

Inhalt

- 2 Jahresbilanz des GdW:** „Preiswerter Wohnraum in Deutschland darf nicht wegsaniert werden“ – Verbandspräsident Axel Gedaschko fordert Nachbesserungen bei der Energiewende.
- 4 Genossenschaftskongress 2012:** Zum Internationalen Jahr der Vereinten Nationen trafen sich im Berliner Tempodrom Vertreter von Politik, Genossenschaften und Verbänden.
- 5 Brandenburg:** Auf die dramatische Situation bei der Altanschlussproblematik machten Wohnungswirtschaft und Grundstücksnutzer mit einer Protestaktion in Potsdam aufmerksam.

Einigung zur Energieeffizienzrichtlinie der EU – Aufatmen bei der Immobilienwirtschaft

Brüssel – Die Immobilienwirtschaft atmet auf. Mit der in der Nacht zum 14. Juni 2012 erreichten Einigung über die Energieeffizienzrichtlinie der Europäischen Union (EU) ist die Sorge vor Zwangssanierungen vom Tisch. Die Verhandlungspartner haben sich in den Trilogverhandlungen darauf geeinigt, eine Sanierungsquote von drei Prozent vorzugeben, diese aber nur verbindlich für Gebäude der Zentralregierung vorzuschreiben.



Einen Zwang zum Ausrollen von Dämmwolle und für weitere energetische Sanierungsmaßnahmen wird es für die Immobilienwirtschaft von Seiten der EU vorerst nicht geben.

„Gerade jetzt, wo die Immobilienwirtschaft immer wieder vor großen wirtschaftlichen Herausforderungen steht, hätte eine stärkere Verbindlichkeit der Sanierungsquote jegliches wirtschaftliches Handeln der Wohnungswirtschaft untergraben. Wir sind froh, dass wir weiterhin unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeitsaspekten, technologieoffen und innovativ zum Erreichen der Energie- und Klimaziele beitragen können“, kommentierte Axel Gedaschko, Vorsitzender der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) und Präsident des GdW Bundesverbandes, den erzielten Kompromiss. Unklar bleibt weiter, inwiefern zukünftig für die langfristige Senkung des Energieverbrauchs

auch bereits geleistete Investitionen in die Gebäudeenergieeffizienz angerechnet werden.

Außerdem sollen die Mitgliedstaaten Strategien entwickeln, um Investitionen in die Sanierung von öffentlichen und privaten Gewerbe- und Wohngebäuden zu erhöhen. Diese sollen konkrete Maßnahmen beinhalten, um umfassende Sanierungen anzuregen, aber auch um kostenoptimale Ansätze für die Gebäudesanierung zu entwickeln. So appelliert die BSI auch an die Bundesregierung: „Wir dürfen uns den Weg nicht versperren, durch kleine Maßnahmen viel erreichen zu können“, so Gedaschko. (burk) ■

Aktuelle Meldungen

Mehr Wohnungen im Jahr 2011 fertig gestellt

Im Jahr 2011 wurden in Deutschland gut 183.000 Wohnungen fertig gestellt. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, waren das 23.000 Wohnungen oder 14,6 Prozent mehr als im Vorjahr. Damit hat sich der Wohnungsbau seit dem Tiefststand 2009 (159.000) wieder etwas erholt. (wi)

Kraft-Wärme-Kopplung wird gefördert

Kraftwerke, die zur Produktion von Strom und Wärme ausgelegt sind, sollen mehr bezuschusst werden. Der Bundesrat stimmte am 15. Juni 2012 dem vom Bundestag beschlossenen Gesetz zur Förderung der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) zu, wie die *Frankfurter Allgemeine Zeitung (FAZ)* in ihrer Ausgabe vom 16. Juni 2012 berichtete. Ziel ist es, bis 2020 den Anteil der KWK von 15 auf 25 Prozent zu erhöhen. (FAZ)

Energieverbrauch rückläufig

Der Energieverbrauch in Deutschland lag in den ersten drei Monaten des Jahres rund zwei Prozent unter dem Niveau des Vorjahreszeitraumes, wie *Welt Online* am 19. Juni 2012 berichtete. Als Ursache des Rückgangs nannten die Wissenschaftler der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen eine im Vergleich zum Vorjahr nur kurze Kältewelle im Winter und den stabilen Konjunkturverlauf. Der Beitrag der Kernenergie fiel als Folge des Ausstiegsbeschlusses um fast 30 Prozent. Die Nutzung erneuerbarer Energien stieg um neun Prozent. (Welt Online)

Foto: KfW-Bildarchiv / Fotograf: Thomas Klewar

„Preiswerten Wohnraum nicht energetisch wegsaniieren“ – GdW-Präsident fordert auf Jahrespressekonferenz Nachbesserungen bei Energiewende

Berlin – „Der Strategiekompas für die richtige CO₂-Vermeidungsstrategie bei der Energiewende ist leider abhanden gekommen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, anlässlich der Jahrespressekonferenz des Verbandes am 18. Juni 2012 in Berlin. „Zwischen der Förderung der erneuerbaren Energien und der energetischen Sanierung ist ein deutliches Missverhältnis entstanden“, so der GdW-Chef.

Während die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien mit circa 465 Euro gefördert wird, um eine Tonne CO₂ zu vermeiden, sind es bei der energetischen Gebäudesanierung noch nicht einmal 70 Euro. „Dies ist eine große Fehlallokation von Mitteln, die wir aber nur ein einziges Mal haben und somit auch nur einmal ausgeben können, um die Ziele der Energiewende zu erreichen“, so Gedaschko. Hier müsse die Politik dringend nachjustieren, wenn sie die selbstgesteckten Klimaschutzziele erreichen wolle.

Darüber hinaus appellierte der GdW-Präsident an die Bundesregierung, bei der Energiewende die sozialen Auswirkungen nicht aus den Augen zu verlieren. Gerade bei der Vermietung an untere Einkommenschichten sei es wichtig, dass der Staat seine eigenen Ziele konsequent ernst nimmt. Die energetische Sanierung von Wohnobjekten dürfe nicht dazu führen, dass Transferinkommensbezieher gezwungen werden auszuziehen, weil die Kaltmiete infolge der Sanierungsumlage teurer wird. „Dort, wo kein Ausgleich von Mehrkosten durch staatliche Transferleistungen möglich ist, muss durch die Höhe der Förderung der Effekt vermieden werden, dass der preiswerte Wohnraum in Deutschland energetisch wegsaniert wird“, so Gedaschko. Darüber hinaus wird die zunehmende Alterung der Gesellschaft auch mit einem Rückgang des Rentenniveaus einhergehen. Die Altersarmut wird in den nächsten Jahren zum stärkeren Thema werden. Der Bedarf an preiswerten Wohnungen wird daher steigen.

„Wir brauchen außerdem dringend verstärkte Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten“, so der GdW-Präsident. „Die Materialien, mit denen wir unsere Häuser dämmen, müssen preiswerter und leistungsfähiger werden, einfacher zu verbauen sein und einen positiven Lebenszyklus haben“, erklärte Gedaschko. Dies sei ein immens wichtiger und bisher deutlich unterschätzter Teil der Energiewende in Deutschland.

Die Jahresbilanz des GdW:

Investitionen um 7,7 Prozent gestiegen
Die Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist einer der wichtigsten Wirtschaftszweige in Deutschland. 12 Prozent der

gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung (rund 267 Milliarden Euro) werden von der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erbracht. Dies ist weit mehr als beim Fahrzeug- oder Maschinenbau. So lag der Wertschöpfungsanteil im Fahrzeugbau bei 3,5 Prozent. Der Maschinenbau erreichte einen Anteil von 3,9 Prozent der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung. Rund 52 Prozent des gesamtwirtschaftlichen Nettoanlagevermögens sind in Wohnungen angelegt, 34 Prozent in Nichtwohnbauten, also sind 86 Prozent des deutschen Kapitalstocks Immobilien. Angesichts dieser großen volkswirtschaftlichen Bedeutung benötigt die Branche verlässliche Rahmenbedingungen. Von Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie den Privateigentümern wird viel erwartet. Sie sollen den im internationalen Vergleich qualitativ hochwertigen Wohnstandard in Deutschland bewahren, die Gebäude energetisch sanieren und nachhaltig bewirtschaften, dabei bezahlbares Wohnen sichern, dauerhafte Beschäftigungseffekte bewirken sowie funktionierende Nachbarschaften stabilisieren oder wiederherstellen.

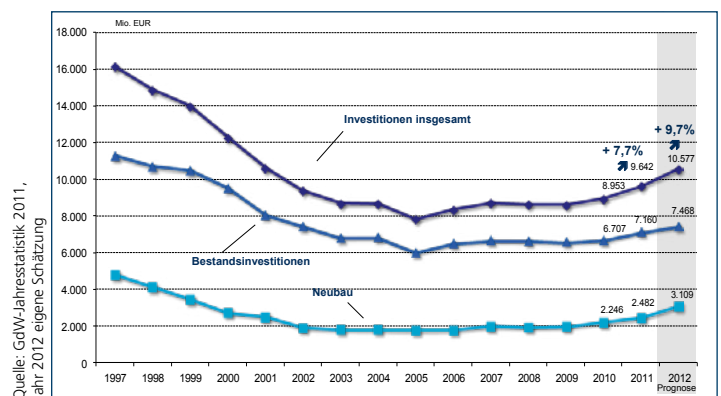
Die Gesamtinvestitionen der im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungs- und Immobilienunternehmen sind im Jahr 2011 um 7,7 Prozent gestiegen und liegen bei rund 9,6 Milliarden Euro. „Unsere Unternehmen haben damit fast 690 Millionen Euro mehr an Geld in die Hand genommen als noch im Vorjahr“, kommentierte Axel Gedaschko. „Davon profitieren nicht nur unsere Mieter, sondern auch die Handwerksbetriebe und das Baugewerbe in den Regionen.“

In den neuen Ländern investierten die Wohnungs- und Immobilienunternehmen im Jahr 2011 mit rund 2,9 Milliarden Euro fast 11 Prozent mehr als im Vorjahr. Aber auch die alten Länder haben ihre Gesamt-

investitionen mit einem Anstieg von 6,4 Prozent auf rund 6,8 Milliarden Euro deutlich steigern können.

Investitionen in die Zukunft der Wohnungsbestände

Mit rund sieben Milliarden Euro flossen im Jahr 2011 rund 74 Prozent der Gesamtinvestitionen in die Bestandsentwicklung der Gebäude. Mit diesem Geld haben die Unternehmen Wohnungen und Gebäude modernisiert, instandgesetzt und instandgehalten. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Investitionen in diesem Bereich um 6,8 Prozent gestiegen.



Quelle: GdW-Jahresstatistik 2011, Jahr 2012 eigene Schätzung
Entwicklung der Investitionsleistungen 1997 – 2012 bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen

Aber auch in den Neubau von Wohnungen haben die Unternehmen mehr investiert. Mehr als ein Viertel der Gesamtinvestitionen floss in dieses Segment. Mit rund 2,48 Milliarden Euro sind die Neubauinvestitionen im Vergleich zum Vorjahr um 10,5 Prozent gestiegen.

Aufschwung auch im Jahr 2012 – weiterer Investitionsanstieg erwartet

Für dieses Jahr prognostiziert der GdW auf Basis der Angaben seiner Mitgliedsunternehmen einen weiteren deutlichen Anstieg der Investitionen um rund 9,7 Prozent. „Wir gehen davon aus, dass wir in diesem Jahr erstmals seit 2001 die 10-Milliarden-Marke überschreiten werden. Die Investitionen werden bei rund 10,6 Milliarden Euro liegen“, erklärte Axel Gedaschko. Diese positiven Erwartungen hängen einerseits mit dem Wirtschaftswachstum der letzten Monate zusammen. „Allerdings ist das Erreichen dieser hohen Marke auch abhängig davon, wie sich die Märkte in Deutsch-

Weiter auf Seite 3 ➔

Fortsetzung von Seite 2

land künftig entwickeln“, so der GdW-Chef. „Noch hat die Eurokrise keine direkten Auswirkungen auf die Investitionsschätzungen unserer Unternehmen. Dennoch stellt sie eine Beunruhigung dar. Welche Auswirkungen das haben wird, ist derzeit nicht absehbar.“ Darüber hinaus spielen aber auch der hohe Neubaubedarf in den Ballungsregionen eine zentrale Rolle bei den positiven Investitionsprognosen der Unternehmen. Die Wohnungs- und Immobilienunternehmen gehen für 2012 von einem 25-prozentigen Anstieg der Neubauinvestitionen aus. Die Gesamtsumme könnte in diesem Segment erstmals wieder knapp über drei Milliarden Euro liegen. Auch bei den Investitionen in den Bestand zeigt der Trend mit 4,3 Prozent klar nach oben.

Wohnungsunternehmen erwarten stabile Investitionslage

Die vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen gehen derzeit davon aus, dass sich der insgesamt positive Trend der Branche bei den Investitionsleistungen auch in den nächsten zwei bis drei Jahren fortsetzen wird. Dabei erwartet ein Großteil der Unternehmen (56,8 Prozent) gleichbleibende Investitionen in den Wohnungsbestand. Damit ist der Trend im Vergleich zum Vorjahr stabil. Wie im Vorjahr gehen etwa ein Drittel der Unternehmen sogar von zunehmenden oder deutlich zunehmenden Investitionsleistungen aus. Mit rund 10,1 Prozent erwarten insgesamt weniger Unternehmen abnehmende (9,5 Prozent) oder deutlich abnehmende Investitionen (0,6 Prozent) in den Bestand. Im Vorjahr hatten noch 10,5 Prozent mit einer negativen Entwicklung gerechnet.

Die Prognosen für den Wohnungsneubau für die kommenden zwei bis drei Jahre sind besonders positiv, sofern die aktuelle Situation auf dem europäischen Finanzmarkt keine grundlegende Verschlechterung für den deutschen Markt bedeutet. Insgesamt gehen rund 33,3 Prozent der Wohnungsunternehmen von einer besseren Entwicklung aus. Das sind ein Prozent mehr als noch im Vorjahr. Mit 47,1 Prozent erwarten dem-

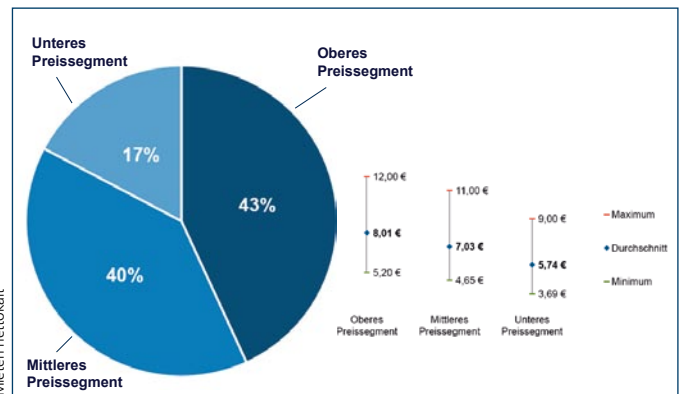
entsprechend etwas weniger Unternehmen eine gleichbleibende Entwicklung bei den Neubauinvestitionen. Von einer schlechteren Entwicklung gehen wie im Vorjahr 19,7 Prozent der Unternehmen aus.

Neubautätigkeit gestiegen – allerdings häufig im höheren Preissegment

Im Jahr 2011 haben die GdW-Unternehmen 13.300 Wohnungen gebaut. Das sind 2.300 Wohnungen und damit 20,8 Prozent mehr als noch in 2010. Damit kommt der allgemeine Aufschwung im Wohnungsneubau auch bei den GdW-Unternehmen an. „Besonders viel gebaut wurde dabei in Stuttgart und seinem Großraum, in der Region München, im Raum Köln-Bonn, in Hamburg und Berlin sowie im Rhein-Main-Gebiet. Aber auch Städte wie Lübeck, Karlsruhe, Heidelberg, Gießen, Nürnberg und Düsseldorf gehörten 2011 zu den Gebieten, wo die GdW-Unternehmen besonders auf Neubau setzten. Allein in diesen Top-Regionen entstand die Hälfte aller von GdW-Unternehmen gebauten Wohneinheiten“, erklärte Gedaschko. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern – einem Segment, das beim GdW traditionell nur sehr gering vertreten ist – wurden in 2011 940 Häuser fertiggestellt. Das sind 127 und somit 15,6 Prozent mehr als im Jahr 2010. Im Geschosswohnungsbau ist die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen um mehr als 21 Prozent und damit deutlich stärker gestiegen. Während in 2010 noch 10.200 Wohneinheiten gebaut wurden, waren es in 2011 12.400 Wohnungen. „Im Jahr 2012 planen die Unternehmen, mit 15.200 Wohneinheiten nochmals mehr Wohnungen zu errichten.“

„Diese positive Entwicklung darf jedoch über eines nicht hinwegtäuschen: Erst kürzlich hat eine Umfrage des GdW bei seinen Mitgliedsunternehmen ergeben, dass vorrangig im oberen Preissegment gebaut wird. Dort liegen die Kaltmieten im Durchschnitt bei acht Euro. Im unteren Preissegment (Mietendurchschnitt 5,74 Euro) wurde in den alten Ländern nur

jede fünfte neue Wohnung errichtet. 1.200 Wohneinheiten (11 Prozent) der Neubauwohnungen in 2010 wurden in den neuen Ländern gebaut. In den alten Ländern waren es 9.782 Wohnungen (89 Prozent). „Neubau ist durch die Anforderungen an die Energieeffizienz, aber auch durch die Preise für den Baugrund und die Baukosten so teuer geworden, dass er sich in vielen Fällen nur noch im oberen Mietpreissegment rechnet“, erklärte Gedaschko. Allein die Baukosten sind seit Anfang 2010 deutlich angestiegen – und zwar um 2,1 Prozent im Jahr 2010 und 3,6 Prozent im Jahr 2011. Die höchsten Preisanstiege unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab 2011 es bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten (+ 4,3 Prozent), bei Dämmarbeiten an technischen Anlagen (+ 4,2 Prozent), bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden (+ 3,8 Prozent),



Quelle: GdW-Jahresstatistik, Neubaumfrage 2010; Mieten nettokalt

bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (+ 3,7 Prozent) und bei Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten (+ 3,5 Prozent). Vom ersten Quartal 2000 bis zum vierten Quartal 2011 sind die Baukosten insgesamt um 26,6 Prozent gestiegen. Der Preisdruck geht dabei eindeutig von den Baustoffen aus, die sich stärker verteuert haben als die Arbeitskosten am Bau.

All diese Kostensteigerungen bedeuten im Umkehrschluss: Gerade in den unteren Mietpreissegmenten, in denen der Wohnungsneubau besonders in den Ballungsgebieten wie München, Hamburg, in Teilen des Rhein-Main-Gebietes, aber auch Potsdam dringend benötigt wird, passiert immer noch zu wenig. (burklschi)



Foto: GdW, Torsten George
GdW-Researcher Klaus Schrader, Präsident Axel Gedaschko und Pressesprecherin Katharina Burkardt (v. l.) bei der Jahrespressekonferenz.

Mehr zu den Themen soziales Wohnen, Baugenehmigungen und -fertigstellungen, Wohn- und Betriebskosten, Mieten- und Leerstandsentwicklung, energetische Sanierung sowie altersgerechter Umbau erfahren Sie in den nächsten Ausgaben der wi – alle Materialien zur Jahrespressekonferenz 2012 finden Sie unter www.gdw.de/pressecenter

Erfolgsmodell Genossenschaften im Jahr 2012: Kongress des GdW zum Internationalen Jahr der Vereinten Nationen in Berlin

Berlin – „Die Wohnungsgenossenschaften gehören zu den erfolgreichsten Unternehmensformen in Deutschland – das hat sich erneut gezeigt, als sie wirtschaftlich gesund aus der letzten weltweiten Krise hervorgingen und während der Wirtschaftskrise sogar als stabilisierender Faktor auf dem deutschen Immobilienmarkt wirkten“, erklärte **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, anlässlich des großen Kongresses, den der GdW am 14. Juni 2012 unter dem Motto „Genossenschaften bauen eine bessere Welt“ im Berliner Tempodrom veranstaltete. „Das traditionsreiche genossenschaftliche Geschäftsmodell hat sich als nachhaltig erwiesen und ist somit in den heutigen Zeiten moderner denn je.“

Den Kongress eröffnete als hochkarätige Gastrednerin die Präsidentin des Internationalen Genossenschaftsbunds „International Co-operative Alliance“ (ICA), Dame **Pauline Green**. „Mehr als 100 Millionen Menschen weltweit arbeiten bei einer Genossenschaft, das sind mehr Mitarbeiter als die Angestellten aller multinationalen Konzerne zusammen“, erklärte Green. „Auf diese Weise haben Genossenschaften Millionen von Menschen von der Armut befreit.“ Die 300 größten Genossenschaften der Welt – von der ICA in einer jährlichen Rangfolge gelistet – seien zusammen 1,6 Billionen US-Dollar wert und bildeten damit gemeinsam die neuntgrößte Wirtschaftsmacht der Erde. Als Unternehmensform, die auf lokaler Ebene von Menschen für Menschen betrieben werde, brauche und wolle man im Gegensatz zu Konzernen wie Microsoft, Mercedes, Nokia oder Walmart für Genossenschaften aber keine globale Markenstrategie. „Bei uns geht es um menschliche Bedürfnisse – nicht um Gier“, so Green.

„Auch wenn zur Zeit viele im Fußballfieber sind – der Kongress soll dazu beitragen, dass 2012 auch zu einem genossenschaftlichen Jahr wird“, so GdW-Präsident **Axel Gedaschko**. „Es gibt weltweit über 800 Millionen Mitglieder im Genossenschaftsbereich, in über 100 Staaten. Ein Vergleich aus aktuellem Anlass: Die FIFA hat rund 265 Millionen Mitglieder.“

„Die 7.500 Genossenschaften in Deutschland vereinen 20 Millionen Mitglieder, bie-

ten 800.000 Menschen Arbeitsplätze und zusätzlich 35.000 Ausbildungsplätze“, stellte der Vorstandsvorsitzende des Deutschen Genossenschafts- und Raiffeisenverbands (DGRV), Dr. **Eckhard Ott**, in einem Gespräch mit **Axel Gedaschko** die Bedeutung dieser besonderen Unternehmensform heraus. „Genossenschaften sind ‚hidden champions‘. Sie sind unspektakulär – denn sie gehen nicht insolvent“, lobte der GdW-Präsident. Beide Verbandschefs waren sich darin einig, dass der Kongress auch der Annäherung an eine Marke Genossenschaft dienen könne.

Das Traditionsmodell Genossenschaft ist nach über 150 Jahren und gerade angesichts der derzeitigen weltwirtschaftlichen Lage auch heute noch brandaktuell. Das legten **Herbert Alfeld**, Vorstandsmitglied der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerer Genossenschaft eG in Hamburg – eine der ältesten deutschen Wohnungsgenossenschaften seit 1875 –, und **Barbara Rolfes-Poneß**, Vorstandsmitglied der erst 2003 gegründeten Wohnungsgenossenschaft Fidicinstraße 18 eG in Berlin, in ihrem Fachvortrag „Forever Young – Warum Genossenschaften nicht aus der Mode gekommen sind“ dar.

Nicht nur im Spitzensport, sondern auch im Bereich Genossenschaften solle eine „Strategie des Siegens“ eine übergeordnete Rolle spielen, stellte der Olympiasieger, Weltmeister im Biathlon, **Frank-Peter Roetsch**, die Parallelen zwischen erfolgreichem sportlichem und unternehmerischem Wettbewerb her. Um dauerhaft motiviert zu bleiben, müsse man sich in beiden Bereichen Teilziele stecken – und Teilerfolge auch genießen.

Das Thema Fußball bildete auch beim Kongress-Schwerpunkt „Werteorientierte Unternehmensführung“ den Rahmen des Vor-

trags von **David Wilde**, Vorstandsmitglied der hwg eG in Hattingen. Ebenso wie der aktuelle Deutsche Meister Borussia Dortmund, habe auch sein Unternehmen nach Jahren der „Pleite“ den Weg zum Erfolg wiedergefunden – durch eine tatkräftige Geschäftsführung, die mithilfe der richtigen Management-Werkzeuge das Potenzial von Mitarbeitern wie auch Mitgliedern zu nutzen wusste. Die Werte Solidarität, Eigenverantwortlichkeit und Offenheit stünden seit langem im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie der Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG in Erfurt, erklärte deren Vorstandsmitglied **Silke Wuttke** in ihrem Vortrag. Durch ein erfolgreiches Konzept konnte in dem zu drei Viertel aus Plattenbauten bestehenden Wohnungsbestand der Thüringer Genossenschaft eine Vermietungsquote von heute 97 Prozent erreicht werden.

Die zukunftsweisenden Modelle seines Unternehmens bei altersgerechten Wohnformen erläuterte **Andreas Wahl**, Vorstandsmitglied der OSTLAND Wohnungsbaugenossenschaft eG in Hannover, im Rahmen des Themenpunkts „Innovationsfähigkeit“. Beim betreuten wie auch beim gemeinschaftlichen Wohnen stehe insbesondere der Aspekt Selbstbestimmung im Vordergrund – so habe man beim Projekt „Gilde-Carré“ die Senioren sogar in die Planung der Wohnungsgrundrisse mit einbezogen. **Christian Stupka**, Vorstandsmitglied der WOGENO in München, machte deutlich, dass die Wohnungsnot und das entsprechend geringe Angebot an bezahlbaren Flächen in der bayerischen Landeshauptstadt eine besondere Herausforderung darstellten. Man kooperiere im Bereich Neubau daher mit der Wagnis eG sowie dem großen kommunalen Wohnungsunternehmen, der Münchener GEWOFAG, und habe erreicht, dass die Flächenvergabe laut Stadtrat-Beschluss nun nach der Qualität des vorgelegten Konzeptes und nicht rein nach dem preislichen Höchstgebot erfolgen muss.

Den hohen Stellenwert des Begriffs Nachhaltigkeit in der Immobilienfinanzierung erläuterte der Vorstandsvorsitzende der WL

Weiter auf Seite 5 ➔



Foto: GdW, Torsten George

GdW-Präsident Axel Gedaschko mit Dame Pauline Green, Präsidentin des Internationalen Genossenschaftsbundes ICA

Fortsetzung von Seite 4

BANK AG, **Frank M. Mühlbauer**, in seinem Vortrag. Sein Institut sei insbesondere deshalb bereits seit über 20 Jahren ein Partner der Wohnungswirtschaft, weil es sich hier um ein „konservatives Geschäftsmodell mit hoher Risiko-Aversität“ handle.

„Der Staat sollte nicht auf alles eine Antwort haben – Genossenschaften als Selbsthilfeorganisationen bündeln erfolgreich das Engagement der Bürger“, betonte der Parlamentarische Staatssekretär im Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, Dr. **Hermann Kues**, in seinem Grußwort. Genossenschaften seien dadurch ein Symbol für eine freiheitliche Gesellschaft, in der der Staat lediglich die Rahmenbedingungen vorgebe.

In einer anschließenden Podiumsdiskussion unter der Moderation von Handelsblatt-Korrespondent Dr. **Daniel Delhaes**, stellte der Vorstandsvorsitzende der WL BANK AG **Mühlbauer** heraus, dass die Eingebundenheit der Wohnungsgenossenschaften in eine Verbandsstruktur mit Know-how einen besonderen Vorteil und Sicherheitsfaktor darstelle. Kunden und Eigentümer bildeten hier eine Identität, es handle sich um ein „people business“, bei dem Entscheidungen ehrlich, transparent und offen getroffen würden. Er kritisierte jedoch die derzeitige „Regulatorikwut“ in der Politik, durch die sich beispielsweise im Zuge von Basel III die Kredite verteuerten. Auf die Frage, was denn an Wohnungsgenossenschaften konkret „modern“ sei, antwortete **Daniel Wilde** von der hwg eG in Hattingen, das Moderne an Genossenschaften sei



Foto: GdW, Torsten George

David Wilde, hwg eG Hattingen, Frank M. Mühlbauer, WL BANK AG, Moderator Dr. Daniel Delhaes, Handelsblatt, Xaver Kroner, VdW Bayern, und Pater Hermann-Josef Zoche (v.l.) bei der Podiumsdiskussion

immer der von ihnen angebotene, an die Bedarfssituation der Mitglieder angepasste Wohnraum. Das jeweilige Vermarktungsmodell sei abhängig vom entsprechenden Wohnungsmarkt und daher zweitrangig. Der Verbandsdirektor des VdW Bayern, **Xaver Kroner**, hob hervor, dass ein Wandel im Bewusstsein der Menschen – auch im politischen Bereich – notwendig sei, dass Genossenschaften nicht zwangsweise den günstigsten Wohnraum anbieten müssten. „Das muss aus den Köpfen raus“, so Kroner. Hierfür seien im Rahmen der Daseinsvorsorge – laut Gesetz – eindeutig die kommunalen Wohnungsunternehmen zuständig. Zur Anmerkung Mühlbauers, dass Mieter bei Genossenschaften „regionale Orientierung in einer globalisierten Welt“ suchten, machte Pater **Hermann-Josef Zoche** eine Parallele zur Kirche deutlich: Genossenschaften ermöglichten ebenso eine Rückbesinnung auf ein „großes Ganzes“. Einig waren sich die Diskutanten letztlich, dass das Produkt Genossenschaften „besser an den Mann gebracht“ werden müsse. Hier gebe es im Bereich Marketing noch Potenzial.

„Geld darf nicht immer der oberste Richtwert, nicht alles darf billig sein“, so das Fazit von Pater **Zoche** in seinem abschließenden Vortrag „Was sind Werte wert?“. Dies verdeutlichten die Genossenschaften mit ihrem Geschäftsmodell – und aus diesem Grund sei ihre Zukunftsaufgabe, sich „nicht kleiner zu machen als sie sind“, sondern „Größe zu zeigen“, sich in bewährter Weise weiterzuentwickeln und ihren Erfolg gebührend zu feiern.

Zum Abschluss des Kongresstages wurde diese Aufforderung beherzigt: Der Genossenschaftskongress endete mit einer rockigen Tanz- und Gesangseinlage von Jugendlichen des Projekts „Essenz“ der Stiftung WohnLeben der GEWOBAU Wohnungsgenossenschaften Essen eG, weiter gefeiert wurde bei einer Abendveranstaltung auf der Dachterrasse des Tempodroms. (schi) ■

► **Fotos vom Genossenschaftskongress sowie ein ausführliches Positionspapier des GdW zu den zukünftigen Herausforderungen der Wohnungsgenossenschaften finden Sie in Kürze unter www.gdw.de**

AUS DEN VERBÄNDEN

Altanschießerproblematik in Brandenburg: Endlich eine politische Lösung!

Potsdam – „Wir machen unserem Ärger Luft“: Das ist das Motto der Protestaktion, mit dem der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) und der Verband Deutscher Grundstücksnutzer (VDGN) auf die mittlerweile dramatische Situation bei der Altanschlussproblematik aufmerksam machen wollen.

Bei der Altanschießerproblematik geht es um die Verteilung der nach 1990 für den Bau neuer beziehungsweise die Verbesserung bestehender Anlagen zur Wasserver- und Abwasserentsorgung entstandenen Investitionskosten. Derzeit werden sie in vielen brandenburgischen Gemeinden auch auf Grundstücke umgelegt, die bereits vor 1990 an das Wasser- und Abwassernetz angeschlossen waren – obwohl deren Eigentümer bereits in der Vergangenheit für diese Anschlüsse bezahlt hatten.

Schwarze Wolke aus Potsdams Mitte
„Damit sich die Politik diesem Thema end-



Foto: BBU

Uwe Emmerling, Vorstandsmitglied der eG Wohnen 1902 aus Cottbus, BBU-Vorstand Maren Kern und VDGN-Präsident Peter Ohm (v. l.) bei der Protestaktion in Potsdam

lich wieder stellt, bringen wir den Protest jetzt ins Herz der Landeshauptstadt“, so BBU-Vorstand Maren Kern und VDGN-Präsident Peter Ohm. Mit dem Aufstieg von 1.000 schwarzen Luftballons am 7. Juni 2012 in Potsdam haben BBU und VDGN dem Protest zehntausender Betroffener Ausdruck verliehen. Gleichzeitig wurde die Internetseite www.ichbindungegen.info frei geschaltet.

1,5 Millionen Euro pro Unternehmen
Im Rahmen der Aktion legten die beiden Verbände auch erstmals konkrete Zahlen

Weiter auf Seite 6 ►

➔ Fortsetzung von Seite 5

zur Altanschließerproblematik vor. Demnach sind alle Landkreise von ihr betroffen. Allein bei 41 der 215 brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen sind bis Ende 2011 Nacherhebungsbescheide in Höhe von rund 60 Millionen Euro eingegangen. „Das sind fast 1,5 Millionen Euro je betroffenes Unternehmen. Viele Unternehmen könnten gezwungen sein, die Mieten anzuheben“, so Kern. Der BBU schätzt, dass seine Mitgliedsunternehmen durch die Beitragsnachforderungen mit bis zu 340 Millionen Euro belastet werden könnten. Zum Vergleich: Das ist die Summe, die die BBU-Mitgliedsunternehmen 2011 in Modernisierung und Instandsetzung ihrer Wohnungen investiert haben.

Investitionsausfälle werden konkret

Besonders stark von Beitragsnacherhebungen getroffen ist Cottbus. „Die rund sieben Millionen Euro für die bei uns nacherhobenen Altanschließerbeiträge fehlen in unserer Investitionsplanung. Das heißt: Weniger Instandhaltung, weniger energetische Modernisierung, weniger generationengerechter Neubau.“ So schilderte Uwe Emmerling, Vorstandsmitglied der eG Wohnen 1902 aus Cottbus, am Beispiel seines Unternehmens die praktischen Auswirkungen von Beitragsnacherhebungen.

Musterprozesse, Verjährung

„Viele Gemeinden und Zweckverbände verweigern den Betroffenen Musterprozesse, und machen ihnen damit den Rechtsweg

wegen der unkalkulierbaren Kostenrisiken praktisch unmöglich“, unterstrich Ohm. Kern und Ohm forderten von der Politik deshalb drei Dinge: Erstens müsse sie sich endlich wieder aktiv mit dem Problem auseinandersetzen. Zweitens sollte im Kommunalabgabengesetz des Landes Brandenburg ein Recht zu Musterprozessen verankert werden. Und drittens müsse im Kommunalabgabengesetz klar gestellt werden: Die in der Regel vierjährigen Verjährungsfristen beginnen nicht erst mit Inkrafttreten einer wirksamen Satzung zu laufen, sondern mit der ersten Inkraftsetzung einer Satzung. In der Regel war das unmittelbar nach 1990 der Fall – die meisten Nachforderungen wären so längst verjährt.

(ebelschi) ■

Wohnungswirtschaft stellt sich demografischen und energetischen Herausforderungen – Verbandstag des VNW in Warnemünde

Warnemünde – Der diesjährige Verbandstag des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) in Warnemünde stand unter dem Motto „Gut Wohnen im Norden“. In 712.000 Wohnungen bieten die VNW-Mitgliedsunternehmen ihren Mietern attraktives und sicheres Wohnen zu bezahlbaren Preisen.

In Hamburg sorgt das „Bündnis für das Wohnen“ für Aufbruchstimmung. Die Verbandsunternehmen wollen in diesem Jahr 827 Wohnungen neu bauen. Für die Folgejahre wollen sie mit 1.900 Wohnungen jährlich zum Erfolg der Wohnungsbaupolitik beitragen. Die Unternehmen steigern ihre Investitionen von 571 Millionen Euro in 2011 auf 700 Millionen Euro in 2012 (circa 1,9 Millionen Euro pro Tag) und bieten ihren Mietern bezahlbaren Wohnraum.

In Mecklenburg-Vorpommern haben die 153 Verbandsunternehmen seit der Wende weit über 10 Milliarden Euro in ihre Wohnungen investiert. 97 Prozent ihrer Bestände sind teil- beziehungsweise vollmodernisiert. Sie wollen im laufenden Jahr 290 Millionen Euro (2011: 279 Millionen Euro) in den Wohnungsbau für ihre Mieter einsetzen und sich weiterhin aktiv am Stadtumbau beteiligen.

In Schleswig-Holstein belebt sich die Baukonjunktur vor allem in Flensburg, Lübeck und im Hamburger Umland. Die Verbandsunternehmen haben im vergangenen Jahr 799 Wohnungen neu gebaut (2010: 765). In diesem Jahr wollen sie 894 Wohnungen neu bauen. 2012 werden die Unternehmen insgesamt 250 Millionen Euro ausgeben (circa 600.000 Euro pro Tag), um ihren Mietern bezahlbaren Wohnraum zu bieten.

Damit sie weiterhin erfolgreich und nach-

haltig handeln können, müssen sich die Unternehmen auf gesellschaftliche, technische und ökologische Veränderungen einstellen und die politischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen müssen stimmen.

Gravierend ist der demografische Wandel. Die Verbandsunternehmen haben längst darauf reagiert. Sie stellen Wohnungen für Jung und Alt, Singles und Familien bereit und bieten oft in Kooperation mit Sozialverbänden zahlreiche Aktivitäten gerade ihren älteren Mietern an. Auch in Zukunft werden die VNW-Unternehmen die Entwicklungen im Blick haben und angemessen reagieren. Niedrigeinkommen vieler Rentner werden zum Problem. Hier fordert der VNW von der Politik bereits jetzt Lösungen, um sozialen Sprengstoff zu entschärfen. Betreutes Wohnen ist Heimunterbringung vorzuziehen, darf aber nicht totreguliert werden.

Steigende Energiekosten und die Umsetzung der Energiewende belasten die Wohnungswirtschaft und die Mieter. Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit werden zu wenig beachtet. Verschärfungen der Energieeinspar- und Trinkwasserverordnung sowie höhere Heizkosten, Grundsteuern und Grunderwerbsteuern verteuern das Wohnen übermäßig.

„Die Wohnungswirtschaft darf nicht zur Melkkuh der Nation werden“, erklärte

VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege. „Investitionen und Leistungen der Wohnungsunternehmen dürfen nicht durch falsche politische, wirtschaftliche und rechtliche Rahmenbedingungen belastet und erschwert werden. Wir fordern von der Politik in Brüssel und Berlin wie auf Landesebene ein Gesamtkonzept zur Energiewende, das CO₂-Reduktion und Versorgungssicherheit mit Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit verbindet. Die Auswirkungen auf Vermieter und Mieter müssen untersucht werden, ansonsten droht hier sozialer Sprengstoff. Den Mietern muss durch Anpassung beim Wohngeld und beim SGB II geholfen werden, um finanziell zu bestehen. Das Gut Wohnen muss bezahlbar bleiben. Die Energiewende ist Herausforderung und Chance für die Wohnungswirtschaft. Sie muss nur richtig angepackt werden.“

Die Energievermeidungskosten, etwa durch Dämmung, können tatsächlich nur zum Teil auf den Mieter umgelegt werden, die Kosten bleiben also zum großen Teil beim Vermieter. Durch die Energieeinsparverordnung (EnEV 2009, EnEV 2012) ist der Vermieter zu diesen energetischen Investitionen verpflichtet. Dies ist das „Investor-Nutzer-Dilemma“. Deshalb fordert der VNW von der Politik die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit und eine gezielte Förderung der energetischen Gebäudesanierung.

(hitfritsch) ■

Lebenszykluskosten

10. Juli 2012, Berlin

Die Betrachtung der Lebenszykluskosten eines Gebäudes oder eines Bauteiles ermöglicht den ganzheitlichen Blick auf Investitionen – damit zum Beispiel die Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung auch eine wirtschaftliche Entlastung für den Mieter bringt. Bei diesem Seminar lernen die Teilnehmer die Grundlagen der Lebenszyklusbetrachtung kennen. Sie können die wichtigsten Stellgrößen identifizieren. Und sie werden an Fallbeispielen erkennen, wie man mit derartigen Berechnungen Entscheidungen manipulieren kann – und wie sie sich dagegen wehren können.

Weitere Infos: VSWG, Cindy Habrom, Telefon: 0351/8070122, E-Mail: habrom@vswg.de, Internet: www.vswg.de/seminare

Quartiersnahe Energieversorgung

11. Juli 2012, Berlin

Spätestens seit der Energiewende der Bundesregierung stehen die Weichen auf dezentral. Die Idee: Solaranlagen produzieren günstigen Strom und warmes Wasser für den örtlichen Verbrauch, Blockheizkraftwerke Wärme und Elektrizität. Dazu kommen Vernetzung untereinander und Speichertechnologien, um die Abhängigkeit von externen Versorgern zu verringern. Diese Tagung thematisiert, welche Folgen sich für die Wohnungswirtschaft ergeben. Sie zeigt, wo Potenziale und Risiken liegen. Dabei liegt der Schwerpunkt auf der immobilienwirtschaftlichen Praxis, technisch und wirtschaftlich.

Weitere Infos: BBA, Christoph Dörmeier, Telefon: 030/23085534, Internet: www.bba-campus.de/kalender

Schwierige Mitarbeitergespräche

9. + 10. August 2012, Hamburg

Dieses Training richtet sich an Führungskräfte in Wohnungsunternehmen, die ihre Kenntnisse und Fähigkeiten in der Gesprächsführung mit Mitarbeitern erweitern wollen. Aufbauend auf generellen Aspekten der Kommunikation stehen deshalb Gespräche mit Mitarbeitern im Mittelpunkt. Häufig vorkommende und für die Führungskraft entscheidende Gesprächssituationen werden besonders intensiv trainiert.

Mehr Infos: VNW, Andrea Schwoch, Telefon: 040/52011224, E-Mail: schwoch@vnw.de, Internet: www.vnw.de/veranstaltungen

Grundlagen der Betriebskostenabrechnung

30. August 2012, Bochum

Ziel dieses Seminars ist es, Mitarbeiter/innen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft die Grundlagen für nachvollziehbare, möglichst gerichts-feste Betriebskostenabrechnungen zu erläutern und an konkreten Beispielen aus der täglichen Abrechnungspraxis die notwendige Sicherheit bei der Anwendung zu vermitteln. Auf den ersten Blick kompliziert erscheinende gesetzliche Vorschriften werden eingehend erklärt und mit Grundsatzurteilen aus der aktuellen Rechtsprechung vertieft.

Weitere Infos: EBZ, Claudia Bovenschulte, Telefon: 0234/9447515, E-Mail: c.bovenschulte@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de/ebz-akademie

Anzeige

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 19.06.2012 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen:

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	1,88%	1,90%
10 Jahre	2,51%	2,54%
15 Jahre	2,90%	2,94%

Bedingungen: Erststellige Grundschuld auf wohnungswirtschaftlichen Objekten
Beleihungsauslauf 60%
Darlehensbetrag: > 250 TEUR/Objekt
Auszahlung: 100%, Tilgung: 1% p. a.
3 Monate bereitstellungszinsfrei
keine Gutachterkosten oder Bearbeitungsgebühren

Zinsentwicklung bis 19.06.2012
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

Zurückliegende Veröffentlichungen zur Zinsentwicklung finden Sie unter www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html
Quelle: Dr. Klein & Co. AG, Hansestraße 14, 23558 Lübeck, Tel. (0451) 1408-1200, www.drklein.de

IMPRESSUM**wi Wohnungspolitische Informationen**

Herausgeber:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Chefredakteurin:
Katharina Burkardt

Redaktion:
Klaus Schrader, Andreas Schichel

Anschrift der Redaktion:
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Tel. 030 82403-151
Fax 030 82403-159
E-Mail: redaktion@wi-aktuell.de

Verlag:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg

Standort Hamburg
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Tel. 040 520103-0
Fax 040 520103-12

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

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:
107 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abbestellungs-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Nur Originalbeiträge. Für unverlangt einge-
sandte Manuskripte übernehmen wir keine
Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-
terverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten
oder Teilen daraus nur nach schriftlicher
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

wi Online-Archiv

Die Web-Präsenz der **wi** ist umge-
zogen.

Sie finden sie ab sofort unter
<http://haufe.de/immobilien>
im Bereich „Zeitschriften“.

Dort können Sie auf das Online-
Archiv der **wi** – zeitversetzt um sechs
Wochen – zugreifen.

Impressionen vom Genossenschaftskongress 2012



Fotos: GdW, Torsten George

„Was sind Werte wert?“, fragte Pater Hermann-Josef Zoche.



Uwe Menges, Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft eG in Rüsselsheim, DESWOS-Generalsekretär Georg Potschka und GdW-Genossenschaftsreferentin Monika Kegel (v. l.)



Der DESWOS-Stand mit „Deswosianern“ und Besuchern



„Rock dein Block“ – das Projekt „Essenz“ aus Essen



Die Fußball-EM in vollem Gange ...



Die drei vom Grill: Frank M. Mühlbauer (WL BANK AG), Dame Pauline Green (ICA) und Axel Gedaschko (GdW) (v. l.)

Recht so

Betriebskostenabrechnung nach Räumungsvergleich

Mit Urteil vom 9. Februar 2012 hat das Oberlandesgericht Düsseldorf (Az.: I-10 U 91/11) entschieden, dass die Regelung in einem gerichtlichen Räumungsvergleich – „Mietansprüche für die Vergangenheit bestehen damit nicht mehr“ – die Nachforderung eines Saldos aus einer zeitlich erst später erstellten Betriebskostenabrechnung nicht ausschließt. Aufgrund der Erlass- und Erfüllungswirkung des Räumungsvergleichs muss sich der Vermieter bei der Aufstellung der Betriebskostenabrechnung aber so behandeln lassen, als seien die bis zum Abschluss des Vergleichs fälligen Vorauszahlungen auf die Heiz- und allgemeinen Betriebskosten gezahlt.

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Bei der Auslegung der Formulierung ‚Mietansprüche für die Vergangenheit bestehen damit nicht mehr‘ hat sich das Oberlandesgericht am Wortlaut orientiert. Nur vor Abschluss des Vergleichs bereits fällige Mietansprüche lassen sich bei verständiger Würdigung begrifflich als ‚Mietansprüche für die Vergangenheit‘ einordnen. Es ist also streng zwischen fälligen Ansprüchen vor und nach Abschluss des Räumungsvergleichs zu unterscheiden. Hätte man auch zukünftig entstehende Forderungen erfassen wollen, so hätte man beispielsweise formulieren müssen, dass mit dem Abschluss des Vergleichs ‚sämtliche wechselseitige Forderungen abgegolten sind‘. Dass Vorauszahlungen auf Heiz- und allgemeine Betriebskosten von dem hier zu beurteilenden Fall erfasst sind, ist bei dieser Argumentation folgerichtig. Denn diese Forderungen waren zum Zeitpunkt des Vergleichsschlusses bekannt und fällig. Nur zur Klarstellung sei erwähnt, dass es bei der Auslegung der Regelung keine Rolle spielen dürfte, um welche Art des Vergleichs es sich handelt.“



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHL DER WOCHE

90

Tausend Wohneinheiten wechselten 2011 im Rahmen von 21 Verkäufen großer Wohnungsportfolios ab 800 Einheiten den Eigentümer. Nach zwei Jahren sehr geringer Transaktionsaktivitäten gewinnt der Markt für deutsche Mietwohnungsbestände damit aktuell wieder an Fahrt.

Gegenüber dem relativ niedrigen Verkaufsumfang der beiden Vorjahre von 33.500 (2010) beziehungsweise 28.300 (2009) verkauften Wohnungen hat sich das Transaktionsvolumen in 2011 annähernd verdreifacht. Damit liegt die Transaktionstätigkeit von Wohnungsportfolios des Jahres 2011 aber noch weit unter dem Niveau der Boomjahre von 2004 bis 2007, in denen jeweils rund 300.000 Wohneinheiten in Rahmen großer Paketverkäufe gehandelt wurden.

Mat-Nr. 06505-5226