung und lässt sich über die Regleinheit ISR Plus mit einer Solaranlage beziehungsweise Pufferspeicher kombinieren. Die gesamte Technik findet

Platz auf einer Fläche von nur 107 x 60 x 67 cm. Damit eignet sich das Gerät auch für beengte Verhältnisse und ist zudem einfach zu transportieren und zu installieren. Das Brennwertgerät zeichnet sich durch einen leisen Betrieb aus und ist somit auch in unmittelbarer Wohnraumnähe einsetzbar. Eine wirksame Wärmedämmung und Stahlblechverkleidung sorgen dafür, dass keine Wärme ungenutzt verloren geht. Ein beleuchtetes Display mit Klartextanzeige informiert über sämtliche Betriebszustände.

www.broetje.de



Der neuartige Wärmetauscher zeichnet sich durch seine Hitzebeständigkeit, die hohe Toleranz gegenüber thermischen Spannungen sowie seine wasserabweisende Wirkung aus.

Quelle: August Brötje GmbH, Rastede

Roma KG

Vorteil außenliegender Sonnenschutz

Ohne effektiven Sonnenschutz werden die eigenen vier Wände schnell zum Brutkasten. Denn nur wenn die UV-Strahlen schon vor dem Fenster reflektiert werden, bleibt es in den Zimmern angenehm kühl. Ein außen angebrachter Sonnenschutz, wie ihn Roma anbietet, ist hier die Lösung. Mit Rollläden lassen sich beispielsweise die Räume weitgehend abdunkeln, so dass es innen behaglich bleibt. Das bietet sich vor allem tagsüber für wenig frequentierte Räume wie Schlafzimmer an. Eine Alternative sind Außenjalousien, die sogenannten Raffstoren. Mit ihnen kann das Licht

gedimmt werden – ohne die Bewohner von der Außenwelt abzuschotten. Wer die Sonne auch drinnen genießen will, entscheidet sich für einen textilen Schutz wie den Zip-Screen. Die Hitze bleibt größtenteils draußen, Licht und frische Luft lässt das Gewebe weiterhin durch. So herrscht in der Wohnung angenehm gedämpfte Helligkeit und der Blick nach draußen bleibt frei. Auch Quälgeister wie Mücken oder Wespen stören den Sommergenuss in den eigenen vier Wänden nicht mehr. Die Konstruktion macht auf allen Seiten dicht, so dass Insekten praktisch nicht eindringen können.

www.roma.de

Richter Spielgeräte GmbH

Tierskulpturen aus Lärchenholz

Ein Vogel, der Frieda heißt; ein Fisch namens Berta, Fauchi, der Drache und der Elefant Bumba – die vier großen Tierskulpturen aus hochwertigem Lärchenholz nutzen ihre attraktive Form, um Kinder ab drei Jahren zum Spielen anzulocken. Das beispielbare „Innenleben“ hat zunächst den Charakter eines Hauses, in dem die Kinder wohnen und alles nachspielen können, was das Leben so bietet. Ein Seilnest aus 19 Millimeter starkem Corocord-Seil oder eine Edelstahlrutsche, feuerverzinkte Stahlfüße, Klettergriffe oder Klettersprossen aus Hartholz oder eine kleine Sitzecke gehören zu den wichtigsten Ausstattungselementen der Tierskulpturen. Besonders geeignet sind die „tierischen Spielhäuser“ für Kinder ab

drei Jahren. Kindergärten und öffentliche Spielplätze bieten sich als Standorte ebenso an wie hausnahe Räume. Der gesamte Platzbedarf einschließlich Sicherheitsabstand liegt bei etwa zehn mal neun beziehungsweise acht Metern.

www.richter-spielgeraete.de



Der Vogel Frieda lädt Kinder ab drei Jahren zum Spielen ein.

Quelle: Richter Spielgeräte

Kiwabo UG

Kinderwagenbox: Hände frei im Treppenhaus

Die kiwabo ist eine wetterfeste Kinderwagengarage, die in Berlin entwickelt wurde. In der Box werden Kinderwagen sicher und komfortabel untergebracht – und stehen nicht mehr im Hausflur im Weg oder bieten Angriffsfläche für Feuerteufel! Das kommt nicht nur den Eltern zugute, sondern auch Mietern, Hauseigentümern und Verwaltern: Kinderwagen in Hausfluren stören in Mietshäusern oft die gute Nachbarschaft. Eingänge und Treppenhäuser sind zugestellt. Dreck, Feuchtigkeit und Hundekot haften an den Kinderwagenrädern. Vermieter

und Hauseigentümer müssen Verschmutzungen, Kratzer und Stossschäden an Wänden und Treppengeländern immer wieder beseitigen lassen. Die Box löst nicht nur diese Probleme, sie besticht auch noch durch ihr ansprechendes Design. Und sie kann auch als Schutz für Rollatoren und Rollstühle verwendet werden und trägt somit zu einem familien- und seniorenfreundlichen Image bei. Alle Bauteile werden von deutschen Zulieferern bezogen. Die Endmontage erfolgt in den Berliner Werkstätten für Behinderte (BWB).

www.shop.kiwabo.com

Sunflex Aluminiumsysteme GmbH

Wintergartenfeeling vom ersten bis zum 20. Stock

Besonders in städtischen Mehrfamilienhäusern, Krankenhäusern oder Altenheimen nehmen Balkone einen wichtigen Stellenwert ein. Als Experte für Fassadenverglasungen unterschiedlicher Art, hat Sunflex Aluminiumsysteme GmbH Schiebe-Dreh-Systeme entwickelt. Alle drei Systeme ermöglichen Balkon- und Terrassennutzungen auch bei schlechtem Wetter. Interessant am Gedanken der Schiebe-Dreh-Systeme ist zum einen die einfache und leichte Handhabung beim Öffnen und Schließen, zum anderen

die besonders platzsparende Unterbringung der Einzel-elemente. Alle Glaselemente werden über kugelgelagerte Laufrollen entlang der Lauf-schiene bewegt. Am Ende der Laufschiene befindet sich eine Öffnung, um die Laufrollen einseitig um 90 Grad zur Seite zu drehen. Wahlweise richtet sich die Drehrichtung nach innen oder nach außen. In diesem Zustand befinden sich alle Elemente flächig hintereinander und benötigen somit sehr wenig Platz. Weitere Informationen unter

www.sunflex.de

Knauf Bauprodukte GmbH & Co. KG

Energiesparrechner und U-Wert-Rechner als App

Das Thema Energiesparen ist in aller Munde, trotzdem scheuen viele Hausbesitzer die Kosten für die Sanierung. Oftmals ist die Unwissenheit über die Energieeffizienz des Hauses und das damit verbundene Einsparpotenzial der Grund. Überzeugungsarbeit kann hier der Energiesparrechner und die U-Wertberechnung der neuen Knauf App leisten. Für die Energieberechnung muss der Bauherr nur einige grundlegende Informationen kennen: die Größe des Hauses, den jährlichen Energieverbrauch und die Art der Energieversorgung. Innerhalb von Sekunden ermittelt die Knauf App die Energieeffizienz, die auf einer Skala von grün bis rot auch grafisch visualisiert wird. Darüber hinaus erhält der Nutzer in kurzen Worten auch noch eine Empfehlung,

ob eine Sanierung erwogen werden sollte. Im Anschluss lassen sich sofort kompetente Händler und auf die Ausführung spezialisierte Fachunternehmen in der Nähe anzeigen. Die neue Knauf App kann aber noch mehr, denn mit ihr lassen sich auch der aktuelle U-Wert und das Einsparpotenzial bei Sanierung berechnen. Die App zeigt außerdem an, ob die derzeit gültige Energiesparverordnung EnEV erfüllt wird. Damit haben insbesondere Fachunternehmer bei der Beratung von Hausbesitzern ein eindrucksvolles und schnelles „Diagnosewerkzeug“ immer griffbereit zur Hand. Sie können an Ort und Stelle Ihren Kunden das Einsparpotenzial verschiedener Maßnahmen aufzeigen. Mehr Informationen unter

www.knauf-bauprodukte.de



Das Schiebe-Dreh-System ermöglicht die Nutzung des Balkons auch bei schlechtem Wetter.

Quelle: Sunflex GmbH

Haus Vogelsang GmbH

Flexible Freianlagen für neue Mieter

Mit einem ausgeklügelten System aus modularen Bau- und Vegetationselementen reagieren die Landschaftsarchitekten der Haus Vogelsang GmbH (HVG) auf den sich ändernden Wohnungsmarkt. Bereits in den ersten Planungsphasen sind zukünftige Anpassungen an Mieterwechsel, Funktionsänderungen, Spezialisie-

rungen der Wohnquartiere (Generationenwohnen), und die Pflegeaufwände berücksichtigt. Ein planerisches Werkzeug für den Quartiersbetreuer, das Immobilien- und das Grünflächenmanagement.

www.hvg-mbh.de

Für diese Texte sind die Anbieter selbst verantwortlich.

Aging in Place – Modellprojekte aus Bayern



„Aging in Place“, der Wunsch so lange wie möglich selbstbestimmt zu wohnen, schafft viele Herausforderungen für die Branche. Die Palette der Wohnmöglichkeiten im Alter habesich zwar bereits vergrößert, führt die im Arbeitsbereich „Experimenteller Wohnungsbau“ in Bayern tätige Architektin Karin Sandeck aus, allerdings vorwiegend im hochpreisigen Sektor.

Der Arbeitsbereich „Experimenteller Wohnungsbau“ hat sich dieser Frage angenommen und bezahlbare Wohnmodelle unter die Lupe genommen. 26 davon sind hier ausführlich vorgestellt, gegliedert in „Gemeinsam bauen und leben“, „Wohnen in allen Lebensphasen“ und „Lebendige Wohnquartiere“. Das erste Kapitel zeigt Projekte an fünf Standorten, alle von den Bewohnern selbst initiiert – unter anderem eine Wohngruppe älterer Damen, eine alters- und „einkommengemischte“ Gemeinschaft und einen Zusammenschluss alleinerziehender Haushalte. Im zweiten Kapitel geht es nicht „um Altenwohnungen, sondern um Wohnungen, in denen man alt werden kann“. Das dritte Kapitel befasst sich mit struktureller Neuerung von meist schwierigen Quartieren. Die acht Pilotprojekte zeigen das Zusammenwirken von baulichen, freiräumlichen und sozialen Maßnahmen zur Aufwertung, barrierefreie Details und viele, nicht alltägliche, An- und Umbauten. Ein ausgezeichnete Band mit fundierten, detailreichen Projektbeschreibungen und anregenden Essays, unter anderem von Professor Jens Dangschat und Hartmut Häußermann.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium (Hrsg.) Wohnen 5.0. Wohnmodelle Bayern – Bauen für den demografischen Wandel. 2011. Callwey. 49,95 Euro.

Freundschaft in der Stadt – drei Bände über Rico und Oskar



Rico und Oskar sind zwei ungleiche Freunde, die Abenteuer in ihrem Haus und in ihrer Nachbarschaft erleben: ein Hochhaus, Schulalltag, nette und garstige Nachbarn, alleinerziehende Eltern und ein anrührender Humor, der an Erich Kästners Geschichten erinnert, für Kinder von heute. Jede Geschichte ein Kinder-Krimi, mit flotten Bildern und schön erzählt.

Andrea Steinhöfel. Rico, Oskar und die Tieferschatten (Band 1); Rico, Oskar und das Herzgebrecche, (Band 2). Band 3 erscheint im Herbst 2011. Carlsen Verlag, jeweils 12,90 Euro.

Die Tochter ist tot, die Eltern trauern um die Ehre ...

Viel Lokalkolorit und viele Szenen mit Menschen „mit Migrationshintergrund“. Die Autorin dieses Krimis arbeitet seit vielen Jahren als Gerichts- und Polizeireporterin. Mit auf den Punkt genauer Sprache baut sie die Geschichte von Nilgün auf: Das türkische Mädchen besucht das Gymnasium, hat einen deutschen jungen Freund, wird schwanger. Ihre Familie mauert und verschließt sich der Polizei. Der Fall hat, obwohl fiktiv, viel Ähnlichkeit mit aktuellen Ereignissen. Doch flott erzählt, ein guter Krimi.



Rose Gerdts. Ehrenwüter. Kriminalroman. 2011. Rororo. 9,99 Euro.

Unterricht und Bürger- engagement – Service Learning



Es geht schlicht um Bürgerengagement junger Menschen, der Begriff „Service Learning“ ist derzeit noch fast unbekannt. Das wird sich bald ändern: Vorbild sind die Niederlande, wo ab September niederländische Schülerinnen und Schüler einmal in ihrer Schullaufbahn für 48 bis 72 Stunden Zeit in einem „bürgerschaftlichen Praktikum“ verbringen – in einer zivilgesellschaftlichen, sozialen oder ökologischen Einrichtung. An der Universität Halle engagieren sich

bereits Studenten in der Initiative „Engagiert. Studiert!“ in verschiedenen Projekten als Teil ihres Studiums. Das Hochschulnetzwerk „Bildung durch Verantwortung“ fördert Service Learning an deutschen Hochschulen. Seit 2009 können Schüler in NRW Mitglied bei „sozialgenial. Schüler engagieren sich“ werden, einem Projekt der genossenschaftlichen Finanzgruppe Volksbanken Raiffeisen über das Kompetenzzentrum für Bürgerengagement. Sperrige Begriffe, jedoch für eine spannende und „gute“ Sache. Dieser 180 Seiten starke Band bringt die Erfahrungen von zwei Projektjahren zusammen, führt in das Thema ein, stellt Projekte vor, ordnet ein und reflektiert. Damit der noch sperrig wirkende Begriff bekannter wird im Land.

Diskurs Service Learning. Unterricht und Bürgerengagement verbinden. Sozialgenial – Schüler engagieren sich. Eine Initiative der WGZ Bank. Hrsg. Aktive Bürgerschaft. Erhältlich: www.aktive-buergerschaft.de

SFA

Immobilienverwalter/-in (IHK)

Die Immobilienverwaltung wird zunehmend zu einer vielschichtigen und komplexen Dienstleistung. Eine qualifizierte Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter ist daher Voraussetzung für nachhaltigen Erfolg. Die SFA, Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V., schafft mit dem berufsbegleitenden IHK-Lehrgang „Immobilienverwalter/-in (IHK)“ fundiertes Wissen in der Immobilienverwaltung. Der modular aufgebaute Kompaktlehrgang startet am **24. Oktober 2011** in Frankfurt. Er vermittelt den Teilnehmern theoretisches Grundlagenwissen und praktisches Know-how in der Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung sowie professionelle Spezialkenntnisse in der Immobilienverwaltung. Der Lehrgang schließt nach erfolgreicher Teilnahme mit einem IHK-Zertifikat ab. Nähere Informationen unter 0611 1746375-0 oder info@sfa-immo.de und www.sfa-immo.de

vdw Niedersachsen Bremen

Stadt- und Klimawandel

Wie können die Ziele des Klimaschutzes mit den Anforderungen der Stadtentwicklung in Einklang gebracht werden? Welche Erkenntnisse haben Wissenschaftler? Was planen die Stadtplaner? Welche Strategien verfolgt die Wohnungswirtschaft? Welche Ideen haben Architekten, Industrie und Handwerk? Diese Fragen sollen bei einer Fachtagung am Dienstag, **11. Oktober 2011**, in Bremerhaven erörtert werden. Zu den Referenten zählen unter anderem Volker Holm, Magistrat der Stadt Bremerhaven, Christian Bruns, Geschäftsführer der STÄWOG Bremerhaven, Dr. Ralf Schüle vom Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie und Prof. Dr. Bert Bielefeld von der Universität Siegen. Moderiert wird die Tagung von der Fachjournalistin Britta Nagel aus Hamburg. Veranstalter sind der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen, die STÄWOG Bremerhaven und der Stadtwandel Verlag.

Nähere Informationen auch unter www.vdw-wohnen.de oder i.birnbaum@vdw-online.de.

Siedlungswerk Baden e.V.

Wechsel im Vorstand und neuer Vorstandsvorsitzender

Horst Müller schied aus dem Vorstand aus, nachdem er in den Ruhestand getreten ist. Nachfolger ist der geschäftsführende Vorstand der Familienheim Mosbach eG, **Dr. Klaus-Dieter Roos**. Der Vorstandsvorsitzende des Siedlungswerks Baden, **Klaus Merkle**, war im Mai plötzlich verstorben. Daher besteht der ehrenamtlich tätige Vorstand nunmehr aus vier Personen: Neben **Dr. Roos** gehören ihm **Friedrich Plettenberg** (Familienheim Bad Säckingen eG), **Peter Stammer** (Familienheim Heidelberg eG) und **Werner Eickhoff** (Familienheim Freiburg eG) an. Bei der konstituierenden Sitzung des Vorstands am 3. August 2011 wählten die Mitglieder des Gremiums **Peter Stammer** zu ihrem Vorsitzenden. Zu seinen Stellvertretern wurden **Friedrich Plettenberg** und **Werner Eickhoff** gewählt. Mit der so plötzlich notwendig gewordenen Neuregelung des Vorstandsvorsitzes wurden die Weichen für die Zukunft des Siedlungswerks Baden im Sinne des verstorbenen Vorstandsvorsitzenden gestellt.

Difu

Stadtentwicklung als bürgerschaftliche Aufgabe

Bürgerbeteiligung und Partizipation sind Kernelemente eines modernen Politikverständnisses und Grundvoraussetzungen für eine nachhaltige Gestaltung von Lebenswelten. Auch Stadtentwicklung wird so zunehmend zu einem Aufgabenfeld bürgerschaftlicher Beteiligung. Von einer verstärkten Öffentlichkeitsbeteiligung versprechen sich die Kommunen vielfachen Nutzen: höhere Akzeptanz von Entscheidungen, ausgewogenere Lösungen, verbesserte Qualität der Leistungen und Projekte, weniger Konflikte und mehr Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Lebensumfeld. Werden diese Erwartungen eingelöst oder verursacht die Partizipation in der Stadtentwicklung gar neue Probleme? In dem Seminar am **10. bis 11. November 2011** in Berlin soll dieser Fragestellung anhand von Fallbeispielen zur Erarbeitung von Stadtentwicklungsplänen und -konzepten sowie zur Entwicklung und Umsetzung von Stadt(teil-)entwicklungsprojekten nachgegangen werden.

Weitere Informationen: Deutsches Institut für Urbanistik, Bettina Leute, Tel.: 030 39001-148, E-Mail: leute@difu.de

EBZ-Seminar

„Intelligente Zähler“

Was haben Stromzähler, Internettechnologie, Umweltschutz und Liberalisierung miteinander zu tun? Sie sollen einen freien Markt für Dienstleistung schaffen, der zu sinkenden Messentgelten für den Kunden führt. Smart Metering und Liberalisierung des Messwesens ergeben neue Aufgaben und Chancen für die Marktpartner. In dem Seminar am **26. September 2011** in Bochum wird vermittelt, wie sich die Wohnungswirtschaft auf diese Veränderungen einstellen muss und wer tatsächlich davon profitiert. Anhand von praktischen Beispielen werden die gesetzlichen Regelungen vorgestellt. Weitere Infos unter www.e-b-z.de.

PERSONEN

Freie Scholle eG

Michael Gröblich zum hauptamtlichen Vorstand bestellt

Michael Gröblich wurde mit Wirkung vom 1. August 2011 zum neuen hauptamtlichen Vorstandsmitglied neben **Bernhard Koppmann** und **Kai Schwartz** bestellt. Nebenamtlich gehören **Dieter Kutschenreiter** und **Wolfgang Wagner** dem Vorstand an. **Gröblich** übernimmt bei der Freien Scholle die Bereiche Wirtschaft und Finanzen der Genossenschaft. Bis zu seiner Bestellung war er für die Unternehmensplanung und -entwicklung zuständig und koordinierte alle wirtschaftlichen Aktivitäten im Unternehmensverbund Freie Scholle. Der gelernte Bankkaufmann studierte an der Fachhochschule Nürtingen Betriebswirtschaft mit dem Schwerpunkt Genossenschaftswesen. Nach dem Diplom war er beim Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen als Prüfer tätig. Außerdem leitete er das Rechnungswesen einer mittelgroßen Genossenschaft.

Anzeigenschluss Stellenanzeigen

➔ für Oktober 2011: **28.09.2011** ➔

Diese Ausgabe enthält Beilagen der Firmen
Metrona Wärmemesser Union GmbH
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Haufe-Akademie GmbH & Co. KG
EBZ – Europäisches Bildungszentrum
der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
sowie
Jahresabschlussberichte
die wir Ihrer Aufmerksamkeit empfehlen.



Die Goethe-Universität Frankfurt ist die größte Universität Hessens mit 36.000 Studierenden und 3.500 hauptberuflich Beschäftigten und ist seit 01.01.2008 eine Stiftungsuniversität mit weitreichender Autonomie.

Im Bereich Immobilienmanagement, Abteilung Infrastrukturelles Gebäudemanagement, der Goethe-Universität Frankfurt am Main ist ab sofort die Position eines/einer Tarifbeschäftigten der Entgeltgruppe EG 10 TV-G-U als

Gruppenleiter/-in Serviceteam Westend - Infrastrukturelles Gebäudemanagement

zu besetzen. Die Eingruppierung richtet sich nach den Tätigkeitsmerkmalen des für die Goethe-Universität geltenden Tarifvertrages.

Die Gruppenleitung des Serviceteams am Campus Westend berichtet direkt an den Abteilungsleiter Infrastrukturelles Gebäudemanagement und trägt die Verantwortung für folgende **Tätigkeitsschwerpunkte**:

- Fachliche und disziplinarische Personalführung und Steuerung von derzeit 18 Mitarbeitern/-innen
- Planung und Steuerung der Aufgabenbereiche Objektschutz und Pforten, Reinigung, Objektbetreuung, Winterdienst, Hörsaalverwaltung, Service-Desk und Schließverwaltung
- Sicherstellung und laufende Überwachung der Betreiberverantwortungs- und Verkehrssicherungspflichten nach GEFMA 190
- fortlaufende Unterweisung der Teamleiter und Mitarbeiter sowie die Einweisung und Aufsichtsführung der Fremdfirmen
- Koordination der Eigen- und Fremddienstleistungen
- Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation innerhalb des Serviceteams
- Betreuung der internen und externen Kunden und Ausbau der Service-Desk-Dienstleistungen für Kundenanliegen in Fragen des infrastrukturellen und technischen Gebäudemanagements
- Qualitätssicherung und Qualitätskontrolle der Dienstleistungen
- Ausschreibungen und Leistungsverzeichnisse erstellen (VOL)
- Überwachung und Abrechnung von Leistungen der Fremdfirmen
- Abstimmung von auszuführenden Arbeiten mit den Nutzern und entsprechende Information aller betreffenden Institutionen oder Personen
- Eigenverantwortliche Beschaffung und ordnungsgemäße, wirtschaftliche Verwendung der für die Gebäudebewirtschaftung benötigten Verbrauchs- und Reparaturmaterialien
- Kostenstellen- und Budgetverantwortung
- Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Vertragsangelegenheiten
- Sicherstellung der Einhaltung der Hausordnung
- Lösung von Problemen und Schnittstellenfragen
- Leitung von Projekten nach Vorgabe der Abteilungsleitung
- Durchführung der Gruppensitzungen und Teilnahme an den Abteilungssitzungen

Sie erfüllen folgende Anforderungen:

- Abschluss als Fachwirt für Gebäudemanagement, Immobilienfachwirt, Fachwirt für Facility Management oder vergleichbare Ausbildung
- langjährige Führungserfahrung
- langjährige Praxiserfahrung in den o. g. Aufgabenbereichen
- hohe Kunden- und Serviceorientierung und Erfahrungen im Umgang mit schwierigen Kunden
- Motivationsgeschick
- Konfliktlösungsfähigkeit und Verhandlungsgeschick
- Organisationstalent
- betriebswirtschaftliche und technische Kenntnisse
- Sorgfalt und Termintreue
- sehr fundierte Kenntnisse der GEFMA-Richtlinie 190
- gute Kenntnisse des Arbeitsrechts (BAT, MTL, AÜG)
- sehr gute Kenntnisse des Arbeitsschutzrechts (ArbSchG, ASiG, BetrSichV)
- umfangreiches Know-how des Vertragsrechts (BGB), für öffentliche Ausschreibungen (VOL)
- detaillierte Kenntnisse in SAP R/3 und MS Office
- perfekte mündliche und schriftliche Ausdrucksfähigkeit

Die Universität tritt für die Gleichberechtigung von Frauen und Männern ein und fordert deshalb nachdrücklich Frauen zur Bewerbung auf. Schwerbehinderte Menschen werden bei gleicher Qualifikation vorrangig berücksichtigt.

Ihre aussagefähige Bewerbung mit allen üblichen Unterlagen richten Sie bitte bis zum **19.09.2011** an die **Goethe-Universität, Abteilungsleitung Infrastrukturelles Gebäudemanagement, Herrn Brückner, Senckenberganlage 31, 60325 Frankfurt am Main**. Alternativ können Sie Ihre Bewerbung mit allen Anlagen in einer pdf-Datei zusammengefasst auch per E-Mail an: ma.brueckner@em.uni-frankfurt.de senden.



Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG

Die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG wurde im Jahr 1905 gegründet und bewirtschaftet als größtes genossenschaftliches Wohnungsunternehmen in Duisburg fast 4.300 Wohnungen. Die Geschäftspolitik wird auch in den nächsten Jahren darauf ausgerichtet sein, den genossenschaftlichen Förderauftrag für die über 6.900 Mitglieder zu erfüllen sowie die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens auszubauen und zu sichern. Auf der Basis einer gesicherten Finanzlage wird der Schwerpunkt neben einer moderaten Neubautätigkeit insbesondere im Bereich der intensiven Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeit liegen. Zur Fortsetzung der sehr erfolgreichen Geschäftsentwicklung suchen wir im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung eine erfahrene Führungskraft als

Technisches Vorstandsmitglied (m/w)

Gemeinsam mit Ihrem kaufmännischen Kollegen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied übernehmen Sie die Gesamtverantwortung für die strategische und unternehmerische Ausrichtung der Geschäftspolitik unter Einhaltung der genossenschaftlichen Grundsätze. In Ihren Zuständigkeitsbereich fallen die Entwicklung, Planung und Ausführung sowie das Controlling von Neubau- und Modernisierungs-, aber auch Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, wobei Sie von einem kompetenten Team wirkungsvoll unterstützt werden. Mit Ihren Vorstandskollegen und dem Aufsichtsrat arbeiten Sie kooperativ zusammen und engagieren sich für eine langfristige Bindung der Mitglieder.

Um an die erfolgreiche Arbeit Ihres Vorgängers anknüpfen zu können, haben Sie ein Studium der Architektur oder des Bauingenieurwesens erfolgreich abgeschlossen. Als Führungskraft konnten Sie bereits mehrjährige Erfahrung in der Instandhaltung, Modernisierung und dem Neubau von Wohnbeständen sammeln und fundierte Kenntnisse der entsprechenden Rechtsvorschriften (BauGB, BauO NRW, HOAI, VOB etc.) erwerben. In persönlicher Hinsicht zeichnen Sie sich durch ausgeprägte Motivations- und Kommunikationsfähigkeit sowie Durchsetzungsvermögen und Entscheidungskompetenz aus. Sie verfügen über Teamgeist, großes Geschick im Umgang mit Mitarbeitern, Mietern und Mitgliedern sowie ein hohes Maß an Sozialkompetenz. Eine hohe Identifikation mit den genossenschaftlichen Grundsätzen rundet Ihr Profil ab.

Wenn Sie sich von dieser Aufgabe angesprochen fühlen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellungen) senden Sie bitte unter Angabe der Kennziffer MA 14.948/01 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für telefonische Informationen stehen Ihnen dort Frau Sonja Walther (0221/20506-164, Sonja.Walther@ifp-online.de) und Herr Norbert Heinrich (0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Absolute Diskretion ist für uns selbstverständlich.

1 | 8 | 8 | 9 | |

Vereinigte Wohnstätten

Die 1889 ist eine moderne, innovative Wohnungsbaugenossenschaft in Kassel mit ca. 4.500 Wohnungen und über 7.200 Mitgliedern. Im Zentrum unseres Handelns steht das Ziel, generationsübergreifend bezahlbaren Wohnraum im Sinne des Lebenslaufwohnens zu entwickeln und anzubieten. Auf der Basis einer gesicherten Finanzlage betreiben wir vorrangig eine nachhaltige Bestandspflege, die den Neubau nicht ausschließt. Zur Fortsetzung der erfolgreichen Geschäftsentwicklung suchen wir im Rahmen einer Nachfolgeregelung den

Vorstand Technik (m/w)

Gemäß unserem Unternehmensleitbild arbeiten Sie mit Ihrem kaufmännischen Kollegen kooperativ partnerschaftlich zusammen und treffen die wesentlichen strategischen Entscheidungen gemeinsam. Sie sind verantwortlich für den gesamten technischen Bereich und für weitere Aufgaben aus den Geschäftsbereichen des Unternehmens.

Sie verfügen über ein erfolgreich abgeschlossenes Studium der Architektur/ des Bauingenieurwesens und mehrjährige praktische Erfahrung, gerne aus einem Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Dabei sind Ihnen die besonderen Ziele genossenschaftlich organisierter Unternehmen bekannt, die Sie in überzeugender Weise vertreten können. Als wichtiger Ansprechpartner der 1889 verfügen Sie über eine hohe soziale und kommunikative Kompetenz.

Sind Sie an dieser verantwortungsvollen Aufgabe interessiert? Dann richten Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (einschließlich Gehaltsvorstellung und möglicher Eintrittstermin) bis zum 30.09.2011 an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Harald Loth c/o Vereinigte Wohnstätten, Geysostr. 24A/26, 34119 Kassel. Für Vorabinformationen steht Ihnen Herr Uwe Flotho (Telefon: 0561/31009-14, E-Mail: uflotho@die1889.de) gerne zur Verfügung. Selbstverständlich behandeln wir Ihre Bewerbung vertraulich.



Wir sind die kommunale Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Hattersheim. Unser Aufgabengebiet umfasst die Vermietung von rund 1.700 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie eine rege Neubau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungstätigkeit.

Im Rahmen einer Nachfolgeregelung suchen wir ab dem 01.01.2012 einen/eine berufserfahrene/n

Leiter/-in Rechnungswesen / Controlling

Ihr Aufgabengebiet umfasst die Erstellung des Jahresabschlusses, Aufbereitung der Unterlagen für die Steuerberatung, Controlling (Unternehmensplanung- und Steuerung, internes und externes Berichtswesen, Kostenrechnung), sowie die unternehmensübergreifende Steuerung unserer ERP-Software soweit diese jahresabschlussrelevant ist. Ihnen obliegt weiterhin die Überwachung und Fortentwicklung des internen Kontrollsystems.

Sie haben Ihr betriebswirtschaftliches Studium oder die Ausbildung als Bilanzbuchhalter erfolgreich abgeschlossen. Idealerweise verfügen Sie über eine mehrjährige Berufserfahrung in der Wohnungs- oder Immobilienwirtschaft. Wir erwarten fundierte Fachkenntnisse im Rechnungswesen und Controlling, sowie den sicheren Umgang mit MS-Office und wohnungswirtschaftlicher Software, vorzugsweise WODIS/SIGMA.

Sie haben eine strukturierte und ergebnisorientierte Arbeitsweise, hohe Einsatzbereitschaft und verfügen darüber hinaus über die Fähigkeit zur zielorientierten, verantwortungsbewussten Führung und Motivation eines qualifizierten Teams. Die Position ist der Geschäftsführung direkt unterstellt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung per Post oder E-Mail an die Geschäftsführung der Hattersheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Friedensstraße 1a, 65795 Hattersheim. E-Mail: mchentouf@hawobau.de

Wir gestalten LebensRäume

WBG Nürnberg Gruppe

Die WBG Nürnberg Gruppe zählt zu den führenden Immobilienunternehmen in der Metropolregion Nürnberg. Die rund 230 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter fühlen sich der Stadt und ihren Bewohnern verpflichtet und betreuen rund 25.000 Mieteinheiten. Zu den geschäftlichen Aktivitäten gehören außerdem das Bauträgersgeschäft sowie Immobiliendienstleistungen für den Konzern Städtische Werke Nürnberg (StWN) und die Stadt Nürnberg. Im Zuge einer Altersnachfolge wird eine überzeugende Persönlichkeit gesucht.

Geschäftsführer/in

Gemeinsam mit Ihrem kaufmännischen Kollegen übernehmen Sie die Gesamtverantwortung für die strategische und unternehmerische Weiterentwicklung des Unternehmens. Dabei obliegen Ihnen insbesondere die strategische Rahmensetzung für das technische Bestandsmanagement und die Mitwirkung an der strategischen Ausrichtung des Bauträgersgeschäfts und von Stadtentwicklungsprojekten.

Dies gilt auch für die Planung und Ausführung von Bauprojekten für die Stadt Nürnberg sowie das Immobilienmanagement für den Konzern Städtische Werke Nürnberg. Darüber hinaus entwickeln Sie innovative Wohnkonzepte. Mit Ihrem Kollegen positionieren Sie sich zudem als akzeptierter Ansprechpartner für Kunden, Gremien, Politik und Wirtschaft.

Um diese verantwortungsvolle Aufgabe ausüben zu können, sollten Sie ein abgeschlossenes Studium der Fachrichtungen Architektur und/oder Bauingenieurwesen vorweisen. Unabdingbar sind mehrjährige Führungserfahrung sowie Berufserfahrung im Neubau, in der Modernisierung oder Instandhaltung, schwerpunktmäßig von Wohnungen. Idealerweise sind Sie versiert im Umgang mit Behörden, sozialen sowie politischen Institutionen und bringen auch Verständnis für betriebswirtschaftliche Zusammenhänge mit. In persönlicher Hinsicht zeichnen Sie sich durch einen hohen Gestaltungswillen und Verantwortungsbewusstsein aus. Des Weiteren verfügen Sie über ein ausgeprägtes Verhandlungsgeschick. Die Fähigkeit, Mitarbeiter auf ein gemeinsames Ziel auszurichten und zu motivieren, rundet Ihr Profil ab.

Wenn Sie diese vielseitige und verantwortungsvolle Position anspricht, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellungen) senden Sie bitte unter Angabe der Kennziffer MA 14.979/01 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für telefonische Vorabinformationen stehen Ihnen dort Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) und Frau Sonja Walther (Tel.: 0221/20506-164; Sonja.Walther@ifp-online.de) gerne zur Verfügung. Seitens der wbg können Sie sich gerne an die Geschäftsführer Herrn Frank Thyroff (Tel.: 0911/8004-111) und Herrn Herbert Kümmerl (Tel.: 0911/8004-121) wenden. Absolute Diskretion ist für uns selbstverständlich.

International
Search Group

ifp | Personalberatung
Managementdiagnostik

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

Mieterzeitschriften – das ideale Dialoginstrument

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

Ihre Ansprechpartner in Sachen Mieterzeitschrift:

Heike Labsch
Tel.: 040 520103-48 · heike.labsch@haufe-lexware.com

Thomas Chiandone
Tel.: 040 520103-62 · thomas.chiandone@haufe-lexware.com



HAUFE. Harmonia

Die DKB Immobilien AG mit Sitz in Berlin und einer Betriebsstätte in Potsdam steuert als Holding über 20 Unternehmen. Sie gehört über die Deutsche Kreditbank AG zum Konzern der Bayerischen Landesbank. Derzeit verwaltet die DKB Immobilien AG-Gruppe rund 27.000 eigene Wohnungen. Sie gehört damit zu den großen überregionalen Immobilienunternehmen in Deutschland.

Zur Verstärkung des Bereichs Wohnungswirtschaft und Asset Management suchen wir für den Standort Potsdam eine/n

Fachbereichsleiter/in Technik/Investitionen

Ihre Aufgaben:

- Leitung des Fachbereiches Technik/Investitionen
- Wahrnehmung von Bauherrenfunktionen sowie Vorgabe und Formulierung von Aufgabenstellungen für die Planung und Realisierung von Baumaßnahmen
- Erstellung von Investitionsplanungen und Vorbereitung aller Baumaßnahmen sowie von Bauzustandsanalysen, Sanierungsaufwendungen und Sanierungskonzepten
- Erarbeitung von Architekten- und Ingenieurverträgen sowie von Bauverträgen nach BauGB/VOB/HOAI/BGB
- Mitwirkung bei der Steuerung technischer Ankaufsanalysen
- Auswertung von Due Diligence Ergebnissen und technischen Dokumentationen
- Sicherstellung der Zuarbeiten für Fördermittel- und Finanzierungszusagen, des Kostencontrollings bei laufenden Baumaßnahmen sowie des Versands von Modernisierungsankündigungen und Modernisierungsumlageerklärungen

Ihre Qualifikation:

- Ingenieurtechnisches Studium mit immobilien-spezifischer Ausrichtung und ggf. betriebswirtschaftlicher Zusatzqualifikation oder kaufmännische Ausbildung mit entsprechender Zusatzqualifikation
- Idealerweise mehrjährige Berufserfahrung in Bezug auf die beschriebenen Aufgaben
- Fachspezifische Kenntnisse gem. VOB; HOAI; BGB u. ä.
- Sehr gute MS-Office-Kenntnisse

Interessiert?

Ihre Bewerbung senden Sie bitte mit Angabe des möglichen Eintrittstermins sowie Ihrer Gehaltsvorstellung an:

DKB Immobilien AG
im Haus der Immobilie
Frau Dr. Georgia Borttscheller
Jägerallee 23
FB Recht und Personal
14469 Potsdam
personal@dkb-immo.de



Wir schaffen Raum zur Entfaltung. Für Kunden wie auch für Mitarbeiter.

Mit einem Bestand von mehr als 33.000 Wohnungen an zentralen Standorten überall in Bayern sorgen wir seit 75 Jahren für den wichtigsten Ort im Leben – das Zuhause. Verantwortung und soziale Kompetenz zählen ebenso zu unseren Stärken wie die klare strategische Ausrichtung und die erfolgsorientierte Entwicklung unseres Unternehmens. Unterstützen Sie uns in unserer wichtigen Aufgabe, Menschen in Bayern ein Zuhause zu bieten.

Für unseren Hauptsitz in München suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine engagierte Persönlichkeit als

JUNIOR-PROJEKTLEITER „BAUEN IM BESTAND“ m/w

Ihre Herausforderung

- Betreuung von Modernisierungs- und Instandhaltungsvorhaben
- Bauherrenvertretung und Projektmanagement, insbesondere
 - Koordination von Architekten, Fachplanern und Baufirmen
 - Kosten- und Terminkontrolle
 - Sicherstellung der Einhaltung von Qualitätsstandards
 - Quartalsweise Berichterstattung
- Technische Beurteilung und Bewertung des Zustandes von Wohnanlagen sowie Ausarbeitung von Vorschlägen zur Sanierung und/oder Modernisierung
- Ausarbeiten von Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Entscheidungsvorlagen für die Geschäftsführung in Abstimmung mit internen Fachabteilungen (Kundenbetreuung, Betriebswirtschaft, Finanzen, ...)

Ihre Qualifikation

- Erfolgreich abgeschlossenes Studium als Architekt oder Bauingenieur (Uni/FH)
- Erste Berufserfahrung in der Durchführung von Bauvorhaben mit Schwerpunkt „Bauen im Bestand“
- Kenntnisse in Bauplanungs- und Vertragsrecht sowie Bautechnik
- Erfahrung in der Projektleitung wünschenswert
- Hohe Affinität für kaufmännische und organisatorische Belange
- Selbstständiger und zielorientierter Arbeitsstil
- Ausgeprägte Teamorientierung sowie Durchsetzungsfähigkeit
- Sicherer Umgang mit MS Office, SAP-Kenntnisse von Vorteil

Wir bieten Ihnen eine zukunftsorientierte, anspruchsvolle Aufgabe in einem innovativen Umfeld mit flachen Hierarchien. In einem persönlichen Gespräch informieren wir Sie gerne ausführlich über Ihre neuen Aufgaben, Vertragsinhalte und unsere attraktiven zusätzlichen Leistungen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann bewerben Sie sich bevorzugt online – mit Angabe Ihres Gehaltswunsches und Ihres frühesten Eintrittstermins sowie mit dem Referenzcode Junior-Projektleiter „Bauen im Bestand“ bei

GBW Management GmbH
Dom-Pedro-Straße 19 · 80637 München
Carsten Heimers · Telefon 089 30617-460
personal@gbw-gruppe.de · www.gbw-gruppe.de

GBW
GRUPPE
Hier bin ich zu Hause



sicher und fair wohnen



Die **HANSA Baugenossenschaft eG** zählt mit über 12 000 Mitgliedern und rund 9 500 Wohnungen zu den großen Genossenschaften Hamburgs. Seit mehr als acht Jahrzehnten bauen und bewirtschaften wir Wohnungen. Unsere Mitglieder genießen lebenslanges Wohnrecht zu fairen Nutzungsgebühren, einen guten Service und die Vorteile einer eigenen Spareinrichtung. Wir übernehmen Verantwortung für die nachhaltige Entwicklung Hamburger Wohnquartiere – engagiert, erfolgreich und der genossenschaftlichen Idee verpflichtet.

Zur Verstärkung unseres **Führungsteams** suchen wir zum 1. Januar 2012 eine engagierte Führungskraft als

Abteilungsleiter (m/w) Interne Dienstleistungen/IT

Das vollständige Stellenprofil und weitere Informationen finden Sie unter:
www.hansa-baugenossenschaft.de

Ihre Bewerbungsunterlagen mit Angabe des möglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung senden Sie bitte schriftlich an:

HANSA Baugenossenschaft eG

Vorstand · Lämmersieth 49 · 22305 Hamburg · Telefon 040 69201-216

www.hansa-baugenossenschaft.de

sicher und fair wohnen



Die **HANSA Baugenossenschaft eG** zählt mit über 12 000 Mitgliedern und rund 9 500 Wohnungen zu den großen Genossenschaften Hamburgs. Seit mehr als acht Jahrzehnten bauen und bewirtschaften wir Wohnungen. Unsere Mitglieder genießen lebenslanges Wohnrecht zu fairen Nutzungsgebühren, einen guten Service und die Vorteile einer eigenen Spareinrichtung. Wir übernehmen Verantwortung für die nachhaltige Entwicklung Hamburger Wohnquartiere – engagiert, erfolgreich und der genossenschaftlichen Idee verpflichtet.

Für unsere **Technische Abteilung** suchen wir zum 1. Januar 2012 einen

Dipl.-Ing. Arch./Energieberater (m/w)

Das vollständige Stellenprofil und weitere Informationen finden Sie unter:
www.hansa-baugenossenschaft.de

Ihre Bewerbungsunterlagen mit Angabe des möglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung senden Sie bitte schriftlich an:

HANSA Baugenossenschaft eG

Vorstand · Lämmersieth 49 · 22305 Hamburg · Telefon 040 69201-216

www.hansa-baugenossenschaft.de



In der **BWS – Bornaer Wohnbau- und Siedlungsgesellschaft mbH** ist zum nächst möglichen Zeitpunkt die Stelle eines/er

Geschäftsführers/ Geschäftsführerin

zu besetzen.

Die **BWS** wurde 1994 als 100% Tochtergesellschaft der Stadt Borna gegründet. Als kommunales Unternehmen ist die Bereitstellung von Wohnraum für einen erheblichen Teil der Bornaer Bevölkerung das Hauptziel der **BWS**. Die **BWS** bewirtschaftet und verwaltet einen Bestand von ca. 2.700 Wohn- und Gewerbeobjekten.

Ausführliche Informationen zu dieser Stellenausschreibung finden Sie im Internet unter www.borna.de und www.bws-borna.de.

sicher und fair wohnen



Die **HANSA Baugenossenschaft eG** zählt mit über 12 000 Mitgliedern und rund 9 500 Wohnungen zu den großen Genossenschaften Hamburgs. Seit mehr als acht Jahrzehnten bauen und bewirtschaften wir Wohnungen. Unsere Mitglieder genießen lebenslanges Wohnrecht zu fairen Nutzungsgebühren, einen guten Service und die Vorteile einer eigenen Spareinrichtung. Wir übernehmen Verantwortung für die nachhaltige Entwicklung Hamburger Wohnquartiere – engagiert, erfolgreich und der genossenschaftlichen Idee verpflichtet.

Für unsere **Technische Abteilung** suchen wir zum 1. Januar 2012 einen

Dipl.-Ing. Arch./Energieberater (m/w)

Das vollständige Stellenprofil und weitere Informationen finden Sie unter:
www.hansa-baugenossenschaft.de

Ihre Bewerbungsunterlagen mit Angabe des möglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung senden Sie bitte schriftlich an:

HANSA Baugenossenschaft eG

Vorstand · Lämmersieth 49 · 22305 Hamburg · Telefon 040 69201-216

www.hansa-baugenossenschaft.de

Die **HUSS-MEDIEN GmbH** ist mit ihrem umfangreichen Zeitschriften- und Buchprogramm einer der großen Fachverlage in Deutschland. Mit 20 Zeitschriften und Sonderpublikationen sowie Fachbüchern und Softwareprodukten versorgen wir Fach- und Führungskräfte in Industrie, Handel und Handwerk mit Praxis- und Hintergrundwissen.

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n motivierte/n und leistungsbereite/n

Chefredakteur/in

Fachbereich Wohnungs- u. Immobilienwirtschaft,

der/die bereits über mehrjährige journalistische Erfahrungen und profunde Branchenkenntnisse verfügt.

Wir erwarten von Ihnen eine einschlägige Ausbildung im Bereich Immobilienwirtschaft und Berufspraxis in den Bereichen Fachzeitschriftenredaktion oder branchenbezogene Pressearbeit. Entscheidend ist, dass Sie ein Gespür für den Informationsbedarf der Zielgruppe haben und ein zukunftsorientiertes sowie marktgerechtes Denken mitbringen. Blattmacherqualitäten, eine ausgeprägte Konzeptionsstärke, eine sehr gute Ausdrucksweise in Wort und Schrift sowie Organisations- und Kommunikationstalent runden Ihr Profil ab.

Es erwartet Sie eine kreative Tätigkeit in einem modernen Verlagshaus im Herzen Berlins. Als Kopf des Redaktionsteams sind Sie dabei stets nah am Marktgeschehen und an neuen Entwicklungen. Neben repräsentativen Tätigkeiten auf Fachveranstaltungen halten Sie engen Kontakt zu Branchenvertretern, Lesern und Autoren.

Ihre Bewerbungsunterlagen (inkl. frühestmöglichem Eintrittstermin sowie Gehaltsvorstellungen) senden Sie bitte bis spätestens zum 17.10.2011 per Post oder E-Mail an:
HUSS-MEDIEN GmbH · Personalabteilung · Susanne Eiwelcit
Am Friedrichshain 22 · 10407 Berlin
Tel.: 030/42151-200
E-Mail: huss.medien@hussberlin.de

www.huss.de

Die H. & J. Jessen Baugesellschaft mbH & Co. KG bewirtschaftet derzeit einen Immobilienbestand von 1.170 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowohl des eigenen als auch des fremden Bestandes.

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum nächstmöglichen Termin eine/n

Teamleiter /-in

Aufgaben:

- Führung und Förderung eines Teams von 8 Mitarbeitern (in den Bereichen: Technik, Vermietung/Verwaltung, WEG-Verwaltung und Mietenbuchhaltung)
- Budget- und Ergebnisverantwortung für den Bereich
- Koordination und Weiterentwicklung der Prozesse
- Bewirtschaftung und Betreuung von Wohn- sowie Gewerbeeinheiten
- kfm. und technisches Bestandsmanagement

Ihr Profil:

- Abgeschlossene Ausbildung im Immobilienbereich, gerne mit relevanter Zusatzausbildung
- Fundierte praktische Erfahrung in der Wohnungsverwaltung
- Sicheres Auftreten sowie selbständige Arbeitsweise
- Hohe Motivationsfähigkeit und Einsatzbereitschaft
- Gute Anwenderkenntnisse in der gängigen Standardsoftware, idealerweise auch in GES

Wir bitten um Zusendung aussagekräftiger Bewerbungsunterlagen incl. Ihrer Gehaltsvorstellung an:



H. & J. Jessen Baugesellschaft mbH & Co. KG
Hennes-Weisweiler-Allee 16
41179 Mönchengladbach

Ansprechpartner in unserem Hause ist Herr C. Moossen,
Tel.: 0 21 61 / 9 27 91 0,
E-Mail: c.moossen@jessen-baugesellschaft.de

Sie suchen Fach- und Führungskräfte in der Wohnungswirtschaft?

Dann schalten Sie in DW Die Wohnungswirtschaft!

www.dw-web.info/stellenmarkt

Bestellen Sie gleich den Infolyer!

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

DW STELLENMARKT

HAUFE. Harmonia

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

Architekt/ Bauingenieur (m/w) als Projektmanager

Zu Ihren Aufgaben zählen die selbstständige Projektierung, Bauplanung und Bauüberwachung von Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Sie sollten über mehrjährige Berufserfahrung zur Bearbeitung anspruchsvoller Projekte in den LPH 1 – 9 HOAI verfügen und besitzen idealerweise eine Bauvorlageberechtigung. Die Anstellung erfolgt befristet auf zwei Jahre mit Aussicht auf Übernahme in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis.

Abteilungsleiter (m/w) der Hausbewirtschaftung

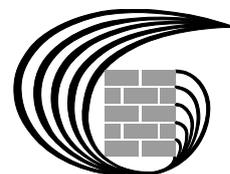
Zu Ihren Aufgaben zählen die personelle und fachliche Führung von 7 Mitarbeitern, die Überwachung des Bestands- und Neukundengeschäftes sowie die nachhaltige Entwicklung des Immobilienportfolios. Als Abteilungsleiter (m/w) tragen Sie in Kooperation mit der technischen Abteilung Budgetverantwortung, leisten regelmäßige Reportings und tragen maßgeblich zur Erarbeitung und Optimierung von Vorgehensweisen und Prozessen bei.

Sie haben Ihre immobilienwirtschaftliche Ausbildung oder Ihr betriebswirtschaftliches Studium erfolgreich abgeschlossen und besitzen mehrjährige vertiefte Berufserfahrung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Sie verfügen über gute kommunikative Fähigkeiten, unternehmerisches Denken sowie Verantwortungsbereitschaft und Eigeninitiative. Idealerweise bringen Sie bereits mehrere Jahre Führungserfahrung mit.

Neben einer hochinteressanten Aufgabe und einem sicheren Arbeitsplatz bieten wir Ihnen eine angemessene Vergütung und ein motiviertes Team.

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

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf eG
Steinackerstr. 16, 53840 Troisdorf
Tel. 02241/981821, kroessner@gwg-troisdorf.de



Unternehmerische Gesamtverantwortung

Bei unserem Auftraggeber handelt es sich um ein kommunales Wohnungsunternehmen in einer wirtschaftlich prosperierenden Region nahe Berlin. In einer attraktiven Stadt mit Hochschule und interessanten kulturellen Angeboten werden 6.000 Wohnungen, Liegenschaften der Stadt und in kleinem Umfang gewerbliche Immobilien betreut. Im Mittelpunkt aller Aktivitäten steht dabei die Wohn- und Lebensqualität aller Kunden. Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir eine unternehmerisch denkende Persönlichkeit als

Geschäftsführer/in

Als alleiniger Geschäftsführer tragen Sie die Verantwortung für das Unternehmen und stellen einen kontinuierlichen Informationsaustausch mit dem Gesellschafter sicher. Ihnen obliegt es, die Organisationsstruktur in Bezug auf Verbesserungspotenziale zu analysieren und das Immobilienportfolio weiterzuentwickeln. Auch künftig möchte man beispielsweise in der Innenstadtentwicklung innovative Konzepte anbieten, das Dienstleistungsspektrum der Gesellschaft weiter differenzieren und neue Geschäftsfelder erschließen.

Nach einem erfolgreichen Studium, idealerweise mit immobilienwirtschaftlichem Bezug, haben Sie vorzugsweise in einem Wohnungsunternehmen einschlägige Managementenerfahrungen gesammelt. Daher besitzen Sie sowohl kaufmännische als auch technische und juristische Kenntnisse in Bezug auf das Management von Immobilienbeständen. Diese setzen Sie auf der Basis Ihrer hohen analytischen Fähigkeiten sowie einer ausgesprochenen Handlungsorientierung gezielt ein. Gesucht wird eine Unternehmerpersönlichkeit, die Führungskompetenz, Kommunikations- und Entscheidungsstärke sowie Verhandlungsgeschick gleichermaßen auszeichnet.

Wenn Sie sich in dieser vielseitigen und anspruchsvollen Position wiedererkennen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellungen) senden Sie uns bitte unter Angabe der Kennziffer MA 14.978/01 zu. Gerne stehen Ihnen Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) sowie Frau Sonja Walther (Tel.: 0221/20506-164; E-Mail: sonja.walther@ifp-online.de) für weitere Informationen zur Verfügung. Selbstverständlich sichern wir Ihnen die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung sowie die gewissenhafte Berücksichtigung von Sperrvermerken zu.

International
Search Group

ifp | Personalberatung
Managementdiagnostik

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

BEKANNTMACHUNGEN

Bekanntmachung

Die Gesellschafterversammlung der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft für den Ennepe-Ruhr-Kreis GmbH in Schwelm, hat am 24.05.2011 den Jahresabschluss zum 31.12.2010 festgestellt und über die Gewinnverteilung wie folgt beschlossen:

Der Bilanzgewinn in Höhe von 4.331,84 Euro wird in das Geschäftsjahr 2011 vorgetragen. Jahresabschluss und Lagebericht liegen in der Zeit vom 15.08.2011-26.08.2011 während der Geschäftszeiten in der Geschäftsstelle der Gesellschaft, Castorffstr. 20 in Schwelm, zur Einsichtnahme aus. Der mit der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes beauftragte Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, hat am 28.03.2011 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Geschäftsführung
Alexander Dyck Manfred Kühn

Bekanntmachung

Jahresabschluss 2010

Die Genossenschaft hat am 27.06.2011 den Jahresabschluss 2010 im elektronischen Bundesanzeiger unter der Nummer Hagen GenR 205 eingereicht. Die Veröffentlichung erfolgte am 26.07.2011/08.08.2011.

EWG Hagen eG, Wohnungsgenossenschaft
Der Vorstand

STELLENGESUCHE

Diplom-Betriebswirt (40), über 12-jährige Tätigkeit in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Leiter Finanz- und Rechnungswesen/Controlling, zur Zeit als Geschäftsführer bei mittelgroßer Verwaltungsgesellschaft tätig, sucht neue Herausforderung deutschlandweit (bevorzugt Rhein-Main-Gebiet) in leitender Position in der Immobilienwirtschaft. Bilanzsicherheit, Konzernenerfahrung und Führungserfahrung gegeben.

Zuschriften bitte unter Chiffre-Nr. 776 an: Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Media Sales, Im Kreuz 9, 97076 Würzburg.

Urbane Landwirtschaft

Fast jeder Beitrag zur aktuellen städtischen (Frei-)Raumnutzung oder zu innovativen Ansätzen einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung befasst sich mit dem Phänomen des urbanen Gärtnerns und der urbanen Landwirtschaft. Gesprochen wird von Gemeinschaftsgärten, City Farms, interkulturellen Gärten, Nachbarschaftsgärten, Bewohnergärten, Krautgärten. Diese neuen städtischen Gärten ergänzen die traditionellen Formen der Schrebergärten und Mietergärten und werden als Zeichen einer neuen urbanen Gartenkultur interpretiert. Die Orte urbanen Gärtnerns und urbaner Landwirtschaft bieten Raum für neue Formen zivilgesellschaftlichen Engagements, auch von sozial benachteiligten Menschen. Nicht nur in interkulturellen Gärten, die schon seit über einem Jahrzehnt an Bedeutung gewinnen, auch im öffentlichen Raum beginnen in letzter Zeit immer mehr Akteure, ihr Gemüse selbst anzubauen.



Quelle: Dr. Stephanie Bock

CO₂-neutrale Siedlung in Großbritannien

In der südenglischen Kleinstadt Chichester entsteht die größte CO₂-neutrale Siedlung Großbritanniens. Sie zeigt, wie sich neue energieeffiziente Häuser behutsam in eine Parklandschaft mit alten Gebäuden integrieren lassen. Gleichzeitig macht sie deutlich, dass in Großbritannien immer mehr Anstrengungen unternommen werden, um durch nachhaltiges Bauen und energetische Sanierung ehrgeizige Klimaschutzziele zu erreichen.



Quelle: The House Group

GEWOBAG-Projekt „Design einer Leerwohnung“

Fünf Auszubildende der GEWOBAG im ersten Ausbildungsjahr sollten renovierungsbedürftige Wohnungen auf Vordermann bringen. Zeit und Budget waren knapp bemessen, die kreativen Anforderungen dafür umso höher. Die Azubis meisterten das Projekt mit Bravour. Die praxisnahe Projektarbeit bietet den Azubis die Chance, Denken und Tun, Lernen und Arbeiten, Schule und Leben ideal miteinander zu verbinden. Die angehenden Immobilienexperten bekommen kein fertiges Konzept vorgesetzt, das sie sich nur aneignen müssen. Stattdessen lernen sie, sich selbstständig und eigenverantwortlich Wissen zu erarbeiten, das Erlernete sofort einem Praxistest zu unterziehen und das eigene Projekt selbstbewusst zu vertreten.



Quelle: GEWOBAG

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

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

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

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

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

REDAKTION

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

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

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

Grafik: Wolfgang Boge
wolfgang.boge@haufe-lexware.com
Telefon: 040 520103-33

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

Veröffentlichungen

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

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

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

ANZEIGEN

Es gilt die Anzeigenpreisliste Nr. 37

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

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

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

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

Erscheinungsweise: monatlich

Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.

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

DW-Online-Archiv:
Das aktuelle Passwort ab Mitte September lautet:
Wissenschaft



Jetzt gleich anfordern!

☎ Per Fax: 0180/50 50 441*

✉ Per Post: Haufe Service Center GmbH
Postfach, 79091 Freiburg

*0,14 m/Min. aus dem dt. Festnetz, abw. Mobilfunkpreise, ab 1.3.2010 0,42 €/Min. mobil. Ein Service von dtms.

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
€ 105,-



Ihre Prämie

Ja, ich abonniere „DW Die Wohnungswirtschaft“ für mind. 1 Jahr zum Preis von € 105,- 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: 4727363

HAUFE.

Wer an Immobilien denkt, denkt an Immonet.

Wir haben für jedes Objekt die passenden Interessenten.

Die große
OFFENSIVE
2011

immonet.de
Wir sind Immobilien

