

AUTOREDUZIERTES BAUEN IN DER STADT

Den Mietern das Leben ohne Auto versüßen

► 10

NEUBAU + SANIERUNG

Wohnen im Denkmal:
die Gartenstadt Karlsruhe

► 22

ENERGIE + TECHNIK

Mieterstrom:
mitunter die sinnvollste Lösung

► 28

MARKT + MANAGEMENT

Nachhaltigkeitsberichterstattung:
was auf die Unternehmen zukommt

► 58

B&O STEHT FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

Instandhalten
Modernisieren
Bauen



VERTRAUEN SIE DEM MARKTFÜHRER

B&O Gruppe: www.bo-wohnungswirtschaft.de

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin



EDITORIAL

Zukunft mit Gelassenheit?

Unruhige politische Zeiten sind selten gut für stabile Börsen und ein positives Investitionsklima. Der 45. US-Präsident präsentiert sich als ein großes Fragezeichen – zwischen unberechenbar und chaotisch –, die ersten Forderungen und Skizzen zum harten Brexit lassen Realismus in den Forderungen vermissen und das Ergebnis der kommenden Wahlen u. a. in Frankreich könnte Europa weiter destabilisieren. Und auch in Deutschland wird dann am 24. September 2017 der nächste Bundestag gewählt ...

Doch wie sieht es momentan bei uns in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aus? Laut Einschätzung der Bundesbauministerin Barbara Hendricks zeigt die Wohnungsbauoffensive wohl Wirkung. In ihrer Rede zur Eröffnung der Messe BAU Mitte Januar in München sagte sie, dass die Rahmenbedingungen für den Bau bezahlbarer Wohnungen in Deutschland sich verbessert hätten. Stimmt das?

Laut einer Meldung von Europace Mitte Januar haben sich die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland über alle Segmente selten so einheitlich nach oben entwickelt wie in der Auswertung für den letzten Dezember – trotz einem Rekordhoch von 360.000 Baugenehmigungen in 2016. Dazu kommt immer häufiger die Frage nach einer möglichen europäischen Zinswende (siehe Kommentar auf Seite 33). In den USA hat die US-Notenbank Federal Reserve am 15. Dezember 2016 den Leitzins um 0,25 Prozentpunkte angehoben und weitere Zinserhöhungen sind bereits angekündigt. Die Europäische Zentralbank (EZB) belässt es (erst einmal) bei einem Leitzins von 0,00%. Daher geht es im Themenschwerpunkt dieser Ausgabe um das Thema Finanzierung. Ab Seite 38 geht es mit einer Einschätzung von Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW, los. Alleine auf diesen zwei Seiten stecken genug Argumente für Diskussionen, die sich die Politik anhören sollte.

Und ich möchte Sie noch einmal auf den diesjährigen DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft zum Thema „Innovativer bauen – nachhaltig, effektiv und effizient“ hinweisen. Es geht dabei nicht nur um Neubau, Umnutzung, Aufstockung und Nachverdichtung, sondern auch um Bauprozesse und den Umgang miteinander. Unter www.dw-zukunftspreis.de finden Sie genauere Informationen und die Ausschreibungsunterlagen. Der Einsendeschluss ist der 17. März 2017.



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



» Intelligente
Neubau-
konzepte!
So individuell
wie Ihr Grundstück! «

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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





Autoreduziertes Bauen

Das Bauen in der Stadt erfordert oft neue Ansätze, mit Bauvorgaben umzugehen - wie das autoreduzierte Bauen. Ein Beispiel aus Salzburg.



Wenn nicht hier, wo dann?

Fahrradfreundliche Architektur, eine optimale ÖPNV-Anbindung und ein innovatives Mobilitätskonzept versüßen Mietern das Leben ohne Auto.



Wohnen im Denkmal

Die Wohnsiedlung in Karlsruhe-Rüppurr gab der Baugenossenschaft Gartenstadt Karlsruhe ihren Namen. Sie ist heute so beliebt wie früher.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

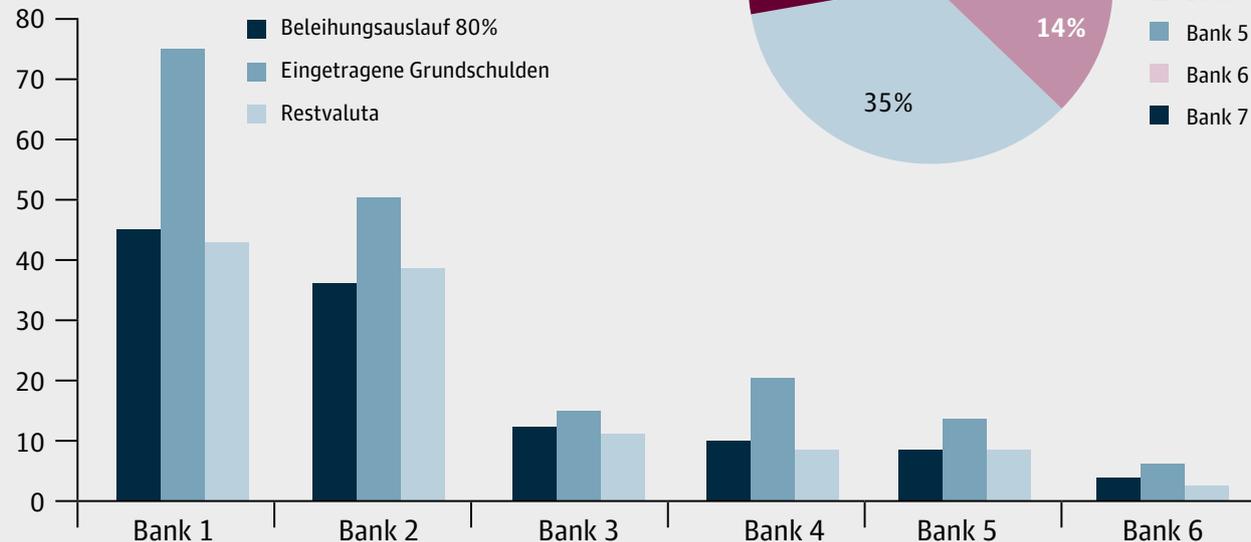
4 Meldungen

10 „Wenn nicht hier, wo dann?“
Autoreduziertes Bauen in der Stadt

THEMA DES MONATS: FINANZIERUNG

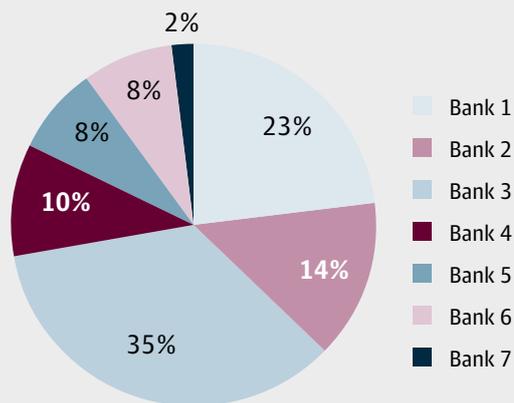
Die Refinanzierung von Wohnungsunternehmen und die Finanzierung ihrer Projekte ist in den letzten Jahren immer heterogener geworden. Bankenregulierung und Niedrigzinsphase setzen neue Rahmenbedingungen. Aber auch neue Finanzierungsformen - Anleihen, Schuldscheindarlehen, Crowdfunding - sind möglich geworden und ergänzen die klassischen langfristigen grundpfandrechtl. oder hypothekarisch gesicherten Kredite. Zudem wächst die Expertise in der Wohnungswirtschaft und bei den immobilienwirtschaftlichen Dienstleistern. Neue Instrumente, Steuerungsansätze und Managementformen tauchen auf. Wir geben einen Überblick.

Beleihungsstruktur nach Banken

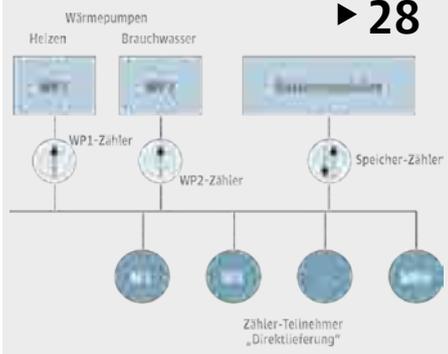


Bankenportfolio

▶ 38



ENERGIE UND TECHNIK



Mieterstrom

Bei einem Münchner Neubauprojekt erzielte der Bauherr mit einer Mieterstromlösung die größten Vorteile. Ein Projektbericht.

NEUBAU UND SANIERUNG

14 Meldungen

22 Gartenstadt Karlsruhe – ein stark nachgefragtes Kleinod
Wohnen im Denkmal

ENERGIE UND TECHNIK

26 Meldungen

28 „Mieterstrom war die einzige sinnvolle Lösung“
Energiewende

31 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

32 Meldungen

38 Basel IV und die Zukunft der langfristigen Finanzierung
Thema des Monats:
Finanzierung

40 Schnellboote der Start-up-Kultur
Thema des Monats:
Crowdfunding

42 Eine Dienstleistung entwickelt sich
Thema des Monats:
Ankaufsmanagement für
Wohnungsunternehmen

44 Praxisbeispiel im Kontext einer Unternehmenssanierung
Thema des Monats:
Bedeutung maßgeschneiderter
Finanzierungslösungen

MARKT UND MANAGEMENT



Immaterielles Kulturerbe

Das UNESCO-Komitee hat die Genossenschafts-idee in die Liste des Immateriellen Kulturerbes der Menschheit aufgenommen. Eine Bewertung.

48 „Im Schatten des Booms ist Kreativität und Tatkraft gefragt“

Thema des Monats:
Interview

50 Deckungsbeitragsrechnung versus Finanzierungsüberlegungen

Thema des Monats:
Finanzierung

53 Kulturerbe der Menschheit

Genossenschaften

56 Forschung als Weiterbildung für die Praxis

Der Verein Wohnen in Genossenschaften und seine Projekte

58 Nachhaltigkeitsberichterstattung – was kommt auf die Unternehmen zu?

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

61 Stellenmarkt

RECHT

69 Mietrecht, 71 WEG-Recht

LETZTE SEITE

72 Impressum



...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung
bis zur Quartiersentwicklung.

Fordern Sie uns: www.blome.org



„Unser Fazit nach dem Pilotprojekt mit Bad- und Strangsanie rung: Blome hat alle Versprechen eingehalten. Besonders gut fanden wir den Rundum-Service. Sonst heißt es oft: „Es gibt ein Problem! Sie müssen sofort kommen!“ Hier wurde alles eigenständig vom Blome-Team mit den Mietern geklärt und wir mussten uns um nichts kümmern! Auch die Mieter waren absolut tiefenentspannt. Der Mehrwert ist für uns fast nicht zu beziffern!“



Quartierszentrum Huckelriede

Viel Platz für Vielfalt

Nach knapp zweijähriger Bauzeit haben Bremens Sozialsenatorin Anja Stahmann, Bausenator Joachim Lohse und Peter Stubbe, Vorstand der GEWOBA AG Wohnen und Bauen, die Erdgeschossräume des neuen Quartierszentrums in Bremen-Huckelriede an die Betreiber übergeben.



Quelle: GEWOBA

Das Quartierszentrum Huckelriede in Bremen

Weitere Informationen:
www.gewoba.de

Das Quartierszentrum soll das nachbarschaftliche Zusammenleben im Quartier verbessern und als Anlaufstelle dienen. Genutzt werden die Räumlichkeiten vom Martinsclub Bremen e. V., dem SOS-Kinderdorf Bremen und dem Amt für Soziale Dienste.

In den oberen Stockwerken befinden sich 41 geförderte Wohnungen für kleine Haushalte und Familien mit geringem Einkommen. Darüber hinaus sind sieben Wohnungen für Klienten des Martinsclubs reserviert. Die Menschen mit Beeinträchtigung lebten bislang im Wohnheim Haus Huckelriede. Dank der Wohnungen mit Wohn- und Pflegebereich wird ihnen nun ein eigenständiges Leben inmitten der Gesellschaft ermöglicht. Der Martinsclub hat in dem Gebäude auch seine zweite integrative Stadteilküche, die „Marie Weser“, eröffnet.

„Die schönsten Bauprojekte sind für uns Stadtentwickler diejenigen, die mehr für die Bürger schaffen als den reinen Wohnraum“, betonte GEWOBA-Vorstand Peter Stubbe.

Die GEWOBA investierte rund 13 Mio. €, 2,46 Mio. € davon stellte das Land Bremen aus dem Wohnraumförderungsprogramm bereit. Der Ausbau des Quartierszentrums wurde mit rund 800.000 € aus dem Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ gefördert.

Ökologisch nachhaltige Spielgeräte

Sechs neue Spielplätze für Prohlis-Süd

Die Deutsche Wohnen AG hat die Errichtung von sechs neuen Spielplätzen in ihrer rund 1.900 Wohnungen umfassenden Wohnsiedlung in Dresden-Prohlis erfolgreich abgeschlossen. Anfang Dezember 2016 wurden die Spielplätze im Quartier rund um die Senftenberger Straße und Prohliser Allee zur Nutzung freigegeben.

Die Deutsche Wohnen investierte rund 170.000 € in die Familienfreundlichkeit der Siedlung. „Die Nachfrage nach Wohnraum in Prohlis-Süd steigt. Insbesondere junge Familien erkennen die Vorzüge des Stadtteils: großzügige Grünflächen, sanierte und modern gestaltete Bestände sowie bezahlbare Mieten. Mit dem Bau der Spielplätze wollen wir die Attraktivität der Siedlung weiter erhöhen“, erklärte Patrick Hofmann, Service Point Leiter Dresden der Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH.

Die modern und großzügig gestalteten Kinderspielplätze in den Innenhöfen der Siedlung sollen die Motorik der Kinder fördern und ihre Bewegungsfreude anregen. Bei ihrer Errichtung wurde auf die Kompetenz eines regionalen Fachunternehmens gesetzt und ökologisch nachhaltige Materialien genutzt. Ein Teil der Spielgeräte wurde aus umwelt- und ressourcenschonendem Recycling-Kunststoff hergestellt.

Weitere Informationen:
www.deutsche-wohnen.com

LITERATURTIPP

Quartiersmanagement in der Sozialen Stadt



Quelle: BMUB

Im September 2016 haben das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) die Konferenz „Quartiersmanagement in der Sozialen Stadt“ in Berlin veranstaltet, um das Quartiersmanagement als zentrales Instrument und wesentlichen Erfolgsfaktor des Städtebauförderungsprogramms Soziale Stadt zu diskutieren. Außerdem wurden die Ergebnisse der Studie „Quartiersmanagement Soziale Stadt“ sowie die daraus hervorgegangene Arbeitshilfe für die Umsetzung vor Ort vorgestellt. Sie zeigt auf 60 Seiten die Aufgabenfelder des Quartiersmanagements auf und gibt praktische Hinweise für die Umsetzung des Instruments im Quartier. Im Fokus steht die Frage, welche Rahmenbedingungen das Quartiersmanagement benötigt, aber auch, welche Vorgehensweisen sich in der Praxis eignen.

Quartiersmanagement Soziale Stadt. Publikationsversand der Bundesregierung, Postfach 481009, 18132 Rostock, Telefon: 030/182 722 721, E-Mail: publikationen@bundesregierung.de Internet: www.bmub.bund.de/bestellformular



”

Das muss Schule machen.

Michael Siegel,
*Geschäftsführer Koblenzer
Wohnungsbaugesellschaft mbH*

Anerkennung für Projektentwicklungen

Rungehaus und Henriette No. 1 gewürdigt

Beim FIABCI Prix d'Excellence Germany 2016 haben der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) und der Internationale Verband der Immobilienberufe (FIABCI) die besten Projektentwicklungen Deutschlands prämiert. Einen Anerkennungspreis für das Rungehaus in Barmbek hat die SAGA Unternehmensgruppe erhalten. Das Rungehaus ist seit 2015 eine wichtige Anlaufstelle im Quartier. Es verfügt über 74 barrierefreie öffentlich geförderte Wohnungen und ein Wohncafé. Das Wohncafé dient als zentrale Begegnungsstätte und Herzstück des Projektes LeNa - Lebendige Nachbarschaft, ein Wohn- und Versorgungskonzept. Mit einem Mix aus professioneller Unterstützung und organisierter Nachbarschaftshilfe soll Menschen trotz steigender Hilfsbedürftigkeit ein Leben im vertrauten Wohnquartier ermöglicht werden.

Gewürdigt wurde mit Henriette No. 1 ein weiteres Hamburger Projekt. Der Standort eines ehemaligen Hochbunkers aus dem Zweiten Weltkrieg wurde durch einen Neubau belebt. Mit dem Projekt wurde der Flächenknappheit in beliebter innerstädtischer Lage Rechnung getragen. Es wurden neben 30 Wohnungen auch zwei Gewerbeeinheiten geschaffen, um das Dienstleistungs- und Nahversorgungsangebot im Quartier zu erweitern. Zudem konnte im Rahmen des Projekts das Mikroklima im Wohnquartier durch das Entsiegeln von Oberflächen und Schaffen von

Grünflächen verbessert werden. Der Projektentwickler wph Wohnbau und Projektentwicklung Hamburg GmbH setzte den Wohnbau mit dem Architekturbüro Planwerk/Architekten um.



Das Rungehaus in Hamburg-Barmbek

Quelle: SAGA Unternehmensgruppe



Weitere Informationen:

www.fiabciprixgermany.com/de und www.saga.hamburg

Ideenwettbewerb

GEWOBA-Preis für zukunftsgerechte Stadtentwicklung

Erstmals ist der „GEWOBA-Preis für zukunftsgerechte Stadtentwicklung“ verliehen worden, den das Unternehmen in Kooperation mit der Universität Bremen und der Jacobs University ins Leben gerufen hat. Er

richtet sich bundesweit an Studierende der Sozialwissenschaften. „Wir wünschen uns Impulse von den Studierenden zu aktuellen Themen, die unseren Alltag prägen“, erklärt Peter Stubbe, Vorstandsvorsitzender der GEWOBA AG Wohnen und Bauen. „Das Wohnen der Flüchtlinge“ lautete das Wettbewerbsthema der ersten Ausgabe. „Du kannst nicht immer im Heim wohnen“ hatte Verena Strebinger ihren Wettbewerbsbeitrag betitelt. Die Studentin des Masterstudiengangs „Transkulturelle Studien“ an der Universität Bremen untersuchte in ihrer Fallstudie den Umzug eines syrischen Geflüchteten in seine eigene Wohnung in Deutschland und erreichte damit den mit 2.000 € dotierten ersten Platz. Die Zweit- und Drittplatzierten sind Studenten der Universität Weimar, Studiengang Bachelor Urbanistik, mit ihrer Projektarbeit zum Thema „Asylsuchende in Weimar“ und Studierende der HafenCity Universität Hamburg, Masterstudiengang Stadtplanung, mit ihrem Beitrag „Neue Nachbarschaften in Hamburg. Quartiersmanagementansätze an Standorten für Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“. Sie konnten sich jeweils über 1.500 € freuen. Der nächste „GEWOBA-Preis für zukunftsgerechte Stadtentwicklung“ ist für 2018 geplant.



Verena Strebinger hat den ersten Platz beim „GEWOBA-Preis für zukunftsgerechte Stadtentwicklung 2016“ erreicht

Quelle: GEWOBA



Weitere Informationen:

www.gewoba.de

Award

Tonne Idee! Innovativer Müllplatz gesucht

Um das Berlin von morgen modern, offen und attraktiv zu gestalten, braucht es auch innovative Konzepte für die Entsorgung. Der Müllplatz soll sich ästhetisch und zweckdienlich in das Wohnumfeld integrieren. Im Zuge des Architektur-Awards „Tonne Idee!“ wird „der innovative Müllplatz“ gesucht, genauer gesagt: Musterlösungen und Entwürfe, seien es bestehende, geplante oder zukunftsvisionäre Ideen. Die besten Lösungen werden in den drei Kategorien „State of the Art“, „Next Generation“ und „Freestyle“ mit insgesamt 15.000 € Preisgeld prämiert. In den ersten beiden Kategorien werden die Lösungen in Hinblick auf Praxistauglichkeit und Berlinbezug bewertet, d. h. sie müssen die in Berlin geltenden Vorschriften erfüllen. Der Wettbewerb wird von der Berliner Stadtreinigung (BSR) initiiert, Kooperationspartner sind der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. und der Bund Deutscher Architekten BDA, Landesverband Berlin. Zur Teilnahme aufgefordert sind Architekten, Planer und Landschaftsplaner, Bauträger sowie Vertreter der Wohnungswirtschaft. Einsendeschluss ist der **15. Februar 2017**.



Quelle: BSR
Das Logo des Awards „Tonne Idee!“

Weitere Informationen:
www.bbu.de

Ideengarten

Mehr Grün in den Städten

2016 hat das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit mit dem „Grünbuch“ den aktuellen Wissensstand über urbanes Grün zusammengetragen und einen breiten Dialog über den zukünftigen Stellenwert von Grün- und Freiflächen in den Städten angestoßen. Nun soll ein Weißbuch entstehen, in dem konkrete Handlungsempfehlungen und Umsetzungsmöglichkeiten dargestellt werden.

Das Ministerium bittet um Beteiligung am „Ideengarten“. Dabei geht es um die Frage, wie Parks, Grünanlagen, Spiel- und Sportflächen, Straßenbäume und Grünzüge am besten erhalten, entwickelt und gepflegt werden. Jeder, der sich vor Ort für das Stadtgrün engagiert oder entsprechende Projekte kennt und der Öffentlichkeit vorstellen möchte, kann dies im „Ideengarten“ tun. Die interessantesten Projekte und Ideen werden am **8. und 9. Mai 2017** beim 2. Bundeskongress „Grün in der Stadt“ in Essen vorgestellt.

Weitere Informationen:
www.gruen-in-der-stadt.de



Das muss Schule machen!

Wir als Koblenzer Wohnungsbau-gesellschaft wurden vor Jahren von unserer Mutter, der Stadt Koblenz, beauftragt, alle 45 städtischen Schulen umfassend zu sanieren und instand zu setzen. Das waren lang-jährige, spannende und herausfor-dernde Projekte, auch in finanzieller Hinsicht.

***Ergebnis:** Dr. Klein hat uns über die Jahre erfolgreich bei der Fremd-kapitalbeschaffung unterstützt. Neben den uns bekannten Kredit-gebern haben wir nun auch neue Darlehensgeber in unser Portfolio aufnehmen können. Hervorragende Markttransparenz dank Dr. Klein und Klumpenrisiko ade. Das muss Schule machen, finden wir, denn so laufen auch diese Finanze-rungsprojekte leichter. Dr. Klein, was macht ihr eigentlich nicht?“*

Michael Siegel,
Geschäftsführer Koblenzer
Wohnungsbaugesellschaft mbH

Wohnen im Viertel

Wohn- und Versorgungskonzept am Walchenseeplatz

Unter dem Namen „Wohnen im Viertel“ gibt es in den Münchner GEWOFAG-Quartieren mittlerweile 13 Standorte, an denen älteren Mietern auch bei zunehmender Hilfe- und Pflegebedürftigkeit ein selbstbestimmtes Leben im bisherigen Wohnumfeld ermöglicht wird. Dies kann durch Kooperationen mit vor Ort ansässigen Pflegediensten realisiert werden. Am Walchenseeplatz in München ist ein Standort von „Wohnen im Viertel“. Die GEWOFAG bietet dort Wohnungen und in Kooperation mit der Sozialstation Berg am Laim ambulante Pflege sowie einen Nachbarschaftstreff an. Die angebotene Versorgung steht nicht nur GEWOFAG-Mietern, sondern auch allen anderen Bewohnern im näheren Umfeld zur Verfügung. Im Nachbarschaftstreff finden regelmäßig Veranstaltungen statt. Zuletzt wurde dort beispielsweise eine Weihnachtsfeier veranstaltet.

 Weitere Informationen:
www.gewofag.de



Quelle: Lukas Barth

Im Nachbarschaftstreff Walchenseeplatz finden regelmäßig Veranstaltungen statt, z. B. eine Weihnachtsfeier

„Wohnen im Viertel ist mehr als Wohnen und Versorgtwerden. Es ist Gemeinschaft erleben und zum Beispiel mit Nachbarn Weihnachten feiern“, sagt Max Straßer, Geschäftsführer der GEWOFAG. „Dafür gibt es an jedem Standort von Wohnen im Viertel ein Wohncafé bzw. einen Nachbarschaftstreff. Wir danken unserem Kooperationspartner, der Sozialstation Berg am Laim und Trudering e. V., für die Arbeit und das große Engagement.“

Ehrenamt

Engagement gewürdigt

In der sog. High-Deck-Siedlung in Berlin-Neukölln hat bereits zum dritten Mal ein feierlicher Empfang zum Internationalen Ehrenamtstag stattgefunden. Jochen Biedermann, Neuköllns Stadtrat für Soziales, Stadtentwicklung und Bürgerdienste, würdigte mit Vertretern des Quartiersmanagements, der BUWOG Group, der EVM Berlin eG und der STADT UND LAND Wohnbauten GmbH den Einsatz der im Quartier tätigen ehrenamtlichen Helfer. 165 Aktive leisteten im vergangenen Jahr rund 10.000 Arbeitsstunden im Quartiersrat und bei der Konfliktvermittlung, bei Festen und Aktionen, der Freizeitgestaltung für Kinder und Jugendliche, Eltern und Senioren. Zudem unterstützten die Ehrenamtlichen Putz- und Pflanzaktionen im Quartier, den Computertreff Michael-Bohnen-Ring sowie das Beratungszentrum High-Deck, engagierten sich als Lesepaten und begleiteten Ausflüge.



Quelle: BUWOG Group, Foto: Ralph Bergel

Ehrenamtliches Engagement: ein wichtiger Entwicklungsfaktor für Quartiere

 Weitere Informationen:
www.buwog.com

FACHTAGUNG

Bezahlbarer Wohnraum bleibt Gemeinschaftsaufgabe

Die Tagung „Bezahlbarer Wohnraum“ in der hessischen Kreisstadt Groß-Gerau hat im November Experten aus Wohnungswirtschaft, Kommunalverwaltungen und Stadtentwicklung an einen Tisch gebracht. Die anwesenden Fachleute waren sich einig, dass genügend Flächen für Wohnungsbau vorhanden sind. Warum wird dann nicht mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen? Und was können die unterschiedlichen Akteure dazu beitragen, die Situation zu verbessern?

Zwei Experten der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH referierten über die lange Tradition des geförderten Wohnungsbaus: Gregor Voss, Leiter der südhessischen Stadtentwicklungssparte, zeigte auf, wie sich der soziale Wohnungsbau im Laufe der Jahrzehnte weiterentwickelt habe, weswegen er heute eine hohe architektonische und stadtplanerische Qualität aufweise. Gunnar Zehe, Projektleiter bei der NH ProjektStadt, beschrieb anhand eines Werkstattberichts aus der Gemeinde Stockstadt, wie Kommunen ihre Flächenpotenziale für den Wohnungsbau mobilisieren können. Die Fachleute der NH ProjektStadt haben den Standort in seiner Struktur und nach seinen Flächenpotenzialen untersucht und kartographiert. Leerstände, Baulücken und unbebaute Teilflächen wurden erfasst und in einem geographischen Informationssystem aufbereitet. Im März 2017 sollen Handlungsempfehlungen und ein abgestimmtes Konzept für die Wohnbauflächen vorgelegt werden.

 Weitere Informationen:
www.naheimst.de

Aufwertung im Quartier

wbg führt Streetart-Projekt fort

Der Nürnberger Stadtteil Langwasser wird durch Streetart-Projekte verschönert. Vor gut zwei Jahren begannen die Aktivitäten mit der Gestaltung einer großen Kaufhauswand. Zu dieser Zeit regten auch Auszubildende der wbg Nürnberg GmbH derartige Kunstprojekte an, da einer Mieterbefragung im Quartier Süd-Ost u. a. den Wunsch nach einer Verbesserung des Wohnumfeldes ergeben hatte. Im Frühjahr 2016 wurde das Kunstwerk des Streetart-Künstlers Julian Vogel realisiert. Die wbg fand das Ergebnis so überzeugend, dass sie beschloss, die Streetart-Reihe fortzusetzen, um das Wohnumfeld weiter aufzuwerten. So wurden die Auf- und Durchgänge der Anwesen Giesbertsstraße 38 und 44 durch Julian Vogel und sein Team umgestaltet. Thema waren die Elemente Luft und Wasser.

„Wir freuen uns, dass wir mit der Neugestaltung nicht nur eine Verschönerung der beiden Durchgänge vornehmen konnten, sondern auch den Geschmack unserer Bewohner getroffen haben. Erste, äußerst positive Rückmeldungen haben wir schon erhalten“, sagte wbg-Geschäftsführer Ralf Schekira bei der offiziellen Vorstellung der Kunstwerke.



Quelle: wbg

wbg-Geschäftsführer Ralf Schekira und die Künstler Julian Vogel und Cris Krieger (v. l.)

Weitere Informationen:
www.wbg.nuernberg.de



GROSSER AUFTRITT FÜR IHREN UMSATZ: UNSERE TV-KAMPAGNE

Wir unterstützen unser Immobilien-Portal mit einer nationalen TV-Kampagne. Profitieren Sie von der zusätzlichen Reichweite und sichern Sie sich einen kostenlosen Monat im Wert von bis zu 179 €. Informationen auf **033 203 / 851 777**.

**JETZT
KOSTENLOSEN
MONAT
SICHERN.***



*Mit unserer Aktion „Kostenloser Probemonat“ für Neukunden - gilt für Vertragsabschlüsse bis 28.02.2017.

ebay Kleinanzeigen
Kostenlos. Einfach. Lokal.

Autoreduziertes Bauen in der Stadt „Wenn nicht hier, wo dann?“

Wer in der Gaswerkergasse 15 in Salzburg wohnt, kann getrost auf ein Auto verzichten. Dafür sorgen die fahrradfreundliche Architektur des Neubaus, die optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und ein innovatives Mobilitätskonzept, das Haushalten das Leben ohne Auto versüßt.



Hartmut Netz
freier Journalist
München

Bauherr des Hauses in bester Citylage ist die Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft (GSWB), ein Unternehmen im Besitz von Stadt und Land Salzburg, das seit 75 Jahren im geförderten Wohnungsbau tätig ist. Bei der GSWB ist man fest davon überzeugt, dass die Architektur

eines Wohngebäudes das Verkehrsverhalten seiner Mieter beeinflusst. Ihr Haus in der Gaswerkergasse 15 versteht die Wohnbaugesellschaft als Beitrag zur Entlastung der Salzburger Innenstadt vom Autoverkehr. Das mit einem Preis ausgezeichnete Modell (siehe Interview) könnte Schule machen.



Straßenansicht des autoreduzierten Wohnprojektes Gaswerkergasse in Salzburg

Quelle: Architekt Christoph Schellhauer



Interview mit Christian Gratzner

„Trend zum Wohnen ohne Auto“

Das Mobilitätskonzept dieses Wohnhauses wurde im Jahr 2015 mit dem Mobilitätspreis des Österreichischen Verkehrsclubs VCÖ in der Kategorie „Wohnumfeld, Siedlungsentwicklung und Mobilität“ ausgezeichnet. Der Preis würdigt Projekte, die einen substanziellen Beitrag für nachhaltige Mobilität leisten. Mit VCÖ-Sprecher Christian Gratzner sprachen wir über fahrradfreundliche Architektur, nachhaltiges Mobilitätsverhalten und den Trend zum Wohnen ohne Auto.

Was ist preiswürdig am Mobilitätskonzept der Gaswerkergasse 15?

In Salzburg müssen normalerweise pro Wohnung 1,2 Pkw-Stellplätze nachgewiesen werden. In der Gaswerkergasse wurden für zehn Wohnungen jedoch nur fünf gebaut. Stattdessen erhielten autofreie Haushalte Vergünstigungen, die das Leben ohne Auto erleichtern, beispielsweise eine Gratis-Jahreskarte für den Salzburger Verkehrsverbund und eine Gratis-Mitgliedschaft beim örtlichen Carsharing-Anbieter.

Angesichts einer ganzen Reihe autofreier Wohnprojekte, die bereits verwirklicht wurden, scheint das auf den ersten Blick nur wenig innovativ.

Projekte wie dieses brechen Denkblockaden auf. Der Gedanke, jede Wohnung müsse einen Stellplatz haben, ist fest verankert. Das Mobilitätskonzept für die Gaswerkergasse zeigt aber, dass es auch anders geht. Es unterstützt den Mix verschiedener Verkehrsmittel und fördert damit bei den Bewohnern ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten.

Lässt sich das Mobilitätsverhalten durch Wohnbau und Wohnumfeld beeinflussen?

Acht von zehn Alltagswegen beginnen oder enden zu Hause. Eine fahrradfreundliche Architektur ermuntert die Bewohner, diese Wege mit dem Fahrrad zurückzulegen.

Das Gleiche gilt für das Wohnumfeld: Ist kein sicheres Radfahren möglich, weil es nur stark befahrene Straßen gibt, wird auch für kurze Wege das Auto genutzt.

Ist das Mobilitätskonzept der Gaswerkergasse auf andere Wohnbaugesellschaften übertragbar?

Auf jeden Fall. In den Städten erleben wir derzeit einen sich verstärkenden Trend zum Wohnen ohne Auto. Diesem Trend müssen sich die Unternehmen in der Wohnungswirtschaft anpassen. Dem stehen jedoch gesetzliche Regelungen im Wege. Für Wohnungsunternehmen ist es oft schwer, einen niedrigeren Stellplatzbedarf zu begründen. Das Konzept der Gaswerkergasse kann ein Weg sein.

Ist das nicht eher eine Nische? Für die meisten Menschen ist das Auto nach wie vor das Verkehrsmittel der Wahl.

Stellplatzschlüssel von 1,0 oder höher sind nicht mehr zeitgemäß. Wer in der Stadt Stellplätze nachweisen will, ist praktisch zum Tiefgaragenbau gezwungen. Das kostet viel Geld und verteuert die Mieten, die sowieso schon in fast allen Städten steigen, noch zusätzlich. Zudem hat das Bedürfnis, das Auto vor der Tür stehen zu haben, an Bedeutung verloren. Unter jungen Leuten geht der Trend weg vom Autobesitz hin zum Carsharing. Für die ist es wichtiger, online zu sein als ein Lenkrad in der Hand zu halten.

Herr Gratzner, vielen Dank für das Gespräch!

Die Fragen stellte Hartmut Netz.



Weitere Informationen zum VCÖ-Mobilitätspreis Österreich:
www.vcoe.at/projekte/vcoe-mobilitaetspreis

Die ursprüngliche Planung

Die ersten Planungen für das Grundstück, das damals als Parkplatz genutzt wurde, sahen allerdings noch ganz anders aus. Ursprünglich war ein konventionelles Wohnhaus mit elf öffentlich geförderten Wohnungen vorgesehen; dazu eine Tiefgarage mit elf Stellplätzen sowie weitere Stellplätze an der Oberfläche. So war das Projekt im Frühjahr 2011 baurechtlich genehmigt worden. Doch im Fortlauf der Planungen stellte sich bald heraus, dass eine Tiefgarage aufgrund beengter Platzverhältnisse und grundungstechnischer Schwierigkeiten mit den bewilligten Fördergel-

dern nicht zu realisieren war. „Die Kosten hätten die Grenzen der Wirtschaftlichkeit gesprengt“, erinnert sich Architekt Christoph Scheithauer, der das Haus für die GSWB geplant hat.

Die Tiefgarage musste also weg. Aber wie? Für Neubauten verlangt die Stadt Salzburg den Nachweis von 1,2 Pkw-Stellplätzen pro Wohnung. Scheithauer hatte eine Idee: Wie wäre es, statt elf Wohnungen nur zehn zu bauen, die elfte in einen Fahrradraum umzuwandeln und durch die Vermarktung der Wohnungen an autofreie Haushalte den Stellplatzbedarf des Hauses zu drücken? Mit dieser Idee als Grundlage erarbeitete der Archi-

tekt ein schlüssiges Mobilitätskonzept, mit dem er das städtische Planungsamt davon überzeugen konnte, den Stellplatzschlüssel von 1,2 auf 0,5 zu senken. Man einigte sich darauf, die Tiefgarage zu streichen und lediglich fünf oberirdische Stellplätze anzulegen – vier davon für Haushalte mit Auto, einen für Besucher.

Sechs Haushalte haben somit keinen eigenen Pkw-Stellplatz. Damit sie auch ohne Auto uneingeschränkt mobil sein können, schenkte ihnen die GSWB in den ersten drei Jahren nach Einzug je eine Jahreskarte für die Kernzone des Salzburger Verkehrsverbundes, die Mitgliedschaft beim ▶

lokalen Carsharing-Anbieter sowie die Teilnahme bei einem Fahrrad-Servicekurs, inklusive drei Reparaturgutscheinen.

Fahrradraum statt Tiefgarage

Um den Mietern das Radeln im Alltag so angenehm als möglich zu machen, hat Scheithauer einen ebenerdigen Fahrradraum konzipiert, dessen Außentüre direkt zur Straße hin öffnet. In dem lichten, 40 m² großen Raum sind Stellplätze für 21 Fahrräder, verschließbare Boxen für Helm, Werkzeug und Regenkleidung sowie eine Rad-Servicestation mit Werkzeug und zehn Steckdosen zum Aufladen von E-Bikes untergebracht.

Fahrradraum und Zusatzleistungen haben natürlich ihren Preis; doch die durch das Mobilitätskonzept zusätzlich angefallene Kosten hat der Wegfall der 300 m² großen Tiefgarage locker aufgefangen. Unterm Strich war das Bauvorhaben rund 150.000 € billiger als ursprünglich veranschlagt. Ideale Randbedingungen also für ein solches Modellprojekt, denn auch Lage und Anbindung des Hauses sind wie geschaffen für autofreie Mobilität: Ein Bus hält direkt vor dem Haus, die nächste S-Bahn-Station ist nur 300 m entfernt und auch Supermarkt, Kindergarten, mehrere Schulen und diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in fußläufiger Entfernung. Zum Salzach-Ufer und damit zum städtischen Radwegenetz ist es per Rad nur ein Katzensprung. Wer in der Gaswerkergasse wohne, könne den Autoverzicht leicht verschmerzen, glaubt Scheithauer. „Wenn nicht hier, wo dann?“

Parkregelung mit Gentlemen's Agreement

Das Konzept, obwohl nicht ganz alltäglich, ging auf. Selbst die Aussicht, keinen eigenen Stellplatz

Die ursprüngliche Planung mit einer Tiefgarage wurde zugunsten eines Fahrradraumes mit verschließbaren Boxen umgeplant



Quelle: Architekt Christoph Scheithauer

zu bekommen, hat niemanden abgeschreckt - die Wohnungen waren schnell vermietet. Das liegt natürlich u. a. daran, dass sie öffentlich gefördert sind: Zudem sind in Salzburg, so wie in fast allen Großstädten, erschwingliche Mietwohnungen ein rares Gut. „Es gibt 4.000 Wohnungssuchende in der Stadt“, stellt GSWB-Prokurist Christian Lechner fest: „Außerdem hat nicht jeder Haushalt ein Auto.“ Unter den 21 Mietern, die laut Lechner aus allen Altersgruppen kommen, sind sowohl Alleinstehende als auch Familien: Im April 2016 wurden sie von der GSWB im Rahmen einer Hausversammlung befragt. Ergebnis: „Das Mobilitätskonzept wird sehr gut angenommen“, berichtet der Prokurist. Die Mieter nutzten den Fahrradraum mit allen

seinen Einrichtungen intensiv und empfanden das kostenlose Nahverkehrsticket als echte Bereicherung. Auch die Parkregelung werde eingehalten; bislang habe es keine Beschwerden über Fehlverhalten gegeben, sagt Lechner. Allerdings habe die GSWB vor Bezug nicht abgefragt, ob ein Auto zum Haushalt gehöre. Die vier Stellplätze im Besitz der Haushalte mit Pkw seien jedenfalls belegt: „Ob es darüber hinaus weitere Autos gibt, wissen wir nicht“, gibt der Prokurist zu. Dazu muss man wissen, dass im Mietvertrag kein Autoverzicht festgeschrieben werden darf. Die GSWB zieht es deshalb vor, die Sache per Gentlemen's Agreement zu regeln: Vertrauen gegen Vertrauen. Das Kalkül scheint aufgegangen zu sein. ■



Verleihung des VCÖ-Mobilitätspreises 2015 in der Kategorie „Wohnumfeld, Siedlungsentwicklung und Mobilität“ an die GSWB

Quelle: GSWB

AKTUELL: DIE NEUAUFLAGEN DES GDW



ISBN 978-3-648-07971-3 | Bestell-Nr. E06661
€ 59,00 [D]



ISBN 978-3-648-07970-6 | Bestell-Nr. E06682
€ 59,00 [D]

MIT DEN ÄNDERUNGEN DURCH DAS BILRUG

Unverzichtbar: Die Neuauflagen des GdW informieren Wohnungsunternehmen über die aktuellen Änderungen. Der „Kommentar zum Kontenrahmen“ berücksichtigt die besonderen Gliederungsvorschriften von Wohnungsunternehmen. Neben dem BilRUG berücksichtigt diese umsetzungsorientierte Kommentierung den neuen Rechtsrahmen für die Rechnungslegung (Richtlinie 2013/34/EU).

Die „Erläuterungen zur Rechnungslegung“ beschreiben neben den Richtlinien für das Rechnungswesen auch den Jahresabschluss und Lagebericht bis hin zur Offenlegung speziell für die Wohnungswirtschaft. In der Anlage erhalten Sie Vordrucke zur Gliederung der Bilanz und der GuV.

Jetzt versandkostenfrei bestellen:
www.haufe.de/fachbuch

0800 5050445 (Anruf kostenlos)
oder in Ihrer Buchhandlung

Vollmodernisierung

Günstiges Wohnen auf Neubauniveau



Quelle: Familienheim Freiburg

Die modernisierten Häuser der Auwaldstr. 21-25

Die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft e. G. hat im Rahmen von umfassenden Modernisierungsmaßnahmen in den Jahren 2015 und 2016 156 Wohnungen in der Auwaldstraße 15-25 im Stadtteil Landwasser auf

Neubauniveau gebracht. Damit ist nun nahezu der komplette Wohnungsbestand der Genossenschaft in Landwasser mit 492 Wohneinheiten auf dem neuesten Stand. Bei den Wohngebäuden aus den 1960er Jahren wurden sämtliche Heizungsleitungen und -körper erneuert sowie eine Fülle an Maßnahmen innerhalb der Wohnungen durchgeführt. So wurden 144 Bäder komplett saniert, die Wohnungstüren ausgetauscht, neue Fußböden verlegt und sämtliche Versorgungsleitungen und Elektroinstallationen in allen Wohnungen sowie in den Treppenhäusern und Mieterkellern erneuert. Für die Dauer bestimmter Sanierungsmaßnahmen wurden Ausweichwohnungen zur Verfügung gestellt. Die Baugenossenschaft hat pro m² Wohnfläche rund 900 € investiert.

Trotz der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen beträgt die Durchschnittsmiete nun 6,10 € je m². Neu vermietet werden die Wohnungen durchschnittlich für 6,80 € und damit deutlich unter dem ab 2017 gültigen Freiburger Mietspiegel von 8,25 €.

Eine energetische Vollmodernisierung der in den 1960er Jahren errichteten Gebäude in Freiburg-Landwasser war bereits im Jahr 2010 abgeschlossen worden, die Familienheim Freiburg hatte damals mehr als 33 Mio. € investiert.

Weitere Informationen:
www.familienheim-freiburg.de

Neubauankaufsprojekt

179 geförderte Wohnungen für Mitte Altona

In der sog. Mitte Altona, einem neu entstehenden Hamburger Büro- und Wohnquartier, errichtet die Firma Ditting auf zwei Baufeldern insgesamt 179 öffentlich geförderte Wohnungen, eine Kindertagesstätte und eine große Gewerbefläche. Die SAGA Unternehmensgruppe (früher SAGA GWG) wird diese Objekte nach Fertigstellung übernehmen.

Die Grundsteinlegung fand Ende November 2016 statt. Zum Jahreswechsel 2017/2018 sollen die Wohnungen bezugsfertig werden. Im nordöstlichen Bereich der Mitte Altona entstehen an der Harkortstraße in 5- bis 7-geschossigen Gebäuden 179 Wohnungen mit einer Nettokaltmiete von 6,10 €/ m². Alle Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen. In direkter Nachbarschaft errichten die Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) und die Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) ab 2017 weitere 250 Wohneinheiten. „Dank dem Zusammenspiel privater wie öffentlicher Partner, Genossenschaften wie dem BVE, der altoba und SAGA entstehen auf benachbarten Baufeldern rund 400 moderne und bezahlbare Wohnungen in bester innerstädtischer Lage“, sagte Dr. Thomas Krebs, Sprecher des Vorstands der SAGA Unternehmensgruppe, bei der Grundsteinlegung.

Insgesamt umfasst der erste Bauabschnitt in der Mitte Altona ein Areal von 12,3 ha mit rund 1.600 Wohneinheiten. Davon sind jeweils ein Drittel Sozial-, Miet- und Eigentumswohnungen. Etwa 3 ha Grün- und Freiflächen sorgen für ein ansprechendes Umfeld.



Quelle: Ditting Bau

Visualisierung des Neubauankaufsprojekts in Mitte Altona

Weitere Informationen:
www.saga.hamburg

Pilotprojekt

Parkplatzüberbauung fertig gestellt

Die Gewofag Holding GmbH hat in einem Pilotprojekt im Rahmen des städtischen Münchner Wohnungsbaufortprogramms „Wohnen für alle“ eine Parkplatzüberbauung mit 100 Wohnungen realisiert.

Das kommunale Wohnungsunternehmen überbaute am sog. Dantebad einen Parkplatz mit Wohnungen, wobei die Parkplätze größtenteils erhalten bleiben. Eine bereits versiegelte Fläche wird auf diese Weise doppelt genutzt.

Das schwellenfreie Gebäude besitzt vier bzw. inklusive der Parkplätze fünf Geschosse und verfügt über einen Aufzug. Vier Wohnungen sind rollstuhlgerecht. Bei Bedarf können weitere Wohnungen rollstuhlgerecht umgerüstet werden.

Der neue Wohnkomplex steht auf einer Betonrahmenkonstruktion mit Stahlbetondecke. Die darüber liegenden vier Stockwerke sind in Holzsystembauweise gefertigt. Das Richtfest fand im Oktober 2016 statt. Zum Jahreswechsel wurde das Gebäude bezugsfertig.

„Die GEWOFAG hat innerhalb von nur zehn Monaten dieses Turboprojekt hier am Dantebad umgesetzt. Wir haben mithilfe von Holzsystembauweise die Bauphasen deutlich verkürzt und gleichzeitig eine hohe Qualität sichergestellt“, sagte Dr. Klaus-Michael Dengler, Sprecher der Geschäftsführung, auf dem Richtfest.

Die Belegung der Wohnungen erfolgt über das Amt für Wohnen und Migration im Sozialreferat der Landeshauptstadt München für berechnete Haushalte verschiedener Einkommensstufen. Insgesamt steht bei allen Projekten des Programms „Wohnen für alle“ eine stabile Bewohnerstruktur an erster Stelle. Das Amt achtet auf eine ausgewogene Vergabe der Wohnungen an Frauen und Männer sowie unterschiedliche Altersklassen.



Quelle: Lukas Barth

Luftaufnahme des Projekts am Dantebad während der Bauarbeiten



Weitere Informationen:
www.gewofag.de



Frei, barrierefrei ... nie wieder bohren.

Seniorengerechter Wohnungsbau wird immer bedeutender. Seniorengerecht ist etwas immer dann, wenn es einfach, direkt, ohne Hindernisse und zusätzliche Hilfsmittel genutzt werden kann – wie die Badausstattung von **nie wieder bohren**.

Dank der patentierten Klebetechnik kann Badausstattung ganz ohne Werkzeug, einfach und schadlos montiert werden – genau dort, wo sie gebraucht wird, und völlig unabhängig von Leitungs- oder Fugenverläufen oder Vorwandinstallationen. Sogar hoch belastete, barrierefreie Hilfsmittel wie Stützgriffe rund um Dusche, Wanne und WC.

Statten Sie Ihre Bäder von Anfang an schonend und komplett mit Accessoires von **nie wieder bohren** aus, sparen Sie sich hohe Rückbaukosten, schonen Sie die Substanz und bleiben Sie dauerhaft flexibel.

Ganz sicher!
Sprechen Sie uns an.



nie wieder bohren.

**Badausstattung mit geprüfter
Klebetechnik**

Kosten von Montage & Instandhaltung senken.
Bausubstanz erhalten.
Gestaltungsfreiheit gewinnen.



**Ihr Ansprechpartner:
René Trageser**

Fon +49 (0)162.241 69 55
rene.trageser@niewiederbohren.de
www.niewiederbohren.de



**nie wieder
bohren.**

Auszeichnung

Neubau preisgekrönt

Das Neubauprojekt „Horasbrücke“ der Siedlungswerk Fulda eG mit 44 Wohneinheiten wurde im November 2016 im vierten Landeswettbewerb der Reihe „Zusammen gebaut“ der „Landesinitiative +Baukultur“ in Hessen unter die besten sieben Projekte gewählt. Kubatur, Proportionen und Gebäuderhythmus waren ausschlaggebend für die Auszeichnung der Wohnanlage. In sechs versetzt angeordneten Kuben entstanden Maisonettes, Appartements, Penthouses und Reihenhäuser. Die Wohnungen werden zu Nettokaltmieten von 5,73 bis 7,64 €/m² vermietet. Für den Bau wurden Poroton-Ziegel mit integrierter Dämmung aus Mineralwolle verwendet. Die Versorgung mit Nahwärme übernimmt eine Pelletheizung, flankiert durch Solarthermie für die Warmwasserbereitung. Außerdem wurde eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingebaut.



Quelle: Wolfgang Falter

Preisgekröntes Projekt mit interessanter Front

Weitere Informationen:
www.siedlungswerk-fulda.de

Wandbild

14 Etagen hohes Kunstwerk

Eine ohnehin geplante Fassadensanierung an einem 14-geschossigen Gebäude in der Rostocker Südstadt hat die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH zum Anlass genommen, die Fassade des Hauses in der Ziolkowskistraße mit einem Wandbild der Künstlerin Ina Wilken verzieren zu lassen. Mit dem überlebensgroßen Gemälde eines Eisbären wird nicht nur die vorher weniger ansehnliche Fassade aufgewertet. Das kommunale Wohnungsunternehmen macht auf diese Weise auch auf seine Kooperation mit dem Rostocker Zoo aufmerksam. „Als Vertreter einer bedrohten Art sind gerade die Eisbären unsere Botschafter für den Natur- und Artenschutz. Um sie und ihren Lebensraum besser kennenzulernen, dafür ist der Zoo in Rostock ein toller Ort, den wir als Kooperationspartner seit vielen Jahren gern unterstützen“, sagte Ralf Zimlich, Vorsitzender der WIRO-Geschäftsführung.



Quelle: WIRO

Die neu gestaltete Fassade zeigt einen Eisbären sowie das Motto der WIRO: „Wohnfühlen“

Weitere Informationen:
www.wiro.de

WACHSTUMSTRATEGIE

Neuer Wohnraum für Hannover

Die meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH hat im Oktober 2016 Richtfest für ein 3,5-geschossiges Gebäude mit 26 Wohnungen gefeiert. Das Projekt liegt im sog. Tizianatelier, das sich im Malerviertel in Hannover-List befindet. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind 75 bis 215 m² groß und verfügen über Terrassen, Loggien und Balkone. Die Erschließung der Wohnungen und Gebäude erfolgt barrierefrei. Im Innenhof entsteht ein begrünter Gemeinschaftsbereich, der terrassiert angelegt und mit Sitzelementen ausgestattet wird. Das Gebäude wird im KfW-70-Standard errichtet; es erfüllt die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014). Zusätzlich wurde ein System zur kontrollierten Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung eingebaut.

Das unbebaute Grundstück hatte meravis im Jahr 2013 erworben. Die Bauarbeiten starteten im Sommer 2014. Ende 2017 soll das Gebäude fertig gestellt werden. Das Investitionsvolumen liegt bei 12,7 Mio. €. In Hannover-Misburg baut meravis zudem 52 Wohnungen im Passivhausstandard.

Geplant ist außerdem die Bebauung des Geländes des ehemaligen Baubetriebshofes am „Alten Markt“ in Laatzen bei Hannover, wo bis zum Jahr 2019 insgesamt 26 Reihenhäuser mit 74 neuen Wohneinheiten entstehen sollen.

Weitere Informationen:
www.meravis.de

Wohnraum für Wolfsburg

„Wohnen am Salzteich“ im Mai bezugsfertig



Visualisierung des Projekts am Salzteich

Die Volkswagen Immobilien GmbH (VWI) baut im Wolfsburger Stadtteil Wohltberg in direkter Nähe zum Salzteich 48 Wohnungen in drei Mehrfamilienhäusern. Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 47 und 143 m² groß und werden zu Nettokaltmieten ab 10 €/m² vermietet. Alle Wohnungen sind barrierearm, können über einen Aufzug erreicht werden und verfügen über Loggien oder Terrassen. Die drei Gebäude erfüllen den KfW-Effizienzhaus-55-Standard.

VWI setzt im Projekt „Wohnen am Salzteich“ auf individuelle, hochwertig ausgestattete Wohnungen. 18 unterschiedliche Wohnungstypen in vier verschiedenen Ausstattungslinien werden in dem Projekt realisiert. Alle Wohnungen verfügen über eine Video-Gegensprechanlage, Fußbodenhei-



Quelle: VWI

Die Badezimmer sind hochwertig ausgestattet

zung, Design-Bodenbeläge, modern gestaltete Badezimmer mit Spiegeln, Deckenspots und Einbauradio. Gegen Aufpreis können Mieter außerdem eine Marken-Einbauküche, eine Waschmaschine und einen Trockner bekommen. Zu jeder Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz mit 230-Volt-Steckdose.

Das Unternehmen will mit dem Wohnungsangebot vor allem Singles und Familien mit Kindern ansprechen, die Wert auf modernen, energieeffizienten Wohnraum legen.

Im September 2015 erfolgte der symbolische erste Spatenstich für das Projekt „Wohnen am Salzteich“. Im Mai 2017 sollen die ersten Mieter einziehen.



Weitere Informationen:

www.vwimmobilien.de/salzteich

AEG

W WIE – WUNDERBARE WOHNUNGS WERTSTEIGERUNG

Schon im Jahr 1909 haben wir den Grundstein für unser Warmwasser-Sortiment gelegt. Heute bietet die AEG Haustechnik effiziente Warmwasser-Lösungen von A–Z. Profitieren auch Sie bei Ihren Wohnungsbau-Projekten von unserer Erfahrung und lernen Sie den hohen Komfort unserer Haustechnik-Lösungen noch besser kennen. Zum Beispiel bei einem Messebesuch oder im Internet.



HAUSTECHNIK

AEG

WARMWASSER VON

A-Z



Wir stellen aus: ISH Frankfurt, 14. – 18.03.2017, Halle 8, Stand D96

EHT Haustechnik GmbH | Markenvertrieb AEG | Gutenstetter Str. 10 | 90449 Nürnberg
Tel. 0911 9656-254 | info@eht-haustechnik.de | www.aeg-haustechnik.de



Quelle: hanova

In das vierte Obergeschoss der Hildesheimer Straße 45 bis 55 wird eine ambulant betreute WG einziehen

Umnutzung

Büroräume werden zu Wohnraum

Zur Schaffung von preisgedämpftem Wohnraum in Hannovers Südstadt hat die hanova Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH entschieden, ehemalige Büroflächen im vierten Obergeschoss eines bisher gewerblich genutzten Gebäudes in der Hildesheimer Straße 45 bis 55 in Wohnraum umzuwandeln.

Auf einer rund 720 m² großen Teilfläche wird der Bethelstiftung („Bethel im Norden“) eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für zwölf pflegebedürftige Bewohner einrichten. Im Rahmen des Umbaus werden daher großzügige barrierefreie Einzelzimmer mit integriertem Badezimmer realisiert. Geplant sind weitere barrierefreie Räumlichkeiten wie eine gemeinsame Wohnküche sowie eine 120 m² große Dachterrasse.

Im Frühjahr 2017 beginnen die Umbaumaßnahmen. Die Übergabe der Räumlichkeiten an die Bethel-Stiftung soll im Spätherbst 2017 erfolgen.

Im übrigen Teil des umgenutzten vierten Obergeschosses sind 24 Mikroappartements für Alleinlebende geplant.

In direkter Nachbarschaft werden außerdem drei Neubauten errichtet, in denen insgesamt 63 neue Wohneinheiten entstehen. Da durch die Neubauten auch bisher genutzte Parkflächen entfallen, sollen in einer Tiefgarage und im Innenhof 283 Stellplätze realisiert werden. Die 21 Wohneinheiten in einem der drei neu entstehenden Gebäude werden öffentlich gefördert.



Weitere Informationen:
www.hanova.de

Geförderter Wohnungsbau

Barrierefreies Wohnen in Bremen

Die BREBAU GmbH errichtet in Bremen-Arsten zwei Gebäude mit jeweils 46 geförderten Wohnungen. Die barrierefreien 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen werden zu einer anfänglichen Nettokaltmiete von 6,10 €/m² vermietet. Der erste Spatenstich erfolgte im November 2016. Mitte 2018 sollen die Gebäude bezugsfertig sein. Das Investitionsvolumen liegt bei 7,7 Mio. €. Mit dem Neubauprojekt beteiligt sich die BREBAU am vom Bremer Senat beschlossenen Sofortprogramm Wohnungsbau, mit dem die Stadt in den nächsten zwei Jahren neben den bisher angestrebten 1.400 Wohnungen mindestens 1.000 zusätzliche Wohnungen pro Jahr schaffen möchte.



Visualisierung der geplanten Neubauten in Bremen-Arsten

Quelle: BREBAU



Weitere Informationen:
www.brebau.de

Quartier 52° Nord

Weiterer Bauabschnitt fertig

Die BUWOG Group hat das Richtfest für den dritten Bauabschnitt im Projekt 52° Nord in Berlin-Grünau gefeiert. Damit ist der Rohbau des dritten Teilprojekts dieser Projektentwicklung am Dahmeufer entlang der Regattastraße nach rund achtmonatiger Bauzeit planmäßig fertiggestellt. Die im „Ankerviertel“ entstehenden 86 Mietwohnungen wird die BUWOG Group komplett in ihr Vermietungsportfolio übernehmen und somit ihren Eigenbestand in Berlin weiter vergrößern. Insgesamt wird das neu entstehende Stadtquartier sowohl Eigentumswohnungen als auch Mietwohnungen bieten, ergänzt um eine Kindertagesstätte sowie Außenanlagen mit hoher Aufenthaltsqualität. Eine Besonderheit ist die nachhaltige Bauweise des Ankerviertels, die ohne zusätzliche Dämmung an der Fassade auskommt und von der BUWOG Group in Zusammenarbeit mit dem Ziegelproduzenten Wienerberger AG entwickelt wurde. Zudem errichtet die BUWOG Group für das Quartier 52° Nord ein eigenes Nahwärmenetz mit einer Blockheizkraftwerk-Energiezentrale, wodurch im gesamten Quartier ein Primärenergiefaktor von null erreicht wird.



Richtfest für das Ankerviertel in Berlin-Grünau

Weitere Informationen:
www.buwog.com



Quelle: HWG

Perspektivische Skizze der aktuellen Neubau- und Sanierungsprojekte am Riebeckplatz

Sanierungsmaßnahmen

HWG investiert am Riebeckplatz

Die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) stellt den Riebeckplatz in den kommenden zwei Jahren in den Fokus ihres Investitionsprogramms. Im nordöstlichen Bereich des Platzes entsteht bis 2019 für rund 20 Mio. € ein neues Wohn- und Geschäftshaus. Auch im südlichen Teil wird die HWG aktiv. Die Hochhäuser Kirchnerstraße 11 und 12 sowie Rudolf-Breitscheid-Straße 22-24 werden zwischen Mai und November 2017 saniert. Insgesamt werden 6 Mio. € für die Erneuerung der Dächer, Fenster und Heizungsanlage investiert. Zudem werden die Gebäudefassaden gedämmt und farblich neu gestaltet. 215 Mietparteien werden von der Maßnahme profitieren. Das Wohnungsunternehmen möchte auf diese Weise die Nebenkosten für die Mieter senken und den Riebeckplatz durch die neue Fassadengestaltung wahrnehmbar aufwerten, erklärte HWG-Geschäftsführer Jürgen Marx.

Es ist nicht die erste Investition des Unternehmens in Wohnqualität und Wohnumfeld an diesem Standort: Bereits in den Jahren 2014 und 2015 wurden die Gebäude Franckestraße 12 und 13 sowie Riebeckplatz 7 und 8 saniert. Die beiden ca. 7 Mio. € hohen Investitionen waren der Auftakt des rund 33 Mio. € umfassenden Gesamtinvestitionsprogramms der HWG.

Weitere Informationen:
www.hwgmbh.de



Ihre erste Adresse im Bereich Wohnungsmodernisierung

Instandhaltung • Sanierung • Umbau
Sanierung von asbesthaltigen Fußböden (BT17.8)

Fon: 02366 1806-0 • Fax: 02366 35002 • Mail: info@senftgmbh.de • Web: www.senftgmbh.de

Kommunale Berliner Wohnungsunternehmen Aktivitäten zur Verbesserung der Wohnraumversorgung

Die kommunalen Berliner Wohnungsunternehmen vergrößern durch Neubauprojekte und weitere Maßnahmen ihre Bestände.

Die degewo AG baut bis zum Herbst 2018 128 Wohnungen im sog. Brunnenkiez in Berlin-Wedding. Ein Drittel der überwiegend barrierefreien 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind öffentlich gefördert. Das Grundstück befindet sich auf einem stillgelegten Betriebsbahnhofs-gelände der BVG und gehört dem Wohnungsunternehmen seit Jahrzehnten.

In Berlin-Marzahn baut die degewo in der Joachim-Ringelnetz-Siedlung Süd 299 Wohnungen. Die Grundsteinlegung fand im Januar 2017 statt. In Friedrichshagen entstehen in einem weiteren Projekt bis zum Sommer 2018 72 Wohnungen in vier 4-geschossigen Gebäuden. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 50 und 109 m² groß. 20 Wohnungen werden zu einer Nettokaltmiete von 6,50 €/m² angeboten. Hierfür werden Fördermittel aus dem Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA) zur Förderung von experimentellem und innovativem Bauen im Geschosswohnungsbau eingesetzt. Im Oktober feierte die degewo zudem Richtfest für 57 geförderte Wohnungen in der südlichen Gropiusstadt.

Die Gewobag hat im Dezember 2016 in der Zehdenicker Straße in Prenzlauer Berg Richtfest für ein 6-geschossiges Gebäude mit 17 Wohnungen

und zwei Gewerbeeinheiten gefeiert. Vier der Wohnungen werden an Mieter mit Wohnberechtigungsschein vergeben. Bis Juni 2017 entstehen außerdem in der Jablonskistraße, ebenfalls im Stadtteil Prenzlauer Berg, 25 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten in einem 7-geschossigen Gebäude. In einem Neubauankaufsprojekt in der Chamissostraße in Berlin-Spandau errichtet der Projektentwickler Townscape One 61 Wohnungen für die Gewobag.

Ein anderes Projekt eines kommunalen Berliner Wohnungsunternehmens wird später in Angriff genommen als geplant: Die GESOBAU AG verschiebt die geplante Modernisierung der Gerichtshöfe in Berlin-Wedding und die Errichtung eines ergänzenden Neubaus mit 150 Wohnungen um zwei Jahre. Der Aufschub resultiert aus zahlreichen Gesprächen und einem engen Austausch mit den Mietern über ihren Atelier- und Gewerbestandort. Ziel der Gespräche war es, eine einvernehmliche Lösung zu finden. Die Entscheidung der GESOBAU wird von den Mietern begrüßt. Das Ergebnis einer im Herbst 2015 beauftragten Machbarkeitsstudie zeigte, dass der Standort sich ausgezeichnet für „studentisches Wohnen und kreatives Arbeiten“ anbietet. In der laufenden Planungsphase wurden sämtliche Alternativen der künftigen Nutzung des Gebäudekomplexes analysiert.



Quelle: Tafliaro Architects

Visualisierung des degewo-Projekts in Friedrichshagen



Quelle: Townscape One

Das Neubauankaufsprojekt für die Gewobag in der Chamissostraße



Weitere Informationen:

www.degewo.de, www.gewobag.de und www.gesobau.de

GRÜNE LAGE

42 neue Wohnungen im Bornstedter Feld

Die ProPotsdam GmbH baut 42 neue Wohnungen im Gebiet Bornstedter Feld. Es handelt sich um frei finanzierte 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen, die Wohnflächen zwischen 39 bis 118 m² aufweisen. Alle Wohnungen werden eine Loggia bzw. einen Balkon haben. Das 4-geschossige Gebäude verfügt über eine Tiefgarage mit Autostellplätzen und Fahrradabstellmöglichkeiten. Das Projekt zeichnet sich insbesondere durch seine Lage nahe dem Potsdamer Volkspark aus. Die Grundsteinlegung erfolgte

im November 2016. Die Fertigstellung des Projekts ist für das dritte Quartal 2018 geplant. Die Investitionskosten betragen rund 7,7 Mio. € brutto. Das Neubauvorhaben ist eine weitere Etappe auf dem Weg zur Errichtung von 2.500 neuen Wohnungen in Potsdam bis 2027.



Weitere Informationen:

www.propotsdam.de

Umfangreiche Modernisierungsarbeiten

wbg Gotha schafft 48 moderne Wohnungen

Die Wohnungsbaugenossenschaft Gotha eG (wbg Gotha) hat mehrere Objekte in der Gothaer Fritzelsgasse und Blumenbachstraße am Rande der historischen Innenstadt umfassend saniert. Die Wohnungen aus den 1980er Jahren wurden heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht; so wiesen sie z. B. zu kleine Bäder und Küchen auf. Die Gebäude wurden daher teilweise entkernt, die Grundrisse wurden angepasst. Aus ursprünglich 72 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen hat die wbg Gotha 48 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen gemacht, die Wohnflächen zwischen 50 und 88 m² aufweisen. Zwölf Wohnungen sind barrierefrei. Aufzugs- und Rampenanlagen gewährleisten künftig den barrierefreien Zugang zu allen Wohnungen. Zudem wurden die Gebäude energetisch saniert und sämtliche haustechnischen Installationen erneuert. Die Eingangsbereiche und Innenhöfe wurden neu gestaltet. Die Wohnungen werden zu einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,80 €/m² vermietet. Das Investitionsvolumen betrug 5 Mio. €. Ende Oktober 2016 wurden die seit Juni 2015 andauernden Umbau- und Sanierungsarbeiten abgeschlossen.



Quelle: wbg Gotha

Aus 71 nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen hat die wbg Gotha 48 moderne Wohneinheiten gemacht



Weitere Informationen:

www.wohnungsbaugenossenschaft-gotha.de



Techem Wärmeservice – das Komplettpaket für die Wärmeversorgung

Passgenaue Versorgungskonzepte bei Neubau und Sanierung inklusive Nahwärmelösungen und Übernahme von Investitionen in geeignete Technologien plus Direktstrom-Lösungen. Wir stellen Ihnen Ihr Komplettpaket gerne zusammen.

Rufen Sie uns an:

 08 00/9 07 05 05 (kostenfrei)

www.techem.de/waermeservice

techem

Näher sein. Weiter denken.



Die mittlere zurückgesetzte Hausgruppe wurde geplant von Friedrich Ostendorf, die flankierenden Doppelhäuser von Georg Botz

Wohnen im Denkmal

Gartenstadt Karlsruhe – ein stark nachgefragtes Kleinod

Die Gartenstadt Karlsruhe eG, eine der ältesten Wohnungsgenossenschaften Deutschlands, gegründet 1907 von einer Gruppe von Künstlern und sozial engagierten Menschen, ist eine Wiege des genossenschaftlichen Bauens. Die gleichnamige Wohnsiedlung im Nordosten von Karlsruhe-Rüppurr ist heute denkmalgeschützt und so beliebt wie vor hundert Jahren.



Anja Steinbuch
freie Journalistin
Hamburg

Wer im Frühjahr oder Sommer an der Haltestelle Ostendorfplatz, wenige Stationen vom Karlsruher Hauptbahnhof entfernt, aus der Straßenbahn

steigt, hört Vogelgezwitscher. Denn die aus den 1920er Jahren stammenden Hauptgebäude der Gartenstadt Karlsruhe, die das Tor zur Siedlung bilden, sind in einem Halbkreis angeordnet und schirmen die Wohnstraßen von der Hauptverkehrsstraße ab. Häuserfassaden in warmen Farbtönen reihen sich aneinander. In alten Bäumen leben viele seltene Singvögel. Gepflegte Vorgärten und große Grünflächen mit Beeten erwecken den Eindruck einer Villensiedlung. In einer Sei-

tenstraße stehen Reihenhäuser aus den Jahren 1910 und 1912, Kleinhäuser genannt. Auch sie sind in leuchtenden Farben gehalten – Blau und Rot wechseln sich ab.

Die Siedlung in Rüppurr steht unter Denkmalschutz, sowohl das Ensemble als auch jedes einzelne Haus. Die damaligen Architekten Ostendorf, Laeuger, Pfeifer und Großmann ließen sich vom Idealismus der Gründerväter der deutschen Gartenstadtbewegung anstecken und realisierten den

Entwurf von Hans Kampffmeyer, dem Gründer der Genossenschaft: Freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser im „Landhausviertel“, Reihenhäuser im „Kleinhausviertel“ bilden zusammen mit einer Folge von Straßen und Plätzen eine Einheit. Dank vor- und zurückgesetzter Gebäudezeilen und durch Blickpunkte am Ende der Sichtachsen ist in den vergangenen hundert Jahren eine abwechslungsreiche Siedlung entstanden.

Organische Gesamtordnung

„Lange und gerade verlaufende Straßenzüge gibt es hier nicht“, erklärt Wolfgang Gerstberger, ehemaliges Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft Gartenstadt Karlsruhe eG. Er kennt das Terrain wie seine Westentasche. Gern erklärt er Besuchern die Philosophie „seiner“ Gartenstadtsiedlung in Rüppur. „Durch das Abknicken von Straßen oder einen Bogenverlauf verliert sich das Auge des Betrachters nicht in undefinierbarer Ferne, sondern bleibt immer im Umfeld der räumlichen Gesamtordnung, die Hans Kampffmeyer als eine organische Einheit bezeichnet hat.“ Schon die Großeltern von Wolfgang Gerstberger folgten dem Ruf der Gründer und sicherten sich das vererbte Wohnrecht in dem damals neuen, sozialreformerisch geprägten Projekt am Rande der aufstrebenden Stadt Karlsruhe. Und sie gaben es an die nächste Generation weiter. Gerstberger wohnt heute mit seiner Familie in dem freistehenden Haus, in das seine Großeltern 1912 eingezogen waren. Seine Frau und die Kinder können es sich, genau wie er, „nicht vorstellen, jemals woanders zu wohnen, als in dieser Gartenstadtsiedlung“. Doch es sind nicht nur die Lage, das Ensemble, der Wechsel aus Häusern und Gärten, die die Bewohner zum Blei-



Straßenansicht Resedenweg von 1932

Quelle: Festschrift 25 Jahre Gartenstadt, 1932

ben animieren: „Sehr selten zieht jemand fort“, bestätigt Gerstberger. Kein Wunder, dass in der Gartenstadtsiedlung kaum Leerstand auftritt.

Gartenstadt-Historie

Die Gartenstadtbewegung nahm ihren Anfang in England zum Ende des 19. Jahrhunderts. Aufgrund der sozialen und hygienischen Zustände in den immer größer werdenden Industriestädten veröffentlichte der englische Kaufmannssohn und Farmer Ebenezer Howard in seinem Buch „Tomorrow: A Peaceful Path to Real Reform“ das theoretische Modell einer eigenständigen Gartenstadt mit Arbeitsstätten und landwirtschaftlichen Flächen zur Selbstversorgung. 1903 entstand die „Garden-City Letchworth“ bei London, bald folgten mehrere Gartenvorstädte.

Sie waren Vorbilder für die 1902 gegründete Deutsche Gartenstadt Gesellschaft (DGG), der Persönlichkeiten wie Magnus Hirschfeld, Werner Sombart, Ferdinand Avenarius („Dürerbund“) und Pastor von Bodelschwing angehörten. Gründer der 1905 entstandenen DGG-Ortsgruppe Karlsruhe war Hans Kampffmeyer, der spätere Gründer der Baugenossenschaft Gartenstadt Karlsruhe eG. Er unterstützte die Bestrebungen der Wohnungsreformbewegungen, sich in gemeinnützigen Baugesellschaften oder Baugenossenschaften zu organisieren, um so den gemeinsam erworbenen Grundbesitz der Bodenspekulation zu entziehen, die Gebäude im Eigentum der Genossenschaft zu behalten und nur an Mitglieder in Miete oder Erbmiete abzugeben. Mietwucher und Kündigung waren damit ausgeschlossen. ▶



Quelle: Anja Sternbuch

Das Majolika-Schild am Geschäftssitz der Genossenschaft stammt aus dem Jahr 1926

GARTENSTADT KARLSRUHE E.G.

2.003 Wohnungseinheiten, davon:

- 1.562 Wohnungen und gewerbliche Einheiten in Rüppur
- 66 Wohnungen in Bulach
- 148 Wohnungen und gewerbliche Einheiten in Daxlanden
- 227 Wohnungen und gewerbliche Einheiten in Grünwinkel
- 644 Garagen, Stellplätze und Wohnwagenstellplätze

Gesamtmietfläche: 154.306 m²

Leerstand: unter 1% (nur sanierungsbedingter Leerstand)



Weitere Informationen:
www.gartenstadt-karlsruhe.de



Ansicht Ostendorfplatz von 1932. Die einem Halbkreis angeglichene Gebäudeabwicklung entstammt der Planungsüberarbeitung von Ostendorf (1912)

Quelle: Projektart

In Karlsruhe konnte die Initiative von Hans Kampffmeyer nach zähem Ringen mit den Verwaltungsbehörden vier Jahre nach Gründung der Genossenschaft in die Tat umgesetzt werden. Die Siedlung wurde als zweite derartige Siedlung in Deutschland nach der Gartenstadt in Dresden-Hellerau erbaut. Die ersten Mieter zogen im April 1912 ein. Der Grundsatz, für jeden Mieter ein Haus mit Garten bereitzustellen, konnte wegen der Woh-

nungsnot nach dem Ersten Weltkrieg nicht mehr eingehalten werden. Ab 1926 wurden mehrheitlich Etagenwohnungen gebaut.

Sanierung

Heute gehört es zu den Hauptaufgaben der Baugenossenschaft Gartenstadt Karlsruhe eG, den vorhandenen Bestand zu pflegen und zu restaurieren. Das geschieht im Schulterschluss mit dem Denkmal- und Umweltamt. Als Beispiel zeigt Wolfgang Gerstberger ein Zweifamilienhaus aus den 1920er Jahren. Eine großzügige Veranda gibt den Blick auf große Gärten frei. Innen sind Küche (mit Terrazzo-Spülstein) und Wohnraum verbunden. Die Sanierungsarbeiten erfolgen unter Aufsicht der Denkmalschützer.

Barrierefreier Neubau

Gerstberger blickt aber auch stolz auf eine neue Häuserzeile, die entlang der Hauptverkehrsstraße – der Herrenalber Straße im Süden der Siedlung – entstanden ist. Eine Lärmschutzfassade sorgt dafür, dass die Gebäudezeile wie ein Schutzwall für den historischen Teil der Gartenstadtsiedlung wirkt. Das Neubauprojekt „Sonnengrün“ umfasst 78 barrierefreie Wohnungen. Die Gebäude, deren Wohnungsangebot sich hauptsächlich an ältere Menschen richtet, wurden 2012 fertig gestellt. Auch in diesem modernen Teil der Siedlung reihen sich begrünte Innenhöfe aneinander – die Genossenschaft bleibt den Prinzipien der Gartenstadt treu. „Die Wohnungen waren innerhalb kurzer Zeit vermietet“, sagt Gerstberger. ■

HISTORIE DER GENOSSENSCHAFT

Krieg, Inflation und Weltwirtschaftskrise haben das Wachstum der Genossenschaft Gartenstadt Karlsruhe eG zwar gebremst, aber nicht zum Stillstand gebracht. Gegen Ende der Weimarer Republik waren laut dem Geschäftsbericht von 1932 insgesamt 672 Wohnungen fertiggestellt, davon 16 in freistehenden Einfamilienhäusern, 112 in Doppelhäusern, 444 in Reihenhäusern und 100 in Etagenhäusern sowie zwölf Gewerbeeinheiten.

Während des Nationalsozialismus schloss sich die Gartenstadt Karlsruhe eG mit einer anderen Gartenstadtsiedlung zusammen, wodurch sie ihren Bestand um 400 Wohnungen erweitern konnte. Nach dem Krieg folgte eine Steigerung der Bautätigkeit.

Im Geschäftsbericht 1972 wird die Wohnungsanzahl mit 892 Einfamilienhäusern, 892 Geschosswohnungen und 27 Gewerbeeinheiten angegeben. Insgesamt wurden seit der Gründung der Baugenossenschaft Gartenstadt Karlsruhe eG rund 2.000 Wohnungen in den Karlsruher Stadtteilen Rüppurr, Bulach, Daxlanden und Grünwinkel errichtet.



Alter, aber gepflegter und größtenteils sanierter Bestand der Gartenstadt Karlsruhe eG

Quelle: Anja Steinbüch

„Golf baut auf.“



HAUFE BENEFIZ-GOLFTURNIERE

Spielen Sie gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen aus der Wohnungswirtschaft für den Bau eines Schul- und Ausbildungszentrums der DESWOS in Dar-es-Salaam, Tansania.

Merken Sie sich schon jetzt diese Termine vor:

Bad Saarow	20.05.2017
Hamburg	01.07.2017
Pulheim	23.09.2017

Freuen Sie sich auf ein gutes Golfspiel in schöner Atmosphäre und mit interessanten Gesprächen, abseits des Büroalltags. Weitere Infos und Anmeldung unter www.haufe.de/golf



DÖMUS

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FAKADEN

KNAUF

VALLOX
HOME of FRESH AIR

EBZ BUSINESS SCHOOL
ALUMNI



TECE:

VIESMANN

WL BANK

Helfen Sie mit!  **DESWOS**

HAUFE.

Energiesparchecks

GEWOBA-Mieter sparen Geld und schützen das Klima

Die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen und die gemeinnützige Klimaschutzagentur Energiekonsens haben im Januar 2011 den „Energiesparcheck“ gestartet. Über 2.500 Mieter des Bremer Wohnungsunternehmens haben das Angebot bislang in Anspruch genommen und sich von zertifizierten Energiesparberatern zum Heizverhalten beraten lassen. Dabei wurden in den Haushalten rund 18.500 Stromsparhilfen installiert, durch die die Mieter mehr als 2,5 Mio. kWh Strom einsparen konnten. „Mit diesem Service möchten wir den Mietern helfen, ihre Nebenkosten im Griff zu behalten und gleichzeitig von den Vorzügen der von uns geschaffenen baulichen und technischen Veränderungen zu profitieren“, erläutert GEWOBA-Vorstandsvorsitzender Peter Stubbe. Durch den Austausch älterer Kühlgeräte oder überdimensionierter Glühlampen lässt sich viel Geld sparen und gleichzeitig etwas für das Klima tun.

In den kommenden Jahren soll das Projekt fortgeführt und weiterentwickelt werden. Die Beratungen und Soforthilfen für Mieter mit geringem Einkommen werden künftig im Rahmen des bundesweiten Projekts „Stromsparcheck Kommunal“ vom Deutschen Caritasverband und dem Bundesverband der Energie- und Klimaschutzagenturen Deutschlands durchgeführt. In Planung ist auch ein Beratungsmodul zur Einsparung von Wärmeenergie. Die Klimaschutzagentur Energiekonsens plant

zudem die Umsetzung eines Modellprojekts für das energieeffiziente Wohnen für Geflüchtete. In Kooperation mit dem bundesweiten Projekt „Stromsparcheck Kommunal“ soll mit Vor-Ort-Beratungen notwendiges Energiesparwissen und -verhalten vermittelt werden.



Quelle: GEWOBA

Mehr als 2.500 GEWOBA-Mieter haben bereits den „Energiesparcheck“ gemacht

Weitere Informationen:
www.gewoba.de

Hannover-Sahlkamp

Reduzierung des Energieverbrauchs



Quelle: Deutsche Wohnen

Balkonsanierung im Stadtteil Sahlkamp im Jahr 2015

Die Stadtverwaltung Hannover und die Deutsche Wohnen AG haben sich in einer gemeinsamen Vereinbarung über geplante Sanierungsmaßnahmen in Sahlkamp-Mitte verständigt. Knapp 5 Mio. € sollen in die energetische Ertüchtigung sowie die Aufwertung der Gebäude Spessartweg 3-17 (ungerade) fließen. Stimmt der Rat der niedersächsischen Landeshauptstadt zu, können die Arbeiten in 2017 beginnen.

Ein zentrales Ziel ist, den Energieverbrauch der Gebäude zu reduzieren. Durch die Sanierung insbesondere der Gebäudehülle soll ein Mindestwärmebedarf nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) erreicht werden und der Energieverbrauch insgesamt um etwa 50 kW/h reduziert werden. Dazu soll die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet sowie Fenster und Balkontüren ausgetauscht werden. Um die Energiebilanz des Gebäudes insgesamt zu reduzieren, sollen zudem die Kellerdecken eine Dämmung erhalten.

In die Sanierungsarbeiten werden 113 Wohnungen einbezogen, wobei bis auf den Austausch der Fenster die Arbeiten vornehmlich außerhalb der Wohnungen ausgeführt werden. In das Sanierungsprojekt fließen Fördermittel aus dem Bund-Länder-Programm Soziale Stadt.

Weitere Informationen:
www.deutsche-wohnen.com

Techem Energiekennwerte-Studie 2016



Der jährliche Rückgang des witterungsbereinigten Energieverbrauchs verläuft weiterhin schleppend. Um wie geplant den Wärmeverbrauch von Gebäuden bis 2020 um 20% zu reduzieren, hätte der Rückgang zwischen 2008 und 2015 doppelt so hoch ausfallen müssen als die erreichten 1,2% pro Jahr. Entsprechend konnten die laufenden energetischen Modernisierungen des Gebäudebestandes keine wesentlichen Einspareffekte erzielen.

Dies geht aus der Energiekennwerte-Studie 2016 hervor, die der Messdienstleister Techem GmbH zum 17. Mal und erstmals auch als E-Paper veröffentlicht hat.

Die Analysen der Energiekennwerte-Studie basieren auf Daten, die im Rahmen der Verbrauchsabrechnungen für das Jahr 2015 in rund 1,5 Mio. Wohnungen in 130.000 Mehrfamilienhäusern erhoben und anonymisiert ausgewertet wurden. Enthalten sind detaillierte Informationen zum Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser in Mehrfamilienhäusern in rund 140 deutschen Städten für unterschiedliche Gebäudegrößen und Energieträger. Erweitert wurde die Studie um eine repräsentative Befragung von 2.000 Mietern in Mehrfamilienhäusern zu deren Heiz- und Lüftungsverhalten. Die Umfrage ergab, dass trotz ausreichenden Wissens der Bewohner zu richtigem Lüften und Heizen Verbesserungspotenzial besteht.

**Kostenloser Download unter <http://bit.ly/Techem2016>.
Printversion per Mail an energiekennwerte@techem.de unter
Nennung der Bestellnr. 09982074 erhältlich; 15 € Schutzgebühr.**

BBSR

Druckapplikation für Energieausweise

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat eine neue Version seiner Druckapplikation für Energieausweise veröffentlicht, die das Ausstellen von Energieausweisen gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2013 vereinfachen soll.

Die vorherige Version der Applikation ermöglichte es, einen Energieausweis im PDF-Format durch Eintragung der EnEV-Berechnungsergebnisse von Hand zu erstellen oder automatisch zu generieren.

Die neue Version enthält für Energieverbrauchsausweise eine überarbeitete grafische Oberfläche, die die direkte Ausstellung von Energieausweisen über eine händische Dateneingabe ermöglicht. Außerdem enthält sie auch für Energiebedarfsausweise nach dem vereinfachten Modellgebäudeverfahren („EnEV easy“) eine grafische Oberfläche, die den Aussteller Schritt für Schritt durch das Verfahren führt und einen Energieausweis sowie eine Kontrolldatei erzeugt. Im Oktober 2016 hatten das Bundeswirtschaftsministerium und das Bundesbauministerium als zuständige Ressorts eine gemeinsame Bekanntmachung herausgegeben, nach der die energetischen Nachweise für bestimmte, häufig gebaute Wohngebäude vereinfacht werden können.

Die Applikation erstellt Energieausweise nach dem vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) eingeführten Datenschema, das ab Juli 2017 verbindlich sein wird. Das BBSR stellt online unter „Support und Erläuterungen“ mehrere erklärende Videos des Softwareentwicklers zur Verfügung.

Softwarehersteller dürfen die Druckapplikation für Energieausweise kostenlos integrieren und vertreiben.

Weitere Informationen:
www.bbsr-energieeinsparung.de

+DIS
abrechnung

Abrechnen wie die Großen ...

... mit dem kaufmännischen Buchhaltungs- und Abrechnungsservice der DIS.



Professionelle Buchhaltung ist ein wesentlicher Faktor bei der effizienten und reibungsarmen Immobilienverwaltung. Mit dem **kaufmännischen Backoffice** der DIS Abrechnung und Consulting GmbH können jetzt auch kleine und mittlere Wohnungsunternehmen losgelöst von der Bestandsgröße eine stabile Buchhaltungsstruktur aufbauen. **Sprechen Sie uns an.**



Energiewende

„Mieterstrom war die einzige sinnvolle Lösung“

Ein Neubauprojekt zeigt, wieso an Mieterstrom kein Weg mehr vorbeiführt. Neben wirtschaftlichen Vorteilen für Mieter und Immobilienbesitzer erleichtert er die Erfüllung von Energieeffizienz- und Förderkriterien. Die größte Herausforderung liegt nach wie vor in der Umsetzung, die eine Kombination und genaue Abstimmung zahlreicher Erzeugungs- und Verbrauchsstellen voraussetzt.



Florian Henle
Geschäftsführer
Polarstern GmbH
München

Ende 2017 ist es so weit, dann beziehen die ersten der insgesamt 190 Bewohner und ein Gewerbeunternehmen das neue Mehrfamilienhaus im Münchner Stadtteil Allach. Das Besondere an diesem Gebäude ist sein anspruchsvolles und zugleich wirtschaftlich attraktives Energiekonzept. Das Wohnhaus verfügt über eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage), einen Batteriespeicher und zwei Wärmepumpen, eine Luft-Luft-Wärmepumpe zum Heizen und eine Brauchwasser-Wärmepumpe für die Erzeugung von Warmwasser. Damit wird nicht nur ein Großteil der benötigten Energie vor Ort produziert, durch das Angebot von Mieterstrom wird sie auch zu 99% vor Ort genutzt.

Bauherr und Immobilienunternehmer Dr. Hendrik Schlune hat sich für Mieterstrom entschieden, weil „es eine wirtschaftlich attraktive und sinnvolle Chance ist, die Energiewende im Mietwohnbereich voranzubringen“. Zumal das Mieterstrommodell sowohl ihm als Immobilienbesitzer als auch den Mietern einen finanziellen Zusatznutzen bietet.

Hendrik Schlune plant und baut nicht nur Gebäude. Er betreut sie auch mit der eigenen Hausverwaltung GVD. Dies beeinflusst seine Investitionsaktivitäten. „Es geht mir nicht um eine kurzfristige Gewinnmaximierung, sondern um nachhaltige und zukunftsorientierte Lösungen.“ Ein Haus habe schließlich eine Lebensdauer von 60 bis 80 Jahren. Sein Portfolio umfasst Reihenhäuser und größere Wohnanlagen mit Schwer-



Der Neubau in München-Allach weist ein anspruchsvolles energetisches Konzept auf. Ein Baustein ist das Mieterstrommodell

punkt im geförderten Wohnungsbau. Hier sieht er große Chancen für Mieterstrom. „Die Dächer eignen sich ideal für die Stromerzeugung mit PV-Anlagen. Anders als bei Münchner Eigentumswohnungen steht eine PV-Anlage hier nicht in Konkurrenz zu einer Dachterrasse.“ Zudem senke der Mieterstrom die Wohnnebenkosten der Mieter, an denen die Energieausgaben einen besonders hohen Anteil hätten.

Mieterstrom bringt finanzielle Vorteile

Im letzten Jahr hat Hendrik Schlune mit dem Energieversorger und Mieterstrom-Dienstleister Polarstern bereits ein Mieterstromprojekt im sozialen Wohnungsbau im Münchner Stadtteil Aubing realisiert. Dort beziehen bereits 103 Parteien Mieterstrom aus einer 92 kWp PV-Dachan-

lage und einem Blockheizkraftwerk (BHKW) mit 20 kW elektrischer Leistung. „Die guten Erfahrungen dort haben mich bestätigt, Mieterstrom auch im nächsten Objekt umzusetzen“, erzählt er. Die Mieter haben verglichen zum örtlichen Grundversorgungsstarif einen Preisvorteil von 15%. Für den Immobilienbesitzer rechnet sich Mieterstrom alleine schon über die Stromerlöse, die er vom Dienstleister erhält. Diese zusätzliche Rendite liegt gegenüber einer Netzeinspeisung im genannten Fall bei rund 16%. Werden – wie in der Verordnungsmächtigung der EEG-Novelle genannt – Mieterstrommodelle mit Eigenversorgungsmodellen gleichgestellt, liegt die Rendite voraussichtlich mehr als doppelt so hoch. In der Ausschreibung des neuen Grundstücks in Allach war, wie schon in München-Aubing, kein

Mieterstromangebot vorgesehen. Die Stadt hatte zunächst Vorbehalte gegenüber einer PV-Dachanlage und bevorzugte begrünte Dächer. Die geltenden Kriterien der Energieeinsparverordnung (EnEV) hätten auch ohne Mieterstrom erfüllt werden können.

Die aktuell höchste KfW-Förderung, KfW 40 Plus, hingegen erfordert, dass im Gebäude selbst Strom produziert und dieser überwiegend dort verbraucht wird. Dazu ist neben einer Stromerzeugungsanlage auch ein Speicher Voraussetzung. Mit der Nutzung von PV-Anlage und Speicher im Rahmen von Mieterstrom werden zusätzliche Renditen erzielt, so dass sich die höheren Investitionskosten auch im Vergleich zur KfW-40-Förderung rechnen. Zumal die höhere KfW-40-Plus-Förderung einen Tilgungszuschuss in Höhe von 15.000 € je Wohneinheit beinhaltet und die Stadt München zudem Förderungen für Passivhäuser vergibt. „Am Ende war Mieterstrom für das Objekt keine Frage mehr, sondern wurde quasi Pflicht“, erklärt Hendrik Schlune.

Das Energiekonzept

Zur Stromversorgung der Mieter wurde eine PV-Dachanlage mit 99,8 kWp errichtet. Sie erzeugt jährlich ca. 95.000 kWh Strom. Damit werden künftig 33% des benötigten Strombedarfs der Mieter gedeckt. Dieser Autarkiegrad klingt erst einmal niedrig verglichen mit anderen Mieterstromprojekten, bei denen bis zu 75% und mehr erzielt werden. Grund dafür ist die Sektorkopplung im Gebäude, also die Nutzung des PV-Stroms auch in der Wärmeversorgung. Dadurch ist der Strombedarf gerade im Winter sehr hoch, so dass dann mehr Strom benötigt wird, als erzeugt werden kann. Dieser Umstand hält den über das Gesamtjahr angegebenen Autarkiegrad vergleichsweise niedrig, erhöht aber umgekehrt - unterstützt durch den Batteriespeicher - den Direktstromverbrauch. Er ist mit rund 99% ungewöhnlich hoch. ▶

PROJEKTDATEN - GEPLANT

Wohnfläche	5.800 m ²
Gewerbefläche	264 m ² (Bank)
Wohneinheiten	59
Anzahl Bewohner	190
Heizlast	ca. 136 kW
PV-Dachanlage	99,84 kWp (Hochleistungsmodule)
Batteriespeicher	100 kWh
Zwei Wasser-Wasser-Wärmepumpen für Heizung und Warmwasser, 39 kWel und 16 kWel	

Das Magazin für die Wohnungswirtschaft

DW Die Wohnungswirtschaft
Das Leitmedium der Branche



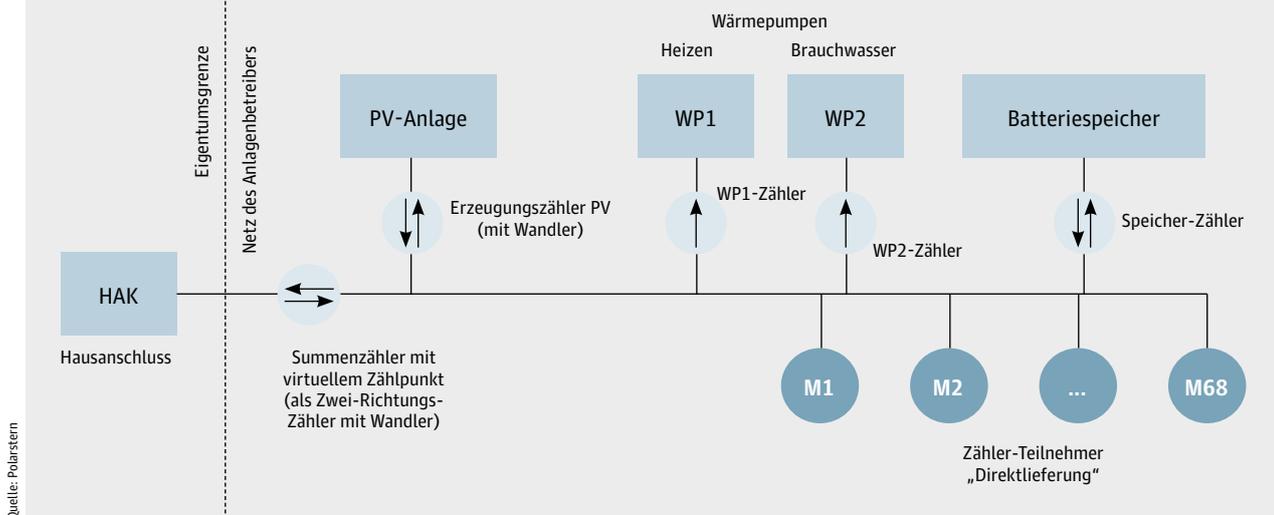
Jetzt 3 Ausgaben im Miniabo
testen und hinter die Kulissen
der Branche schauen.

 0800/72 34 253 (kostenlos)

 www.diewohnungswirtschaft.de/miniabo



MESSTELLENKONZEPT



Um die Leistung der PV-Anlage zu steigern und möglichst viel Strom zu erzeugen, wird mit Hochleistungsmodulen gearbeitet, die eine um etwa 15% höhere Leistung haben als Standardmodule. Genau die Kombination zu finden, bei der die Kriterien der EnEV und eventueller Förderungen erfüllt werden sowie ein hoher Direktstromver-

brauch durch die Mieter erfolgt, das ist die größte Herausforderung in der Elektroplanung, berichtet Marc Rehfeldt, staatlich geprüfter Elektrotechniker beim Ingenieurbüro Becker und Henze. Im konkreten Fall erforderte auch die Abstimmung von benötigter PV-Anlagenleistung, Wechselrichter und Stromspeicher viel Fachwissen. „Das gelingt nur, wenn alle eng zusammenarbeiten, TGA-Planer, Energieversorger sowie Architekt und Immobilienbesitzer.“

terschiedlich mit Netzentgelten, Steuern, Abgaben und Umlagen belastet. Am Ende haben die am Mieterstromangebot teilnehmenden Parteien einen Preisvorteil verglichen zum Grundversorgungstarif in Höhe von rund 10%. Das sind bei einem 3-Personen-Haushalt bis zu 100 € im Jahr. Technisch gesehen werden zur Messung von Stromerzeugung und -verbrauch, PV-Anlage, Batteriespeicher, die zwei Wärmepumpen und jeder einzelne Mieter als Abnahmestelle an einem Hausanschluss zusammengeführt. Das geschieht über ein Summenzählerkonzept, das von den Netzbetreibern anerkannt ist.

MIETERSTROM-FÖRDERUNGEN

Neben den hohen KfW-Förderungen KfW 40 und KfW 40 Plus bieten immer mehr Bundesländer eigene Mieterstromförderungen an. Dazu gehören Hessen, Nordrhein-Westfalen und Thüringen.

In NRW z. B. betrifft die Förderung von maximal 30.000 € vor allem Zuwendungen für die Ausgaben bei Kauf und Installation von passenden Zählern zur Bilanzierung des Mieterstrom-Stromverbrauchs. Zuwendungsfähig sind außerdem Hard- und Software für Abrechnungssysteme. Daneben gibt es andere Förderungen für Speicher und PV-Anlagen.

In Thüringen wiederum werden mit dem Programm „Solar Invest“ Solaranlagen mit bis zu 40% und Energiespeicher mit bis zu 50% der Investitionskosten gefördert; sofern der Strom komplett lokal im Eigenverbrauch genutzt wird. Investitionen in Mieterstrommodelle werden sogar mit bis zu 80% gefördert, dazu zählen auch Beratungsleistungen. Der maximal mögliche Zuschuss je Vorhaben beträgt 100.000 €. Der Fördersatz sollte nicht weniger als 10% betragen.

Lokale Stromversorgung

Scheint die Sonne, wird der mittels PV-Dachanlage erzeugte Solarstrom zunächst zur Versorgung der Mieter genutzt. Wird mehr Strom erzeugt, als die Mieter benötigen, werden damit die Wärmepumpen betrieben, sprich geheizt und Warmwasser erzeugt. Erst wenn auch dieser Bedarf gestillt ist, und das ist vor allem in den Sommermonaten der Fall, fließt der Strom in den Batteriespeicher. Und wird sogar mehr Strom erzeugt, als der Speicher am Ende aufnehmen kann, dann wird der PV-Strom ins öffentliche Netz eingespeist. Dafür erhält der Immobilienbesitzer die gängige Einspeisevergütung. Reicht im umgekehrten Fall der vor Ort erzeugte und gespeicherte Strom zur Deckung des Strombedarfs nicht aus, wird Strom aus dem öffentlichen Netz bezogen, in diesem Fall Wirklich Ökostrom von Polarstern.

Komplexe Messverfahren

Das Zusammenspiel der verschiedenen Energieerzeugungs- und Verbrauchsstellen macht ein spezielles Mess- und Abrechnungskonzept erforderlich, um allen Mietern den tatsächlich von ihnen verbrauchten Anteil an Strom aus lokaler Erzeugung und an Netzstrom zuordnen zu können. Schließlich werden Netzstrom und Lokalstrom un-

Investition in die Zukunft

Das neue Mehrparteiengebäude ist als Passivhaus mit dezentraler Energieversorgung und Mieterstrom bereits ein zukunftsweisendes Gebäude. Zusätzlich wurde an jede Verbrauchs- und Erzeugungsstelle ein Smart Meter angeschlossen. „Damit sekundengenau Informationen über den Energiebedarf und die Nutzungszeit vorliegen, müssen die Smart-Meter-Geräte mittels Datenleitungen in ein Kommunikationsnetz eingebunden sein“, erklärt Marc Rehfeldt. Auf diese Weise sind Störungen an den Energieerzeugungsanlagen direkt erkenn- und lokalisierbar und der Stromverbrauch kann jederzeit optimiert werden. Über ein einfaches Nutzer-Interface haben der Immobilienbesitzer und der Mieterstrom-Dienstleister Zugang zu den erhobenen Stromverläufen.

Außerdem besteht künftig – sofern die rechtlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen gegeben sind – die Möglichkeit, über den Batteriespeicher netzdienliche Leistungen anzubieten, Stichwort Regelenergie. Damit ergeben sich über das Energiekonzept in Zukunft potenziell weitere Geschäftsfelder.



Eine optimale Trinkwasserhygiene und hohen Warmwasserkomfort bietet eine speziell auf Wohn- oder Bürogebäude zugeschnittene Systemlösung

Hygienisch und komfortabel Spülstationen vermeiden Stagnation bei Abwesenheit

Einen sicheren Schutz vor Stagnationen bei längerer Abwesenheit – etwa bei nicht vermieteten Wohnungen – bietet der Hersteller Uponor. Dessen Spülstation sorgt bedarfsgerecht für einen regelmäßigen Austausch des Wasserinhalts in der jeweiligen Stockwerksinstallation. Findet beispielsweise innerhalb von 72 Stunden kein kompletter Wasserwechsel im Stockwerk statt, löst das System automatisch eine Spülung aus. Mit dieser Frist folgt der Hersteller auch der offiziellen Empfehlung des Robert-Koch-Instituts. Die Verbrauchskosten der Hygienespülung liegen dabei je nach Nutzung bei lediglich 5 bis 15 €/WE und Jahr. Für die Revision wird ein variabler Fliesenrahmen angeboten.

Weitere Informationen:
www.uponor.de

Schlauer Regler Raumklima im Griff

In vielen energieeffizienten Neubauten und gut sanierten Altbauten herrscht zu feuchte Luft. Die Lösung: Ein Controller, der Luftfeuchte und Temperatur innen wie außen misst und die Lüftungsanlage steuert. Entscheidend für das richtige Lüften ist die sog. Taupunkt-Temperatur: Sinkt die Temperatur der Luft unter diesen Wert, kondensiert die enthaltene Feuchtigkeit. Was nach komplizierter Physik klingt, kann eine Steuerung (rkc-4you) für die Lüftungsanlage lösen. „In Deutschland müssen laut

BMWi in den nächsten 20 Jahren rund 9,5 Mio. Häuser saniert werden“, sagt Conrad Riedesel, Leiter Commercial Management M2M der Telekom Deutschland. „Dafür sind Lüftungskonzepte verfügbar.“

Der Bewohner sieht seine Raumklimawerte im Detail



Quelle: mnc automation

Weitere Informationen:
www.telekom.de und www.rkc-4you.de

Automatisches Abschalten von Stromkreisen Rauchwarnmelder können Not-Aus aktivieren

Mit funkvernetzten Rauchwarnmeldern von Ei Electronics lassen sich bei einem Wohnungsbrand gezielt Stromkreise abschalten. Dadurch werden Folgeschäden und eine Brandausbreitung durch weitere Kurzschlüsse elektrischer Verbraucher vermieden. Brennt es in der Küche, kann beispielsweise nach Auslösen des Hitzewarnmelders der Elektroherd abgeschaltet werden. Auch der mit der Neufassung der DIN VDE 0100-420 seit Februar 2016 für bestimmte Umgebungen vorgeschriebene Brandschutzschalter („Fehlerlichtbogen-Schutzeinrichtung“) lässt sich

direkt ansteuern. Ein Brandschutzschalter erkennt serielle Lichtbögen durch fehlerhafte Kontakte und Isolierungen, die durch andere Leitungsschutzschalter nicht erkannt werden.

Koppelemente können im Brandfall über Arbeitsstromauslöser und Leitungsschutzschalter Stromkreise abschalten



Quelle: Ei Electronics

Weitere Informationen:
www.eielectronics.de

Nachhaltig leben Carsharing für moderne Wohnquartiere

Menschen, die bewusst wohnen, möchten ebenso bewusst mobil sein. In modernen Wohnquartieren fragen Mieter und Eigentümer immer häufiger nach E-Mobilität oder wie man mit Nachbarn Wege und Fahrzeuge teilen kann. Im Idealfall soll komplett auf das eigene Auto verzichtet werden. Für das Bedürfnis nach bewusster Mobilität bietet Fleetster Carsharing-Konzepte. Die Corporate Carsharing Software berät Genossenschaften und Bauträger mit dem Ziel, ein individuelles, zum Projekt passendes Carsharing-Modell zu kreieren. Dabei spielen natürlich Anzahl und Bedürfnisse der Bewohner, die Art des Fahrzeugpools, die Finanzierung der Fahrzeuge, Kosten und Nutzen des Konzepts eine Rolle.



Weitere Informationen:
www.fleetster.de

Marketing

GWG Halle-Neustadt eröffnet Laden rund ums Wohnen

Die GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH (GWG Halle-Neustadt) hat im November 2016 im sog. Neustadt Centrum einen Laden eröffnet, in dem sie unter dem Namen „Wohngucker“ Besuchern ihr Angebot sowie Tipps und Neuigkeiten rund ums Wohnen präsentiert. Der 70 m² große Laden soll zum Verweilen einladen und das Image der GWG Halle-Neustadt stärken. Direkt neben dem Eingang steht ein interaktives und dreidimensionales Modell von Halle-Neustadt. Interessierte Besucher können sich einen Überblick über den Stadtteil verschaffen und per Knopfdruck einzelne Gebäude zum Leuchten bringen. „In unserem Wohngucker haben wir die Möglichkeit, die Menschen dort

abzuholen, wo sie sind - und das ganz persönlich. Im Wohngucker wollen wir neben unseren Kunden auch Passanten überraschen, neugierig machen und auf völlig neue Weise zeigen, was die GWG alles bietet“, sagte GWG-Geschäftsführerin Jana Kozyk.

Künftig können Besucher Informationen zu Wohnungsgrundrissen erhalten, sich über die Themen Wohnraumanpassung und Umbaumöglichkeiten informieren und einen Überblick über die Serviceangebote (z. B. Seniorenbetreuung) erhalten. Außerdem sind Aktionen für die ganze Familie geplant, die den „Wohngucker“ zu einem Anziehungspunkt machen sollen.



Das auffällig gestaltete Schaufenster soll auch Passanten anziehen



Besucher können sich im „Wohngucker“ persönlich beraten lassen

Weitere Informationen:
www.gwg-halle.de

Ankauf

Wankendorfer erwirbt Maklergeschäft

Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG hat mit Wirkung zum 1. Januar 2017 das seit fast 30 Jahren bestehende Kieler Maklerunternehmen TLi Toplage Immobilien GmbH erworben.

Die Zukunft des Maklerunternehmens war zunächst unklar, nachdem die Firmengründerin Käte Behrens-Jørgensen im Sommer 2016 verstorben war. Die Wankendorfer Baugenossenschaft entschied sich für den Ankauf, um ihren Geschäftspartnern mit dem neuen Tochterunternehmen einen Ansprechpartner in Sachen Immobilienvermittlung zu bieten. Daneben wird die TLi Toplage Immobilien GmbH auch weiterhin ihren bisherigen Kunden zur Verfügung stehen.

Die TLi ist seit fast 30 Jahren im Maklergeschäft für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Schleswig-Holstein tätig und engagiert sich für soziale Projekte zugunsten von Kindern und Flüchtlingen.

Weitere Informationen:
www.wankendorfer.de

Öffentlichkeitsarbeit

Erklärfilm veranschaulicht Bürgerbeteiligung

Die HOWOGE hat einen Erklärfilm zum Thema Bürgerbeteiligung veröffentlicht. Der knapp dreiminütige Film ist in leicht verständlicher Sprache gehalten und informiert darüber, warum ein Bebauungsplan veröffentlicht wird und Bürger die Möglichkeit haben, ihn einzusehen. Darüber hinaus ermuntert der Film die Anwohner, in Dialog mit dem



Unternehmen und seinen Planern zu treten, eigene Ideen aktiv einzubringen und somit an der Gestaltung des neuen Wohnumfelds mitzuwirken.

Weitere Informationen:
www.howoge.de und bit.ly/Erklaerfilm



Zinsniveauentwicklungen

Was lehrt der Zinsanstieg seit November 2016?

Als im Herbst 2008 die Zentralbanken der großen Industriestaaten erstmalig in der Historie kollektiv das Leitzinsniveau massiv absenkten, hatten wahrscheinlich die wenigsten Marktteilnehmer damit gerechnet, dass sich dieses Niedrigzinsniveau bis ins Jahr 2017 fortschreiben wird. Ein niedriges Marktzinsniveau beeinflusst makroökonomisch betrachtet das Wirtschaftswachstum kurzfristig positiv. Im Monatsbericht September 2016 (S. 63) spricht die Deutsche Bundesbank allerdings von einem „rückläufigen Nettoertrag aus dem klassischen zinsbezogenen Geschäft“. Insbesondere für Sparkassen und Kreditgenossenschaften wirkt das dauerhafte Niedrigzinsniveau zunehmend negativ auf die Ertragsituation ein.

Im Dezember des Jahres 2016 erhöhte die Fed zum zweiten Mal seit dem Jahr 2008 ihr Leitzinsniveau (marginal). Finanzkapital wurde dadurch zurück in die USA gezogen, so dass z. B. die Kurse deutscher Anleihen sanken und die Renditen sowie nachfolgend das Marktzinsniveau anstiegen. Für deutsche Wohnungsbaukreditgeschäfte bedeutet diese Marktentwicklung ein Anziehen der Konditionen.

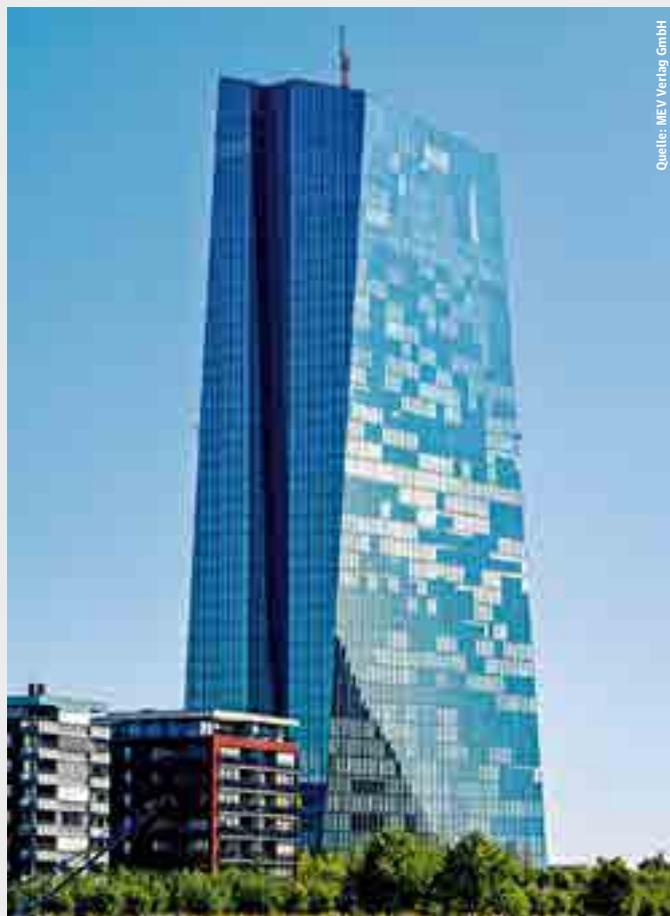
Zinserhöhungen als Stresstest

Wenn Wohnungsunternehmen in Deutschland die aktuellen Zinserhöhungen kritisch aufstoßen, dann ist das ein Zeichen für zuvor zu eng kalkulierte Kapitalkosten in ihren Investitionsplänen. Vor diesem Hintergrund sind aktuelle Zinsentwicklungen ein sehr wichtiger und effizienter Stresstest für Wohnungsunternehmen. Denn das historisch weiterhin niedrige, weil politisch determinierte Marktzinsniveau erfährt gerade eine relativ drastische, absolut jedoch nur marginale Korrektur.

Ein nachhaltiges Finanzmanagement in Wohnungsunternehmen, das den politisch bedingten Kapitalkostenvorteil nutzte, aber auch als solchen erkannte, wird für den Fall der Entlassung der Zinsmärkte aus den Klauen der politisch nicht legitimiert geldpolitischen Institutionen risikotechnisch vorgesorgt haben. Übersteigen die aktuellen Korrekturen jedoch die Spielräume möglicher Kapitaldienstfähigkeiten einzelner Immobilieninvestitionen, wurde das aktuelle Marktzinsniveau nicht strategisch erfasst und liefert Hinweise für mögliche und durchaus immense finanzwirtschaftliche Risiken für Zeiten nach der expansiven Geldpolitik des Eurosystems.

Worauf sollten sich Kreditnehmer gefasst machen?

Sollten die Korrekturen um den Jahreswechsel 2016/17 an den Zinsmärkten nur die dritte Möglichkeit einer Zinswende seit dem Jahr 2008 sein und aufgrund weiterer, gar noch verstärkter expansiver Geldpolitik im Eurosystem erneut verpuffen, dann empfiehlt sich zwingend, aus den Entwicklungen die richtigen, risikobasierten Lehren zu ziehen. Werden aber US-Wahl, Brexit, italienische Bankenkrise, die deutschen und französischen Wahlen die Welt, Europa, die Euro-Staaten und Deutschland nachhaltig negativ beeinflussen, könnte sich dieser dritte Ansatz einer Zinswende nach jenen der Jahre 2010 und 2012 vollenden. Vor diesem Hintergrund sollten Kreditnehmer im Jahr 2017 wachsam bleiben und daran denken: Das niedrige Zinsni-



Quelle: MEV Verlag GmbH

2008 haben die Zentralbanken der großen Industriestaaten - auch die EZB - erstmalig kollektiv das Leitzinsniveau abgesenkt

veau ist nicht ökonomisch bedingt, sondern politisch und der Bestand des Niveaus hängt vom Goodwill politischer Entscheider ab. Derartige Marktgegebenheiten machen Prognosen von Marktentwicklungen nahezu unmöglich.

Zur strategischen Voraussicht unternehmerisch Verantwortlicher bleibt daher allein die Notwendigkeit, selbst makroökonomische Entwicklungen zu verfolgen, antizipieren - und zwar im Vertrauen darauf, dass sich die Politik daran ausrichten wird.



Eine Langfassung dieses Beitrags ist auf www.haufe.de/immobilien erschienen und unter dem folgenden Kurzlink abrufbar: <http://bit.ly/Zinsanstieg>



Prof. Dr. Markus Knüfermann

Professur für Volkswirtschaftslehre, Mikro- und Makroökonomie und internationale Wirtschaftsbeziehungen
EBZ Business School - University of Applied Sciences

EVM Berlin eG Generationswechsel im Vorstand



Quelle: EVM



Der Aufsichtsrat der EVM Berlin eG hat **Jörg Kneller (r.)** zum 1. Januar 2017 als hauptamtliches Vorstandsmitglied der Genossenschaft bestellt. Er war in leitenden Funktionen in ver-

schiedenen Wohnungsunternehmen in Berlin tätig, zuletzt als Vorstand, und wird die Geschäfte der Genossenschaft zukünftig gemeinsam mit Torsten Knauer führen, der seit fünf Jahren EVM-Vorstand ist.

Jörg Kneller übernimmt den Aufgabenbereich seines Vorgängers **Jörg Dresdner (l.)**, der u. a. die Bestandverwaltung inklusive Hausverwaltung und Wohnungsvergabe sowie die Öffentlichkeitsarbeit umfasst. Jörg Dresdner, der im Jahr 2016 65 Jahre alt wurde, scheidet aus Altersgründen satzungsgemäß aus dem Vorstand aus. Er prägte die Genossenschaft in drei Jahrzehnten engagierter Vorstandstätigkeit, davor war er sieben Jahre als Aufsichtsratsmitglied tätig.

 Weitere Informationen:
www.evmberlin.de

Charlottenburger Baugenossenschaft Vorstandsnachfolge



Quelle: Privat

Nach 15 Jahren an der Spitze der Charlottenburger Baugenossenschaft eG verabschiedet sich Rudolf Orlob am 28. Februar 2017 in den Ruhestand. Die Aufgaben des technischen Vorstandes übernahm zum 1. Januar 2017 **Carsten-Michael Röding**.

Der 44-jährige Architekt verantwortete zuletzt als Stadtrat die Ressorts Bauen, Planen, Umweltschutz und Wirtschaftsförderung im Berliner Bezirk Spandau. Mit Röding hat sich

der Aufsichtsrat der „Charlotte“ für einen Nachfolger entschieden, der als Architekt eine qualifizierte Expertise aufweist und zugleich über umfangreiche Erfahrungen in der Stadtplanung und Stadtentwicklung verfügt. Beides wird das Unternehmen darin bestärken, den Herausforderungen speziell auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu begegnen. Zum 1. Juli 2016 hatte bereits Dirk Enzesberger die Nachfolge von Gabriele Bohleber übernommen. Damit ist die doppelte Vorstandsnachfolge erfolgreich abgeschlossen.

 Weitere Informationen:
www.charlotte-bau.de

Immobiliengruppe Rhein-Neckar An der Brücke wechselt nach Mannheim

Voraussichtlich zum 1. Juli 2017 wird **Robert an der Brücke** (56) den Vorstandsvorsitz der Immobiliengruppe Rhein-Neckar in Mannheim übernehmen. Seit dem Jahr 2000 führt an der Brücke die Geschäfte des kommunalen Wohnungsbauunternehmens Stadtsiedlung Heilbronn GmbH, zugleich ist er Verbandsvorsitzender des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (vbw). Das Mutterunternehmen der Immobiliengruppe Rhein-Neckar ist die Baugenossenschaft Familienheim Rhein-Neckar eG.



Quelle: Stadtsiedlung Heilbronn

 Weitere Informationen:
www.igrn.de

LITERATURTIPP

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2016/2017



Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. hat die neue Ausgabe seiner jährlichen Publikation „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends“ veröffentlicht. Die Datenbasis des größten Zahlenwerks für die deutsche Wohnungswirtschaft – bilden eigene umfassende Erhebungen bei den 3.000 Mitgliedsunternehmen. Die Daten werden wohnungswirtschaftlich relevanten Ergebnissen der amtlichen Statistik und weiteren Erhebungen von Branchentrends gegenübergestellt.

Kennziffern, Tabellen und Grafiken zur Entwicklung der Branche und der Wohnungsmärkte sind in den „Daten und Trends“ detailliert dokumentiert. Das mehr als 100 Seiten umfassende Kompendium informiert in diesem Jahr neben der üblichen Berichterstattung zu den Themen Investitionen, Bautätigkeit, Mietenentwicklung außerdem über diese Themen:

- Wirtschaftsfaktor Immobilien,
- Flüchtlingszuwanderung und daraus abgeleiteter Wohnungsbedarf,
- Binnenwanderung und Spaltung der demografischen Entwicklung,
- Wohnungsunternehmen als Stromproduzenten,
- Entwicklung von Kapitaldienstdeckung und Zinsdeckung.

Die Veröffentlichung kostet 35 € und kann bestellt werden bei: Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg, Telefon: 0180 55 55 691*, Telefax: 0180 50 50 441*, immobilien@haufe-lexware.com

* 0,14 EUR/Min. aus dem deutschen Festnetz, max. 0,42 EUR/Min. mobil.

LEG

Neue Geschäftsführer verstärken Tochterunternehmen

Quelle: LEG



Das Wohnungsunternehmen LEG Immobilien AG hat sich zum 1. Oktober 2016 neu strukturiert. Die Bereiche Bewirtschaftungsservices und Zentraler Einkauf/Technik wurden in der neu gegründeten LEG Wohnen Service GmbH zusammengeführt. In zwei LEG-Gesellschaften wurden weitere Geschäftsführer bestellt: Für die LEG Wohnen NRW GmbH, in der das operative Geschäft angesiedelt ist, sind das **Oliver Gabrian (M.)** und **Thomas Schwarzenbacher (r.)**, für die LEG Wohnen Service GmbH **Dietmar Amels (l.)**.

Der Vorstand des Immobilienkonzerns besteht weiterhin aus Thomas Hegel, Eckhard Schulz und Holger Hentschel.

Weitere Informationen:
www.leg-wohnen.de

GEWOBA

Neue Geschäftsführerin bestellt

Quelle: ProPotsdam, Foto: Jessica Beulshausen



Zum 1. Januar 2017 ist **Kerstin Kirsch** in die Geschäftsführung der GEWOBA Wohnungsverwaltungsgesellschaft Potsdam mbH eingetreten und unterstützt damit das bisherige Geschäftsführungsteam Jörn-Michael Westphal (Sprecher) und Bert Nicke. Kirsch übernimmt bei der GEWOBA die Leitung des kaufmännischen, technischen und zentralen Immobilienmanagements sowie des Kundenmanagements. In dieser

Funktion trägt sie die Verantwortung für die Bewirtschaftung des Immobilienbestands, dem operativen Kerngeschäft des Unternehmensverbunds ProPotsdam. Die Fachwirtin der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist seit mehr als 20 Jahren als Führungskraft in der Wohnungswirtschaft tätig. Seit 2011 war Kirsch Geschäftsführerin der Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH in Berlin. Dort verantwortete sie die Themen Vermietung, strategische Quartiersentwicklung und Kundenbetreuung.

Weitere Informationen:
www.propotsdam.de

Aus- und Weiterbildung

vtw und DHGE kooperieren

Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (vtw) hat eine Kooperationsvereinbarung für die Förderung akademisch qualifizierter Fach- und Führungskräfte im Bereich der Wohnungswirtschaft mit der Dualen Hochschule Gera-Eisenach (DHGE) unterzeichnet. Mit einem umfangreichen Maßnahmenpaket wollen die Kooperationspartner einem möglichen Fachkräftemangel präventiv begegnen. Vertreter der Hochschule und des vtw wollen dafür regelmäßig zusammenkommen und beispielsweise die Studienrichtung Wohnungs- und Immobilienwirtschaft am Campus Gera gemeinsam möglichst praxisnah weiterentwickeln. Geplant sind außerdem gemeinsame Fachveranstaltungen sowie eine intensive Zusammenarbeit in Forschungsprojekten.

„Die Verbindung von Theorie und Praxis, die das duale Studium ermöglicht, bietet in unserer sich ständig verändernden Arbeitswelt eine exzellente Basis für die Fachkräfte von morgen in unserer Branche“, sagte vtw-Verbandsdirektorin Constanze Victor. Zudem sollen die vtw-Mitgliedsunternehmen von den Erkenntnissen aus Forschungsprojekten profitieren.

Weitere Informationen:
www.vtw.de



KIRCHHOF PROWOH®

Das KIRCHHOF PROWOH®
Informationsforum
24.-25. Februar 2017 in Düsseldorf



Wir beraten Sie gerne vor Ort

✉ info@kirchhof.de ☎ 0180 KIRCHHOF

Sharing-Trend in der Wohnungswirtschaft

Teilen statt besitzen

Im Rahmen des Forschungsprojektes „Nachhaltige Konsummodelle der Share Economy in der Wohnungswirtschaft“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung analysieren die Fachhochschule Erfurt und die Bergische Universität Wuppertal Entwicklungen, Potenziale und zukünftige Trends von Share-Economy-Angeboten und Innovationsprozessen in der Wohnungswirtschaft.

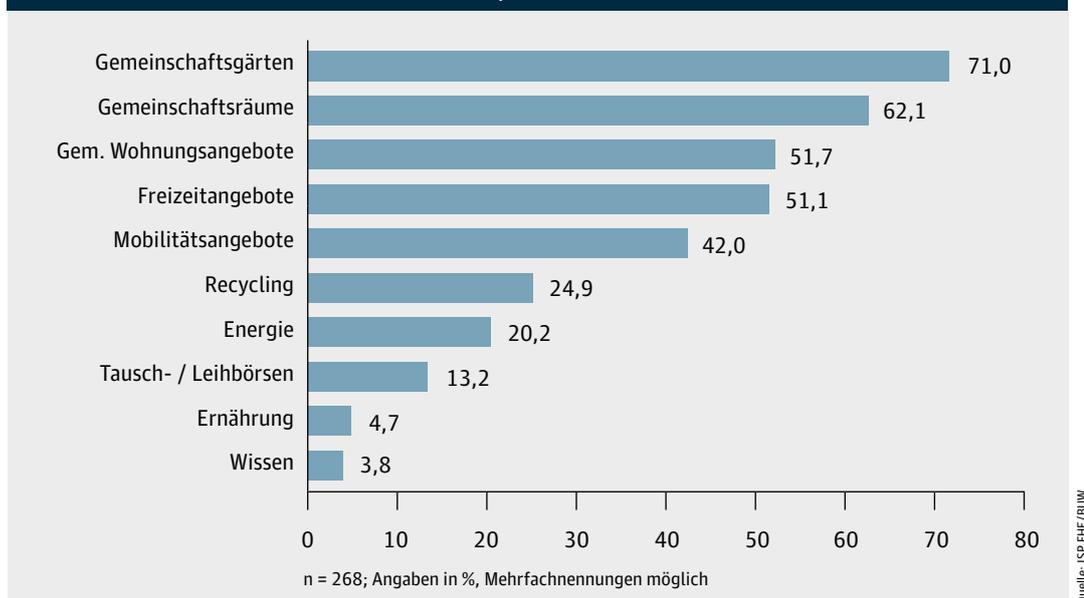
Im Frühjahr 2016 wurden die in den Regionalverbänden des GdW organisierten Wohnungsunternehmen nach dem Ist-Zustand in Bezug auf das Thema Share Economy befragt. Die Ergebnisse zeigen auf, dass mit 71% ein hoher Anteil der befragten Wohnungsunternehmen bereits Mieter- und Gemeinschaftsgärten sowie dazugehörige Infrastruktur anbietet. Relativ weit verbreitet sind außerdem mit 62% verschiedene Formen von Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräumen und gemeinschaftliche Wohn-

formen (51,7%) sowie unterschiedliche Mobilitätsangebote (51,1%) wie E-Car-Sharing oder E-Bike-Sharing.

Nach Angaben der Umfrageteilnehmer richten sich die Angebote zur gemeinschaftlichen Nutzung in den Quartieren vor allem an ältere Bewohner und an Familien mit Kindern.

„Der Trend des Teilens, gemeinsamen Nutzens von Serviceangeboten sowie die Organisation gemeinschaftlicher Aktivitäten hat in der Wohnungswirtschaft Tradition und gewinnt immer mehr an Bedeutung“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. Aktuell wachse eine Generation heran, die mit einer internetbasierten Organisation des Zusammenlebens sehr vertraut sei. „Nachbarschaften vor Ort werden durch gemeinsame Aktivitäten gestärkt und bezahlbares Wohnen insbesondere für einkommensschwache Haushalte unterstützt“, sagte Gedaschko.

ANTEIL DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN, DIE SHARING-ANGEBOTE VORHALTEN



Weitere Informationen:
www.gdw.de

Neugründungen

Zahl der Wohnungsgenossenschaften in Bayern wächst weiter

Im Jahr 2016 wurden fünf neue Wohnungsgenossenschaften in Bayern gegründet, für das Jahr 2017 zeichnen sich weitere Neugründungen ab. Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. (VdW Bayern) spricht von einem anhaltenden Gründungsboom.

In den letzten vier Jahren wurden 15 neue Wohnungsgenossenschaften Mitglied beim VdW Bayern. Von den 458 Mitgliedsunternehmen des

VdW Bayern haben aktuell 338 die Rechtsform der Genossenschaft. „Der anhaltende Gründungsboom zeigt, dass immer mehr engagierte Genossenschaftsgründer selbst das Ruder in die Hand nehmen möchten und Projekte für dauerhaftes, bezahlbares Wohnen planen“, sagt VdW-Bayern-Verbandsdirektor Xaver Kroner. „Wir führen derzeit mehrere Gründungsberatungen durch und bekommen häufig Anfragen“, berichtet er.

Weitere Informationen:
www.vdwbayern.de

Visualisierung eines Gewobag-Neubauprojekts
im Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg

Quelle: Gewobag

Schuldscheindarlehen

Gewobag-Wachstum langfristig finanziert

Die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin will ihren Bestand in den kommenden zehn Jahren durch Neubau und Ankauf um 14.600 Wohnungen auf insgesamt bis zu 72.600 Wohnungen erhöhen. Um dieses Wachstum zu ermöglichen, besteht ein erheblicher Kapitalbedarf. Die Gewobag hat ein Schuldscheindarlehen in Höhe von 147 Mio. € aufgenommen, das von der BayernLB arrangiert wurde. Dank der starken Nachfrage der insgesamt 32 Investoren konnte das Volumen von ursprünglich 75 Mio. € auf final 147 Mio. € aufgestockt werden. Die Platzierung erfolgte ausschließlich bei deutschen Investoren. Die Laufzeiten betragen 10, 15, 20 und 30 Jahre. Letzteres ist das längste jemals für einen deutschen Emittenten platzierte kapitalmarktnahe Finanzierungsinstrument. Diese Konditionen hat die Gewobag aufgrund ihres guten Ratings erhalten: Moody's und Standard & Poor's erteilten die Bewertung A1 und A+.

 Weitere Informationen:
www.gewobag.de

Kommunikation

Mieterportal eingerichtet

Als erstes mittelständisches Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen bietet die Neusser Bauverein AG ihren rund 7.000 Mietern ein Mieterportal als Kommunikationskanal an. „Es ist so leicht und unkompliziert wie das Schreiben einer WhatsApp-Nachricht“, sagt Frank Lubig, Vorstandsvorsitzender der Neusser Bauverein AG. Im neuen digitalen Angebot des Bauvereins findet jeder angemeldete Nutzer seinen Mietvertrag, die letzte Betriebs- und Heizkostenabrechnung sowie die Kautionsvereinbarung als PDF-Dokument zum Download. Auch Schadensmeldungen können nun jederzeit über ein Onlineformular erfasst und an den Bauverein übermittelt werden. „Die Schadensmeldung liegt dann bei uns vor, und wir können uns darum kümmern“, so Niki Lüdtke, Bereichsleiter Bestandsmanagement.

 Weitere Informationen:
www.neusserbauverein.de

Fachveranstaltung

4. Erbbaurechtskongress

Der Deutsche Erbbaurechtsverband e. V. lädt am **20. und 21. Februar 2017** zum Erbbaurechtskongress nach Nürnberg ein. Die Veranstaltung richtet sich an Erbbaurechtsgeber, Juristen, Banker, Wissenschaftler und Immobilienexperten aus ganz Deutschland. Vorträge behandeln die Auswirkung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie auf das Erbbaurecht, die marktgerechte Ausgestaltung des Erbbauzinses, die Banken- und Gutachterperspektive auf das Erbbaurecht sowie steuerrechtliche Fragen. Zu den Referenten gehören Prof. Dr. Dirk Löh von der Hochschule Trier, Prof. Dr. Martin Meißner von der Kanzlei Reed Smith sowie Klaus Secker, Geschäftsführer der DGR - Deutsche Grundstücksrente GmbH. Die Moderation übernimmt Tobias Henkel, Vorstandsmitglied des Deutschen Erbbaurechtsverbandes.

Der dritte Erbbaurechtskongress
stieß auf großes Interesse

Quelle: Deutscher Erbbaurechtsverband e.V.

 Weitere Informationen:
www.erbbaurechtsverband.de



Quelle: Neusser Bauverein AG

Das Mieterportal vereinfacht die Kommunikation



Quelle: gdw

THEMA DES MONATS

Finanzierung**Basel IV und die Zukunft der langfristigen Finanzierung**

Die Finanzierungsstruktur von Wohnungsbauinvestitionen ist nach wie vor geprägt durch langfristige grundpfandrechtlich oder hypothekarisch gesicherte Kredite. Damit wurden in der Vergangenheit sehr gute Erfahrungen gemacht. Diese Langfristkultur gewährt den Investoren ein hohes Maß an Planungssicherheit und bietet auch für die Mieter eine sichere Basis, da Zinserhöhungen ansonsten Mieterhöhungen zur Wirkung haben können. Dieses System hat sich auch in der Finanz- und Wirtschaftskrise bewährt.

Von Basel III zu Basel IV?

Obwohl sich die langfristige Finanzierungsstruktur bewährt hat, steht sie immer wieder zur Disposition. Bei den weltweiten Reglementierungsbemühungen droht dem langfristigen Kredit regelmäßig Ungemach. Aber auch das Geschäftsmodell der Anbieterseite steht infolge der Bankenregulierung und der Niedrigzinsphase erheblich unter Druck. Grundsätzliches Ziel aller Basel-Abkommen ist die Sicherung einer angemessenen Eigenkapitalausstattung und damit Stabilität des Bankensektors sowie die Schaffung einheitlicher Wettbewerbsbedingungen für die Kreditvergabe und den Kredithandel.

Obwohl es offiziell bei den aktuellen Reformbemühungen um die Finalisierung von Basel III geht, reichen nach Meinung vieler Bankenvertreter die Anforderungen des Baseler Ausschusses inzwischen aber so weit, dass die Branche längst von „Basel IV“ spricht.

Standardansatz

Nach der bisherigen Rahmenvereinbarung des Baseler Ausschusses für Bankenaufsicht werden „durch Wohnimmobilien besicherte Forderungen“, die vollständig durch Grundpfandrechte abgesichert sind, mit einem Risikogewicht von 35% bewertet. Dabei hat sich die Aufsicht davon zu überzeugen, dass dieses verminderte Risikogewicht, entsprechend den nationalen Bestimmungen für Kredite zur Finanzierung von Wohneigentum, ausschließlich auf Wohnimmobilien angewandt wird und dass diese Kredite strengen Anforderungen entsprechen, z. B. dass der nach genauen Regeln ermittelte Wert der Sicherheit den Kreditbetrag erheblich übersteigt. Sofern die Aufsicht zu dem Ergebnis kommt, dass diese Anforderungen nicht erfüllt werden, sollte sie ein höheres Risikogewicht anwenden.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat für das Jahr 2014 festgestellt, dass die Höchstverlustraten für mit Wohnimmobilien besicherte Risikopositionen und für mit Gewerbeimmobilien besicherte Risikopositionen eingehalten wurden. Die tatsächlichen Verlustraten liegen für Deutschland deutlich unter den festgelegten Ober-

grenzen. Nach den aktuellen Reformvorschlägen des Basler Ausschusses für Bankenaufsicht ist eine Berücksichtigung von länderspezifischen Besonderheiten nicht mehr vorgesehen.

Anstatt des bislang angesetzten pauschalen Risikogewichts von 35% sollen die Risikogewichte von „durch Wohnimmobilien besicherten Forderungen“ in Abhängigkeit von der „Loan-to-Value“ (LTV)-Quote ermittelt werden. Die LTV-Quote ergibt sich aus dem Verhältnis von gesamter Forderungshöhe zum Wert des Sicherungsobjekts. Unterschieden werden soll bei der zukünftigen Risikogewichtung zwischen den Kategorien:

- „Rückzahlung ist nicht abhängig vom Zahlungsstrom aus dem finanzierten Objekt“ und
- „Rückzahlung ist abhängig vom Zahlungsstrom aus dem finanzierten Objekt“.

vorgeschlagenen Risikogewichte für Immobilienfinanzierungen, deren Rückzahlung von Zahlungsströmen aus den finanzierten Objekten abhängt, deutlich abgesenkt werden sollen. Darüber hinaus sollen Finanzierungen, bei denen der Kreditnehmer über ein hinreichend breit gestreutes Immobilienportfolio verfügt und die Rückzahlung nicht von einem Einzelobjekt abhängt, nicht unter die verschärften Risikoanforderungen fallen.

Interner Ratingansatz (IRBA)

Des Weiteren soll der Anwendungsbereich für den IRBA nach aktuellen Reformbestrebungen deutlich eingeschränkt werden. Bei sog. „Low-default“-Portfolios (Banken und andere Finanzinstitute sowie große Unternehmen und Beteiligungen) soll nur noch der Standardansatz zur

RISIKOGEWICHTUNG FÜR WOHNIMMOBILIEN

Rückzahlung ist nicht abhängig vom Zahlungsstrom aus dem finanzierten Objekt

	LTV ≤ 40%	40% < LTV ≤ 60%	60% < LTV ≤ 80%	80% < LTV ≤ 90%	90% < LTV ≤ 100%	LTV > 100%
Risikogewichtung	25%	30%	35%	45%	55%	Einzelfallregelung

Rückzahlung ist abhängig vom Zahlungsstrom aus dem finanzierten Objekt

	LTV ≤ 60%	60% < LTV ≤ 80%	LTV > 80%	
Risikogewichtung	70%	90%	120%	

Für die Finanzierung der Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Deutschland ist die Eingruppierung in die Kategorie „Rückzahlung ist nicht abhängig vom Zahlungsstrom aus dem finanzierten Objekt“ (siehe Abbildung oben) elementar, da ansonsten eine deutliche Verschlechterung der Kreditkonditionen drohen würde. Dabei darf es auch keine Rolle spielen, ob die Wohnung durch den Eigentümer selbst bewohnt oder vermietet wird. Eine solche Eingruppierung von durch Wohnimmobilien besicherten Forderungen kann u. a. damit begründet werden, dass die Bonität des Wohnungsunternehmens bei der Ausfallwahrscheinlichkeit des Immobilienkredits eine wesentliche Rolle spielt und daher mit berücksichtigt werden muss. Dies zeigen auch die geringen Verlustraten für mit Immobilien besicherte Risikopositionen.

Aufgrund der Bedeutung der sachgerechten Eingruppierung für die wohnungswirtschaftliche Finanzierung hat der GdW sich in einem Schreiben an die Deutsche Bundesbank gewandt und um Unterstützung gebeten. Die Deutsche Bundesbank hat dem GdW daraufhin mitgeteilt, dass die in den finalen Empfehlungen des Basler Ausschusses zur Überarbeitung des Kreditrisiko-Standardansatzes

Anwendung kommen. Darüber hinaus ist vorgesehen, die Nutzung des IRB-Ansatzes nicht mehr bei Unternehmen mit einem Umsatz von mehr als 200 Mio. € zuzulassen. Auch wenn für Forderungen an kleine Unternehmen der IRB-Ansatz bestehen bleiben soll, sollen Untergrenzen in Form von sog. „exposure level floors“ eingezogen werden, um potenzielle Spreizungen zu begrenzen.

Fazit

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist es elementar, die niedrige Risikogewichtung beizubehalten. Die Schaffung von einheitlichen Wettbewerbsbedingungen für die Kreditvergabe aus internationaler Sicht darf dabei nicht zu Lasten der deutschen Langfristkultur gehen. Die Benachteiligung durch die Einführung einer höheren Risikogewichtung würde sich, gerade vor dem Hintergrund der anstehenden Neubauaktivitäten, für die Finanzierung der Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Deutschland besonders stark auswirken. Der GdW hat sich in verschiedenen Stellungnahmen an den Basler Ausschuss für Bankenaufsicht und in Gesprächen mit der Europäischen Kommission und der Bundesbank für die Interessen der Wohnungswirtschaft eingesetzt. ■

VERLUSTRATEN FÜR MIT IMMOBILIEN BESICHERTE RISIKOPPOSITIONEN

Wohnimmobilien	Obergrenze	Ist-Ausfall
Verlustraten	0,30%	0,05%

THEMA DES MONATS

Crowdinvesting

Schnellboote der Start-up-Kultur

Schwarmfinanzierung, sog. Crowdfunding, ist in Deutschland seit einiger Zeit auf dem Vormarsch. Über Kleinstbeiträge, i. d. R. ab 500 €, können sich Anleger über Onlineplattformen an Immobilienprojekten direkt beteiligen. Egal ob Neubau oder Bestand, Wohnimmobilien oder Büroobjekte - die Produktvielfalt ist ähnlich groß wie die Auswahl an Anbietern.



André Eberhard
Chefredakteur
„Der Immobilienbrief“
Rheda-Wiedenbrück

Zwischen 2012 und Herbst 2016 wurden in Deutschland Immobilien im Wert von 576 Mio. € von Crowdinvesting-Plattformen mitfinanziert. Das Marktvolumen sei dabei bei Weitem noch nicht ausgereizt, prophezeien Marktprofis. „Crowdinvesting-Plattformen sind eines der Schnellboote, welche sich in den letzten Jahren im Rahmen der

Start-up-Kultur und FinTec-Szene in der Immobilienlandschaft entwickelt haben - und das mit einem schönen Erfolg“, sagt Dr. Thomas Beyerle von Catella Research. Seit 2011 können Anleger über Anbieter wie Exporo, Zinsbaustein, Bergfürst, Ifunded oder Zinsland auch vergleichsweise kleine Beträge in Immobilien investieren. Seitdem boomt der Markt. Zwischen 2012 und Herbst 2016 hat sich das Volumen bei den Crowdinvesting-Plattformen mehr als verzwölffacht. Die Beteiligungsmöglichkeit ist dabei denkbar einfach. Jeder Anbieter hat seine eigene Onlineplattform, auf der die Projekte vorgestellt werden, bei denen man sich gezielt mit wenigen Klicks direkt

beteiligen kann. Investiert wird dabei über ein sog. Nachrangdarlehen, das dann in die Mezzanine-Tranche einer Projektentwicklungsfinanzierung einfließt. Das erhöhte Investitionsrisiko wird dabei mit einer überdurchschnittlichen Rendite zwischen 5 und 7 % verzinst bei einer Laufzeit von maximal drei Jahren. Die Anbieter, die dem Kleinanlegerschutzgesetz unterliegen, dürfen dabei maximal 2,5 Mio. € über ihre Plattformen einsammeln und den Projektentwicklern bereitstellen. Meistens sind die Beträge aber deutlich kleiner, da die Platzierungsgeschwindigkeit so zusätzlich erhöht werden kann. Auf diese Weise platzieren sich viele Angebote innerhalb von nur

ÜBERBLICK CROWDINVESTING				
Bergfürst		Finanzierungsziel	Zinsen	Laufzeit
Berlin	Mehrfamilienhaus mit 22 Wohneinheiten	700.000 €	6% p. a.	3 Jahre
Hannover	City Carré 1	800.000 €	5% p. a.	1 Jahr
Hannover	City Carré 3	1.000.000 €	6% p. a.	3 Jahre
Hannover	City Carré 5	700.000 €	7% p. a.	5 Jahre
Zinsbaustein				
Herzogenaurach	Mehrfamilienhaus		5,25% p. a.	2 Jahre
München	Pflegezentrum		5,25% p. a.	2 Jahre
Herzogenaurach	Pflegezentrum		5,25% p. a.	2 Jahre
Ifunded				
Berlin	Calvin, Mehrfamilienhaus	500.000 €	5% p. a.	1 Jahr
Exporo				
Berlin	Stephanplatz, Mehrfamilienhaus	2.000.000 €	5,5% p. a.	25 Monate
Karlsruhe	Office & Tech Park	2.500.000 €	5,5% p. a.	33 Monate

wenigen Stunden. Das zeigt auch den großen Bedarf bei Anlegern an Investitionsmöglichkeiten in Immobilien. Haupt-engpass ist es daher vor allem, passende Projekte für die Plattformen zu akquirieren. Simon Brunke, Gründer und Vorstand bei Exporo, schätzt das jährliche Marktvolumen von Mezzanine-Kapital für Projektentwicklungen auf 4 bis 8 Mrd. €. Hier könnte Crowdfunding ein großes Stück vom Kuchen übernehmen. Derzeit finanziert die Crowd im Schnitt 9,8% des gesamten Investitionsvolumens der mitfinanzierten Immobilienprojekte. Üblich seien laut Ifunded-Studie Anteile zwischen 9 und 15%.

Lösung für die Suche nach Alternativen?

Gerade nach dem Zusammenbruch des Marktes für geschlossene Beteiligungsmodelle und den Schwierigkeiten bei offenen Immobilienfonds scheinen Kleinanleger auf der Suche nach Alternativen zu sein. Sie sind dabei durchaus bereit, höhere Risiken in Kauf zu nehmen. Gleichzeitig wird durch Crowdfunding das Immobilienbeteiligungssegment einer breiteren Bevölkerungsschicht zugänglich gemacht. Diese Kleinanleger können bereits bei einigen Anbietern mit Kleinstbeträgen investieren. Laut einer Studie von Ifunded liegt deutschlandweit der Mittelwert der getätigten Investments über die Onlineplattformen im Immobiliensegment bei 387 €. Die meisten renommierten Anbieter starten bei 500 € Mindestbeteiligung.

Ein weiterer Pluspunkt für Crowdfundings für den Anleger sind die niedrigen Vertriebskosten. Während bei geschlossenen Beteiligungen gern einmal zweitstellige Vertriebskosten auf den Anleger zukamen, können diese durch den vollständig digitalisierten Investmentprozess eingespart werden.

Doch nicht nur für Anleger kann Crowdfunding eine Möglichkeit zur Diversifizierung des Investmentportfolios bieten. „Crowdfunding wird aus unserer Sicht in Zukunft ein ernstzunehmender Baustein im Rahmen der Strukturierung einer Immobilienfinanzierung sein“, so Martin Koll, Geschäftsführer des Kölner Projektentwicklers WvM. Der größte inhabergeführte Projektentwickler der Rheinstadt, der bisher mehr als 3.000 Wohnungen in der Stadt erstellt hat, hat im letzten Jahr erstmals die Möglichkeit genutzt, einen Teil des Mezzanine-Kapitals über die Crowdfunding-Plattform Exporo zu erhalten. Mit 750.000 € konnten sich Anleger am Projekt „Zülpicher Straße“ im Stadtteil Köln-Sülz beteiligen. „Crowdfunding ist eine interessante Finanzierungsmöglichkeit für den Mezzanine-Bereich“, bestätigt auch Prof. Dr. Günter Vornholz, Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business

School in Bochum. Projektentwickler können so das freigesetzte Eigenkapital, das nicht mehr zur Bankenfinanzierung hinterlegt werden muss, nutzen, um in weitere Projekte zu investieren. So könne das eigene organische Wachstum vorangetrieben werden, ohne dass das Eigenkapital lange in Projekten gebunden ist.

Hinzu kommt, dass Crowdfunding die Finanzierungsstruktur des Projektentwicklers diversifiziert.

Im Fokus bei den angebotenen Projekten stehen vor allem Wohnimmobilienprojekte. Bisher wurden rund 42 Mio. € für diese Assetklasse über die Plattformen bereitgestellt.

Wohnimmobilien im Fokus

Finanziert werden dabei überwiegend Neubauten. Aber auch Refinanzierungen, Refurbishments, Pflegezentren oder Logistikobjekte werden mittlerweile mitfinanziert. So können Anleger aktuell in die Refinanzierung des Gewerbekomplexes „Office & Tech Karlsruhe“ investieren. Anleger beteiligen sich hier an einer Gesamtfinanzierung von knapp 52 Mio. €. Initiator Exporo geht mit 2,5 Mio. € Crowdfundingsumme an die maximal mögliche Grenze und verspricht 5,5% p. a. Zinsen. Neue Wege geht der Hamburger Anbieter Exporo mit einem Projekt, das gemeinsam mit dem städtischen Schweriner Wohnungsunternehmen WGS initiiert wurde. Beim Projekt „Neubrandenburger Straße“ können Anwohner an der Revitalisierung eines

5-geschossigen Plattenbaus mit 50 Wohneinheiten teilhaben. So können sich die Bewohner der Stadt an der Modernisierung ihrer eigenen Stadt beteiligen und gleichzeitig eine feste Verzinsung von 4% p. a. erwirtschaften. Ein Beispiel, das für viele klamme Gemeindegassen Schule machen könnte.

Die Plattform Zinsbaustein, die letztes Jahr vom Erlanger Projektentwickler Sontowski & Partner gegründet wurde, bietet demnächst die Möglichkeit an, sich an gleich zwei Pflegezentren in Mün-

chen oder Herzogenaurach zu beteiligen. Beide Projekte sollen 5,25% p. a. Zinsen erwirtschaften und haben eine Laufzeit von lediglich zwei Jahren.

Fazit

Schwarmfinanzierung ist aus den Kinderschuhen erwachsen. Auch wenn das Finanzierungsvolumen von Crowdfunding gemessen am Gesamtmarkt kaum messbar ist, wird die Nische durch zahlreiche Anbieter, die professionell arbeiten, gut besetzt und bietet gerade für Kleinanleger eine sinnvolle Diversifizierungsalternative. Die Risiken liegen hauptsächlich bei den klassischen Projektentwicklungsrisiken bis hin zum Totalausfall, die die Anbieter durch strenge Prüfprozesse versuchen zu minimieren. ■

LITERATURTIPP

Crowdfunding



Das Thema Crowdfunding gilt momentan als Megatrend. Mit wenigen Klicks und Eingaben kann sich jedermann unkompliziert und auf Wunsch schon mit geringen Geldbeträgen an jungen innovativen Unternehmen beteiligen. Über Internetportale werden dabei Gelder für attraktive Gründungsvorhaben (Start-ups) und manchmal auch für bereits etablierte Unternehmen eingesammelt. Die Geldgeber erhalten im Gegenzug einen Erfolgsanteil an dem von ihnen ausgewählten Unternehmen. Was für Möglichkeiten gibt es? Wo lauern Risiken? Mit welchen Tricks macht man sich das Leben leichter? Das Buch zu diesem Thema erscheint in dritter, deutlich erweiterter und überarbeiteter Auflage.

Crowdfunding, Prof. Dr. Ralf Beck, 256 Seiten, gebunden, Börsenbuchverlag 2014, ISBN: 9783864702051

Eine neue Dienstleistung entwickelt sich

Ankaufsmanagement für Wohnungsunternehmen

Haste was zu verkaufen? Eine saloppe und ebenso eindringliche Frage, die zurzeit das Geschehen am Immobilienmarkt beherrscht und auf die teilweise verzweifelte Lage einiger Wohnungsunternehmen anspielt, die ihren Bestand kurzfristig erweitern wollen. Es trifft vor allem Unternehmen in den begehrten Ballungsräumen. Der Markt für Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen liegt trocken. Wie kann dieser Herausforderung begegnet werden?



Friso Garbers
Transaktions- und Ankaufs-
management Immobilien
Dr. Klein Firmenkunden AG
Berlin

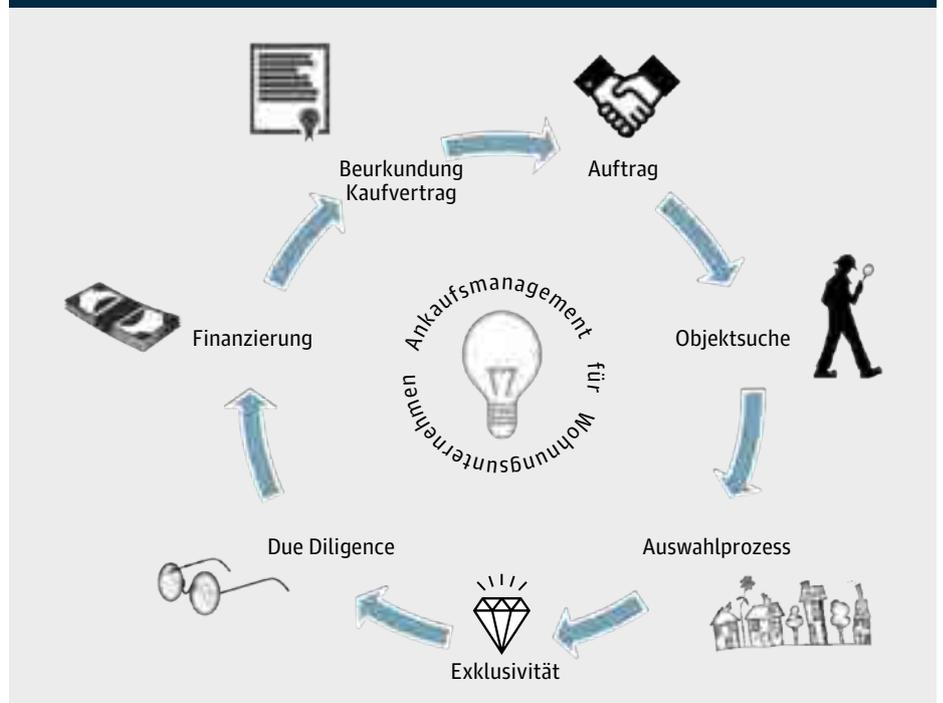
Der sprichwörtliche Bär tobt auf dem Wohnungsmarkt in erster Linie in den sog. Big Seven – also in den Metropolen Berlin, Hamburg, Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart und München: Mietwohnungen werden dauerhaft zur Mangelware und die Mieten steigen in atemberaubendem Tempo. Gleichzeitig trocknet der Investmentmarkt für Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen in diesen Lagen immer mehr aus, da die Nachfrage das Angebot auch hier bei Weitem übersteigt. Die Ursachen dieser Entwicklung liegen in der beharrlichen Niedrigzinspolitik der EZB, die dazu geführt hat, dass Immobilienkredite allenthalben günstig zu haben sind und alternative Anlagemöglichkeiten wie Staatsanleihen kaum noch Rendite versprechen.

Unmengen privaten Kapitals fließen daher in den deutschen Immobilienmarkt, so dass es für die Verkäufer insbesondere von vermieteten Wohnimmobilien ein Leichtes geworden ist, ihre Objekte zu Höchstpreisen zu veräußern. In den größeren Städten werden Bietergefechte zur Regel und auf der Käuferseite kann nur noch derjenige gewinnen, der gut informiert ist und schnell handeln kann.

Herausforderung Ankauf

Diese Entwicklung hat zur Folge, dass der Ankauf für die in den wachsenden Metropolregionen ansässigen Wohnungsunternehmen zunehmend zur Herausforderung wird. Eine regelrechte Herku-

ANKAUFSMANAGEMENT



Quelle: Dr. Klein

lesaufgabe ist es geworden, bebaubare Grundstücke in guten Lagen zu finden; denn dieses Gut ist besonderes knapp geworden. Viele private Grundstückseigentümer halten Grundstücke aus spekulativen Gründen zurück und entziehen diese dauerhaft dem Markt.

Eine Möglichkeit, der Herausforderung des Ankaufs wirkungsvoll zu begegnen, besteht darin, die eigenen Ankaufsbemühungen auf mehrere Schultern zu verteilen. Einige Dienstleistungsunternehmen der Immobilienbranche haben inzwischen auf dieses Bedürfnis reagiert und ihr Dienstleistungsangebot um das sog. Ankaufsmanagement erweitert.

Ankaufsmanagement ist im Wesentlichen eine ergänzende Unterstützungsleistung für expandierende Wohnungsunternehmen. Mit Hilfe des externen Ankaufsmanagements kann die Schlagkraft im Ankauf erhöht werden und es steigt die Wahrscheinlichkeit, möglichst noch vor allen anderen an attraktive Ankaufsmöglichkeiten heranzukommen. Die Unterstützungsleistung findet einerseits bei der Immobiliensuche und andererseits bei der Durchführung des eigentlichen Ankaufsprozesses statt. Dadurch findet indes kein vollständiges Outsourcing statt; vielmehr wird der Ankauf um externe Arbeitskapazitäten und Netzwerke sinnvoll ergänzt. Der Ankaufsmanager kann

sogar den gesamten Ankaufsprozess im Namen des Wohnungsunternehmens steuern und abschließen, sofern dies gewünscht wird. Der Ankaufsprozess setzt sich zusammen aus dem Festzurren des Deals bis hin zur Exklusivität, der anschließenden Objektprüfung (Due Diligence) und Auswertung der Prüfungsergebnisse. Daran schließt sich der Kaufvertragsprozess an, d. h. die Prüfung des Kaufvertrages und die abschließende Beurkundung. Je nach Bedarf kann der Ankaufsmanager die Unternehmen in unterschiedlicher Intensität darin unterstützen, geeignete Objekte im Markt ausfindig zu machen, kurzfristig vor dem Zugriff der Konkurrenz zu sichern und letztlich auch anzukaufen. Nicht selten sorgt der externe Ankaufsmanager schlicht dafür, dass dem Unternehmen in der Hektik des laufenden Tagesbetriebs keine Ankaufgelegenheiten durch die Lappen gehen.

Praxisbeispiel

Ein anschauliches Fallbeispiel aus der Praxis betrifft ein Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen, dessen Bestände sich auf mehrere Standorte vornehmlich im Ruhrgebiet erstrecken. Die Gesellschafter des Unternehmens erteilten der Geschäftsführung den Auftrag, bebaubare Grundstücke in einer der größeren Städte des Bundeslandes anzukaufen, um dort bezahlbare altersgerechte Wohnungen zu errichten. Eine der wesentlichen Vorgaben war es, dass sich die Grundstücke in zentrumsnahen Lagen befinden; zentrumsnah bedeutete allerdings, dass es sich überwiegend um gute bis sehr gute Wohnlagen handelte, die derzeit auch von anderen Marktteilnehmern – insbesondere von den größeren Projektentwicklern – stark nachgefragt werden.

In einem ersten Schritt erhielt der zuständige Vertriebsleiter den Auftrag, nach attraktiven Angeboten im Markt Ausschau zu halten. Es dauerte nicht lange, da flatterten die ersten Immobilienangebote herein und es schien so, als sei das Thema Ankauf rasch erledigt. Bei näherem Hinsehen stellte sich jedoch heraus, dass sich

die aufgerufenen Kaufpreise für die angebotenen Grundstücke weit von dem bisher gewohnten Niveau entfernt hatten. Außerdem wurden viele dieser Grundstücke im Rahmen preistreibender Bieterverfahren vermarktet. Die meisten Angebotspreise lagen deutlich über den amtlich ausgewiesenen Bodenrichtwerten. Angesichts dieser rasant gestiegenen Grundstückspreise hätte sich ein Neubauprojekt mit moderaten Mietansätzen nicht mehr gerechnet. Die Frage, die sich nun stellte, lag auf der Hand: Wie kann es gelingen, an Grundstücksangebote heranzukommen, die außerhalb von preistreibenden Bieterverfahren und herkömmlichen Vermarktungswegen den Eigentümer wechseln? Der Vertriebsleiter kam schnell zu der Erkenntnis, dass dies nur erreicht werden kann, wenn sich das expandierende Unternehmen konstant und vor allem intensiv mit der Immobiliensuche beschäftigt, was jedoch zusätzliche Arbeitsressourcen binden würde. Auf die Schnelle konnte er schlechterdings kein zusätzliches Personal einbinden, um die Grundstückssuche zu intensivieren.

Externe Dienstleistung

In einer Fachzeitschrift war er unlängst auf ein Immobilienunternehmen aufmerksam geworden, welches damit warb, den Ankauf von Grundstücken und Bestandsobjekten effektiv unterstützen und managen zu können. Ein solches Leistungsangebot nahm das hiesige Wohnungsunternehmen schließlich in Anspruch und überließ es so einem hochspezialisierten Ankaufsmanager, passende Grundstücke für die beabsichtigte Bestandserweiterung zu finden. Es dauerte nicht lange, da konnte der externe Ankaufsmanager ein Angebot vorlegen, das noch nicht am Markt bekannt und das zudem recht moderat eingepreist war. Anbieter war eine öffentliche Stiftung, der es nicht nur auf den maximalen Kaufpreis, sondern auch darauf ankam, dass der Verkauf schnell und diskret über die Bühne geht. So geschah es dann auch und das Wohnungsunternehmen konnte endlich ein

Grundstück in guter Lage zu einem fairen Preis erwerben. Der Ankaufsmanager half nicht nur bei der Objektsuche, sondern organisierte darüber hinaus den gesamten Ankaufsprozess von der Due Diligence bis zur Beurkundung. Im Rahmen der Due Diligence konnte er dank seiner ausgewiesenen Fachkompetenz feststellen, dass auf dem Grundstück sogar mehr Bruttogeschossfläche zu realisieren war als vom Verkäufer vorgegeben; dieser Umstand wirkte sich insbesondere in der späteren Ankaufsfinanzierung begünstigend aus, da der Beleihungswert des Grundstücks letztlich höher angesetzt werden konnte.

Kriterien

Ein wichtiges Kriterium für die Auswahl des externen Ankaufsmanagers sind dessen fachliche Kompetenz und praktische Erfahrung im Immobilieninvestmentgeschäft. Aus Sicht des beauftragenden Wohnungsunternehmens sollte daher darauf geachtet werden, dass die handelnden Personen des Dienstleisters über eine fundierte immobilien-spezifische Ausbildung und mehrjährige Markterfahrung verfügen; nur so ist gewährleistet, dass die versprochenen Ankaufsmanagementbemühungen von Anfang an in professionelle Bahnen gelenkt werden. Sollte darüber Unsicherheit bestehen, kann es hilfreich sein, einen genaueren Blick auf den beruflichen Werdegang der handelnden Personen zu werfen.

Die wichtigsten Kriterien für die Arbeit eines Ankaufsmanagers sind Transparenz – er sollte die einzelnen Schritte seiner Arbeit für das Wohnungsunternehmen jederzeit sichtbar und objektiv nachvollziehbar machen – und eine über das rein Vertragliche hinausgehende Verbindlichkeit, die sich den geschäftlichen Interessen des Wohnungsunternehmens konsequent verpflichtet fühlt.

Die Geschäftsbeziehung zwischen Wohnungsunternehmen und externem Ankaufsmanager sollte vor allem durch gegenseitiges Vertrauen geprägt sein. Für die Arbeit des Ankaufsmanagers ist es essenziell, dass er sich jederzeit darauf verlassen kann, dass die durch ihn vorgestellten Immobilienangebote vertraulich behandelt werden; dies gilt vor allem dann, wenn es sich um inoffizielle Angebote handelt, die am Markt gar nicht bekannt gemacht werden dürfen. Das Wohnungsunternehmen sollte jederzeit darauf vertrauen können, dass der Ankaufsmanager allein dessen Interessen im Auge hat. Gegenseitiges Vertrauen ist die Basis für den gewünschten Erfolg.

Der erste gemeinsame Schritt ist eine beidseitig unterschriebene Ankaufsmanagementvereinbarung, in der die Rechte und die Pflichten der Beteiligten festgelegt und die Vergütung des Ankaufsmanagers verbindlich geregelt werden. ■

Entwicklung

Bei einer „Minga“ arbeiten Menschen zusammen für die Gemeinschaft. Die DESWOS hilft weltweit, Traditionen der SELBSTHILFE neu zu entwickeln!

DESWOS-Spendenkonto
IBAN:
DE87 3705 0198 0006 6022 21



ecuador



DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

deswos.de

THEMA DES MONATS

Praxisbeispiel im Kontext einer Unternehmenssanierung

Bedeutung maßgeschneiderter Finanzierungslösungen

Die Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG (WohnBau) – eine der ältesten Genossenschaften Brandenburgs – feiert 2017 ihr 125-jähriges Bestehen. Heute steht sie auf stabilem Fundament. Doch dies war nicht immer so. Ein umfangreicher Sanierungsprozess, zu dem die Optimierung des Darlehensportfolios sowie maßgeschneiderte Finanzierungslösungen gehörten, stabilisierte die Genossenschaft, deren Bestand gefährdet war.



Uwe Becker
Prokurist
DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH
Potsdam



Dr. Michaela Schmitz-Schlar
Vorstandsvorsitzende
Wohnungsbaugenossenschaft
Frankfurt (Oder) eG

Erlösschmälerungen in Höhe von 6,4 Mio. €. Hinzu kam der Betriebskostenausfall für die leerstehenden Wohnungen in Höhe von 3 Mio. €. Diese seit Jahren gewachsenen Auswirkungen der Leerstände führten zu einer Gefährdung der WohnBau.

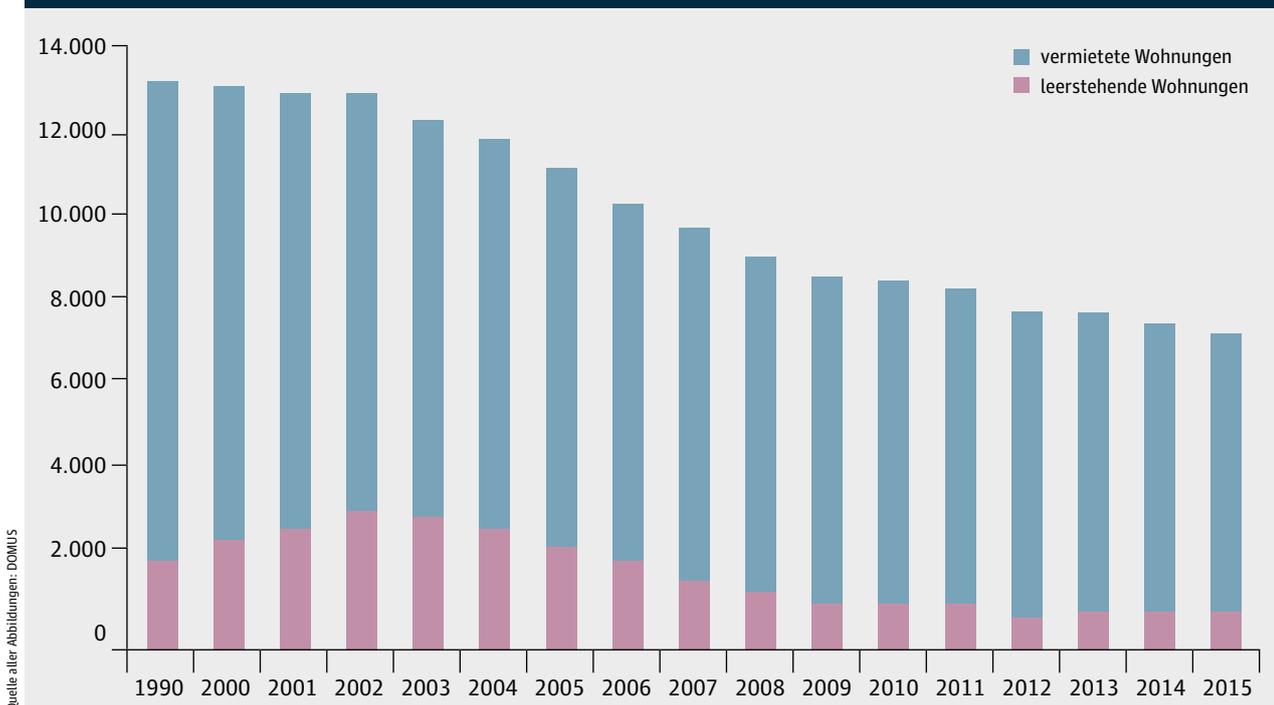
Die Stadt Frankfurt (Oder) hatte im Jahr 1989 rund 87.000 Einwohner. Seither ging die Bevölkerungszahl zurück und liegt aktuell noch bei etwa 58.000 Einwohnern. In den Jahren 1997 bis 2005 lag der jährliche Rückgang bei mehr als 2%. Die WohnBau hatte zur Wiedervereinigung rund 13.000 Wohnungen im Bestand. Dies blieb bis

zum Jahr 2002 weitgehend unverändert. In den 1990er Jahren wurde ein Teil der Gebäude umfassend saniert. Infolge des verstärkten Bevölkerungsrückgangs Ende der 1990er Jahre stieg indessen der Leerstand an und erreichte im Jahr 2002 mit 24,7% den höchsten Wert. Alleine im Jahr 2003 resultierten aus Leerständen

Sanierungskonzept

Um auf den Nachfragerückgang durch Rückbaumaßnahmen zu reagieren und den Fortbestand der Genossenschaft zu sichern, wurde in den Jahren 2002/2003 von der WohnBau und der DOMUS Consult ein Sanierungskonzept nebst Fortschreibung erarbeitet, welches den Anforderungen

ABB. 1: WOHNUNGSBESTAND UND LEERSTAND



des § 6a Altschuldenhilfe-Gesetz sowie der Altschuldenhilfereordnung entsprach und damit die Grundlage für den Erhalt von Fördermitteln und Altschulden-Teilentlastung darstellte. Das Konzept hatte u. a. den verstärkten Bestandsabbau zur Reduzierung von Leerstand sowie die Verbesserung der Liquidität der Genossenschaft zum Ziel. Im Ergebnis erhielt die WohnBau bis zum Jahr 2010 Entlastungen von Altschulden in Höhe von knapp 15 Mio. €. Hinzu kamen bis heute Zuschüsse für Abrisskosten von mehr als 16 Mio. €. Die tatsächlichen Abriss- und Abrissnebenkosten überstiegen die Fördermittel um ca. 2,5 Mio. €, sodass es hier zusätzlicher finanzieller Anstrengungen seitens der WohnBau bedurfte.

Das umzusetzende Sanierungskonzept hatte vier Maßnahmenschwerpunkte:

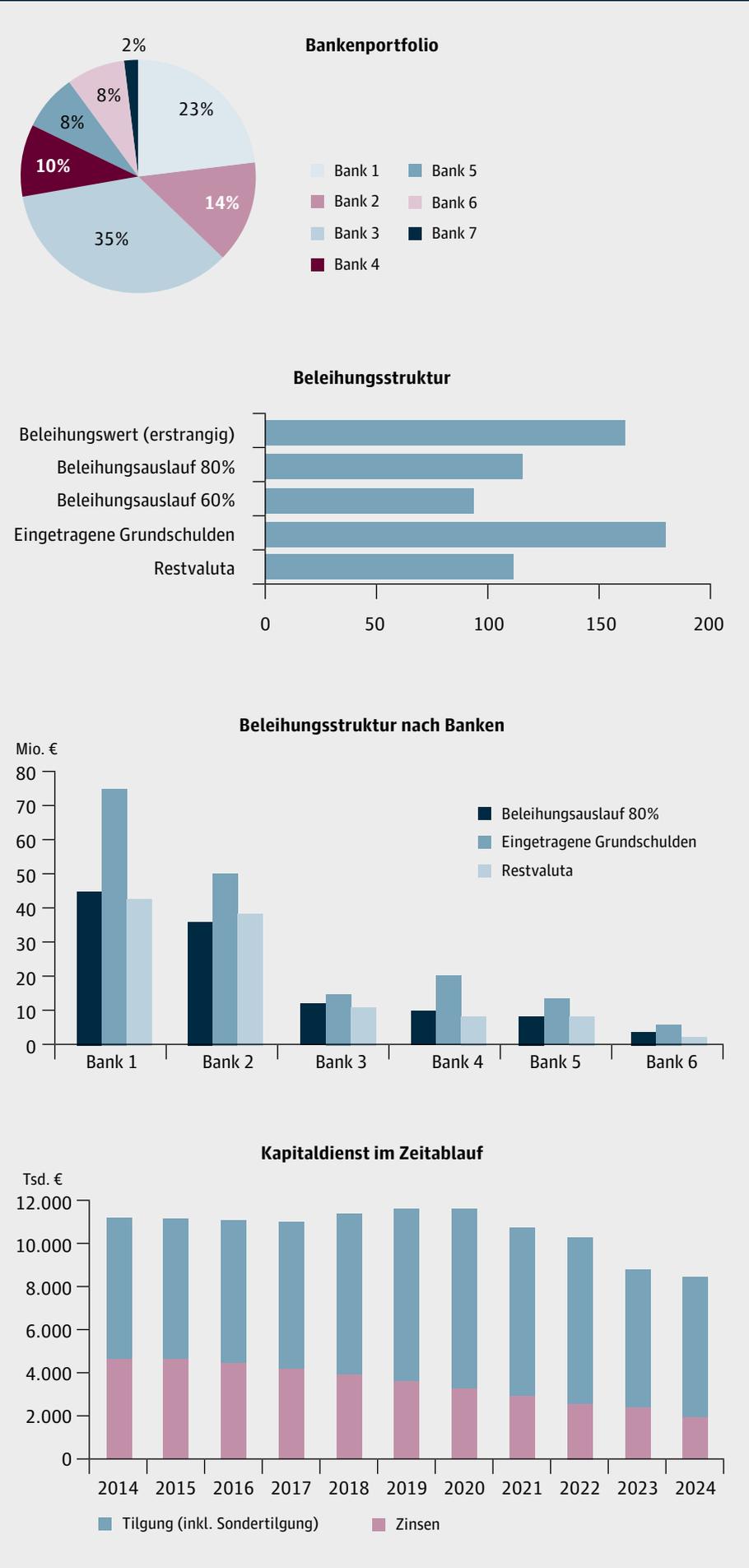
- Reduzierung der erheblichen Leerstandskosten (Teilentlastung von Altschulden bis 2010, Umlagenausfall, Instandhaltung) durch Ausrichtung des Wohnungsbestandes auf die geringere Nachfrage,
- Organisatorische und personalpolitische Maßnahmen zur Reduzierung der Personalkosten,
- Sukzessive und fortwährende Optimierung des Darlehensportfolios und des Kapitaldienstes,
- Einführung von Kontroll- und Steuerungsinstrumenten nach innen und außen.

Wie Abbildung 1 zeigt, wurde der Wohnungsbestand kontinuierlich auf 7.300 Wohnungen per Ende 2015 reduziert, was einer Verringerung um mehr als 40% entspricht. Die Darlehensverbindlichkeiten konnten im Zeitraum von 2004 bis 2015 um rund 77 Mio. € bzw. rund 45% reduziert werden.

Vor allem in den ersten Jahren des Sanierungsprozesses war ein erfolgreicher Ausgang der Sanierung ungewiss. So betrug die Liquidität in den Jahren 2004/2005 zeitweise deutlich weniger als eine Monatsmiete. Die Kapitaldienstquote lag bei kritischen 57% und die Leerstandsquote Ende 2005 immer noch über 20%. Liquiditätsengpässe gingen dabei bereits zu Lasten der Instandhaltung. Die Zahlungsfähigkeit konnte teilweise nur durch die Vereinbarung von Dispositionskrediten gesichert werden.

In den Jahren 2001 bis 2004 wurden, in erster Linie aufgrund außerplanmäßiger Abschreibungen, Jahresfehlbeträge von durchschnittlich 12 Mio. € erwirtschaftet. Neben den zum Abriss vorgesehenen Wohngebäuden wurden auch unsanierte Objekte, deren Sanierung nicht mehr vorgesehen war und deren Leerstand über 30% lag, außerplanmäßig abgeschrieben. 2003 begann der Abriss, flankiert von vereinzelt Verkäufen: Alleine bis 2008 reduzierte sich der Bestand auf diese Weise um knapp 4.000 Einheiten. ▶

ABB. 2-5: AUSWERTUNG EINES DARLEHENS- UND BELEIHUNGSMANAGEMENTS



Mit dem Wechsel in der WohnBau-Unternehmensführung führte die Autorin dieses Beitrags ab dem Jahr 2005 eine neue Unternehmensstrategie ein, die eine Stabilisierung und weitere Verbesserung der Unternehmenssituation ermöglichen sollte. Dabei sollte der Prozess der Bestandsreduzierung durch eine einschneidende Umorganisation innerhalb der WohnBau begleitet werden. So wurde der Personalbestand entsprechend der Bestandsreduzierung angepasst und mit der Gewerkschaft eine Vereinbarung zur Reduzierung der Personalkosten abgeschlossen.

Darlehens- und Beleihungsmanagement

Bei der Optimierung der Finanzierungsstrukturen lag der Fokus auf einem fortwährenden Darlehens- und Beleihungsmanagement. Zur Verbesserung der Transparenz wurde die Berichtskultur geändert: Die Kreditgeber wurden nun aktiv und regelmäßig mittels Quartalsberichten über die Entwicklung der Genossenschaft informiert. Zusätzlich zu den bestandsentwickelnden Maßnahmen (z. B. Abriss) existierten erhebliche Herausforderungen auf der Finanzierungsseite. Der

Stadtumbau musste - bzw. muss nach wie vor - durch ein maßgeschneidertes Darlehens- und Beleihungsmanagement begleitet werden, das Instrumente zur Optimierung des Kapitaldienstes sowie der Beleihungssituation umfasst.

Optimierung der Darlehens- und Beleihungsstruktur

Einen guten Überblick über die aktuelle Darlehenssituation zu erlangen ist für das Darlehens- und Beleihungsmanagement wesentlich. Die Strukturierung nach Kreditgebern, Darlehensbeträgen, Prolongationsterminen und Laufzeiten macht es möglich, frühzeitig Chancen ergreifen bzw. auftretende Risiken eliminieren zu können (z. B. Prolongations- oder Klumpenrisiken). Darüber hinaus gilt es, die Besicherungssituation der einzelnen Kreditgeber im Blick zu behalten. So ist es immer wieder notwendig, Beleihungswerte des Wohnungsbestandes fortzuschreiben und dem aktuellen Darlehensportfolio gegenüberzustellen. Es ist dabei unerlässlich, Restvaluten der Darlehen den eingetragenen Grundschulden und Objektwerten zuzuordnen, um die Sicher-

heitenposition der einzelnen Darlehensgeber darstellen sowie mögliche Beleihungsreserven bzw. -defizite identifizieren zu können (siehe Abbildung 2 bis 5).

Bei der WohnBau bestand in der Vergangenheit - auch aufgrund der Altschuldensituation, des Rückbaus und der dadurch reduzierten Beleihungsmöglichkeiten - eine komplexe Beleihungsstruktur mit Querbesicherungen und einer Vielzahl von Kreditgebern. Es bestanden vielfach Darlehensverträge mit Gesamthaftgrundschulden und weiten Zweckerklärungen, die auf großen Teilen des Wohnungsbestandes lasteten. Weiterhin gab es die Situation, dass ein Objekt mehreren Gläubigern als Sicherheit diente (vorhandene Nachträge). Dies schränkte die Flexibilität der WohnBau bei Verhandlungen mit bisherigen oder neuen Kreditgebern ein. Objekte trotz Tilgung freizugeben, war nicht möglich. Es galt daher, diese komplexe Besicherungsstruktur aufzulösen und durch eine einfache, klare Sicherheitsituation zu ersetzen, die mehr Handlungsspielräume schafft. Zusätzlich waren die Grundschulden bzw. Darlehen neu zu ordnen. Dafür wurden verschiedene

ABB. 6: VORHER-NACHHER-SITUATION EINES AKTUELLEN UMSCHULDUNGSPROJEKTES

Objektform (Ausprägung)				Beleihungswert zum Stichtag				Beleihungswert nach möglicher Umschuldung (Stand: 30.06.2017)				
				1. Rang		2. Rang		1. Rang		2. Rang		Bemerkungen
Objekt	WZG-Objekt	Wohnfläche	Leerstand zum Stichtag	Restschuld zum Stichtag	Grundschulden	Restschuld zum Stichtag	Grundschulden	Restschuld zum Stichtag	Grundschulden	Restschuld zum Stichtag	Grundschulden	
Objekt 1	90	5.348	12,4%	2.000.655								
Objekt 2	60	3.590	6,6%	1.887.526	Bank 1	2.227.413	Ab-schließen	Bank 2	1.429.676	1.474.973	Bank 1	5.727.586
Objekt 3	60	3.578	4,8%	1.745.638								
Objekt 4												
Objekt 5												
Objekt 6		abgerissen		0		1.562.776	zugeworfen der Restschuld Objekt 3-2					
Objekt 7												
Objekt 8						306.775	231.884					
Objekt 9	48	2.194	0,0%	2.433.000								
Objekt 10	40	2.368	0,0%	1.772.271		3.696.917	5.338.036			Bank 2	2.498.947	
Objekt 11	34	1.425	0,0%	918.873								
Objekt 12		abgerissen		0		362.664	254.033					
Objekt 13	43	2.366	26,1%	459.600								
Objekt 14	43	2.366	25,0%	0		2.045.166	1.483.031					
Objekt 15	43	2.366	33,8%	0								
Objekt 16	32	1.755	40,1%	0								
Objekt 17	43	2.366	29,2%	459.736	Bank 2							
Objekt 18	43	2.366	31,8%	449.060		1.682.263	1.097.000					
Objekt 19	43	2.366	26,6%	499.103								
Objekt 20	43	2.366	1,7%	1.059.342								
Objekt 21	32	1.755	9,6%	800.720		1.387.974						
Objekt 22	60	3.423	1,7%	1.619.768		1.032.707	1.133.227			Bank 1	1.032.707	
Objekt 23	43	2.449	6,9%	1.124.658		626.356						
Objekt 24	43	2.371	9,6%	1.083.012		806.455		Bank 1	214.883	214.883	Bank 1	214.883
Objekt 25	57	3.578	3,2%	1.122.659		795.325	531.894					
Objekt 26		abgerissen		0		296.806						
Objekt 27	38	1.421	7,5%	639.418		296.683	zugeworfen der Restschuld Objekt 9-11					
Objekt 28	27	1.421	19,1%	339.218		463.592						
Objekt 29	28	1.421	0,0%	677.652		294.504						
						18.240.143				1.474.973		12.285.147
												214.883 12 Besicherungsobjekte

Darlehenspakete mit den passenden Beleihungsobjekten geschnürt sowie potenziellen Kreditgebern mögliche Umschuldungen mit den entsprechenden Darlehensbedingungen (Zins, Tilgung, Zinsbindung) vorgeschlagen (siehe beispielhaft Abbildung 6). Insbesondere mit den bestehenden Kreditgebern verhandelte die WohnBau intensiv, da die Umsetzung oft von ihrer Handlungsbereitschaft abhing. Eine Vielzahl möglicher Instrumente wird und wurde genutzt, um dauerhaft eine auf die Bedürfnisse der WohnBau maßgeschneiderte Finanzierungssituation zu schaffen.

Instrumente

So werden seither bei Ablauf von Zinsbindungsfristen neue verbesserte Konditionen vereinbart bzw. Darlehen zu anderen Kreditgebern mit wohnungswirtschaftlichem Know-how umgeschuldet. Dadurch konnten bereits erhebliche Zinseinsparungen erreicht werden. U. a. wurden auch KfW-Darlehen umgeschuldet, um verbesserte und marktgerechte Konditionen zu erzielen. Die WohnBau wendet darüber hinaus zinssichernde Instrumente wie variabel verzinsten Darlehen mit Zinscaps an, um Zinsrisiken zu reduzieren. Zur Erreichung von Planungssicherheit werden seither auch Forward-Vereinbarungen abgeschlossen, sofern dadurch die Sicherung einer passgenauen Kondition erfolgen kann. Der Abschluss unterschiedlicher Zinsbindungszeiträume minimiert zudem das Risiko gleichzeitiger auslaufender Zinsbindungen bei Umschuldungen und Prolongationen.

Im Jahr 2005 konnte mit einer Bank eine Umstellung von Quartalsraten auf Monatsraten erreicht werden, wodurch sich das Liquiditätsmanagement vereinfachte. Auch die Prüfung der Zweckmäßigkeit von Umschuldungen unter Inkaufnahme einer Vorfälligkeitsentschädigung erfolgt regelmäßig. Ebenso werden außerplanmäßige Tilgungsleistungen (9 Mio. € seit dem Jahr 2003) vorgenommen – einerseits um eine verbesserte Darlehensstruktur zu erreichen, andererseits zur Fortführung der Abrisstätigkeit nach Wegfall der Teilentlastung (1,3 Mio. €). Um günstige Konditionen zu sichern, werden bei den seit 2013 wieder kontinuierlich stattfindenden Modernisierungsmaßnahmen seither sämtliche Fördermöglichkeiten geprüft und in die Beleihungsstruktur eingepasst. Auch mögliche Tilgungserhöhungen zur Senkung des Zinsaufwands (Laufzeitverkürzung) werden regelmäßig bei Neuaufnahmen, Prolongationen oder Umschuldungen geprüft.

Konsolidierung und Ausblick

Das Darlehens- und Beleihungsmanagement reduzierte die Anzahl der Kreditgeber erheblich. Im

ABB. 7: ENTWICKLUNG WESENTLICHER KENNZAHLEN

Geschäftsjahr	2001	2005	2010	2015
Anzahl Wohnungen	12.981	11.164	8.594	7.335
Leerstandsquote Wohnungen in %	21,5%	20,8%	11,3%	11,5%
„Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen in €/m ² pro Monat“	3,20	3,48	3,81	4,31
Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Mio. €	168,7	161,8	128,4	103,6
Planmäßige Tilgungen in Tsd. €*	2.645,4	4.648,6	3.859,5	6.289,7
Zinsquote in % (Zinsen / Istmiete)	36,1%	35,2%	31,2%	21,8%
Kapitaldienstquote in % (Kapitaldienst / Ist-Miete)*	47,3%	56,7%	50,3%	53,7%
Liquide Mittel als X-Faches der Monats-Ist-Miete	3,3	0,1	4,6	9,0

* ohne Sondertilgung und Teilentlastung

Jahr 2000 lag sie noch bei 14, derzeit bestehen Verbindlichkeiten bei nur noch sechs Kreditgebern. Kleine Kreditgeber sowie Banken, deren langfristiger Verbleib in der Wohnungswirtschaft unsicher war (bzw. die aufgrund von finanzwirtschaftlichen Problemen gefährdet waren), wurden abgelöst. Geschäftsbeziehungen bestehen nunmehr nur noch mit als fair und fachlich kompetent eingeschätzten Finanzierungspartnern, die an einer langfristigen Beziehung interessiert sind. Am Ende des Jahres 2009 betrug die Leerstandsquote der WohnBau noch 11%. Die Anzahl leerer Wohnungen wurde innerhalb von sieben Jahren um 70% reduziert. Die spürbaren finanziellen Entlastungen ermöglichten der WohnBau, wieder Investitionen in den Bestand zu tätigen und den Instandhaltungssatz je m² ab dem Jahr 2005 schrittweise zu erhöhen. Die Kennzahlen der WohnBau verbesserten sich kontinuierlich (siehe Abbildung 7).

Im Jahr 2011 lag die Zinsquote nach vielen Jahren erstmalig wieder unter 30%, im Jahr 2015 gar unter 22%. Die Darlehensverschuldung konnte sowohl absolut als auch im Verhältnis zur Wohnfläche kontinuierlich gesenkt werden – und das trotz wieder erfolgreicher Kreditneuaufnahmen für Modernisierungsmaßnahmen.

Die erzielte Zinseinsparung aus Umschuldungen, Laufzeitverkürzungen und Prolongationen wurde besonders ab dem Jahr 2012 für Tilgungserhöhungen genutzt, was einen erneuten Anstieg der Kapitaldienstquote in den letzten Jahren erklärt. Der Zahlungsmittelbestand stieg jedoch ebenfalls an. 2015 lag er bereits bei der 9-fachen Monats-Ist-Miete. Zudem war aufgrund von Mieterhöhungen im Jahr 2015 die Ist-Miete erstmalig höher als im Vorjahr. Das Instandhaltungsvolumen nähert sich mittlerweile einem weitgehend branchenüblichen Niveau an.

In den kommenden zehn Jahren werden Kredite mit einem jährlichen Kapitaldienst von mehr als 3 Mio. € vollständig getilgt sein, sodass diese Gelder dann für anderweitige Maßnahmen, in erster Linie die Bestandsentwicklung, verfügbar sein werden. Dem aktiven Darlehensmanagement wird auch zukünftig ein hoher Stellenwert beigemessen. So werden für in den kommenden fünf Jahren anstehende Zinsbindungstermine bereits Überlegungen angestellt, wie eine weitere Optimierung der Darlehens- und Kapitaldienststruktur erreicht werden kann.

Das Darlehens- und Beleihungsmanagement sowie die darin enthaltenen umstrukturierenden Tätigkeiten erreichten eine schrittweise Optimierung des Beleihungsportfolios. Die WohnBau entwickelte sich in den vergangenen 15 Jahren von einem Unternehmen, dessen Fortbestand gefährdet ist, zu einem Unternehmen, das für Kreditgeber wieder von Interesse ist.

Doch auch wenn die WohnBau mittlerweile wieder gut dasteht – ein Grund zum Ausruhen ist dies nicht. Noch immer prägt der Stadtbau die Stadt. Die neuesten Prognosen gehen von einem weiteren Einwohnerrückgang von 0,8% pro Jahr bzw. 400 Einwohnern aus. Dadurch bleibt weiterhin eine Kombination aus Abriss- und Modernisierungsmaßnahmen sowie ein maßgeschneidertes Darlehens- und Beleihungsmanagement erforderlich.

Nur so kann die WohnBau auch künftig den quantitativen und qualitativen Anforderungen des lokalen Mietwohnungsmarktes gerecht werden. ■



Weitere Informationen:
www.domusconsult.de und
www.wohnbau-frankfurt.de

THEMA DES MONATS

Interview mit René Gansewig und
Thomas Jebesen

„Im Schatten des Booms ist Kreativität und Tatkraft gefragt“



Quelle: NEUWOBA

Während in Großstädten die Preise für Wohnimmobilien immer weiter steigen und private Investoren wie städtische Gesellschaften händeringend nach Gelegenheiten für Bau und Modernisierung suchen, ist die Realität in vielen deutschen Orten eine ganz andere: Die Mittel sind knapp – Mieter ebenso. Kreative Mängelverwaltung ist angesagt. Ein Gespräch mit René Gansewig (l.), Vorstandssprecher NEUWOBA, und Thomas Jebesen, Mitglied des Vorstands der DKB AG.

Herr Gansewig, Sie stehen einer Wohnungsbaugenossenschaft in Neubrandenburg vor. Nicht gerade ein einfacher Standort. Was sind die Herausforderungen für Sie?

Gansewig: Demografischer Wandel, Strukturwandel, Nachfrageveränderung, Marktkonsolidierung, der Trend zur Rückbesinnung auf das Wohnen in der Stadt, Energie, Klima und Kosten sowie die wachsenden Ansprüche unserer Mitglieder mit veränderten Wohnpräferenzen sind nur einige Trends, denen sich die NEUWOBA in den nächsten Jahren stellen muss - und deshalb bauen wir.

Haben Sie angesichts so vieler struktureller Herausforderungen Schwierigkeiten, Finanzierungen zu erhalten?

Gansewig: Tatsächlich waren Anfang der 2000er Jahre Banken hinsichtlich der Kreditvergabe in unserer Region zurückhaltend. Dies hat sich nach der Wirtschafts- und Finanzkrise stark geändert. Seit geraumer Zeit können wir im Bereich der Finanzierung auf ein breites Angebot zurückgreifen.

Herr Jebesen, Sie sind bei der DKB für Wohnungsunternehmen zuständig. Wie gehen Sie mit strukturschwachen Regionen um?

Jebesen: Viele Banken finanzieren nur in Topstädten und -lagen. Wir schließen keine Regionen

aus, schauen aber genau hin, welche Perspektiven eine Region hat. Je nach demografischer Entwicklung ändern sich bei uns die Vorgaben an Kapitaldienstfähigkeit, Kreditlaufzeit, Tilgung und Beleihungswertauslauf. Außerdem erfassen wir die wirtschaftlichen Daten der Bilanzen von Wohnungsunternehmen mit einem Auswertungstool. Damit können wir sehen, wie sich ein Unternehmen im Marktvergleich behauptet und welche Spielräume es zur Umsetzung seiner Strategie hat.

Wie gehen Sie in Neubrandenburg konkret mit dem Bevölkerungsrückgang um?

Gansewig: Der Leitsatz unserer Genossenschaft in Bezug auf Angebotsüberhänge besteht darin, dass marktgängige und nicht dauerhaft nachgefragte Wohnungen zurückgebaut werden. Dies erfolgt bei uns bevorzugt mit der Variante des etagenweisen Rückbaus im bewohnten Zustand. Gleichzeitig gibt es eine verstärkte Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum, der alle Anforderungen an ein lebenslanges Wohnen in den eigenen vier Wänden erfüllt. Darüber hinaus besteht für uns die Aufgabe, den verbleibenden Bestand zukunftsgerecht zu gestalten.

Viele setzen ja auf barrierefreies Wohnen. Sie, Herr Gansewig, haben in Neubrandenburg

aber sogar einen Pflegeservice als eigenes Tochterunternehmen gegründet. Aus unserer Sicht ist das ein interessanter Schritt: Hier geht ein Unternehmen neue Wege, um Mehrwerte für Mieter zu schaffen.

Gansewig: Die Aufgaben für eine Genossenschaft haben sich verändert. Bei 9.266 Genossenschaftsmitgliedern verfügt die NeuwoBa aktuell über einen Bestand von 9.098 Wohnungen. Von der Wohnungsfrage als soziales Problem kann also längst keine Rede mehr sein. Die Mitglieder werden aber immer älter, womit der Betreuungsbedarf steigt. Dafür ist die Soziale Dienste GmbH (Sodien) als dritte Tochter das soziale Kompetenzzentrum im Unternehmensverbund. Durch individuelle Wohnformen mit Pflege-, Betreuungs- und sozialen Dienstleistungen aus einer Hand stärkt sie die genossenschaftlichen Grundsätze der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung.

Kann das Modell auch als Vorbild für andere dienen? Ab welcher Größe macht die Gründung eines solchen „ambulanten“ Pflegedienstes Sinn?

Gansewig: Soziale Leistungen werden perspektivisch verstärkt zum Geschäftsfeld einer Wohnungsbaugenossenschaft gehören. Davon bin ich überzeugt. Es gibt jedoch keine Antwort anhand



Gansewig: Aus verschiedenen Gründen ist auch aus meiner Sicht eine Trendwende höchst unwahrscheinlich: Erstens liegen gerade in ländlichen Gebieten heutzutage die durchschnittlichen Kinderzahlen je Frau unter dem Niveau, das für eine stabile Bevölkerung nötig wäre. Zweitens müssten in der Peripherie mehr neue Arbeitsplätze entstehen als in den urbanen Räumen. Dies ist aber in modernen Wissensgesellschaften kaum vorstellbar. Und drittens zieht es Zuwanderer aus anderen Ländern dorthin, wo es Arbeitsplätze gibt und wo bereits Netzwerke von Migrantengruppen existieren.

Sehen Sie neben dem Thema „Lebenslanges Wohnen“ noch andere erfolgsversprechende Konzepte?

Gansewig: Die meisten Senioren sind laut Umfragen mit ihrer materiellen Situation, ihrer Wohnsituation und ihrem Leben zufrieden. In den kommenden Jahren wird sich die Gruppe der über 65-Jährigen weiter aufspalten: In „junge Senioren“, „rüstig Gebliebene“ und „Hochbetagte“ - mit ganz unterschiedlichen Lebensstilen und -umständen. Die Alterung der Gesellschaft wird nicht nur zu einem rasch wachsenden Bedarf an sozialen Einrichtungen und Diensten für ältere und hochbetagte Menschen führen, sondern auch zu einem wachsenden Bedarf an Begegnungs-, Freizeit-, Kultur-, Service- und Beratungseinrichtungen.

Jebsen: Immer mehr Wohnungsunternehmen treten als Energieerzeuger auf. Das kann im Einzelfall auch Mehrwerte für die Mieter liefern. In jedem Fall aber werden Wohnungsunternehmen individuell definieren müssen, wie groß ihre kritische Masse ist, und gegebenenfalls fusionieren oder schrumpfen. Im speziellen Fall gilt es, bei strukturell leerstehenden Objekten auch Abrissstrategien aus eigener Kraft zu forcieren. Das sind aus unserer Sicht notwendige Anpassungsprozesse, die Unternehmen soweit wie möglich selbst gestalten sollten.

Wie schätzen Sie die Entwicklung in anderen Regionen Deutschlands ein? Kann der Westen vielleicht auch von ländlichen Regionen im Osten lernen?

Jebsen: Selbstverständlich ist das Thema Demografie nicht auf den Osten beschränkt sondern betrifft auch Regionen im Westen, Norden, selbst im Süden. Hier kann ein Vergleich mit dem Osten einiges über den Umgang mit dem Wandel lehren. Dazu gehört beispielsweise, wie sich ein gezielter Rückbau so umsetzen lässt, dass die Region schließlich profitiert.

Gansewig: Wenn akzeptiert würde, dass nicht alle Regionen Deutschlands unter den gleichen Standards leben können, würde das nicht weniger, sondern mehr Vielfalt bedeuten. Wenn sich auf diesem Weg des geordneten Rückzugs auch noch das eine oder andere Ziel der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie besser erfüllen ließe, wäre noch mehr gewonnen. Deshalb gilt es, Mittel und Wege zu finden, wie sich die Regionen an den Bevölkerungsschwund anpassen können, ohne dabei auch noch ökonomische und ökologische Kosten zu verursachen.

Vielen Dank für das Gespräch!

Die Fragen stellte Martin Liebig.

NEUWOBA

Mitarbeiter:	174 Mitarbeiter
Standorte:	7
Wohn- und Gewerbeeinheiten:	9.158
Genossenschaftsmitglieder:	9.359
Leerstandsquote:	2,63%
Durchschnittsmiete:	4,45 €/m ²
Eigenkapitalquote:	40,4% (2014)
Cashflow:	7,8 Mio. € (2014)
Verschuldungsgrad:	237 €/m ² (2014)

Stand: 2015

Wenn *Kreativität* gefragt ist.

Content Marketing für die Wohnungswirtschaft.
haufe-newtimes.de

**HAUFE.
NEWTIMES**

Finanzierung

Immobilienwirtschaftliche Deckungsbeitragsrechnung versus Finanzierungsüberlegungen

In der Nutzungsphase von Wohnimmobilien werden Instrumente benötigt, die langfristig orientiert sind und auf eine Kostendeckung abzielen. Gerade der Abgleich mit Finanzierungsüberlegungen zeigt, dass es ein Nebeneinander von Deckungsbeitragsrechnung, GuV, Bilanz und Cashflow-Betrachtungen geben kann und muss.



Dr. Henri Lüdeke
Geschäftsführer
BBT Treuhandstelle des Verbandes
Berliner und Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen GmbH

Cashflow-basierte Verfahren sind infolge signifikant hoher, volatiler Ein-/Auszahlungen i. d. R. nicht geeignet, eine sinnvolle Unterstützung bei der retrograden Mietkalkulation zu leisten. Ob eine Deckung auch der Eigenkapitalverzinsung erfolgt, kann anhand von absoluten Cashflows während der Nutzung nicht sicher prognostiziert werden. Im Rahmen einer aktuellen Promotion wurde eine immobilienwirtschaftliche Deckungsbeitragsrechnung (Immo-DBR, siehe Abbildung 1) nach Haupt- und Detailpositionen hergeleitet und zur Deckungsbeitragsflussrechnung ausgebaut.¹

Lücke-Theorem und Kosten- und Leistungsrechnung (KLR)

Das Lücke-Theorem² stellt die Verbindung zwischen einer kapitalwertbasierten und einer kostenrechnerischen Sichtweise her. Einzelne Ausgaben werden nicht zu den Zahlungszeitpunkten erfasst, sondern auf Perioden verteilt. Dadurch resultieren Unterschiede. Der Barwert der künftigen Periodengewinne vor Zinsen würde höher sein als der Barwert der Cashflows. Dieser Effekt kann behoben werden, wenn für die als Vermögensgegenstand aktivierte Investitionsauszahlung außer Abschreibungen auch zusätzlich Zinsen auf die „Kapitalbindung“ abgezogen werden. Ein Periodengewinn, der um solche Zinsen vermindert wurde, wird als „Residualgewinn“ bezeichnet. Der Barwert der Residualgewinne entspricht dem Ka-

pitalwert des Investitionsprojektes.³ Damit wird eine Beurteilung nach dem Residualgewinn immun gegen bilanzpolitische Maßnahmen der Manager.

KLR und immobilienwirtschaftliche Deckungsbeitragsrechnung

Ziel der Immo-DBR ist die Beantwortung der Frage, wie hoch die kostendeckenden Mieten sein müssen. Mieten entstehen im Wechselspiel von

Angebot und Nachfrage. Wichtig ist, die eigene Kostensituation zu kennen und sofort Aussagen zu deren Deckung zu erzielen. Die in der Industrie seit Jahrzehnten angewandten Kosten- und Leistungsrechnungs-Methoden wurden auf die Besonderheiten des Gutes Wohnimmobilie adaptiert. Im Ergebnis entstand ein Vorschlag einer Immo-DBR sowie der Gliederung von Sparten/Subsparten. ►

LITERATURTIPP

Bewertungssystem zur retrograden Mietenermittlung



Aktuelle Mieten werden vom Markt bestimmt und sind das Ergebnis von Angebot und Nachfrage. Um beurteilen zu können, ob die Kostensituation des Wohnungsunternehmens mit den marktüblichen Entgelten und Absatzquoten auskömmlich ist, muss eine retrograde Mietkalkulation für die Zukunft erfolgen. Cashflow-basierte Rechenschemata sind infolge volatiler Auszahlungsverläufe und der Berücksichtigung von aperiodischen, signifikant hohen investiven Zahlungen für dafür nicht geeignet. Deshalb werden die in der Industrie etablierten Systeme der Deckungs-

beitragsrechnung für die Wohnungswirtschaft adaptiert. Im Ergebnis wird eine immobilienwirtschaftliche Deckungsbeitragsrechnung nach Haupt- und Detailpositionen hergeleitet und deren Verwendung für die retrograde Zielmietenermittlung dargelegt. Zuletzt erfolgt die Herleitung einer Deckungsbeitragsflussrechnung.

Immobilienwirtschaftliche Deckungsbeitrags- und Deckungsbeitragsflussrechnung. Eine Konzeption für die unternehmerische Wohnungswirtschaft
Dr. Henri Lüdecke, verlag.tu-berlin.de, 2017, 376 Seiten, 19,50 €, ISBN 978-3-7983-2881-5

ABB. 1: ENTWURF EINER IMMO-DBR

Bereich	Hauptpositionen	Positionen	Vorzeichen	
Leistungspart	Erträge aus der Hausbewirtschaftung	Sollnettokaltmieten (SNKM)	+	
		Erlösschmälerungen (ES)	-	
		Erlösschmälerungen wg. Leerstand	-	
		Gewährte Mietnachlässe (kalk.)	-	
		Mietminderungen (kalk.)	-	
		Sollnettokaltmieten (vermietet)		
		Vergütungen, Gebühren und Zuschläge	+	
		Erlöse aus Sondereinrichtungen	+	
		Pachterlöse/Leasingerlöse	+	
		Erbbauzinserträge	+	
		Miet- und Aufwendungszuschüsse	+	
	Erträge aus d. Verkauf v. bebauten u. unbebauten Grundstücken	+		
	Erträge aus Fremdverwaltung	+		
	Erträge aus Betreuungstätigkeit	+		
Sonstige Erträge	+			
Nettoerlöse				
Produktkosten	Fremdkosten	Lfd. Instandhaltung	-	
		Nicht umlagefähige Betriebskosten (kalk.)	-	
		Pachten/Erbbauzinsen/Leasinggebühren	-	
		Sonstige Fremdkosten	-	
	DB I			
	Kapitalkosten	Kalkulatorische Abschreibungen	-	
		Kalkulatorische Zinsen	-	
	Wagnisse	Kalkulatorische Wagnisse	-	
		Kalkulatorische Abschreibungen auf Mietforderungen/Wertberichtigungen	-	
		Kalkulatorische Abschreibungen auf and. Forderungen/Wertberichtigungen	-	
		Kalkulatorische sonstige Wagnisse	-	
	DB II			
	Verwaltungskosten	Verwaltungskosten	Personalaufwand	-
			Sächlicher Verwaltungsaufwand	-
Aktivierete Eigenleistungen			+	
DB III				
Unternehmenskosten	Unternehmenskosten	Kostensteuern	-	
		Gebühren/Beiträge	-	
		Sonstige Unternehmenskosten	-	
	Gewinnziel (x %)	-		
	DB IV			
Abstimmbrücke	Unternehmensbezogene Abgrenzungen	Betriebskosten	+/-	
		Betriebsfremde Erträge	+	
		Betriebsfremde Aufwendungen	-	
	Kosten- und leistungsrechnerische Korrekturen	A. o. u. betriebsbezogene KLR-Korrekturen	+/-	
		Verrechnungskorrekturen	+/-	
		Periodenabgrenzungen	+/-	
		Sonstige noch erforderliche Abgrenzungen	+/-	
GuV-Ergebnis				

ABB. 2: BEISPIELBILANZ DES MUSTERUNTERNEHMENS

Aktiva Mio. €	Mio. €		Passiva	Zins %	Tilg. Anf.	Nominal
AV Grundstücke	10	50	EK	3%		25
AV Gebäude	100	50	FK	4%	1,5%	75
UV	10	20	RS			
Summe	120	120	Summe			

ABB. 3: BERECHNUNG KALKULATORISCHE GRÖSSEN VS. ANNUITÄT

Kalk. Zinsen	RBW Mio. €	Kalk. Satz %	Mio. € p.a.	Zins + Tilgung FK	Mio. € Nominal	Annuität	Mio. € p.a.
Grundst.	10	2%	0,20	Nominal	75	5,5%	4,13
Gebäude	100/2	3,5%	1,75				
Kalk. Zinsen gesamt			1,95				
Kalk. Abschreibungen	RBW Mio. €	Kalk. Satz %	Mio. € p.a.				
Geb. RBW (30 Jahre RND)	100	3,3%	3,30				
Kalk. Größen			5,25	Delta Kalk. Größen ./ Annuität			1,13

Im Ergebnis ist die Summe der kalkulatorischen Größen um ca. 1,13 Mio. € höher als die tatsächlich für Fremddarlehen zu zahlende Annuität. Dieser Betrag dient zur Erwirtschaftung der kalk. Eigenkapitalverzinsung.

Zwei Nebenbedingungen zur Berechnung der kalkulatorischen Ansätze können formuliert werden:
 1.) Die Summe der kalk. Zinsen und der kalk. Abschreibungen muss größer oder mindestens gleich sein wie die durchschnittliche Annuität.
 2.) Die Summe der kalk. Zinsen und der kalk. Abschreibungen sollte mindestens so hoch sein, dass die durchschnittliche Annuität sowie die Eigenkapitalverzinsung erwirtschaftet werden.

Fazit/Ausblick

Mit der immobilienwirtschaftlichen Deckungsbeitragsrechnung kann abgelesen werden, ob eine Kostendeckung erfolgt. Richtig angewendet, bildet das System die Grundlage für valide Spartenrechnungen und auch für eine anreizkompatible Vergütung des Managements. Wenn es gelingt, das Zusammenspiel von Kostenartengliederung, Kostenstellenplan, Buchungssystematik, innerbetrieblicher Leistungsverrechnung und Ermittlung der kalkulatorischen Positionen sinnvoll aufeinander abzustimmen, ist die Basis für Planungs- und Analysezwecke in der Wohnungswirtschaft gelegt.⁶

Abgleich von Finanzierungsüberlegungen und kalkulatorischen Größen

Unternehmerisch ist von Interesse, ob die Unternehmens-/Objektfinanzierung langfristig robust ist und erwirtschaftet werden kann. Finanzierungsüberlegungen basieren i. d. R. auf den Größen der Passivseite der Bilanz. Die Immo-DBR setzt jedoch auf kalkulatorische Größen auf, die der Aktivseite der Bilanz zuzurechnen sind. Damit die objektkonkrete Steuerung auch die Finanzierungsseite beachten kann, sind grundsätzliche Überlegungen anzustellen.

Am Beispiel der Bilanz eines Muster-Wohnungsunternehmens, werden im Folgenden die anzunehmenden Restbuchwerte zum Bilanzstichtag dargestellt. Ursprünglich wurden 75 Mio. € als Fremddarlehen aufgenommen. Exemplarisch wird von 4% FK-Zins und 1,5% anf. Tilgung ausgegangen. Die angestrebte EK-Verzinsung wird mit 3% unterstellt, sodass sich aktuell ein gewogener Gesamtkapitalkostensatz (WACC) von 3,5% für die Berechnung der kalkulatorischen Verzinsung ergibt. Zur besseren Übersichtlichkeit werden die Grundstücke als eigene Teilposition des Anlagever-

mögens gezeigt (vgl. Abbildung 2), da sie anders in die Berechnung der kalk. Zinsen eingehen.

Das Vermögen ist am Anfang komplett in der Investition gebunden. Es besteht die Hoffnung, dass über den Umsatzprozess das gebundene Kapital komplett zurückfließt. Somit ist rechnerisch die Hälfte des Kapitals gebunden. Die Berechnung der kalkulatorischen Zinsen berücksichtigt, dass das Kapital im Grundstück immer gebunden bleibt, während das Kapital des Gebäudes⁴ über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zurückfließt. Dies führt dazu, dass die Verzinsungsansprüche auf das im Grundstück gebundene Kapital ggf. niedriger zu bemessen sind. Dies ist unternehmensindividuell festzulegen.

Die kalkulatorische Abschreibung kann auf zwei Wegen ermittelt werden. Entweder wird auf die verbleibende wirtschaftliche Restnutzungsdauer abgestellt, woraus ein - ggü. der steuerlich zulässigen Afa - deutlich höherer Afa-Satz resultiert (vgl. Abbildung 3). Andererseits können die historischen AK/HK zur Basis genommen werden, dann ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer heranzuziehen.⁵

¹ Lüdeke, H.: Immobilienwirtschaftliche Deckungsbeitrags- und Deckungsbeitragsflussrechnung - Eine Konzeption für die unternehmerische Wohnungswirtschaft, Schriftenreihe zur Planungs- und Bauökonomie/Immobilienwirtschaft, Band 2, Universitätsverlag der TU Berlin, 2017.

² Vgl. Preinreich, G. A. D.: Valuation and Amortization, In: The Accounting Review, o. Jg., H. 12 (1937), S. 209-220 sowie Lücke, K.: Investitionsrechnungen auf der Grundlage von Ausgaben oder Kosten, In: Zeitschrift für handelswissenschaftliche Forschung 7. Jg., o.H. (1955), S. 310-315.

³ Vgl. Ewert, R. ; Wagenhofer, A.: Interne Unternehmensrechnung, 8. Aufl., Berlin - Heidelberg - New York, 2014, S. 534.

⁴ Vgl. Lüdeke, H.: Immobilienwirtschaftliche Deckungsbeitrags- und Deckungsbeitragsflussrechnung - Eine Konzeption für die unternehmerische Wohnungswirtschaft, Schriftenreihe zur Planungs- und Bauökonomie/Immobilienwirtschaft, Band 2, Universitätsverlag der TU Berlin, 2017, S. 226 ff.

⁵ Vgl. ebd., S. 237.

⁶ Vgl. ebd., S. 323.

Genossenschaften

Kulturerbe der Menschheit

Die Genossenschaftsidee ist in die Repräsentative Liste des Immateriellen Kulturerbes der Menschheit aufgenommen worden. Das internationale UNESCO-Komitee hat der Bewerbung aus Deutschland Ende November vergangenen Jahres zugestimmt. Ein wichtiger Impuls für die Genossenschaftsidee rund vier Jahre nach Ende des Internationalen Jahres der Genossenschaften.



Katharina Burkardt
Pressesprecherin
GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienun-
ternehmen e. V.
Berlin



Dr. Andreas Wieg
Leiter Vorstandsstab
DGRV – Deutscher Genossen-
schafts- und Raiffeisenverband e. V.
Berlin



Die eigens entwickelte Wort-Bild-Marke feiert die Anerkennung des Genossenschaftsgedanken

Die „Idee und Praxis der Organisation von gemeinsamen Interessen in Genossenschaften“ war die erste Nominierung zur Repräsentativen Liste, die aus Deutschland eingereicht wurde. Den Antrag hatten die Deutsche Hermann-Schulze-Delitzsch-Gesellschaft und die Deutsche Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Gesellschaft gemeinsam auf den Weg gebracht.

Weltweit sind rund 800 Mio. Menschen in Genossenschaften organisiert. In Deutschland vereinen die fast 8.000 Genossenschaften mehr als 22 Mio. Mitglieder. Seit mehr als 160 Jahren sind Genossenschaften im Finanzwesen, in der Landwirtschaft, in Handel und Gewerbe oder im Wohnungsbau erfolgreich. Aber auch für aktuelle Herausforderungen wie eine bürgernahe Energiewende, ein menschenwürdiges Wohnen im Alter, die Vereinbarkeit von Beruf und Familie oder die Nahversorgung im ländlichen Raum bieten Genossenschaften innovative Lösungen. Gemeinsam handeln, mehr erreichen: Das ist die starke Botschaft der Genossenschaften weltweit. „Die Aufnahme der Genossenschaftsidee mit ihrer über 100-jährigen Tradition in die Liste des immateriellen Weltkulturerbes unterstreicht, wie

wichtig ihre Prinzipien damals wie heute sind“, erklärt Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW.

Größere Aufmerksamkeit

Die Repräsentative Liste des Immateriellen Kulturerbes der Menschheit soll die Vielfalt an kulturellen Ausdrucksformen und menschlicher Kreativität aus allen Weltregionen zur Geltung

Vorsitzender des DZ BANK-Aufsichtsrats und Vorstandsvorsitzender der Deutschen Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Gesellschaft. „Die Genossenschaftsidee ist weltweit bewährt und hat eine ungebrochene Kraft. Ein sichtbarer Beweis sind die über 900.000 Genossenschaften in mehr als 100 Ländern. Mit über 800 Mio. Genossenschaftlern weltweit haben wir mehr Mitglieder als die FIFA“, ergänzt Dr. Axel Viehweger, Vorstand beim

„Die Aufnahme der Genossenschaftsidee mit ihrer über 100-jährigen Tradition in die Liste des immateriellen Weltkulturerbes unterstreicht, wie wichtig ihre Prinzipien damals wie heute sind.“

GdW-Präsident Axel Gedaschko

bringen. Mit der Aufnahme der Genossenschaftsidee versprechen sich die Initiatoren eine größere Aufmerksamkeit in der Bevölkerung.

„Die Anerkennung der genossenschaftlichen Idee als UNESCO-Welterbe ist vor allem auch eine Würdigung all derer, die sich in Genossenschaften engagieren. Es ist eine Würdigung der vielen genossenschaftlichen Initiativen weltweit“, sagt Werner Böhnke, stellvertretender

VSWG Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. und Vorsitzender der Deutschen Hermann-Schulze-Delitzsch-Gesellschaft.

Trotz der großen Zahlen geht es den Gründer-väter-Vereinen um den Schutz einer gesellschaftlichen Idee, die heute in vielen Bereichen auf dem Rückzug ist. Kopfzerbrechen bereitet vor allem der geringe Bekanntheitsgrad bei den jüngeren Generationen. In den meisten Bildungsein- ▶

richtungen wird kaum Wissen über die Genossenschaft vermittelt. „Das wollen wir ändern. Die Genossenschaft muss stärker in der schulischen und universitären Ausbildung verankert werden. Und der Kulturerbetitel wird uns auf Länderebene so manche Tür in der Politik und den Behörden öffnen“, meint Viehweger.

„Der genossenschaftliche Gedanke und die ihm innewohnenden Werte sind ja durchaus gegenwärtig“, ergänzt Böhnke. „Interessant ist z. B., wie sich Wertvorstellungen bei jungen Menschen verändern. So verzichten heute viele junge Leute auf ein eigenes Fahrzeug und bevorzugen Car-sharing. Bisweilen fehlt jedoch das Bewusstsein

darüber, dass die genossenschaftliche Kooperation auch in vielen anderen Lebensbereichen nützlich sein kann.“

Immaterielles Kulturerbe

Der Titel „Immaterielles Kulturerbe“ ist noch relativ neu. Die UNESCO hatte das Abkommen zum Schutz des traditionellen Wissens und Könnens erst im Jahr 2003 verabschiedet. Die völkerrechtlich verbindliche Konvention trat 2006 in Kraft. Zu den über 150 Vertragsstaaten gehört seit 2013 auch die Bundesrepublik Deutschland. Seither werden in einem nationalen Verzeichnis die kulturellen Traditionen registriert.

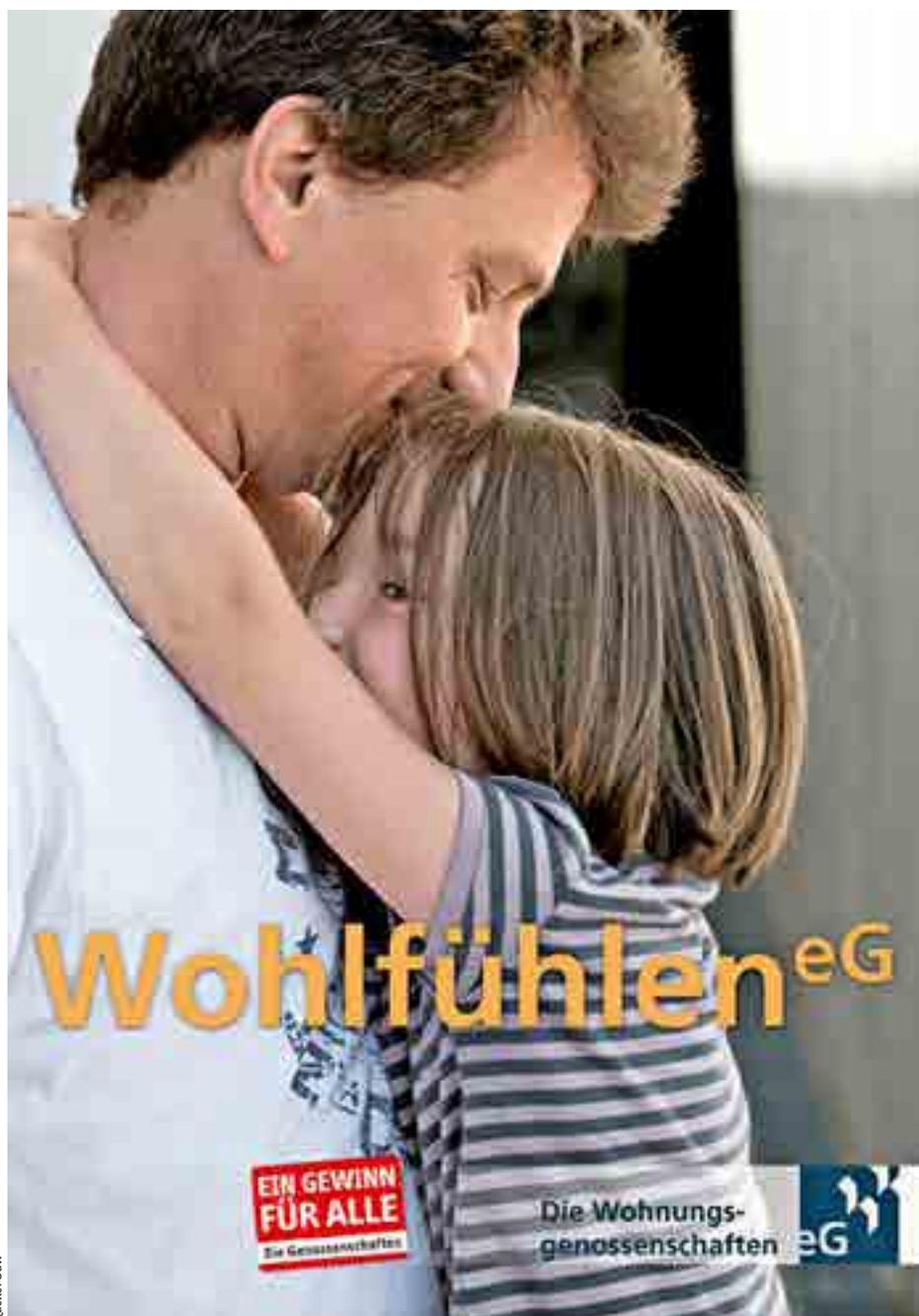
Zu den Ausdrucksformen der „lebendigen Traditionen“ gehören etwa Tanz, Theater, Musik oder Bräuche, Feste und Handwerkskünste. Es geht aber auch um Formen des Miteinanders, wie etwa das Vereinswesen in der Schweiz oder die in Österreich bekannte Selbsthilfeorganisation für gegenseitige Brandhilfe. Dementsprechend wurde auch die Genossenschaftsidee in die Kategorie der „Gesellschaftlichen Bräuche, Rituale und Feste“ eingeordnet.

Für die Begleitung des gesamten Verfahrens benötigten die Initiatoren einen langen Atem. Bereits Ende 2013 wurde parallel über die Bundesländer Sachsen und Rheinland-Pfalz ein Antrag eingereicht, der nach der nationalen Anerkennung im Dezember 2014 schließlich im März 2015 zur internationalen Bewerbung ausgewählt wurde. Eine unabhängige Kommission begründete die Empfehlung damit, dass sich Genossenschaften auch an sozialen Werten orientieren und auf ideellen Grundsätzen wie Solidarität, Ehrlichkeit, Verantwortung und Demokratie aufbauen würden. Das seien Prinzipien des kulturellen Selbstverständnisses menschlicher Gemeinschaften.

Neben genossenschaftlichen Verbänden und Organisationen haben sich viele namhafte Persönlichkeiten aus Politik und Gesellschaft für die Bewerbung eingesetzt, wie etwa Rita Süßmuth als Schirmherrin der Kampagne. Spannender als zunächst gedacht verlief schließlich die finale Sitzung des UNESCO-Komitees in der äthiopischen Hauptstadt Addis Abeba.

Denn die deutsche Bewerbung wurde bei einer Vorabprüfung durch eine internationale Expertenjury zunächst zurückverwiesen. Nicht zuletzt aufgrund des persönlichen Einsatzes des deutschen Botschafters bei der UNESCO, der Mitarbeiter des deutschen UNESCO-Büros, Vertreter des Auswärtigen Amtes und der Gründerväter-Gesellschaften vor Ort hat sich das Entscheidungskomitee doch für die Annahme des deutschen Antrags entschieden. Trotz der Nominierung aus Deutschland betonen die Initiatoren, dass die genossenschaftliche Idee keine rein deutsche Erfindung ist. Und es geht nicht darum, eine spezifisch deutsche Ausprägung als Vorlage für andere Länder zu postulieren. Vielmehr ist die genossenschaftliche Idee universell und kann in anderen Ländern ganz unterschiedlich gelebt werden.

Wofür Wohnungsgenossenschaften stehen, verdeutlicht eine Serie von Kampagnenmotiven, die anlässlich des Internationalen Jahres der Genossenschaften entwickelt wurden

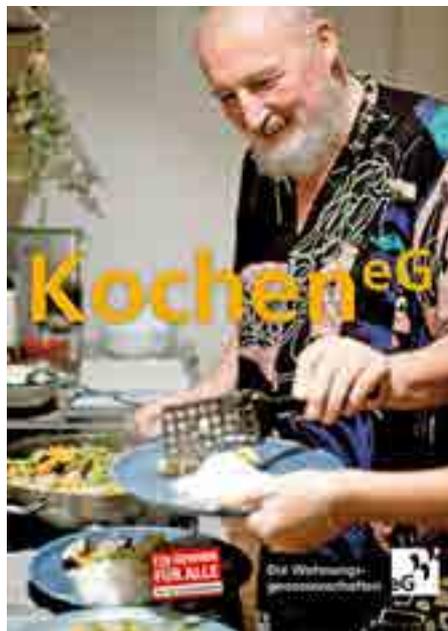
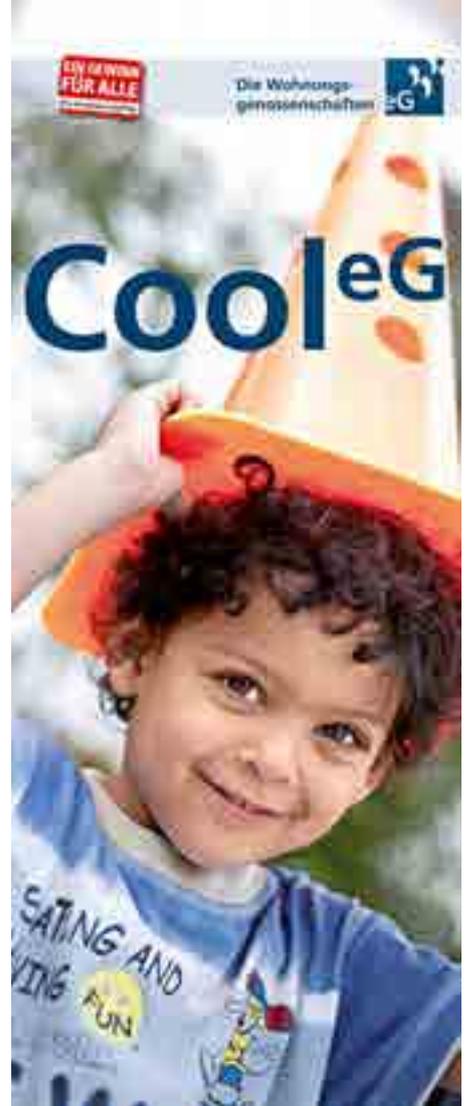


Quelle: CoWi

EIN GEWINN FÜR ALLE

Die Genossenschaften

Zum Internationalen Jahr der Genossenschaften 2012 machten die Genossenschaften mit öffentlichen Aktionen und Festen auf sich aufmerksam - und mit einer eigens entwickelten Kampagne samt Logo



Mit der UNESCO-Auszeichnung ist für die beiden Gesellschaften und genossenschaftlichen Museen auch eine Verpflichtung verbunden. Denn es gilt, die damit verbundenen Chancen auch zu nutzen. Man werde mit dem Welterbetitel jetzt noch intensiver für das Schulze-Delitzsch-Museum und natürlich auch für den Tourismus in der Stadt Delitzsch werben, verspricht Dr. Axel

Viehweiger. Werner Böhnke hat den Blick schon auf das kommende Jahr gerichtet, denn am 30. März 2018 wäre Friedrich Wilhelm Raiffeisen 200 Jahre alt geworden. „Der Beschluss der UNESCO ist für uns eine wunderbare Hinführung auf das Jubiläumsjahr. Unserer geplanten Kampagne, Friedrich Wilhelm Raiffeisen und seine Ideen einer breiten Öffentlichkeit in Deutschland

stärker ins Bewusstsein zu rücken, wird das viel Auftrieb verleihen.“

Weitere Informationen:
www.dgrv.de, www.gdw.de,
www.raiffeisen-gesellschaft.de,
www.genossenschaftsmuseum.de,
www.vswg.de

Der Verein Wohnen in Genossenschaften und seine Projekte

Forschung als Weiterbildung für die Praxis

Der Verein „Wohnen in Genossenschaften e. V.“, gegründet im Jahr 2000 in Münster und offen für Mitglieder aus dem ganzen Bundesgebiet, ist politisch unabhängig und fördert die Weiterbildung von Genossenschaftlern u. a. durch Forschung zum Thema Wohnungsgenossenschaften. Bezuschusst werden z. B. die Stiftungsprofessur Genossenschaften am EBZ sowie Studien zu unterschiedlichen Themen. Eigene Publikationen ergänzen die Arbeit.



Bärbel Wegner
freie Journalistin
Hamburg

„Herzlich willkommen in der Genossenschaft - Welcome to the cooperative!“ Die zweisprachige Broschüre sieht aus wie ein Pixi-Buch für Kinder, richtet sich an Erwachsene und ist der wohl erste gedruckte genossenschaftliche Willkommensgruß an Flüchtlinge. Das Tätigkeitsspektrum des Vereins „Wohnen in Genossenschaften e. V.“ (WiG), der sie 2016 herausgab, reicht von Publikationen und Archivarbeit, etlichen Studien bis zu Themen-Workshops seiner Mitglieder. Er betreibt quasi Weiterbildung durch Forschung rund um die Unternehmensform Wohnungsgenossenschaften.

Offen ist der Verein für neue Trends. Er orientiert sich zugleich an Fragen aus der Praxis - wie bei der

2016 abgeschlossenen Studie „Kompetenzabgrenzung und Kompetenzkonflikte im Genossenschaftsrecht“ von Prof. Dr. Jürgen Keßler von der Hochschule für Technik und Wirtschaft, Berlin, die sich mit Grenzen der Verantwortlichkeit von Vorständen von Wohnungsgenossenschaften befasst, oder bei der Publikation „Wohnungsgenossenschaften als strategische Partner beim Klimaschutz und einer nachhaltigen, sozial ausgewogenen Energiewende“, die im Frühjahr 2016 herausgegeben wurde. Es geht nicht allein um Theorie, sondern stets auch um die praktische Anwendbarkeit und um Themen, die nicht nur die Mitglieder des Vereins beschäftigen.

Der Verein - Entstehung und Einordnung

Als der Verein 2000 gegründet wurde, gab es kaum Forschung und nur wenige Publikationen über die Unternehmensform Wohnungsgenossenschaft. Der Idealismus der Gründergenerationen schien einem Pragmatismus gewichen. Der Wegfall der Gemeinnützigkeit 1989, der für viele Genossen-

schaften eine Sinnkrise mit sich brachte, schien noch nicht überwunden.

Dem hätten die Gründer des Vereins „Wohnen in Genossenschaften“ etwas entgegensetzen wollen, sagt Franz-Bernd Große-Wilde, seit 2010 Vorstand des Vereins und Vorstandsvorsitzender beim Spar- und Bauverein eG Dortmund. Zu den Gründern des Vereins gehörten Urgesteine der nordrhein-westfälischen Genossenschaftsszene wie z. B. Bernhard Koppmann (ehemals Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld), Hubert Scharlau (ehemals Bauverein zu Lünen e. G.) und der verstorbene Ulrich A. Büchner (GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG). Neben Große-Wilde sind Rolf Kalleicher (Vorstandsvorsitzender Braunschweiger Baugenossenschaft eG), Kai Schwartz (Vorstandsvorsitzender Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld), Ulrich Bimberg (Vorstandsvorsitzender Spar- und Bauverein eG, Solingen) und Dr. David Wilde (Vorstandsmitglied hwg eG, Hattingen) heute im Vorstand vertreten.

Zur Gründungszeit, so Große-Wilde, hätten nur wenige Wohnungsgenossenschaften über ihre Region hinaus als innovativ gegolten. Gleichzeitig habe man den Bedarf erkannt, daran etwas zu ändern. Und so gab es viele Mitstreiter, als in der gut vernetzten nordrhein-westfälischen Genossenschaftsszene bekannt wurde, dass ein Verein gegründet werden sollte, der durch seine Arbeit an die historischen Wurzeln der Genossenschaftsbewegung erinnern und zugleich Impulse geben wollte, zur genossenschaftlichen Praxis zu forschen.

Dann kam Bewegung in die Branche. 2004 erschien eine umfangreiche Veröffentlichung zum genossenschaftlichen Wohnen, verfasst von der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften der Bundesregierung. 2006 hatte sich die Marke-



Quelle: WiG

Herzlich willkommen in der Genossenschaft - Welcome to the cooperative! Die zweisprachige Broschüre liegt mit insgesamt 3.000 Exemplaren bereits in der 2. Auflage vor



Quelle: WiG

Umfangreiche Publikationen: Eine im Mai 2015 veröffentlichte Studie (L.) befasst sich mit der Gründung von Energiegenossenschaften zum Betrieb von KWK-Anlagen und damit, wie Kostenvorteile für Mitglieder erwirtschaftet und der Primärenergieeinsatz reduziert werden können.

InWis analysierte 2015 (M.) im Auftrag des Vereins, welche Anforderungen Starterhaushalte an die Wohnung, deren Ausstattung und die Finanzen stellen. Ein Ergebnis: die Pluralisierung der Lebensstile führt zu ganz unterschiedlichen Ansprüchen.

2016 schloss Prof. Dr. Keßler die Studie „Kompetenzabgrenzung und Kompetenzkonflikte im Genossenschaftsrecht“ (r.) ab - ein Thema, das auf breites Interesse stieß

tinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V. gegründet. Der Verein fand schnell Mitstreiter und hat heute 60 Mitglieder, zumeist Wohnungsgenossenschaften, wenige Einzelpersonen, einige Institutionen und Verbände der Wohnungswirtschaft. Wohnungsgenossenschaften zahlen über den Jahresbeitrag von 130 € hinaus einen Mindestbeitrag von 0,26 € pro Wohnung.

Multiplikatoren und Forschungsergebnisse

Inzwischen genießt der Verein großen Respekt, wie Prof. Dr. Theresia Theurl vom Institut für Genossenschaftswesen (IFG) an der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster betont. Das liege daran, dass der Verein als eigenständiger Akteur zum Themenfeld Wohnungsgenossenschaften Forschung anrege und unterstütze und dabei die besonderen Governance-Merkmale von Genossenschaften nicht vernachlässige. Aktuell fördert der Verein u. a. ein Forschungsprojekt des IFG zu Kooperationen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Genossenschaftsbanken.

Die Vereinsmitglieder treffen sich i. d. R. bei dem gemeinsam vom IFG und dem VdW Rheinland Westfalen veranstalteten zweimal jährlich stattfindenden Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ in Münster. Die Ablauforganisation und Koordination des Aktivitätenspektrums im Verein wird maßgeblich vom VdW Rheinland Westfalen unterstützt und begleitet, insbesondere durch die Genossenschaftsreferentin Mirja Dorny sowie Verbandsdirektor Alexander Rychter, der z. B. über die Landesministerien Fördergelder für die Realisierung von Projektstudien akquirieren konnte.

Monika Kegel, beim GdW bis Dezember 2016 zuständig für die Sparte Wohnungsgenossenschaften (siehe DW 12/2016, S. 40), unterstreicht,

dass die Publikationen einen wichtigen Beitrag im allgemeinen Diskurs darstellen. Besonders hebt sie die aktuellen Studien der vergangenen Jahre hervor, wie die zu Wohnungsgenossenschaften als strategische Partner beim Klimaschutz oder die zum bezahlbaren Wohnraum für Starterhaushalte bei Genossenschaften. Die Zusammenarbeit mit dem Verein erfolge vor allem auf der Ebene der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften im GdW (BAG), in der bundesweit rund 50 Genossenschaftsvorstände vertreten sind, die regelmäßig aktuelle Themen des genossenschaftlichen Wohnens beraten.

Die Studienergebnisse werden jeweils in der BAG vorgestellt und von den BAG-Mitgliedern als Multiplikatoren in die Regionen getragen. Neben der BAG zählen auch die Vollversammlung der Genossenschaften beim VdW Rheinland Westfalen und andere Verbandstage zu den Foren, auf denen der Verein seine Arbeit dem Fachpublikum präsentiert. „Der Verein genießt ein gutes Ansehen und ist mittlerweile anerkannter Teil eines Netzwerkes“, freut sich Große-Wilde. Auch wenn der „harte Kern“ der Vereinsmitglieder aus Nordrhein-Westfalen käme, stehe der Verein Mitgliedern und natürlich auch Verbänden aus allen Bundesländern offen.

Brücken zwischen Wissenschaft und Praxis

Der Verein arbeite effizient, er sei unabhängig und könne schnell und unbürokratisch im Vorstandskreis entscheiden, erklärt Große-Wilde. Ziel sei stets, Brücken zwischen Wissenschaft und Praxis zu bauen. Rein wissenschaftliche Studien ohne einen praktischen Anwendungswert würden nicht zum Konzept des Vereins passen. Das wird durch die Mitglieder quasi nach dem Prinzip der Selbsthilfe und Selbstverantwortung belebt. Dazu Große-Wilde: „Regt eine Genossenschaft ein

Thema im Verein an, kann es durchaus als Forschungsthema umgesetzt und anschließend als Handlungsempfehlung genutzt werden.“

Themen, die gewissermaßen „in der Luft liegen“, können für die Mitglieder auch in Workshops diskutiert und für eine spätere Aufbereitung vorbereitet werden. So wurde 2015 das Thema „Nachhaltigkeit in der Kommunikation von Wohnungsgenossenschaften“ auf sein Potenzial als Forschungsthema abgeklöpft. Die Teilnehmer setzten traditionelle Werte der Genossenschaften in Beziehung zu den Kriterien der Nachhaltigkeit (ökologisch, ökonomisch, sozial) und diskutierten, ob Wohnungsgenossenschaften eigene Kriterien und Formen entwickeln sollten. Erste Kriterien wie wertschätzende Kommunikation, ressourcenorientierte Formen, langfristige und qualitätsvolle Arbeit wurden zusammengestellt - Wohnungsgenossenschaften, das stellte die Runde schnell klar, können hier aus dem Vollen schöpfen.

„Der Verein ist offen für neue Projekte und wird auch zukünftig unabhängig agieren, in enger Zusammenarbeit mit Institutionen wie dem Europäischen Bildungszentrum und dem Institut für Genossenschaftswesen.“ Franz-Bernd Große-Wilde wünscht sich, dass der Verein in Zukunft noch stärker zu einem Sammelbecken für Ideen und zu einem Think-Tank für Wohnungsgenossenschaften wird.

Als erstes neues Projekt in 2017 wird Prof. Norbert Raschper vom iwB und der EBZ Business School für den Verein eine Projektstudie zum Thema „Wärmecontracting in einer Tochtergesellschaft von Wohnungsgenossenschaften“ verfassen. ■

Weitere Informationen und Publikationen des Vereins unter: www.wohnen-in-genossenschaften.de

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Nachhaltigkeitsberichterstattung – was kommt auf die Wohnungsunternehmen zu?

Das Bundesjustizministerium hat im März 2016 den Entwurf eines CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes veröffentlicht. Danach sollen große kapitalmarktorientierte Unternehmen zukünftig verpflichtet werden, über wesentliche nichtfinanzielle Belange in einem besonderen Abschnitt des Lageberichts zu berichten. Anlass genug, sich mit dem Thema zu beschäftigen.



WP Christian Gebhardt
Referent Betriebswirtschaft,
Rechnungslegung und Förderung,
GdW
Vorstand GdW Revision AG
Berlin

Große kapitalmarktorientierte Unternehmen sollen nach dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz zukünftig verpflichtet werden, über wesentliche nichtfinanzielle Belange in einem besonderen Abschnitt des Lageberichts zu berichten („nichtfinanzielle Erklärung“). Unter „Corporate Social Responsibility“ oder kurz CSR ist die gesellschaftliche Verantwortung von Unternehmen als Teil des nachhaltigen Wirtschaftens zu verstehen.

Die nichtfinanzielle Erklärung soll neben Angaben zu Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelangen sowie zur Achtung der Menschenrechte und zur Bekämpfung von Korruption auch eine kurze Beschreibung des Geschäftsmodells, der von der Gesellschaft in Bezug auf diese Belange verfolgten Konzepte sowie die wichtigsten nichtfinanziellen Leistungsindikatoren enthalten. Sofern in Bezug auf einzelne Belange kein Konzept verfolgt wird, besteht die Pflicht zur Abgabe einer Negativklärung nebst klarer und begründeter Erläuterung der Gründe. Auf den Ausweis berichtspflichtiger Aspekte darf lediglich dann verzichtet werden, wenn damit das Risiko einer ernsthaften Schädigung der Geschäftslage einhergeht.

Berichterstattung und Prüfung der nichtfinanziellen Erklärung

Im Rahmen der Umsetzung der CSR-Richtlinie hat Deutschland von dem Mitgliedsstaatenwahl-

recht Gebrauch gemacht, die nichtfinanzielle Erklärung entweder innerhalb des Lageberichts oder im Rahmen eines eigenständigen CSR- oder integrierten Berichts zu veröffentlichen. Des Weiteren ist vorgesehen, die nichtfinanzielle Erklärung nur einer formellen Prüfung durch den Abschlussprüfer zu unterziehen. Das bedeutet, dass der Abschlussprüfer lediglich die Vorlage der nichtfinanziellen Erklärung prüft und nicht deren Inhalt.

Die Verwendung von Berichtsrahmenwerken soll dabei ausdrücklich erlaubt sein – der Entwurf zur Umsetzung der CSR-Richtlinie nennt hierbei explizit den Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK).

Welche Berichtsstandards stehen Wohnungsunternehmen zur Verfügung?

Der GdW hat bereits im Jahr 2014 zusammen mit dem Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) und der AGW Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen die erste branchenspezifische Ergänzung des DNK¹ entwickelt. Diese erweitert die DNK-Kriterien (vgl. Tabelle auf S. 59) um spezifische Kriterien, die für die Wohnungswirtschaft von besonderer Bedeutung sind und gibt eine Orientierungshilfe, welche Aktivitäten und Kernpunkte Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienbranche jeweils berichten können und sollten.

Obwohl die Nachhaltigkeitsberichterstattung für die meisten Wohnungsunternehmen derzeit ►



STRUKTUR UND KRITERIEN DES DNK

Strategie (Kriterien 1.-4.)	Prozessmanagement (Kriterien 5.-10.)
1. Strategische Analyse und Maßnahmen	1. Verantwortung
2. Wesentlichkeit	2. Regeln und Prozesse
3. Ziele	3. Kontrolle
4. Tiefe der Wertschöpfungskette	4. Anreizsysteme
	5. Beteiligung von Anspruchsgruppen
	6. Innovations- und Produktmanagement
Umwelt (Kriterien 11.-13.)	Gesellschaft (Kriterien 14.-20.)
1. Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen	1. Arbeitnehmerrechte
2. Ressourcenmanagement	2. Chancengerechtigkeit
3. Klimarelevante Emissionen	3. Qualifizierung
	4. Menschenrechte
	5. Gemeinwesen
	6. Politische Einflussnahme
	7. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten

Quelle: GdW

WAS IST EINE DNK-ENTSPRECHENSERKLÄRUNG?

In einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex berichtet das Unternehmen, wie es den Kodexkriterien entspricht (comply), oder erklärt plausibel, warum es ein Kriterium ggf. nicht berichtet (explain). Hierfür steht den Unternehmen der Service der DNK-Datenbank des RNE auf www.nachhaltigkeitskodex.eu zur Verfügung.

GDW-INFORMATIONSBROSCHÜRE



Weiterführende Informationen finden Sie im „Leitfaden zur branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex“ des GdW, zu beziehen unter www.gdw.de oder bestellung@gdw.de.



HALLE 6

HIER WERDEN IHRE IDEEN
BALD GRENZENLOS SEIN

COMING SOON: DIE NEUE MESSE ESSEN

www.messe-essen.de

MESSE
ESSEN

BESTANDTEILE DER NACHHALTIGKEITSBERICHTERSTATTUNG DES DNK



noch freiwillig ist, beschäftigen sich zunehmend immer mehr Unternehmen damit (siehe untenstehende Auflistung der Unternehmen). Die branchenspezifische Ergänzung ist dabei nicht nur ein Instrument zur Berichterstattung, das auf Wohnungsunternehmen zugeschnitten ist, sondern bietet auch eine Orientierung hin zum Nachhaltigkeitsmanagement.

Während die Informationen für die Berichterstattung zusammengetragen werden (siehe Abbildung oben), findet gleichzeitig eine Analyse der inneren Strukturen statt, wodurch weitere Einflussmöglichkeiten und Verbesserungspotenziale aufgezeigt werden können.

Zeitlicher Aufwand und Planung

Der zeitliche Aufwand zur Bearbeitung aller oben genannten DNK-Kriterien hängt davon ab, wie tief das Thema Nachhaltigkeit im Unternehmen bereits verankert ist. Die meisten Wohnungsunternehmen

fertigten die erste Entsprechenserklärung in ein bis drei Wochen an. Dieser Zeitaufwand verringert sich im Allgemeinen bei jedem weiteren Bericht, da das Datengerüst, das beim ersten Durchlauf erst aufgebaut werden muss, später lediglich fortgeschrieben wird. Auch die Einarbeitungszeit entfällt in der Zukunft, wenn die gleichen Teams bzw. Verantwortlichen die Erstellung des neuen Berichts übernehmen.

Ein wenig mehr Zeit ist einzuplanen, wenn während der Erstellung der DNK-Entsprechenserklärung eine Überprüfung der Geschäftsprozesse und der Nachhaltigkeitsstrategie angestrebt wird. Die Ausarbeitung der DNK-Kriterien führt nicht selten dazu, dass Prozesse im Unternehmen erst angestoßen werden müssen. Während der Erarbeitungsphase werden Potenziale, aber auch Nachholbedarfe aufgezeigt und es wird deutlich, dass manche Geschäftsprozesse einmal detailliert unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten analysiert werden sollten.

Fazit

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung kommt! Im ersten Schritt werden durch die Umsetzung der europäischen CSR-Richtlinie in deutsches Recht nur große kapitalmarktorientierte Unternehmen verpflichtet. Der Gesetzgeber prüft aber unabhängig von den europäischen Vorgaben eine Ausweitung auch auf kleinere und mittlere Unternehmen. Es ist also an der Zeit, sich des Themas anzunehmen. Durch die branchenspezifische Ergänzung des DNK besteht ein handhabbares Instrument auch für kleinere und mittlere Wohnungsunternehmen. Ob die Berichterstattung im Lagebericht oder in einem gesonderten Nachhaltigkeitsbericht zu erfolgen hat, bleibt den Wohnungsunternehmen überlassen. In diesem Zusammenhang könnte auch überlegt werden, ob der Nachhaltigkeitsbericht vielleicht den Geschäftsbericht ersetzen kann, da er aus Sicht der Berichtsadressaten informativer ist.

Zum Thema Nachhaltigkeitsberichterstattung stehen Ihnen die genossenschaftlichen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften beratend zur Verfügung. ■

¹ Die branchenspezifische Ergänzung des DNK für die Wohnungswirtschaft finden Sie unter http://web.gdw.de/uploads/pdf/publikationen/GdW_Branchenergaenzung_DNK_digital.pdf.



Weitere Informationen:

www.pruefungsverbaende.de

EINE ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ABGEGEBEN UND VERÖFFENTLICHT HABEN DIESE WOHNUNGSUNTERNEHMEN:

- Bauverein AG, Darmstadt
- Evangelisches Siedlungswerk in Bayern Bau- und Siedlungsgesellschaft, Nürnberg
- GESOBAU AG, Berlin
- GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen
- HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin
- Kreiswohnbau Hildesheim GmbH, Hildesheim
- NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, Neubrandenburg
- SAGA Unternehmensgruppe, Hamburg
- Spar- und Bauverein eG, Dortmund
- Stadtsiedlung Heilbronn GmbH, Heilbronn
- Ulmer Heimstätte eG, Ulm
- Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
- Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG, Kiel



Weitere Informationen:

<http://www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de/de/datenbank/dnk-datenbank.html>



Buchungsschluss
für die nächste Ausgabe
ist am **07.02.2017**.

Zielgruppe **Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**

Bauingenieur/-in mit dem Schwerpunkt Industriebau im Bereich Facility Management

Daimler AG, Sindelfingen
Job-ID 004719200

Technischer Objektmanager (m/w)

KIB Immobilienmanagement GmbH,
Nürnberg
Job-ID 004603210

Bautechniker/innen

Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz,
Speyer, Bad Bergzabern
Job-ID 004728699

Kundenbetreuer (m/w) Gebäudemanagement

Immobilien Service Deutschland GmbH, Kiel
Job-ID 004600499

Diplomingenieurin/Diplomingenieur der Fachrichtung Bauingenieurwesen/ Architektur

Bundesstadt Bonn, Bonn
Job-ID 004746104

Facility Management Officer (m/w)

JACOBS UNIVERSITY BREMEN, Bremen
Job-ID 004588327

Investment Manager (w/m)

Art-Invest Real Estate Management
GmbH & Co KG, Berlin
Job-ID 004601828

Bilanzbuchhalter (m/w)

Hofheimer Wohnungsbau GmbH,
Hofheim
Job-ID 004748882

Projektingenieur Investitionen (m/w)

Wasserverband Strausberg-Erkner,
Strausberg
Job-ID 004746436

Job-ID eingeben und bewerben!

Einfach auf www.stellenmarkt.haufe.de
die gewünschte Job-ID eintippen und Sie gelangen
direkt zu Ihrem gewünschten Stellenangebot.

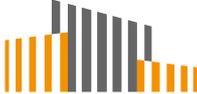


Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

Ihr Ansprechpartner: Oliver Cekys
Tel. 0931 2791-731
stellenmarkt@haufe.de

Finden Sie aktuelle Stellenangebote unter www.stellenmarkt.haufe.de

Spezialisten für
effiziente Mieterkommunikation,
Verbindlichkeit und hohe Lösungsquote
www.csf.immobilien


CSF **Immobilien**services

Bekanntmachung

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen eG
Seilerstr. 124, 46047 Oberhausen

Der Wahlvorstand hat in seiner Sitzung am 09.01.2017 gem. § 3 der Wahlordnung die Liste der zu wählenden Vertreter/-innen und Ersatzvertreter/-innen für die Vertreterversammlung aufgestellt. Die vom Wahlvorstand aufgestellte Wahlliste der Vertreter/-innen und Ersatzvertreter/-innen liegt in der Geschäftsstelle der Genossenschaft, Seilerstr. 124 in 46047 Oberhausen, vom

1. Februar 2017 bis 14. Februar 2017

für alle Mitglieder zur Einsicht aus.

Weitere Listen können von Mitgliedern der Genossenschaft innerhalb von zwei Wochen nach Ablauf der vorgenannten Auslegefrist eingereicht werden.

Oberhausen, 9. Januar 2017
 Der Wahlvorstand/Vorsitzender
 gez. Michael Steinke

HAUFE.de/Immobilien DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Jede Woche die aktuellsten Informationen mit dem Newsletter Wohnungswirtschaft:

- Neues aus Wohnungsunternehmen und Verbänden
- Veranstaltungshinweise
- Urteil der Woche

HAUFE.Stellenmarkt



SCHON GEWUSST?

Mit dem Stellenmarkt von Haufe ...

... WERDEN IHRE STELLENANZEIGEN ZUSÄTZLICH AUF DEN HAUFE ONLINE-PORTALEN UND IN DEN HAUFE NEWSLETTERN VERÖFFENTLICHT.



Der Stellenmarkt für Fach- und Führungskräfte – Wir schaffen Perspektiven für Ihren Erfolg: www.stellenmarkt.haufe.de

Wir sind eine der großen Wohnungsgenossenschaften Thüringens (ca. 6.250 Wohneinheiten) mit integrierter Spareinrichtung. Unsere Immobilien befinden sich überwiegend am Universitäts- und Technologiestandort Jena. Wir bieten unseren Mitgliedern attraktiven Wohnraum, Dienstleistungen rund um das Wohnen und Sparprodukte. Branchennahe Beteiligungen runden das Kerngeschäft ab.

Zur Verstärkung unseres Führungsteams suchen wir ab dem **01.06.2017** einen

Abteilungsleiter Immobilienmanagement (m/w)

Ihre Aufgaben:

- Leitung der Abteilung Immobilienmanagement (Vermarktung sowie Bestands- und Mitgliederbetreuung)
- Erfüllung der geschäftspolitischen Ziele der Genossenschaft im Bereich Immobilienmanagement
- Sicherstellung eines kundenfreundlichen Geschäftsbetriebes und reibungsloser effizienter Arbeitsabläufe
- Verantwortung für die Aufbau- und Ablauforganisation der Abteilung
- Planung, Steuerung und Kontrolle der Ergebnisse des Immobilienmanagements
- Verantwortung für alle erforderlichen Jahresbudgets der Abteilung
- Projekt- und Bestandsentwicklung
- Mitwirkung bei Planung von Neubau-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen
- Sicherstellung der Vermarktung und Entwicklung von Vermarktungsstrategien
- Personalführung für 30 Mitarbeiter/-innen (Kundenbetreuer/-innen und Hauswarte in drei Teams)
- Führen von Zielvereinbarungs- und Beurteilungsgesprächen

Ihr Profil:

- Fach- bzw. Hochschulabschluss im Bereich Immobilienmanagement (Master) oder vergleichbarer Abschluss ergänzt durch mehrjährige Berufserfahrung
- Mehrjährige Erfahrung in der Vermietung und Verwaltung von Wohnungen und Geschäftsräumen
- Ausgeprägte Führungs- und Sozialkompetenz
- Mehrjährige Erfahrung in der Führung von Mitarbeitern und der Teamentwicklung
- Hohe Einsatzbereitschaft, unternehmerisches Denken verbunden mit Kundenorientierung
- Ausgeprägtes Verantwortungsbewusstsein, Durchsetzungsvermögen und selbständiges analytisches Denken
- Sicherer Umgang mit wohnungswirtschaftlichen ERP-Systemen und Dokumentenmanagementsystemen

Unser Angebot:

- Arbeitsplatz in einem modernen Umfeld mit Gestaltungsmöglichkeiten
- Mitarbeit in einem aufgeschlossenen, innovativen und partnerschaftlichen Team
- Eine leistungsgerechte und leistungsbezogene Vergütung

Auf Ihre Bewerbung bis zum 03.02.2017 freuen wir uns.
 Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG

Personalwesen

Sonnenhof 9

07743 Jena

personal@wgcarlzeiss.de

www.wgcarlzeiss.de



Die Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH (GWC) ist ein erfolgreiches kommunales Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von über 17.000 Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Die GWC mit 130 Beschäftigten ist zugleich Mutterunternehmen und leitende Einheit des GWC-Konzerns, zu dem folgende Tochtergesellschaften gehören: Cottbuser Gesellschaft für Gebäudeerneuerung und Stadtentwicklung mbH, GWC-Privatisierungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH und Lagune Cottbus GmbH. Der Gesamtkonzern hat über 250 Mitarbeiter/-innen. Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung und zur Verstärkung der Geschäftsleitung suchen wir zur Einstellung im 2. Halbjahr 2017 einen

Kaufmännischen Geschäftsführer (m/w)

Ihre Aufgaben:

- Vorbereitung und Erstellung von Jahres- und Konzernabschlüssen des Mutterunternehmens und der Töchter
 - Mitwirkung bei der Erstellung der Steuererklärungen im Konzern
 - Bearbeitung von kaufmännischen und steuerlichen Sachverhalten mit Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern und Banken
 - Ansprechpartner für Betriebsprüfer des Finanzamtes
 - Auswertung und Umsetzung der Ergebnisse aus Betriebs- und sonstigen Prüfungen
 - Fachliche Leitung und Kontrolle der Bereiche Finanz- und Mietenbuchhaltung, Unternehmens- und Objektfinanzierung, Versicherung und innere Verwaltung
 - Führung, Anleitung und Kontrolle der Mitarbeiter der genannten Bereiche
 - ordnungsgemäße Abwicklung aller kaufmännischen Vorgänge unter Berücksichtigung unternehmensinterner, gesellschaftlicher und externer Richtlinien und Gesetze
 - Sicherung der Finanzierung von Baumaßnahmen, Vorbereitung zum Abschluss von Kreditverträgen
 - Überwachung und Aktualisierung der Darlehensportfolios zur Sicherung optimaler Zinsen und Beleihungswerte
 - Erstellung und Analyse der betriebs- und finanzwirtschaftlichen Kenngrößen zur kaufmännischen Steuerung des Unternehmens und Reporting an Aufsichtsrat und Gesellschafter
 - konzeptionelle Steuerung und Weiterentwicklung der kaufmännischen Funktionen, insbesondere Planung, Controlling, Liquiditäts- und Risikomanagement
 - Gewährleistung einer umfassenden strategischen Unternehmens- sowie der operativen Finanz- und Erfolgsplanung und permanente Abstimmung mit dem Vorsitzenden der Geschäftsführung
- Sie vertreten das Unternehmen gemeinsam mit dem Vorsitzenden der Geschäftsführung bzw. mit einem Prokuristen.

Ihr Profil:

- erfolgreich abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Hochschulstudium mit Schwerpunkt Buchführung/Finanzen/Steuern
- examinierter Wirtschaftsprüfer (m/w) oder mehrjährige Tätigkeit in der Wirtschaftsprüfung, vorzugsweise in Immobilienunternehmen
- nachgewiesene Kenntnisse der Bilanzierungsvorschriften für Wohnungsunternehmen
- nachgewiesene mehrjährige Führungserfahrung
- ausgeprägte Kommunikationsfähigkeit und soziale Kompetenz

Wir bieten:

- hervorragende Arbeitsbedingungen
- selbstständige und erfolgsorientierte Tätigkeit in einem angenehmen kommunalen Umfeld
- attraktives Gehalt mit Erfolgsanteile, Rentenregelungen und Dienstwagen mit Privatnutzung

Es ist an ein langfristiges Engagement gedacht. Die Erstbestellung erfolgt für 5 Jahre. Dabei setzen wir voraus, dass nach angemessener Zeit der Lebensmittelpunkt in die Stadt Cottbus oder deren näheren Umkreis verlegt wird.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, bewerben Sie sich bitte bis zum **15. März 2017** mit vollständigen Bewerbungsunterlagen und Angaben zum möglichen Eintrittstermin sowie Ihren Gehaltsvorstellungen bei:

Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH, Aufsichtsratsvorsitzender
Herr Reinhard Drogl, Werbener Straße 3, 03046 Cottbus, bzw.
per E-Mail an: ines.tangermann@gwc-cottbus.de



Gebäudewirtschaft
Cottbus GmbH

Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG



Wir sind mit rund 2.400 Wohnungen und 3.200 Mitgliedern die größte Wohnungsbaugenossenschaft der Stadt Wuppertal. Seit seiner Gründung im Jahre 1898 befindet sich das Unternehmen in einem steten dynamischen soliden Wachstum. Unternehmerisches Denken und mieterorientierte Dienstleistungen prägen unsere Unternehmensphilosophie.

Im Rahmen einer ruhestandsbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum **01.01.2018** eine unternehmerisch denkende und zukunftsorientierte Persönlichkeit als

Geschäftsführer (m/w)

Die Position erfordert ein erfolgreich abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium und eine mehrjährige leitende Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft.

Um die langfristigen Ziele des Unternehmens zu erreichen, werden unternehmerisches Denken und Handeln, hohe Sozial- und Führungskompetenz, sehr gute analytische Fähigkeiten und ein breites wohnungswirtschaftliches Fachwissen vorausgesetzt.

Bewerbungsunterlagen mit Angabe der Gehaltsvorstellung bis zum **28.02.2017** an den

Vorsitzenden des Aufsichtsrates
Herrn Heinz-Harald Kasten
Galmeistr. 6
42389 Wuppertal



Die Wohnungsbau und Siedlungswerk Werkvolk eG ist die größte Wohnungsgenossenschaft der Oberpfalz. Gemeinsam mit unserer Tochtergesellschaft, der WoSie Dienstleistung GmbH, vermieten und verwalten unsere insgesamt 45 Mitarbeiter rund 2800 Wohneinheiten im Großraum Amberg und Regensburg.

Im Rahmen der Nachfolgeregelung suchen wir spätestens ab dem 01.01.2018 für die Leitung der Genossenschaft und der WoSie Dienstleistung GmbH eine engagierte Führungspersönlichkeit als

Geschäftsführer (m/w)

Sie bringen mit:

- Studium der Betriebswirtschaft, der Immobilienwirtschaft oder gleichwertig
- Immobilienwirtschaftliche Kompetenz und mehrjährige Erfahrung in der Wohnungswirtschaft
- Fundierte technische bzw. bautechnische Kenntnisse
- Interesse und Engagement für EDV / IT
- Hohe Sozialkompetenz, Führungsmotivation und persönliche Integrität
- Innovatives unternehmerisches Denken und Handeln im Sinne unserer Genossenschaft
- Ausgeprägte Dienstleistungsorientierung

Wir bieten:

- Ein verantwortungsvolles, zukunftsorientiertes Aufgabengebiet in wirtschaftlich erfolgreichen Unternehmen
- Einen sicheren Arbeitsplatz mit modernster technischer Ausstattung
- Eine leistungsgerechte Vergütung sowie die Option der Vorstandsnachfolge
- Ein hoch motiviertes Team und ein angenehmes Arbeitsklima in einem mehrfach ausgezeichneten, innovativen und familienfreundlichen Unternehmen

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung (Anschreiben, Lebenslauf, Zeugnisse, möglichst im PDF-Format) mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung bevorzugt per Mail bis 28.02.2017 an die von uns beauftragte

**Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH,
Stollbergstr. 7, 80539 München, personal.treuhandstelle@vdwbayern.de**

Frau Stephanie Baumann, Tel.: 0160 969 181 64, steht Ihnen für Ihre Fragen vorab gerne zur Verfügung.

Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich.
Weitere Informationen über uns finden Sie unter: www.ws-eg.de



Unsere Mandantin ist die Berliner Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG, deren ca. 3.800 Wohnungen sich über zahlreiche Standorte in der Hauptstadt erstrecken. Ihrem satzungsgemäßen Auftrag der Mitgliederförderung entsprechend, stellt sie ihren über 5.000 Mitgliedern sicheren Wohnraum zu sozial verantwortbaren Konditionen zur Verfügung. Ihr Kerngeschäft besteht in der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes sowie in der Erweiterung durch bedarfsgerechten Neubau und Hinzuerwerb. Als Wirtschaftsunternehmen handelt sie zukunftsorientiert und stellt sich innovativ den Veränderungen des Marktes.



Um sich auch zukünftig erfolgreich den vielfältigen Herausforderungen zu stellen, suchen wir für unsere Mandantin eine fachlich und menschlich überzeugende Persönlichkeit als:

Abteilungsleiter der Bestandsbewirtschaftung (m/w)

zum nächstmöglichen Zeitpunkt

► Unser Angebot:

Neben einem modernen Arbeitsplatz bieten wir Ihnen die besonderen Leistungen nach dem Tarif für die Beschäftigten in der deutschen Immobilienwirtschaft. Ferner besteht nach einer erfolgreichen Einarbeitung die Möglichkeit, eine Prokura zu erhalten.

► Ihre Aufgabengebiete:

- in direkter Berichtslinie zum Vorstand Übernahme der Gestaltung und Verantwortung der gesamten kaufmännischen Bestandsbewirtschaftung
- Anleitung und Führung von 16 Mitarbeitern
- Ergebnisanalyse, Optimierung der Steuerungsinstrumente sowie der Prozessabläufe
- Analyse der Marktsituation, Planung und Steuerung der Vermietungskonzepte
- Abschluss und Überwachung der Wartungs-, Dienstleistungs- und weiterer Verträge im Zusammenhang mit der Wohnungsbewirtschaftung
- Erstellung und Fortentwicklung des abteilungsinternen Controllings, regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand, Verwaltung der Budgets
- Mitwirkung an der Durchführung von Mietpreisänderungen
- Organisation und Mitwirkung an der Durchführung von Events (Sommerfeste in den Wohnanlagen, Messebeteiligungen etc.)

► Ihr Qualifikationsprofil:

- erfolgreich abgeschlossene Berufsausbildung in der Immobilienwirtschaft oder abgeschlossenes Studium der Betriebswirtschaft im Bereich der Immobilienverwaltung oder im Immobilienmanagement
- einschlägige Berufserfahrung in vergleichbaren Führungspositionen
- starke Identifikation mit dem Genossenschaftsgedanken
- selbstständige, zuverlässige und zielorientierte Arbeitsweise mit hohem Service-, Qualitäts- und Kontrollbewusstsein
- hohes Maß an Zuverlässigkeit und Engagement
- sicherer Umgang mit modernen Kommunikationsmitteln und professioneller Umgang mit MS Office, vor allem überdurchschnittliche Excel-Kenntnisse (S-Verweis, Pivot-Tabellen); ideal wären SAP-(Grund-)Kenntnisse
- Pkw-Führerschein

Wir freuen uns, Sie kennenzulernen:

Schicken Sie uns bitte Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen, Ihrem frühestmöglichen Eintrittsdatum sowie der Ausschreibungsquelle mit dem Betreff: „DPF eG - AL Bestandsbewirtschaftung (m/w)“ per E-Mail bis zum 22. Februar 2017 an:



DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH
 Ansprechpartnerin: Frau Saskia Scheffler
 E-Mail: bewerbungen@domusconsult.de
 Web: www.domusconsult.de



Die Baugenossenschaft Lörrach eG, gegründet 1907, mit Sitz in Lörrach, ist ein traditionsreiches Wohnungsunternehmen mit mehr als 2100 Mitgliedern. Unser Immobilienbestand umfasst rund 920 Wohneinheiten. Zusätzlich verwalten wir aktuell 16 Wohnungseigentümergeinschaften.

Flankiert von der Finanzbuchhaltung wird der Wohnungsbestand von den Mitarbeitern in technischer und kaufmännischer Hinsicht betreut. Dies beinhaltet neben der Modernisierung von Wohnungen, auch die Betreuung der Mietobjekte sowie die Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Neubaumaßnahmen sind aktuell in Planung.

Das Unternehmen zeichnet sich durch flache Hierarchien aus und bietet seinen Mitarbeitern einen großen Verantwortungsbereich sowie die Möglichkeit zu Weiterbildungen bzw. Schulungen.

Zur Unterstützung des hauptamtlichen Vorstands suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine kompetente Persönlichkeit als:

Assistentin / Assistent der Geschäftsleitung

Ihre Aufgaben:

- Schwerpunkt ist die Unterstützung des geschäftsführenden Vorstands im Tagesgeschäft
- Verwaltung des Versicherungsbestandes in enger Abstimmung mit dem Versicherungsmakler
- Pflege der Statistik und Unternehmensdaten
- Pflege der Homepage
- Organisation von Meetings sowie von AR- und VS-Sitzungen
- Organisation von Veranstaltungen (Mitgliederversammlung u.ä.)
- Unterstützende Mitwirkung in der Hausbewirtschaftung, inklusive Planung und Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Ihr Profil:

- Abgeschlossenes Studium in der Immobilienwirtschaft (FH/DH) oder ähnliche Ausbildung, idealerweise bereits einige Jahre Berufserfahrung
- Technisches und kaufmännisches Verständnis, sehr gute Kenntnisse in Mietrecht und MS-Office-Anwendungen, Organisationstalent, exaktes Arbeiten, motivierter Umgang mit Kunden, Mitarbeitern und Handwerkern sowie ausgeprägter Teamgeist gehören zu unseren Anforderungen
- Sehr gute Deutschkenntnisse in Wort und Schrift werden voraus gesetzt
- Kenntnisse mit der Verwaltungssoftware GAP (immotion) wären ideal

Unser Angebot:

- Wir bieten Ihnen eine vielseitige und abwechslungsreiche Aufgabe mit viel Raum zur Eigeninitiative in einem kleinen Team mit gutem Betriebsklima und leistungsgerechter Bezahlung

Wenn Sie an dieser abwechslungsreichen und herausfordernden Aufgabe interessiert sind, freuen wir uns über Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen inkl. Gehaltsvorstellungen bis spätestens 31. März 2017 an den geschäftsführenden Vorstand Andreas Seiter.

Baugenossenschaft Lörrach eG; Untere Hartmattenstr. 5; 79539 Lörrach;
Tel. 07621 / 583 917-9; oder per E-Mail an a.seiter@bg-loerrach.de
www.bg-loerrach.de



Wir sind ein erfolgreiches Wohnungsunternehmen mit rund 1.000 Wohneinheiten und zahlreichen Gewerbeeinheiten in Lehrte bei Hannover. Im Zuge einer rechtzeitigen, altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum **01. August 2017** eine/n

Leiter/-in Rechnungswesen

Sie verfügen über ein betriebswirtschaftliches Studium oder eine kaufmännische Ausbildung mit Weiterbildung zum Bilanzbuchhalter. Zu Ihrem Aufgabengebiet gehört neben der Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Buchhaltung auch die Erstellung von handelsrechtlichen Jahresabschlüssen, die Vorbereitung von Steuererklärungen, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs inkl. Liquiditätssteuerung sowie die Unterstützung des Geschäftsführers bei Controlling- und Finanzierungsaufgaben.

Sie sind eine fachlich wie menschlich überzeugende Persönlichkeit mit Teamgeist und einem ausgeprägten analytischen Zahlenverständnis. Gute EDV-Kenntnisse (MS-Office) und idealerweise Kenntnisse im Umgang mit dem ERP-System „Immotion“ der GAP-Group runden ihr Profil ab.

Wir bieten einen attraktiven und langfristigen Arbeitsplatz in einem modernen Verwaltungsgebäude, ein familiäres Betriebsklima, eine Vergütung mit 13,7 Gehältern, eine betriebliche Altersversorgung sowie eine Tantiemeregelung.

Eine mehrmonatige Einarbeitungsphase wird durch die ausscheidende Mitarbeiterin gewährleistet.

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (gerne auch online) mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung. Bitte senden Sie diese bis zum **15.03.2017** an folgende Adresse:

Herrn Dipl.-Kfm. Frank Wersébe
 Lehrter Wohnungsbau GmbH
 Bahnhofstr. 6, 31275 Lehrte
 Tel.: 05132 / 83 31-41
 wersébe@lehrter-wohnungsbau.de



LEHRTER WOHNUNGSBAU

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen erfahrenen

Architekt / Bauingenieur / Bautechniker (m/w)

für Neubau sowie Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte.

Den vollständigen Ausschreibungstext finden Sie im Internet auf unserer Homepage unter www.khw-rwd.de/karriere.html

KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH
 Geschäftsführer -
 Tobias Schirmer
 Am Neuen Werk 4
 33378 Rheda-Wiedenbrück



Wir sind mit rd. 12.000 bewirtschafteten Wohnungen der größte Immobiliendienstleister im ostwestfälischen Raum. Neben der Vermietung von Wohnungen erbringen wir sowohl extern als auch intern umfangreiche Baudienstleistungen in den Bereichen Neubau, Umbau und Sanierung. Für die technische Bewirtschaftung unserer Gewerbeimmobilien suchen wir zum nächst möglichen Zeitpunkt eine(n)

ARCHITEKTEN/ARCHITEKTIN BAUINGENIEUR/BAUINGENIEURIN

Sie verfügen über ein abgeschlossenes Studium der Architektur, des Bauingenieurwesens oder über eine vergleichbare Qualifikation. Sie haben Erfahrungen in der Planung, Ausschreibung und der Begleitung von Baumaßnahmen und sind gewohnt in einem Team zu arbeiten. Die Arbeit mit Kunden macht Ihnen Spaß.

Wir bieten interessante und verantwortungsvolle Aufgaben mit guten Perspektiven bei leistungsgerechter Bezahlung und überdurchschnittlichen Sozialleistungen.

Bei Interesse senden Sie bitte Ihre vollständige, schriftliche Bewerbung (gerne auch per Email) mit Angabe Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung an.

BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH
 Personalabteilung
 Carl Meyerstr. 1, 33613 Bielefeld
 Email: personalwesen@bgw-bielefeld.de

www.bgw-bielefeld.de



MIETRECHT

BGB §§ 307 Abs. 1 S. 1, 556 b Abs. 1

Rechtzeitigkeit der Mietzahlung im Überweisungsverkehr

Die Klausel „Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an. Aus mehrfach verspäteter Mietzahlung kann der Mieter keine Rechte herleiten; vielmehr kann dies im Einzelfall ein Grund für eine Kündigung des Mietverhältnisses sein“ ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam.

BGH, Urteil vom 5.10.2016, VIII ZR 222/15

Bedeutung für die Praxis

Für die streitgegenständliche Klausel kommen zwei Auslegungsmöglichkeiten in Betracht. Sie kann zum einen dahingehend verstanden werden, dass der Mieter für außerhalb seines Einflussbereichs liegende Fehler der beteiligten Zahlungsdienstleister nicht einzustehen hat. Die Klausel eröffnet jedoch auch die Verständnismöglichkeit, der Mieter genüge seiner Verpflichtung zur rechtzeitigen Zahlung der Miete selbst dann nicht, wenn er seinem Zahlungsdienstleister den Zahlungsauftrag zwar rechtzeitig erteilt hat, der Zahlungsvorgang sich jedoch aufgrund eines Verschuldens des Zahlungsdienstleisters verzögert. Ein solches Klauselverständnis liegt nicht so fern, dass es für den durchschnittlichen, rechtlich nicht vorgebildeten Mieter einer Wohnung nicht ernsthaft in Betracht käme. Das Verständnis der streitgegenständlichen Klausel darf nicht allein auf die bloße „Rechtzeitigkeit der Zahlung“ beschränkt werden.

Dagegen spricht bereits der nachfolgende Satz der Klauselbestimmung. Denn diese weist darauf hin, dass eine mehrfach verspätete Mietzahlung im Einzelfall ein Grund für eine Kündigung des Mietverhältnisses sein kann. Dies umfasst unterschiedslos nicht nur verspätete Mietzahlungen, die vom Mieter zu vertreten sind, sondern auch solche, die von ihm nicht zu vertreten sind, also auch durch das Fehlverhalten von Zahlungsdienstleistern verursachte Verzögerungen. Eine Einschränkung, die klarstellt, dass solche Verzögerungen vom Anwendungsbereich der Klausel ausgeschlossen sind, enthält der Mietvertrag nicht.

Die Klauselbestimmung benachteiligt den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen, weil sie dem Vermieter eine Kündigung des Mietverhältnisses wegen verspäteter Mietzahlungen auch in Fällen ermöglicht, in denen die Verzögerung nicht vom Mieter, sondern von Zahlungsdienstleistern zu verantworten ist. Ohne Erfolg verweist die Revision darauf, dass der Bundesgerichtshof die Verwendung einer Formulklausel, nach der es für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung ohne jede Einschränkung auf den Geldeingang beim Vermieter ankommt, bei der Miete von Geschäftsräumen gebilligt hat. Diese - ausdrücklich auf Kaufleute begrenzte - Bewertung ist auf Wohnraummietverhältnisse nicht übertragbar. Angesichts der schwerwiegenden Nachteile, die der Mieter im Fall des (unverschuldeten) Verlustes der Wohnung als seines räumlichen Lebensmittelpunktes zu erwarten hat, hat der Vermieter kein schutzwürdiges Interesse, den Mieter für Zahlungsverzögerungen verantwortlich zu machen, die auf Fehlleistungen eingeschalteter Zahlungsdienstleister beruhen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

INHALT

MIETRECHT

- 69 BGB §§ 307 Abs. 1 S. 1, 556 b Abs. 1
Rechtzeitigkeit der Mietzahlung im Überweisungsverkehr
- 70 BGB §§ 536, 536 b
Minderung der Miete
- 70 BGB § 541; EnEV §§ 10 Abs. 5, 24 und 25
Zustimmungsvorbehalt des Mieters
- 70 BGB §§ 546 Abs. 1, 573 Abs. 2 Nr. 2
Eigenbedarfskündigung; Pflicht zur Anbietet von Alternativwohnraum



WEG-RECHT

- 71 WEG §§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 3, 18 Abs. 1 u. Abs. 2 Nr. 1
Pflichten des Ersteigerers nach einer Entziehungsklage
- 71 WEG §§ 21 Abs. 8, 23 ff. 43 Nr. 4
Qualifizierte Protokollierungsklausel; Verweigerung der Unterschrift
- 71 BGB §§ 652, 654, 812;
Wohnungsvermittlungsgesetz § 2 Abs. 2
Wer ist Verwalter i. S. v. § 2 Abs. 2 Wohnungsvermittlungsgesetz?



Fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an: www.diewohnungswirtschaft.de

**RA Heiko Ormanschick**

Mietrecht
Blankeneser Bahnhofstraße 46, 22587 Hamburg
Telefon: 040 866060-0
kanzlei@ormanschick.de, www.ormanschick.de

**RiAG Dr. Olaf Riecke**

WEG-Recht
Baumweg 1, 22589 Hamburg
Telefon: 040 871683
olaf@riecke-hamburg.de, www.riecke-hamburg.de

**Online:**

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

**Nutzung der QR-Codes:**

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

BGB §§ 536, 536 b**Minderung der Miete**

Zur Minderung der Miete bei verzögerter Eröffnung eines neu zu errichtenden Einkaufszentrums.

KG, Urteil vom 21.11.2016, 8 U 121/15

Bedeutung für die Praxis

Vertraglich geschuldete „Sollbeschaffenheit“ der Mietsache ist ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch, wozu insbesondere ihre Eignung zu dem vertraglich vereinbarten Verwendungszweck gehört. Ausgangspunkt bei der Prüfung der Frage des Mangels muss in jedem Fall sein, worin nach den Abreden der Parteien der vertragsgemäße Gebrauch des Mieters besteht. Dieser kann sich z.B. im Bereich der Geschäftsraummietsache auf den vorgesehenen Geschäftsbetrieb konzentrieren, so dass die Mietsache von ihrer Substanz und ihrem Ausstattungsgrad her bestimmten Anforderungen des Mieters entsprechen muss. Dabei ist ein Mangel der Mietsache im Sinne von § 536 Abs. 1 BGB jede nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustands von dem vertraglich vereinbarten Zustand, der ihre Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigt oder aufhebt. Der vereinbarte vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache besteht darin, dass die Klägerin auf der angemieteten Fläche des Einkaufszentrums eine Kunstgalerie betreiben kann. Dies setzt voraus, dass das Einkaufszentrum für den Publikumsverkehr eröffnet ist und freier Zugang zu den Mieträumen besteht. Befindet sich das Ladengeschäft – wie hier – in einem Einkaufszentrum, schuldet der Vermieter die Eröffnung des Geschäftszentrums und die allgemeine Zugänglichkeit des Ladengeschäfts über die Ladenpassage während der vertraglich vorgesehenen Öffnungszeiten. Sie ist Voraussetzung für eine vertragsgemäße Nutzung. Bereits aus dem dargestellten Vertragszweck als Galerie zum Ausstellen und Vertreiben von Kunstwerken ergibt sich – ohne dass es einer ausdrücklichen Regelung bedürfte –, dass die vertragsgemäße Gebrauchstauglichkeit der Mieträume nur dann vorliegt, wenn das Einkaufszentrum eröffnet ist.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB § 541; EnEV §§ 10 Abs. 5, 24 und 25**Zustimmungsvorbehalt des Mieters**

Zur Duldungsverpflichtung des Mieters bei energetischer Nachrüstpflicht des Vermieters gemäß EnEV.

LG Berlin, Urteil vom 8.12.2016, 67 S 276/16

Bedeutung für die Praxis

Selbst wenn sich für die Klägerin entsprechende Pflichten aus der in erheblichem zeitlichen Nachgang zum Vertragsschluss in Kraft getretenen EnEV ergäben, könnten für die Beklagten wegen des in § 6 des Mietvertrages vereinbarten umfassenden Zustimmungsvorbehalts Duldungspflichten allenfalls im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung erwachsen. Bei der Vornahme der ergänzenden Vertragsauslegung gilt allerdings der Grundsatz der nach beiden Seiten hin interessengerechten Auslegung. Gemessen daran wäre eine über die einvernehmlich getroffene Regelung hinausgehende Duldungspflicht für die beklagten Mieter im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung allenfalls dann gerechtfertigt, wenn der Klägerin durch die vom Gesetz- und Ordnungsgeber nach Vertragsschluss begründeten – und für die Vertragsparteien im Moment des Vertragsschlusses im Jahre 1986 noch nicht absehbaren – Nachrüstpflichten aus der EnEV Nachteile solchen Ausmaßes erwachsen würden, die die lückenlose Erstreckung des vertraglich vereinbarten Zustimmungsvorbehalts auch auf solche Maßnahmen als unredlich erscheinen ließe, die auf Vorgaben der EnEV zurückzuführen sind. Nachteile diesen Ausmaßes jedoch entstehen der Klägerin noch nicht aus der bloßen Ordnungswidrigkeit der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit der in ihrem Eigentum stehenden Mietsache, sondern frühestens dann, wenn sie gegenüber der zuständigen Behörde erfolglos von den Ausnahme- und Befreiungstatbeständen der §§ 10 Abs. 5, 24 und 25 EnEV Gebrauch gemacht und es ihr gegenüber bereits zu ordnungsrechtlichen Maßnahmen gekommen oder zumindest die konkrete Gefahr eines behördlichen Tätigwerdens zu besorgen ist.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 546 Abs. 1, 573 Abs. 2 Nr. 2**Eigenbedarfskündigung; Pflicht zur Anbietung von Alternativwohnraum**

Die Anbietpflicht entfällt, wenn der Mieter den Alternativwohnraum ohnehin nicht angemietet hätte.

LG Berlin, Urteil vom 1.12.2016, 67 S 323/16

Bedeutung für die Praxis

Eine Anbietpflicht besteht nicht, wenn eine Vergleichbarkeit der Wohnung mit der gekündigten Wohnung von vornherein ausscheidet bzw. der Mieter die Wohnung ohnehin nicht angemietet hätte. Das Berufen des Mieters auf eine Verletzung der Anbietpflicht würde sich in einem solchen Fall seinerseits als treuwidrig erweisen. Denn die Rechtsausübung ist rechtsmissbräuchlich, wenn sie beachtliche Interessen eines anderen verletzt, ihr aber kein schutzwürdiges Eigeninteresse zugrunde liegt. So aber läge der Fall hier, wenn den Klägern die Nutzung der

streitgegenständlichen Wohnung zur Deckung ihres – zudem unstrittigen – Eigenbedarfs dauerhaft verwehrt wäre, nur weil sie dem Beklagten eine Wohnung nicht angeboten hätten, die dieser ohnehin nicht angemietet hätte. Welche Partei die Darlegungs- und Beweislast für den Anmietwillen des Mieters trifft, kann dahinstehen. Denn es steht bereits prima facie fest, dass der Beklagte die Erdgeschosswohnung im Seitenflügel auch im Falle ihrer pflichtgemäßen Anbietung nicht angemietet hätte, nachdem er die im Kündigungsschreiben angebotene weitere Alternativwohnung im Vorderhaus nicht angemietet und sich auch zur Anmietung der im Verlaufe des zweiten Rechtszugs angebotenen – und weiter frei stehenden – Erdgeschosswohnung im Seitenflügel selbst zu dem von den Klägern in Aussicht gestellten Mietzins nicht in der Lage gesehen hat.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

WEG §§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 3, 18 Abs. 1 u. Abs. 2 Nr. 1

Pflichten des Ersteigerers nach einer Entziehungsklage

Der Ersteher einer Eigentumswohnung verletzt die Pflicht nach § 14 Nr. 1 WEG, wenn er die Nutzung durch den früheren Wohnungseigentümer, dem das Wohnungseigentum nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG entzogen worden ist, nicht beendet, sondern ihm den Besitz an dem Sondereigentum weiter überlässt; die anderen Wohnungseigentümer können verlangen, dass er dem früheren Wohnungseigentümer den Besitz entzieht.

BGH, Urteil vom 18.11.2016, V ZR 221/15

Bedeutung für die Praxis

Die individuellen Unterlassungsansprüche der einzelnen Eigentümer – gestützt auf § 15 Abs. 3 WEG – gegen den Ersteher/Ersteigerer kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Prozessstandschaft im eigenen Namen durchsetzen. Nach der sog. Vergemeinschaftung durch Beschluss gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3, 2. Alternative WEG, hat die Gemeinschaft die gekorene Ausführungsbefugnis, während der Anspruch selbst beim Eigentümer verbleibt, der ihn nur nicht mehr selbst gerichtlich verfolgen kann. Das Entziehungsurteil (§ 18 WEG) gibt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer noch keinen Anspruch auf Herausgabe des Sondereigentums des störenden Ex-Eigentümers. Der Erwerber allein könnte aus dem Zuschlagsbeschluss (§ 93 ZVG) vollstrecken. Tut er dies nicht, dann verstößt er gegen seine Pflichten aus § 14 WEG.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 21 Abs. 8, 23 ff. 43 Nr. 4

Qualifizierte Protokollierungsklausel; Verweigerung der Unterschrift

Ein Verstoß gegen die konstitutive Regelung der Gemeinschaftsordnung, dass zur Gültigkeit von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft die Protokollierung und die Unterschrift von zwei von der Gemeinschaft bestimmten Wohnungseigentümern erforderlich ist, hat die Anfechtbarkeit der Beschlüsse zur Folge.

Selbst bei unberechtigter Verweigerung der Unterschrift muss ein Verfahren gegen den verweigernden Eigentümer auf Leistung der entsprechenden Unterschrift geführt werden; dies kann mit dessen Beschlussanfechtungsklage verbunden werden.

LG Dortmund, Urteil vom 16.8.2016, 1 S 35/16

Bedeutung für die Praxis

Die sog. qualifizierte Protokollierungsklausel in der Teilungserklärung, wonach die Gültigkeit der Beschlüsse der Wohnungseigentümer von der Protokollierung und der Unterzeichnung durch den Verwalter und zwei von der Versammlung bestimmten Wohnungseigentümern abhängig ist, ist wirksam.

Eine ergänzende Auslegung scheidet für den Fall der Unterschriftenverweigerung aus. Anders liegt der Fall nur dann, wenn in der Versammlung allein der Verwalter anwesend ist, der mit Vollmachten die Mehrheit verkörpert. In diesem von der Klausel nicht erfassten Fall genügt es, wenn der Verwalter allein das Protokoll unterzeichnet (BGH, Urteil vom 25.9.2015, V ZR 203/14).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

BGB §§ 652, 654, 812; Wohnungsvermittlungsgesetz § 2 Abs. 2

Wer ist Verwalter i. S. v. § 2 Abs. 2 Wohnungsvermittlungsgesetz?

Verwalter i. S. v. § 2 Abs. 2 Wohnungsvermittlungsgesetz ist ausschließlich der – zumindest faktische – Verwalter von Sondereigentum. Für eine faktische Verwaltungstätigkeit ist zu fordern, dass die Tätigkeit eine echte Repräsentation des Vermieters gegenüber dem Mieter umfasst. Der Verwalter muss ordnend und verwaltend tätig sein und dem Eigentümer die Sorge und die Obhut für das Objekt ganz oder teilweise abnehmen.

AG Münster, Urteil vom 24.10.2016, 6 C 2745/16

Bedeutung für die Praxis

Auf den Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage findet § 2 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WoVermRG keine Anwendung. Auch der WEG-Verwalter, der nur gelegentlich untergeordnete Nebentätigkeiten und Gefälligkeiten für einen Wohnungseigentümer ausführt, fällt deswegen nicht schon unter die Verbotsnorm des § 2 Abs. 2 WoVermRG.

Keine Anwendung findet das Wohnungsvermittlungsgesetz sowohl für WEG- wie auch Sondereigentumsverwalter bei Mischmietverhältnissen, wenn der vorherrschende Zweck und Charakter des Mietvertrages auf

dem Gewerbesektor liegt. Das WoVermRG enthält Spezialregelungen, die die §§ 652 ff. BGB überlagern (vgl. LG Hamburg ZMR 2014, 498). Durch das sog. Bestellerprinzip schuldet der Wohnraummieter allerdings selten die Maklercourtage.

Eine abweichende Eigenbezeichnung, z. B. als „Dienstleister“, berührt die Eigenschaft als Wohnungsvermittler nicht.

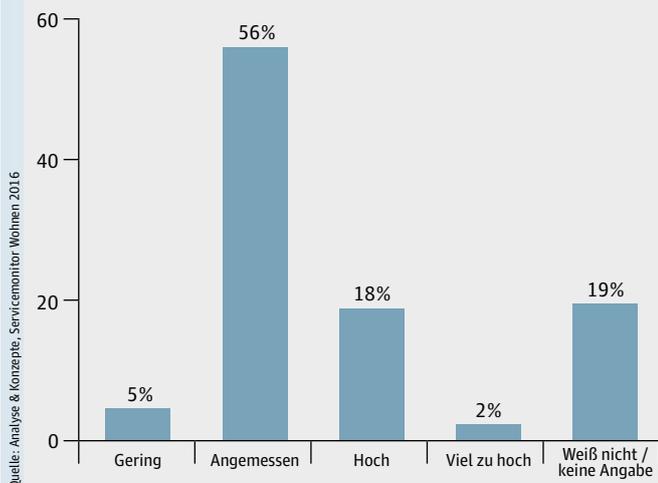
Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZAHL DES MONATS

56% Verständige Mieter

56% aller deutschen Mieter finden die Höhe ihrer Miete angemessen, 5% sogar gering. Das hat der „Servicemonitor Wohnen 2016“ des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte herausgefunden. Warum ist das so?

BEURTEILUNG DER MIETHÖHE



Schaut man sich die Gruppe der Mieter an, die ihre Miete als günstig empfinden, begründen 41% dieser Mieter dies damit, dass sie dem Durchschnitt entspreche. Weitere 19% meinen, dass die gute Lage die Miethöhe rechtfertige, und 14% schätzen sie im Vergleich mit anderen Mietsan als günstig ein. Die Ausstattung der Wohnung geben 11% der Mieter als Grund für die günstig empfundene Miete an, den Zustand des Hauses oder Wohnung nur 5%. Jeder Zehnte profitiert nach eigenen Angaben noch von einem alten Mietvertrag.

Auf der anderen Seite empfindet allerdings ein Fünftel aller Mieter ihre Miete als zu hoch. Auch hier wurde genauer nach den Gründen dieser Einschätzung gefragt. 27% dieser Mieter begründen dies mit (Sanierungs-) Mängeln der Wohnung. Rund ein Viertel ist der Meinung, dass die Mieten in ihrer Stadt generell zu hoch seien. Weitere Gründe sind, dass die Miete stark gestiegen sei (20%) oder die Miete aus persönlichen Gründen zu teuer sei (11%) - etwa weil sie über ein geringes Einkommen verfügen.

„Der Servicemonitor Wohnen 2016 zeigt: Die meisten Mieter haben Verständnis für die Höhe ihrer Mieten. Dies zeigt das Gesamtbild in den deutschen Städten, denn die Studie betrachtet alle Groß- und Mittelstädte“, sagt Bettina Harms, Geschäftsführerin von Analyse & Konzepte. „Dennoch bleibt die Bezahlbarkeit des Wohnens an den Hotspots eine Herausforderung.“

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Ulrike Silberberg (US)
Chefredakteurin
ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040-211165-34



Olaf Berger (OB)
Redakteur
olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040-211165-35



Helene Bockhorst (HB)
Redakteurin
helene.bockhorst@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040-211165-36



Heike Tiedemann
Verkaufsleitung Hamburg
heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040-211165-41



Lilly Pritulov
Grafikdesignerin
lilly.pritulov@haufe-lexware.com
Telefon: 0931-2791-619



Nicole Behrendt
Redaktionsassistentin
nicole.behrendt@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040-211165-32

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

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

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

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

Redaktionsanschrift: DW Die Wohnungswirtschaft
Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg,
Telefax: 040-211165-3332, redaktion@diewohnungswirtschaft.de,
www.diewohnungswirtschaft.de

fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an:
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 keine Gewähr. Für mit Namen gekennzeichnete Beiträge übernimmt der Einsender die Verantwortung. Honorare für Veröffentlichungen werden nur an Inhaber der Rechte gezahlt. Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar. Das gilt auch für das Erfassen und Übertragen in Form von Daten. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen stehen vollständig unter www.haufe.de.

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

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

Heike Tiedemann, 040-211165-41, heike.tiedemann@haufe.de
Oliver Cekys, 0931-2791-731, oliver.cekys@haufe.de
Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

DW-STELLENMARKT

Oliver Cekys, 0931-2791-731, stellenmarkt@haufe.de

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

Tel. 0931-2791-770, Fax 0931-2791-477, daten@haufe.de

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2017.

www.mediacyber.haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

Aboverwaltung: Telefon (kostenfrei): 0800-7234249,
Telefax (kostenfrei): 0800-5050446, Zeitschriften@haufe.de

Bezugspreise: Jahresabonnement 134,40 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 15,20 €. Abbonementskündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2017).

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

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



Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2017

Innovativer bauen - nachhaltig, effektiv und effizient



Bewerben Sie sich hier unter
www.dw-zukunftspreis.de



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft
DW | 2017

@smarterstock.com/
grapestock,
osiv, radomia

Alles einfach.

Einfach alles.

Das webbasierte ERP-System.



**Haufe-FIO axera eröffnet Wohnungs-
unternehmen und Immobilienverwaltungen alle
Möglichkeiten der zukunftsweisenden Web-Technologie.**

- höchste Datensicherheit nach Bankenstandard
- orts- und geräteunabhängiges Arbeiten
- aufgaben- und vorgangsbezogenes Fachwissen und Arbeitshilfen von Haufe und des GdW
- bankenunabhängiger Zahlungsverkehr mit virtuellen Konten

**Entdecken Sie die Möglichkeiten in einem
kostenfreien Webinar!**

→ www.axera.de/webinare

