

FRANKFURT/MAIN 2017

Neue Altstadt für die Finanzmetropole

► 11



NEUBAU + SANIERUNG

Sicherheit im Wohnumfeld: baulich,
technisch und nachbarschaftlich

► 20

ENERGIE + TECHNIK

Mobile Erfassung von
Verkehrssicherungspflichten

► 36

MARKT + MANAGEMENT

Die Verschmelzungsprüfung von
Wohnungsgenossenschaften

► 54

B&O STEHT FÜR BEZAHLBARES WOHNEN

Instandhalten
Modernisieren
Bauen



VERTRAUEN SIE DEM MARKTFÜHRER

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

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin



EDITORIAL

Wohnungsbau: Treiber der Dynamik

Die Bauinvestitionen sind auch im Jahr 2014 wieder gewachsen. Dabei stützt ganz besonders der Wohnungsbau die Baukonjunktur, wobei gerade der Neubau mit der höchsten Dynamik sich als Zugpferd erweist. Die Prognosen unterschiedlicher Institute gehen einhellig davon aus, dass das Bauvolumen auch weiterhin deutlich zunehmen wird, so das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Trifft das auch 2015 im mehrgeschossigen Wohnungsbau weiterhin zu? Wie sind dämpfende Einflussfaktoren im Wohnungsbau zu bewerten?

Analysten sprechen von sinkenden Renditen bei der Vermietung, Diskussionen über angeblich überbewertete Immobilienmärkte führen zu Verunsicherungen, steigende Bauland- und Bautenstellungskosten tun ihr Übriges und – not last, but not least – die Mietpreisbremse lässt Sorgenfalten in den Gesichtern von Investoren entstehen. Zu Recht?

Im Januar 2015 soll die Mietpreisbremse vom Bundestag beschlossen werden und im Frühjahr 2015 in Kraft treten. Dabei stagnieren bereits jetzt die Mieten in München und Hamburg – wenn auch auf hohem Niveau. Das sollten alle Fachleute im Hinterkopf behalten, wenn wir in ca. fünf Jahren den Erfolg oder Misserfolg der Mietpreisbremse beurteilen!

Um ein Gespür für die Stimmungslage zu erhalten, werden wir von der Redaktion die beiden Großmessen, die Anfang 2015 anstehen, nutzen und nach neuen Entwicklungen stöbern. Gleich im Januar strecken wir auf der Messe BAU in München die Fühler aus. Die drei Leitthemen im Rahmenprogramm lauten intelligente Urbanisierung, Mensch und Gebäude sowie Energie- und Ressourceneffizienz. Eine spannende Mischung ...

Als zweite Großmesse, die wie die BAU nur alle zwei Jahre stattfindet, schließt sich im März die ISH in Frankfurt/Main an. Die weltgrößte Leistungsschau für innovatives Badesign, energieeffiziente Heizungs- und Klimatechnik und erneuerbare Energien bietet in allen drei Bereichen für die Wohnungswirtschaft wertvolle Entwicklungen und Trends. Wir werden darüber berichten!

Achtung: DW-Wandkalender 2015

Dieser Ausgabe der DW liegt wieder der große Wandkalender bei, der mit ausgewählten Terminen der Verbände, mit Hinweisen auf interessante Messen und Kongresse eine übersichtliche Planung des neuen Jahres unterstützt. Sollte in Ihrer Ausgabe der Wandkalender bereits fehlen, können Sie der Redaktion gerne eine E-Mail schicken und ein Exemplar nachbestellen: redaktion@diewohnungswirtschaft.de.

Das Team der DW wünscht Ihnen ein frohes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch ins neue Jahr!

Herzlichst
Ihre

Mineralisch Nicht brennbar Ohne Biozide



 **BAU 2015**

19.-24. Januar • München

Halle A1 • Stand 502

weber.therm A 100 Premium-WDV-System mit AquaBalance-Putzen

Für eine nachhaltig-ökologische Bauweise sind unsere mineralischen Wärmedämm-Verbundsysteme die beste Wahl. In Kombination mit den umweltschonenden AquaBalance-Putzen schützen sie Fassaden effektiv und dauerhaft vor Algen- und Pilzbewuchs – ohne Biozide.

sg-weber.de/
gesund-daemmen



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


SAINT-GOBAIN



Quelle: Domtömer GmbH

Neue Altstadt für Frankfurt

Noch ist man auf Visualisierungen angewiesen, um sich ein Bild von der künftigen neuen Altstadt zu machen, die 2017 fertig sein soll.



Quelle: SWG, Foto: Lucian Spataru

Preis Soziale Stadt 2014

In Berlin-Neukölln wurde eine von Roma bewohnte Schrottimobilie instand gesetzt - unter Beteiligung der Bewohner.



Quelle: DESWOS

DESWOS-Spendenprojekt 2015

Mit der Golfturnierserie „Golf baut auf.“ wird die Haufe-Gruppe 2015 den Bau eines Ausbildungszentrums unterstützen.

THEMA DES MONATS: SICHERHEIT

Ob als Maßstab der Qualität des Lebensraumes „Stadt“, als Standortfaktor bei der Ansiedlung von Unternehmen oder als Kriterium für die touristische Attraktivität von Städten: Sicherheit spielt immer eine Rolle. Wir widmen uns in dieser Ausgabe den baulichen, technischen und nachbarschaftlichen Aspekten des Themas Sicherheit.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 Meldungen

8 Vom Rattenhaus zum Vorzeigeprojekt Preis Soziale Stadt 2014

11 Eine neue Altstadt für die Finanzmetropole Frankfurt Innerstädtische Rekonstruktion: das Dom-Römer-Areal



Quelle: Difu, Foto: Sybille Wenke-Thiem

ENERGIE UND TECHNIK



Quelle: EUREF AG

Vision der vernetzten Stadt

Ein Schlagwort ist in aller Munde: Smart City. Auch die Wohnungswirtschaft muss sich fragen, wie sie sich dazu positionieren will.

NEUBAU UND SANIERUNG

14 Meldungen

18 Ausbildung für Opfer von Mädchenhandel

Neue Spendenprojekt der DESWOS

20 Sicherheit im Wohnumfeld

Thema des Monats:
Baulich, technisch, nachbarschaftlich - Aspekte von Sicherheit

22 Enger Schulterschluss mit Sicherheitsbehörden

Thema des Monats: Kriminalprävention - Kampagne „Riegel vor“ in NRW

24 Wohnungsbauprojekt SüdSüdWest setzt ambitionierte Standards

Thema des Monats: Sicher, ökologisch, barrierearm und kommunikativ

28 Auch was lange währt, ist nicht vor Veränderung sicher

Thema des Monats: Sicherheit - Grenzen des Bestandsschutzes

ENERGIE UND TECHNIK

30 Meldungen

34 Die Vision der vernetzten Stadt

Smart City

36 BREBAU macht mobil ...

Mobile Erfassung von Verkehrssicherungspflichten

39 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT



Quelle: elliparkmedia GmbH

Ein Fast Close - aber wie?

Effizienz und Qualität eines Unternehmens zeigen sich u. a. am schnellen Jahresabschluss. Ein Beispiel aus Erfurt.

MARKT UND MANAGEMENT

40 Meldungen

46 „Zukunft beginnt zuhause“

Tag der Wohnungswirtschaft des GdW

50 Ein Fast Close - aber wie?

Schneller Jahresabschluss

54 Die Verschmelzungsprüfung von Wohnungsgenossenschaften

Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

56 Mehr als gute Worte

Entwicklung eines strukturierten Gesprächsleitfadens

58 Stakeholderbefragung für nachhaltige Unternehmensziele

Corporate Social Responsibility

61 Treffsicher und machbar: Potenzialanalysen für kleine Unternehmen

Eigungsdiagnostik bei der Personalauswahl

64 Stellenmarkt

RECHT

69 Mietrecht, 71 WEG-Recht

LETZTE SEITE

72 Impressum



»Frohe Weihnachten und ein erfolgreiches neues Jahr 2015 mit neuen, spannenden Projekten wünscht Ihnen Ihr iwB Team!«

*Feliz Navidad ...
Frohe Weihnachten ...*

*Buen Natalé ...
Merry Christmas ...
Joyeux Noël ...*



iwbl
INGENIEURE

Ihr kompetenter Partner in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

iwB Ingenieurgesellschaft mbH

wowi@iwB-ingenieure.de
www.iwB-ingenieure.de

Berlin · Braunschweig · Düsseldorf · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

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



Stadtentwicklung Hamburg Neue Mitte Altona mit 3.300 neuen Wohnungen



Quelle: BVE/LRW-Architekten

Der preisgekrönte Wettbewerbsentwurf der LRW-Architekten und Stadtplaner

Am 18. November 2014 setzte Hamburgs Erster Bürgermeister Olaf Scholz gemeinsam mit Oberbaudirektor Prof. Jörn Walter sowie den Projektpartnern den ersten Spatenstich für die „Mitte Altona“ – Hamburgs größtes Stadtentwicklungsprojekt nach der Hafencity. Auf dem ehemaligen Bahngelände in Hamburg-Altona entstehen nach siebenjähriger Planungs- und Entwicklungszeit im ersten Bauabschnitt zunächst rund 1.600 Wohnungen sowie Gewerbe- und Einzelhandelsflächen, die vor allem in den ehemaligen Güterhallen angesiedelt werden. Geplant ist auch eine Stadtteilschule, Kitas, Quartiersplätze und ein Park mit Wasserflächen und Ruhezonen. Insgesamt werden in dem neuen autoarmen Stadtteil über 3.300 Wohnungen entstehen, zu je einem Drittel Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und geförderte Wohnungen. Ein großer Teil wird barrierefrei oder barrierearm erstellt. Ein Schwerpunkt liegt auf langfristig engagierten Baugemeinschaften, die für Kontinuität unter den Bewohnern sowie ein hohes Maß an Identifikation mit dem Quartier sorgen sollen. Die Bürger wurden über Ideenwerkstätten, Workshops, Architekturwettbewerbe und Infoveranstaltungen in die Planungen einbezogen.

Auch das Projekt der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) und der Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) auf dem Gelände der Neuen Mitte nimmt Formen an. Im November 2014 wurde gemeinsam mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der hochbauliche Wettbewerb über die zukünftige Bebauung des Block 4 entschieden. Er liegt direkt am zukünftigen Quartiersplatz des neuen Stadtteils. Im Wettbewerbsgebiet bauen die beiden Genossenschaften in einer 5- bis 7-geschossigen Blockrandbebauung insgesamt rund 140 Wohnungen. Zielsetzung des Wettbewerbs war es, Wohnungen in unterschiedlichen Wohnformen und -typologien sowie für verschiedene Haushaltsformen zu realisieren. Nachhaltigkeit, Barrierefreiheit und ein vielseitiger Mix waren weitere Vorgaben. Bis auf zwei Gebäude werden alle Wohnungen in diesem Bau Feld im sog. 2. Förderweg der Investitions- und Förderbank Hamburg errichtet. „Auf diesem Weg schaffen wir attraktive Angebote für breite Einkommensschichten mitten in unserem Stammgebiet Altona“, so Volker Claussen vom BVE.

Die Büros BOF Architekten und LRW Architekten und Stadtplaner aus Hamburg erhielten beim Wettbewerb zwei erste Preise. Die Arbeiten der Büros KBNK Architekten und APB Architekten, beide ebenfalls aus Hamburg, wurden durch Ankauf ausgezeichnet.



Weitere Informationen:
www.bve.de und www.altoba.de

Auslobung Deutscher Bauherrenpreis 2015/2016



Ziel des im Dezember 2014 ausgelobten Deutschen Bauherrenpreises 2015/2016 ist es, die Rolle des Bauherren hervorzuheben und auf das Spannungsfeld von hoher Qualität und tragbaren Kosten aufmerksam zu machen.

Auslober sind der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunter-

nehmen, der Bund Deutscher Architekten BDA und der Deutsche Städtetag (DST), vertreten durch die Arbeitsgruppe Kooperation GdW-BDA-DST. Der Einsendeschluss ist am **10. März 2015**.

Der Preis wird in folgenden Kategorien ausgelobt:

- **Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2015** für Sanierungs-, Modernisierungs- und Umnutzungsprojekte mit Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“,
- **Deutscher Bauherrenpreis Neubau 2016** für innovative Projekte im Wohnungsneubau mit Sonderpreis „Freiraumgestaltung im Wohnungsbau“.

Der Wettbewerb wird vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, der Deutschen Stiftung Denkmalschutz und dem Bund Deutscher Landschaftsarchitekten bdla gefördert.

Der GdW ruft seine Mitgliedsunternehmen ausdrücklich zur Teilnahme auf.



Weitere Informationen: www.gdw.de, www.bda-bund.de und www.deutscherstaedtetag.de

Bundesstiftung Baukultur Baukulturbericht vorgestellt

Die Bundesstiftung Baukultur hat auf dem Konvent der Baukultur im November den Baukulturbericht 2014/2015 veröffentlicht. Die 31 Empfehlungen des Berichts wurden von 200 Konventsmitgliedern und Gästen im Rahmen einer Befragung bewertet. Drei Empfehlungen wurden als besonders relevant beurteilt: Die erste Empfehlung lautet „Gut vorbereitet planen“: Die Phase vor Beginn der Planung dient der Klärung der Bauaufgabe. Diese Phase sollte festgeschrieben und besser ausgestattet werden. Als weitere Notwendigkeit wurde die Berücksichtigung baukultureller Belange bei der Ausbildung von Akteuren festgehalten. Die dritte Empfehlung lautet „Gemeinsam planen“ und weist auf die Bedeutung interdisziplinärer Planungsteams für zeitgemäßes Bauen hin.

Der Baukulturbericht kann unter dem folgenden Link kostenfrei heruntergeladen werden: bit.ly/Baukulturbericht



Weitere Informationen:
www.bundesstiftung-baukultur.de



Ein gutes Gefühl, wenn alles wie am Schnürchen läuft.

Willkommen bei Europas führendem Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft.

Auf unsere langjährige Branchenkenntnis und unser wegweisendes Angebotsportfolio können Sie sich voll und ganz verlassen. Gemeinsam mit Ihnen entwickeln wir zukunftsichere Lösungen, die zu Ihnen passen. Nähere Informationen erhalten Sie telefonisch (0800 0227366), unter www.aareon.com oder in einer unserer Niederlassungen.

GGG Chemnitz Kunst an der Garagenmauer



Quelle: Heinz Patzig

Graffiti-Künstler Guido Günther vor seiner neuen Wirkungsstätte

Das Chemnitzer Wohnungsunternehmen Grundstücks- und Gebäudewirtschaft-Gesellschaft mbH (GGG) hat für rund 3,8 Mio. € zwei Wohnhäuser im Stadtteil Yorckgebiet saniert. Um das Wohnumfeld ansehnlicher zu machen, wurde eine gestalterische Lösung für eine gegenüberliegende Garagenrückwand gesucht. Die GGG beauftragte die Graffiti-Künstler Guido Günther und Markus Esche von Rebel-Art. Im November hat das Team mit dem Sommerwiesen-Motiv auf der 250 m² großen Garagenrückwand begonnen, im Frühjahr 2015 soll es fertig sein. Das Kunstwerk soll vor illegalen Sprayern schützen und die Identifikation der Anwohner mit dem Wohnquartier erhöhen. Die GGG sieht darin einen Gewinn für alle Beteiligten: „Die Mieter haben einen schönen Ausblick aus ihren frisch sanierten Wohnungen, die Garageneigentümer erhalten eine Rückwand, die nicht mehr wild und illegal besprüht wird und das Wohngebiet wird optisch aufgewertet.“

Weitere Informationen:
www.ggg.de/fassaden

Beratung für Senioren in Neuss Vorträge in Mietertreffpunkten

Die Neusser Bauverein AG und die Wohnberatungsagentur der Caritas Rhein-Kreis Neuss e. V. haben an zwei Nachmittagen zu Vorträgen zum Thema „Selbstbestimmtes Wohnen im Alter“ in den Mietertreffs eingeladen. Die Vorträge sollen auf die Mietertreffs als Orte der Begegnung aufmerksam machen und die Senioren darüber aufklären, wie sie im Quartier sicher und selbstbestimmt alt werden können und welche Unterstützungsangebote es gibt. Zudem wurden Tipps für die altersgerechte Umgestaltung des Zuhauses gegeben. Die Mitarbeiter der Wohnberatungsagentur bieten darüber hinaus Hausbesuche an, bei denen sie die konkrete Wohnsituation auf mögliche Gefahrenquellen wie schlechte Ausleuchtung oder Stolperfallen überprüfen und Empfehlungen zu einfachen Veränderungen aussprechen.



Quelle: Neusser Bauverein AG

Die Vorträge der Caritas-Mitarbeiterinnen Marion Schröder (li.) und Renate Gerlach zum selbstbestimmten Wohnen im Alter stießen bei den Mietern auf Interesse

Weitere Informationen:
www.neusserbauverein.de, www.caritas.erzbistum-koeln.de

GEMEINSAME FACHTAGUNG

Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen



Das Interesse an qualitativ hochwertigen, rationellen und kostengünstigen Lösungen beim Neubau und beim Bauen im Bestand ist groß. Die Potenziale der im 20. Jahrhundert in Ost wie West errichteten großen Wohnsiedlungen sind dabei von besonderem Belang, befinden sich dort doch die Mehrzahl der mit bauindustriellen Methoden errichteten und von der organisierten Wohnungswirtschaft bewirtschafteten Wohnungen. Die Erneuerung und Weiterentwicklung dieser Bestände ist – obwohl teilweise bereits vorangeschritten – eine Bauaufgabe mit immensum Investitionsbedarf. Zudem bieten sie zum Teil untergenutzte Flächenpotentiale, die für ergänzenden Neubau geeignet sein können.

Am **15. Januar 2015** findet daher im Deutschen Architekturzentrum DAZ in Berlin, in der Köpenicker Straße 48/49, die Fachtagung „Weiter-

entwicklung großer Wohnsiedlungen“ statt. Auf der Veranstaltung werden die Ergebnisse eines aktuellen Gutachtens vom Deutschen Institut für Urbanistik und dem Kompetenzzentrum Großsiedlungen vorgestellt. Untersucht wurden die Potenziale und Investitionsbedarfe dieser Wohngebiete. In Auftrag gegeben hat das Gutachten der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Ziel ist es, die politische und öffentliche Aufmerksamkeit auf diese für die Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung unverzichtbaren Wohngebiete zu richten und Vorschläge für das gemeinsame Handeln von Politik, Bau- und Wohnungswirtschaft zu diskutieren.

Die Anmeldung ist bis 12. Januar 2015 möglich: bit.ly/Grosssiedlungen

Weitere Informationen:
www.gdw.de und www.gross-siedlungen.de

Corporate Social Responsibility Boxen, Museum und Schach für Kinder und Jugendliche

Quelle: Benjamin Pritzkeleit



Die Jugendlichen hielten für den Audioguide ihre persönlichen Eindrücke von den Kunstwerken fest

Auf dem 6. Berliner Stiftungstag wurde Izzet Mafratoglu, Cheftrainer des Isigym Boxsport Berlin e. V., als „Freiwilliger des Jahres“ ausgezeichnet. Seine Initiative „Wir aktiv. Boxsport & mehr“ ist eines der Projekte der Gewobag-Stiftung Berliner Leben. Im Rahmen des Stiftungsprojekts trainieren 250 Jugendliche verschiedener Nationalitäten gemeinsam das Boxen. Viele von ihnen leben in Berlin-Schöneberg-Nord in strukturschwachen Wohngebieten. „Jugendliche im Quartier erhalten eine attraktive und sinnvolle Freizeitbeschäftigung, verlässliche Ansprechpartner und oft eine zweite Heimat. Damit sind viele positive Impulse für den Kiez verbunden“, sagte Kerstin Kirsch, Geschäftsführerin der Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft.

In Kooperation mit der Neuen Nationalgalerie hat die Stiftung Berliner Leben Schülern des Leistungskurses Kunst der Schöneberger Robert-Blum-Schule eine Projektwoche ermöglicht. Die Schüler produzierten eine Audioführung zur Sammlungspräsentation in der Neuen Nationalgalerie. Mit Texten und Klängen stellten die Jugendlichen ihre persönliche Sicht auf die Exponate dar.

Um die Entwicklung von Kindern im Kindergartenalter zu fördern, unterstützt die Gewobag zudem die Initiative „Schach für Kids“. Die Gewobag übernimmt die Kosten für eine eintägige Fortbildung von Mitarbeitern aus zwölf Kindergärten und für Lehrmaterialien. Im Rahmen der Fortbildung bekommen die Mitarbeiter der Kindergärten Einblick in eine Lehrmethode, die das Schachspiel den Bedürfnissen kleiner Kinder entsprechend vermittelt. „Das pädagogische Angebot in unseren Quartieren wird damit weiter gestärkt und ausgebaut“, sagte Kerstin Kirsch.

Weitere Informationen:
www.gewobag.de und www.stiftung-berliner-leben.de

Nachbarschaftsinitiative Vahrer Löwen Für ein gutes Miteinander

Funktionierende Nachbarschaften sind ein wichtiger Faktor für Wohnungsunternehmen und für die Bewohner der Quartiere. Ein gutes Klima in der Nachbarschaft, ein funktionierendes soziales Netz und sich aktiv einbringende Menschen können viele positive Entwicklungen anstoßen: Sie stabilisieren Wohnsiedlungen, heben das Image, dienen als gutes Beispiel und machen u. a. auch Bestände attraktiver. Aus diesem Grund unterstützt auch die Bremer GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen im Stadtteil Vahr, in dem neben der Gartenstadt Vahr auch die Großsiedlung Neue Vahr liegt, entsprechende Initiativen und Vereine.

Die Vahrer Löwen, Verein für nachbarschaftliches Zusammenleben e. V., wollen z. B. Menschen in der zweiten Lebenshälfte zusammenbringen. In Kooperation mit anderen Einrichtungen und Projekten im Quartier werden regelmäßige Treffen und Veranstaltungen organisiert, generationsübergreifend und interkulturell. Auf diese Weise sollen auch Menschen im Stadtteil, die wenig oder keine gesellschaftliche Teilhabe erleben, mit ihren Fähigkeiten und Ressourcen für die Gemeinschaft gewonnen werden.

So luden die Löwen z. B. im November 2014 zu einem Info-Quiz über die Themen alt werden und jung bleiben ins FQZ Familien- und Quartierszentrum in der Bremer August-Bebel-Allee ein. Wann ist „alt“ alt? Was passiert beim „älter werden“? Gibt es Rezepte zum Jungbleiben und was kann jeder Einzelne tun, um sich jung zu fühlen? Diese und viele andere Fragen haben die Löwen humorvoll und in Quiz-Form aufgegriffen.

Weitere Informationen:
www.gewoba.de und **Inka Kusen, Vahrer Löwen e. V., FQZ, August-Bebel-Allee 284, Bremen**

HAUFE.de/Immobilien **DW** DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Jede Woche die aktuellsten Informationen zur Wohnungswirtschaft

↑
←
→
+

www.hako.com

Clean ahead

Multifunktionalität
ohne Kompromisse

Hako GmbH · 23840 Bad Oldesloe
Kommunaltechnik@hako.com

Preis Soziale Stadt 2014

Vom Rattenhaus zum Vorzeigeprojekt

Die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft hat in Berlin-Neukölln eine von Roma bewohnte Schrottimmoblie instand gesetzt - unter Beteiligung der Bewohner und ohne sie zu vertreiben. Das Projekt Arnold-Fortuin-Haus wurde im Sommer 2014 mit dem Preis Soziale Stadt 2014 als vorbildlich ausgezeichnet.



Sympathieträgerinnen



Eva Dorothee Schmid
freie Journalistin
Hamburg

Der Innenhof der Häuser in der Harzer Straße 64 bis 67 wirkt wie eine Oase im Berliner Stadtteil Neukölln. Die Hauswände sind strahlend weiß, einige Fensterrahmen leuchten blau, gelb oder rot. Zwischen Wacholdersträuchern blühen Blumen, daneben laden bunt melierte Sessel und ein Tisch zum Verweilen ein - sie sind aus recycelten Plastiktüten und Kunststoffabfällen hergestellt. Auf der 2.500 m² großen Brandmauer haben sieben Künstler die Bergpredigt auf ihre Weise interpretiert und auch die anderen Wände sind in Bodennähe mit Tieren und Bäumen, mit Schiffen und Menschen bemalt.

Ehemals ein Beispiel skrupelloser Ausbeutung ...

Was heute einladend aussieht, war 2011 noch eine schäbige Unterkunft, die bundesweit für Schlagzeilen sorgte und in der Nachbarschaft nur „Das Rattenhaus“ hieß. In heruntergekommenen Häusern aus der Gründerzeit und aus den 1950er-Jahren lebten auf 7.500 m² Wohnfläche in 137 Wohnungen bis zu 1.200 Menschen, die meisten von ihnen Roma aus dem rumänischen Dorf Fântâna. Manche schliefen auf Matratzenlagern im Keller oder im Speicher, im Hof gab es Probleme mit Müll und Ratten.

Ein Makler bot die Immobilie Benjamin Marx an, der für die katholische Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH mit Sitz in Köln (SWG) seit 2006 neue Objekte findet, kauft und entwickelt. Der Voreigentümer konnte die Wasserrech-

Quelle: SWG, Foto: Lucian Spataru

Heute sehen die Gebäude in der Harzer Straße wie normale Berliner Wohnhäuser aus, überwunden ist ihre Zeit als überbelegte Schrottimmobilien, in denen Betten zu ausbeuterischen Preisen vergeben wurden



nungen nicht mehr bezahlen. Der Preis war günstig, denn die Gegend hatte einen schlechten Ruf. „Das Projekt passte zu unserem Unternehmen, das bereits in den 1950er-Jahren Flüchtlinge mit Wohnungen versorgt hat“, sagt Marx.

Die SWG, die seit 2005 in Berlin tätig ist, benannte das Gebäudeensemble nach Arnold Fortuin, einem Priester, der sich während des Nationalsozialismus für Sinti und Roma einsetzte und ein Lehrer von Benjamin Marx war. Fortuins Konterfei zierte heute die Fassade. Im August 2011 begann die einjährige Sanierung - unter Einbeziehung der bisherigen Bewohner und ohne sie zu vertreiben.

Verzahnung von Baulichem und Sozialem

Marx ließ zunächst den Müll wegschaffen und stellte im Hof ein Zelt auf, in dem mit Dolmetschern Mietersprechstunden durchgeführt wurden. So gewann er das Vertrauen der Bewohner.

Es zeigte sich, dass die Mieter Probleme hatten, die weit über das hinausgingen, was in einer normalen wohnungswirtschaftlichen Verwaltung an Arbeit anfällt. Also entschied man sich, kostenlose Beratungsangebote, Deutschkurse und Kurse, die erklärten, wie Deutschland funktioniert, zu organisieren. Der Reinigungsfirma, die ihre Arbeit nur sehr schlampig machte, wurde gekündigt und Roma übernahmen die Arbeiten - gegen Bezahlung. Wer über eine entsprechende Qualifikation verfügte, wurde als Bauarbeiter vermittelt oder von externen Dienstleistern für die Pflege der Grünanlagen eingestellt.

Fassaden und Dächer wurden gedämmt, neue Bänder und Fenster eingebaut, Treppenhäuser ►



In den Werkstatträumen entstanden auch die Plastikmöbel für den Hofbereich. Schon vor der Eröffnung schaute GdW-Präsident Gedaschko (m.) auf der Baustelle vorbei



Im Gebäudekomplex wurde für die Roma-Frauen eine Nähwerkstatt eingerichtet

IHR ZUVERLÄSSIGER PARTNER



Viele unserer Spezialisten sind selbst Mieter. Wir wissen also, was Mieter glücklich macht.

Aareal
AAccount
Kauttionen

Kautionsmanagement für Fortgeschrittene

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

www.aareal-account-kauttionen.com



Aareal Bank



Gartenmöbel aus recyceltem Plastik schmücken den mit Wandmalereien verzierten Hof



Die Hauswand ziert das Portrait des Namensgebers Arnold Fortuin, ein Priester, der sich während des Nationalsozialismus für Sinti und Roma einsetzte

renoviert und Leitungen sowie Heizungen erneuert. Während der Bauarbeiten bekam Marx viele Hass-Mails und sogar Morddrohungen - zum einen von Nachbarn, die nicht verstanden, warum für die Roma so viel investiert wird und schlicht neidisch waren. Zum anderen von jenen, die an der prekären Situation der Roma gut verdient hatten, etwa indem sie über 1.000 € für einen Kindergeldantrag kassierten. Die Polizei zeigte dann verstärkt Präsenz vor Ort und es gab Dialogrunden mit den Nachbarn.

... heute: exemplarische Integration

Die Aachener SWG will das Projekt nicht als Roma-Haus verstanden wissen. Es soll nach und nach ein ganz normales Mietshaus werden. Deshalb werden seit der Sanierung freiwerdende Wohnungen nicht mehr an Roma vermietet, damit will man ein Ghetto verhindern. Inzwischen sind ein Viertel der Wohnungen von Nicht-Roma bewohnt. Marx sagt, er habe die freien Wohnungen inseriert und viel Zuspruch bekommen, die Mieter hätten zum Großteil einen akademischen Abschluss und seien anders als die Mehrheit der Deutschen sehr aufgeschlossen den Roma gegenüber. Und die in der Harzer Straße lebenden Roma seien auch zum Großteil Selbstzahler, nicht Transferleistungsempfänger. „Jeder, der seinen Lebensmittelpunkt im Haus hatte, ist wohnen geblieben“, so Marx. Kündigungsschreiben haben nur jene Mieter erhalten, deren Lebensmittelpunkt nicht in der angemieteten Wohnung lag und die ihre Wohnung dem in Neukölln florierenden Zwischenmietmarkt für osteuropäische Arbeitnehmer zugeführt hatten. Wie viel Geld die Aachener SWG in das Projekt

steckte, dazu äußert sie sich nicht. Die Mieten liegen wie vor der Sanierung zwischen 5,50 und 7,50 € je nach Ausstattung - nur dass sie jetzt dem sanierten Zustand der Wohnungen angemessen seien, was beim Voreigentümer nicht der Fall war. Auch wenn Marx zu Renditeerwartungen nichts sagen will, so sagt er doch, dass das Haus nicht nur sozial, sondern auch wirtschaftlich betrachtet werde.

Preisgekröntes Engagement

Jüngst besuchte Bundesbauministerin Barbara Hendricks das Projekt. Am Ende ihres Rundgangs sagte sie: „Mit ihrem Wohnungsunternehmen haben Sie vor Ort ein sichtbares Stück Stadtentwicklung betrieben, eine wohnungswirtschaftliche Aufgabe hervorragend gemeistert - und dadurch die Situation für Hunderte Armutsflüchtlinge deutlich verbessert.“ Das Arnold-Fortuin-Haus wurde mehrfach ausgezeichnet, so z. B. auch 2013 mit dem von dem Bauunternehmen Bilfinger SE gestifteten Julius-Berger-Preis für Stadtentwicklung. Mit der beispielhaften Sanierung der Mietshäuser an der Harzer Straße habe die Aachener SWG großes unternehmerisches und soziales Engagement bewiesen, so Jochen Keysberg, Vorstandsmitglied von Bilfinger. Zudem war das Unternehmen 2014 einer von zehn Preisträgern des Preises Soziale Stadt 2014 (siehe DW 11/2014, S. 12) - und das, obwohl keinerlei öffentliche Gelder in Anspruch genommen wurden. Die Jury sah in der starken Einbindung der betroffenen Menschen einen Garant für Nachhaltigkeit und war vor allem deshalb von dem Projekt überzeugt, da „die Aufgabe der Integration mit der Instand-

haltung einer der Verwahrlosung unterliegenden Immobilie“ verbunden wurde.

Die SWG hat derzeit kein weiteres Projekt mit Roma in Planung, aber sie sieht das Arnold-Fortuin-Haus auch als Signal für andere Wohnungsunternehmen, ähnliche Projekte in Angriff zu nehmen. Und Benjamin Marx hält es sich zugute, dass er öffentlich thematisierte, dass sog. Schrottimmobilien auch mit Armutsflüchtlingen gefüllt werden. Das Thema sei nun auch in der Politik angekommen und das Programm Soziale Stadt erhalte wieder mehr Geld, freut er sich. ■

SWG

Die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH wurde 1949 unter Beteiligung der Erzbistümer Köln und Paderborn sowie der Bistümer Aachen und Münster in Aachen gegründet. 1950 wurde der Sitz nach Köln verlegt. Sie hat rund 400 Mitarbeiter und bewirtschaftet mit den ihr verbundenen Unternehmen einen Wohnungsbestand von rund 24.300 Wohnungen, in der Mehrzahl Sozialwohnungen. Tätigkeitsschwerpunkte sind Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Berlin. Die SWG hat es sich zur strategischen Aufgabe gemacht, ökonomische, ökologische und soziale Belange in Einklang zu bringen.



Weitere Informationen:
www.aachener-swg.de



Quelle: DomRömer GmbH

Schöpferische Nachbauten: So könnte die neue Altstadt von Frankfurt am Main nach ihrer Fertigstellung 2017 aussehen. Im Vorgängerbau des Haus Esslinger (graues Gebäude im Hintergrund) wohnte 1755/56 Johann Wolfgang Goethe als Kind

Innerstädtische Rekonstruktion: das Dom-Römer-Areal

Eine neue Altstadt für die Finanzmetropole Frankfurt

Jahrelang wurde geplant, diskutiert und gestritten. Jetzt haben die Bauarbeiten an den 35 Wohnhäusern begonnen, die zwischen dem Dom und dem Römerberg entstehen: Frankfurt am Main erhält seine Altstadt zurück.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Noch ist man auf Visualisierungen angewiesen, um sich ein Bild von der künftigen neuen Frankfurter Altstadt zu machen. Schmale Gassen und lauschige Plätze versprechen die Bilder, hübsche Cafés und kleine Läden – das alles von einer Auf-

enthaltsqualität, wie sie die von der Stadtplanung der Nachkriegszeit geprägte Messestadt sonst kaum zu bieten hat. Erreicht werden soll dies durch die Wiederherstellung des historischen Grundrisses der Altstadt, die den Bomben des Zweiten Weltkriegs und dem Wiederaufbau der Nachkriegszeit zum Opfer fiel. Ende Oktober 2014 haben die Hochbauarbeiten an den 35 geplanten Wohnhäusern begonnen, von denen 15 nach historischem Vorbild und 20 nach modernen Entwürfen gestaltet sind. 2017 soll das neue Stadtviertel fertig gestellt sein.

Die teilweise Rekonstruktion der Altstadt bewegt nicht nur die Bewohner der Messestadt am Main. „Dieses Projekt hat eine deutschlandweite Bedeutung“, sagt Frankfurts Planungsdezernent Olaf Cunitz nicht ohne Grund. Denn das Vorhaben wirft grundsätzliche Fragen auf: Darf man Gebäude so wiederaufbauen, dass sie auf den ersten Blick aussehen, als ob sie seit Jahrhunderten da stünden? Ist es Geschichtsklitterung, die Stadtplanung der Nachkriegszeit rückgängig zu machen? Und wenn man den alten Grundriss aufnimmt: Soll man dann die Gebäude mit his- ▶



Das in den 1970er Jahren errichtete Technische Rathaus sprengte mit seiner monumentalen Gestalt das Umfeld. Nach seinem Abriss wurde unter dem Areal ein riesiges Parkhaus gebaut - und darauf die neue alte Stadt

torisierenden Fassaden oder in moderner Gestalt errichten? Auch bei der Bebauung des Neumarkts in Dresden und des Alten Markts in Potsdam sowie bei der Rekonstruktion des Welfenschlosses in Braunschweig und des Hohenzollernschlosses in Berlin wurde und wird leidenschaftlich über diese Fragen gestritten.

Lange Vorgeschichte

Entsprechend lang war in Frankfurt der Weg bis zum jetzt feststehenden städtebaulichen und architektonischen Konzept. Ausgangspunkt war die Unzufriedenheit mit dem von 1972 bis 1974 errichteten Technischen Rathaus, das mit seiner monumentalen Gestalt das Areal unweit der Paulskirche zwischen dem Römerberg, dem Dom, der Braubachstraße und der Schirn Kunsthalle besetzte - und damit ausgerechnet das Grundstück, das als Keimzelle Frankfurts gilt. Hier verlief nämlich der Krönungsweg, den die deutschen Könige über Jahrhunderte hinweg vor ihrer Krönung zurückzulegen pflegten.

Als die Stadt 2007 das zuvor im Eigentum einer Leasinggesellschaft befindliche Technische Rathaus zurückkaufte, existierte bereits ein städtebaulicher Entwurf für eine Neugestaltung des 7.000 m² großen Grundstücks. Das Architekturbüro KSP Engel und Zimmermann sah eine die ursprüngliche Parzellenstruktur weitgehend ignorierende Bebauung vor. In einem langwierigen Verfahren entwickelte sich daraus ein Konzept mit 35 Gebäuden auf historischem Stadtgrundriss. Hinzu kommt das Stadthaus, ein Veranstaltungszentrum über den Ausgrabungsfunden des Archäologischen Gartens.

Ein Viertel für 200 Menschen

Das neue Viertel wird hauptsächlich ein Wohnquartier sein. Nach Angaben der mit der Entwicklung beauftragten städtischen DomRömer GmbH entstehen rund 80 Wohneinheiten für voraussichtlich etwa 200 Menschen. Hinzu kommen Läden und Gaststätten im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss. Umstrittener als dieses Nutzungskonzept war die Frage, wie viele Gebäude äußerlich originalgetreu wieder aufgebaut werden sollten. Neben acht Häusern, bei denen das schon früh feststand, legten die Ver-



Das Stadthaus am Markt bildet den südlichen Abschluss des neuen Viertels. Es wird den Bürgern künftig als Veranstaltungs- und Begegnungsort dienen

antwortlichen sieben weitere Objekte fest, bei denen sie dies davon abhängig machten, ob sich Investoren finden würden. So kam es letztlich zu 15 „schöpferischen Nachbauten“ - eine Zahl, die manche noch immer für zu niedrig halten: Der Verein Pro Altstadt sammelte Unterschriften für ein Bürgerbegehren, um zumindest entlang des Krönungswegs ein ausschließlich historisches Fassadenbild zu schaffen.

Zu den Käufern der „schöpferischen Nachbauten“ zählen laut Patrik Brummermann, Projektmanager der DomRömer GmbH, Stiftungen sowie Privatleute, die mit dem jeweiligen Gebäude familiär verbunden sind. Und auch die Interessenten für die 54 Wohnungen in den 20 modernen Neubauten hätten „alle irgendeinen Bezug zu Frankfurt“.

Bei der Vermarktung beschreitet die städtische Gesellschaft einen ungewöhnlichen Weg: Die Einheiten werden nicht meistbietend veräußert, sondern - sofern es für eine Wohnung mehrere Interessenten gibt - zum Festpreis verlost. Bis zum Bewerbungsschluss hatten 230 potenzielle Käufer ihr Interesse an einer der Wohnungen angemeldet. Diese sind zwischen 35 und 190 m² groß und kosten zwischen 4.800 und 7.200 €/m² - inklusive Erbbauzins, der auf den Kaufpreis umgelegt wird. Dabei wird laut einem 2007 verabschiedeten Nutzungskonzept der Stadt angestrebt, „dass der überwiegende Teil der Wohnungen von den Erbbaurechtsnehmern selber genutzt wird, um die Identifikation mit dem Quartier zu erhöhen“. Vertraglich festlegen könne man diese Selbstnutzung allerdings nicht, sagt Brummermann.



Nach Ansicht einiger Akteure hätten die Gebäude des historischen Krönungswegs originalgetreu rekonstruiert werden sollen

Keine Mietwohnungen

Dass nur Eigentums- und keine Mietwohnungen entstehen, begründet Brummermann damit, dass der Verkauf der Wohnungen einen wichtigen Baustein der Finanzierung darstelle. Nach den Berechnungen der städtischen Projektgesellschaft soll die Vermarktung der Flächen einen Erlös von knapp 70 Mio. € bringen. Dem stehen Gesamtkosten von voraussichtlich rund 170 Mio. € gegen-

über, so dass sich die öffentliche Hand ihre neue Altstadt etwa 100 Mio. € kosten lässt.

Nicht in jedem Punkt soll diese übrigens an die Vergangenheit anknüpfen. „In den letzten Jahrzehnten ihres Bestehens“, erzählt Brummermann, „war die Frankfurter Altstadt ein Elendsviertel.“ Diese Gefahr droht angesichts der jetzt aufgerufenen Wohnungspreise wohl kaum. Doch wird es auch gelingen, ein lebendiges, ge-

mischt genutztes Quartier zu etablieren? „Ja“, meint Brummermann. „Es soll ein ganz normales Stück von Frankfurt sein.“ Zwar werde die neue Altstadt sicher Touristen anlocken und zum Erleben der Geschichte einladen, aber kein Museumsdorf sein. ■

 Weitere Informationen:
www.domroemer.de



Quelle: Kahlfeldt Architekten

Interview mit Petra Kahlfeldt

„Mehr Aufenthaltsqualität für uns Stadtbürger“

Was steckt hinter der weit verbreiteten Sehnsucht nach einer historisierenden Architektur? Eine Antwort darauf gibt die renommierte Berliner Architektin Petra Kahlfeldt, Mitglied des Gestaltungsbeirats für das Dom-Römer-Areal. Sie wirkt außerdem als Professorin an der Beuth Hochschule Berlin und ist Mitglied der Gestaltungskommission zum Bau des Humboldtforums Berlin (Berliner Schloss).

Wie beurteilen Sie die Rekonstruktion der Altstadt von Frankfurt am Main?

Ich habe mich von Anfang an dagegen ausgesprochen, den Gestaltungsbeirat für das Dom-Römer-Areal „Altstadtbeirat“ zu nennen. Denn es wird ja keine Altstadt gebaut. Was wir planen, ist vielmehr ein neues innerstädtisches Viertel, das den Stadtgrundriss, die Körnigkeit und die Maßstäblichkeit der früheren Bebauung aufnimmt. Denn Stadt ist immer geprägt durch eine bestimmte Typologie von Häusern und Räumen.

Das ändert aber nichts daran, dass das neue Viertel in Teilen wie die Altstadt aussehen wird.

Ursprünglich war geplant, nur fünf Gebäude zu rekonstruieren, nämlich die Leitbauten, die besonders gut dokumentiert sind. An diesen Leitbauten sollten die anderen, aus Architektenwettbewerben hervorgegangenen Neubauten in zeitgemäßen Entwürfen Maß nehmen. Diesen Ansatz fand ich gut. Dann aber beschloss man, dass Rekonstruktionswünsche Vorrang vor Neuplanung haben sollten. Wo sich also Investoren fanden, die ein Haus rekonstruieren wollten, wird das getan. Und es zeigte sich, dass sich viele Interessenten tatsächlich eine Rekonstruktion wünschen.

Woher kommt diese Sehnsucht nach der alten Architektur?

Wir alle haben Erfahrungen mit der Stadtplanung der Nachkriegszeit gemacht. Viele Ergebnisse dieser Planung kommen bei Weitem nicht an die räumliche und architektonische Anmutung des 18. und 19. Jahrhunderts heran. Ob beim Maß der baulichen Nutzung oder bei den Abstandsflächen – irgend etwas ist passiert, dass man sich in diesen Räumen nicht wohl fühlt und sie nicht als so stimmig empfindet wie Räume und Häuser, die zu einer anderen Zeit entstanden sind. Laien reagieren hier gesünder als Stadtplaner und Architekten. Diesen Blick sollte man ernst nehmen, was aber bei Weitem nicht heißen soll, nur historische Fassaden wiederaufzubauen.

Wie kann man diese Raumqualität wieder gewinnen?

Ganz wichtig ist die parzellenweise Bebauung. Die Parzelle, also das einzelne, identifizierbare Haus, gehört zur DNA einer innerstädtischen Bebauung. Nehmen wir zum Beispiel die ehemalige Berliner Altstadt zwischen Humboldtforum und Alexanderplatz: Dieser Stadtraum sieht heute insgesamt aus wie nach einem großen Unfall. Er erschließt sich emotional nicht. Da stellt sich die

Frage, ob man nicht mehr Aufenthaltsqualität für uns Stadtbürger schaffen könnte, indem man an frühere Raumqualitäten anknüpft. Das heißt aber nicht, alles Vorhandene abzureißen!

Wird es beim Dom-Römer-Projekt gelingen, wieder eine solche Qualität zu erreichen?

Ich hoffe, dass es gelingen wird, ein gutes, belastbares Stück Innenstadt zu bauen. Das neue Viertel darf kein Freizeitpark werden, sondern soll sich mit der gewachsenen städtischen Struktur sehr gut vernetzen.

Ich wünsche mir, dass nicht jedes Haus ein kapriziöses Rennpferd sein will, sondern dass es in großer Entspannung ein unaufgeregtes, gut gestaltetes Haus sein darf.

Bräuchte es neben teuren Eigentumswohnungen nicht auch günstige Wohnungen?

Zur Stadt gehören diejenigen, die viel Geld haben, und diejenigen, die wenig Geld haben. Ja, das Ziel sollte die sozial gemischte Stadt sein.

Frau Kahlfeldt, vielen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte Christian Hunziker.

Prävention von Einbrüchen Mieterinformation durch die Polizei



Zwei Polizisten gaben Präventionstipps

Die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH und das Amt Altdöbern haben gemeinsam mit der Polizei einen Info-Abend zum Thema Einbruchsprävention angeboten. Nach Angaben des Wohnungsunternehmens nahmen etwa 70 Personen, sowohl Mieter der WIS als auch andere Interessierte, an der Veranstaltung teil. „Wir als Vermieter sind um das Wohl unserer Mieter, aber auch um das der anderen Einwohner der Stadt besorgt“, sagte WIS-Geschäftsführer Michael Jakobs. Zwei Polizisten hielten Vorträge und betonten insbesondere die Wichtigkeit von aufmerksamen Nachbarn. Einfache Verhaltensregeln wurden den Zuhörern nahe gebracht: Damit es gar nicht erst zum Diebstahl kommt, rieten die Beamten den Bewohnern von Mehrfamilienhäusern, nachts nur den Türdrücker zu betätigen, wenn eine vertrauenswürdige Person vor dem Hauseingang steht. Aber auch die technische Seite des Themas Sicherheit wurde behandelt: Die Polizisten gaben Einschätzungen zur Qualität unterschiedlicher Schließsysteme für Türen und Fenster. Auf Wunsch gibt der Präventionsbeauftragte der Polizeiinspektion Oberspreewald-Lausitz auch vor Ort in den Wohnhäusern Hinweise zur Verbesserung des Einbruchsschutzes.

Weitere Informationen:
www.wis-spreewald.de

Mit Charlotte am Campus wohnen 121 neue Wohnungen für Berlin

Im Rahmen des neuen Wohnquartiers „Wohnen am Campus“ baut die Charlottenburger Baugenossenschaft eG 121 Mietwohnungen. Das Projekt am Groß-Berliner Damm umfasst zwei fensterreiche Gebäude und einen Standplatz. Die Höhe der Gebäude variiert zwischen zwei und sechs Geschossen. Die Wohnungen sind ein Mix aus 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen, zwischen 32 und 117 m² groß, mit einem Schwerpunkt auf größeren Einheiten. Sie sind per Aufzug erreichbar und verfügen über Balkone oder Terrassen, Holzfußböden, Einbauküchen und Multimediaausstattung. Neben den Wohnungen ist eine Gewerbeeinheit geplant. Außerdem gibt es für die Mieter einen großen Gemeinschaftsraum. Die Nettokaltmiete für die barrierefreien Wohnungen beträgt 10 €/m²; die Warmmiete wird bei etwa 12 € liegen. Die Tiefgarage bietet Platz für 74 Autos und sieben Motorräder, für Radfahrer sind 240 Abstellplätze geplant. Der Entwurf kommt von der KBA Architekten und Ingenieure GmbH. Die Gebäude werden im KfW-Standard Effizienzhaus 55 errichtet und sollen im ersten Quartal 2016 bezugsfertig sein.



Die Charlottenburger Baugenossenschaft baut 121 Wohnungen am Campus Adlershof

Weitere Informationen:
www.charlotte-bau.de

Neubau in Wolfsburg Baubeginn für 68 Mietwohnungen

Die Neuland Wohnungsgesellschaft mbH baut am Goethepark in der Wolfsburger Innenstadt 68 neue Mietwohnungen. Alle Wohnungen werden barrierearm konzipiert, zehn davon sollen auch rollstuhlgerecht sein. Die 1- bis 4-Zimmerwohnungen werden jeweils über Balkon, Loggia oder Dachterrasse verfügen und mit Fußbodenheizungen ausgestattet sein. Die vier Wohngebäude erreichen den KfW-40-Standard und werden mit regenerativen Energien betrieben: Zehn Geothermiebohrungen mit einer Tiefe von bis zu 200 m ermöglichen eine Versorgung mit Wärme

aus dem Erdreich. Der Strom der auf dem Dach installierten Photovoltaikanlagen wird u. a. für den Allgemeinstrom, z. B. für Treppenhauslicht, Aufzüge und Lüftungsanlagen genutzt. „So muss je nach Sonnenkraft zu großen Teilen kein Strom vom Netz bezogen werden“, sagte Jörg Dahmer, Bereichsleiter des technischen Managements der Neuland. Der Spatenstich wurde im November 2014 gefeiert, Anfang 2016 sollen die Wohnungen bezugsfertig sein. Das Investitionsvolumen beträgt 26 Mio. €.

Weitere Informationen:
www.nld.de/neubau/goethepark/

Wohnungsneubau

SAGA GWG feiert tausendste Fertigstellung in 2014



Außenansicht Mirrowstraße

Hamburgs kommunales Wohnungsunternehmen SAGA GWG stellt erstmals wieder 1.000 Wohnungen innerhalb eines laufenden Jahres fertig - so viele wie in den vergangenen 25 Jahren nicht mehr. Es erfüllt damit die im Hamburger „Bündnis für das Wohnen“ zwischen Wohnungswirtschaft und Senat vereinbarten Vorgaben. Nach 750 Baubeginnen im Jahr 2012 und 1.000 Baubeginnen 2013 seien die 1.000 Baufertigstellungen im laufenden Jahr ein weiterer Meilenstein, sagte SAGA-GWG-Vorstandsvorsitzender Lutz Basse. Das seit 2011 praktizierte „Bündnis für das Wohnen“ in Verbindung mit dem „Vertrag für Hamburg“ legt fest, dass die Unternehmen der Wohnungswirtschaft 6.000 neue Wohnungen pro Jahr bauen (bzw. Baubeginne realisieren), darunter 2.000 geförderte Einheiten. Senat und Bezirke schaffen Voraussetzungen dafür, u.a. durch schnellere Genehmigungsverfahren und Bereitstellung bezahlbarer städtischer Flächen. Der Anteil von SAGA GWG beträgt dabei 1.000 Wohnungen jährlich. Die Fertigstellung wurde am 24. November 2014 im Stadtteil Barmbek gefeiert, wo auf dem Gelände des ehemaligen Gymnasiums Uhlenhorst-Barmbek (GUB) ein Neubau im Passivhausstandard mit 98 geförderten Mietwohnungen entstand. Die Nettokaltmiete liegt bei 5,80 € je m². Im aufgelassenen GUB-Schulgebäude errichtete die Baugenossenschaft FLUWOG-NORD-MARK eG das Projekt „Schulfrei“ (siehe DW 10/2014, S. 38). Mit dem Spatenstich für den zweiten und dritten Bauabschnitt des Projekts „Am Weißenberge“ in Hamburg-Ohlsdorf realisierte die SAGA GWG zudem im Dezember 2014 den 1.000 Baubeginn einer Wohnung im laufenden Jahr 2014. Gebaut werden fünf Mehrfamilienhäuser mit jeweils drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Die 155 öffentlich geförderten Wohnungen mit einer Durchschnittsgröße von 57 m² erhalten Balkone oder Terrassen und sind über Aufzugsanlagen barrierefrei erreichbar. Die Nettokaltmiete beträgt 6 €/m². In Nachbarschaft zur Justizvollzugsanstalt Fuhlsbüttel entstehen in insgesamt sechs Bauabschnitten ca. 485 Wohnungen, mehr als drei Viertel davon öffentlich gefördert, sowie eine Kita, eine Seniorenwohnanlage und ein öffentlich zugänglicher Park. Zum Gesamtprojekt gehört auch die Modernisierung der denkmalgeschützten ehemaligen „Wärterhäuser“ der JVA.

Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de

EINHAUSUNGS SYSTEME

GERHARDT
BRAUN



Unsere Experten beraten Sie gerne.

☎ **07142 9700 0**
info@gerhardtbraun.com

Voll im Einsatz.

Einhausungen von Gerhardt Braun garantieren grenzenlose Möglichkeiten.

Ihre Vorteile

- + modulares System als ökonomischer Mehrwert.
- + aus Lärche oder HPL.
- + Rund- und Quadratlochblech oder Vollblech besonders langlebig.
- + von der Planung bis zur Montage alles inclusive.
- + mit dem Plus der individuellen Gestaltung.

JETZT NEU!
Rollatorkompaktboxen



Entdecken Sie alle unsere Systeme:



gerhardtbraun.com

Gerhardt Braun RaumSysteme GmbH & Co. KG
Prinz-Eugen-Straße 11 | D-74321 Bietigheim-Bissingen

Preiswert Wohnen in Wiesbaden GWV baut geförderte Wohnungen



Quelle: GWV

Schlüsselübergabe an die Mieter in der Westerwaldstraße 8

Die Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWV) setzt auf den geförderten Wohnungsbau. Aktuell investiert das Unternehmen rund 28,5 Mio. € in die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. „20% unseres gegenwärtigen Bauvolumens entfallen inzwischen auf das preisgünstige Segment“, sagte Xaver Braun, Geschäftsführer der GWV bei der Schlüsselübergabe an die Mieter in der Westerwaldstraße 8.

Die Wohnungen in dem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus wurden unter Einbindung von Fördermitteln umfassend saniert und werden nun preisgünstig an Mieter mit entsprechendem Bedarf vermietet. „Bei der Entwicklung von preisgünstigem Wohnraum verfolgen wir eine Zwei-Säulen-Strategie“, erklärt Braun. „Zum einen bauen wir auf unseren Grundstücken an verschiedenen Stellen in der Stadt neu, zum anderen achten wir darauf, auch im Zuge von Sanierungsmaßnahmen einen bestimmten Anteil von Wohnungen im Förderverfahren zu entwickeln.“ Damit gelinge es, in sich stimmige und funktionierende Stadtquartiere zu schaffen, was zugleich der Gentrifizierung entgegenwirke.

Von den insgesamt 13.200 Wohnungen, die von der GWV im Stadtgebiet von Wiesbaden bewirtschaftet werden, unterliegen noch mehr als 30% der Mietpreisbindung. Zu 90% sind sie für unter 6 €/m² vermietet.

 Weitere Informationen:
www.gvv-wiesbaden.de

Behindertengerechter Umbau Wohnprojekt in Espelkamp



Quelle: Aufbaugemeinschaft Espelkamp

In dem Wohnprojekt wird bedarfsgerechte Unterstützung angeboten

Die Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH bietet in Kooperation mit der Diakonischen Stiftung Wittekindshof in zwei Reihenhäusern ein Wohnprojekt für 14 Menschen mit Behinderung. Die Gebäude befinden sich in einer Siedlung aus den 1950er Jahren in der südöstlichen Innenstadt von Espelkamp. Die Situation in der Siedlung war aufgrund von Überalterung, häufigen Mieterwechseln und Verwahrlosung von Häusern und Gärten problematisch. Im Rahmen des integrierten Handlungskonzeptes Soziale Stadt Espelkamp startete die Aufbaugemeinschaft Espelkamp 2012 ein Programm zur innerstädtischen Quartiersentwicklung mit Gesamtinvestitionen in Höhe von 2,8 Mio. €.

Durch die Maßnahmen des Programms wurden die Reihenhäuser frei, in denen sich vorher ein Frauenhaus befand. Durch Umbau und Modernisierung entstanden zwei barrierefreie Wohnungen im Erdgeschoss mit jeweils vier Einzelzimmern, gemeinsamem Wohn- und Aufenthaltsraum und einem Garten mit Terrasse. Im Obergeschoss der beiden Häuser wurden sechs Apartments mit Wohnflächen von etwa 40 m² eingerichtet. Die Mieter werden im Rahmen des ambulant unterstützten Wohnens lediglich in Lebensbereichen begleitet, die sie nicht allein bewältigen können oder in denen ihre Selbstständigkeit noch gefördert werden soll.

 Weitere Informationen:
www.aufbau-espelkamp.de

STUDENTENWOHNUNGEN

SBV-Wohnanlage bezogen

Die Wohnanlage „Vividomo“ der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg (SBV Flensburg) wurde im November 2014 bezogen. Der 5-geschossige barrierefreie Backsteinneubau mit 72 1-Zimmer-Wohnungen und sechs 2-Zimmer-Wohnungen wurde für Schüler, Studenten und Auszubildende errichtet. Die Wohneinheiten werden zu sog. All-Inclusive-Mieten ab 299 € angeboten. In diesen Mieten sind neben Betriebs- und Heizkosten auch die Kosten für Telefonanschluss und Internetflatrate

enthalten. Ein Gemeinschaftsbereich und eine Dachterrasse sollen das Wohnen in der Anlage für Studenten attraktiv machen. Den Neumitgliedern wurden zum Einzug Schlüssel, Informationsunterlagen und ein Einkaufsgutschein überreicht. Mit den jungen Bewohnern wolle der SBV auch ein Fundament für eine neue genossenschaftliche Gemeinschaft legen, sagte SBV-Vorstandsvorsitzender Raimund Dankowski.

 Weitere Informationen:
www.sbv-flensburg.de

Schleswig-Holsteinische Baugespräche 2015 Sicher Bauen: Dach, Wand und mehr

Im Rahmen der Schleswig-Holsteinischen Baugespräche 2015 findet u. a. am **31. März 2015** eine Veranstaltung mit dem Titel „Sicher Bauen: Dach, Wand und mehr“ statt. Die Veranstaltung behandelt sicherheitsrelevante Themen rund ums Bauen und Sanieren, so werden z. B. unterschiedliche Dachkonstruktionen und mögliche Mängel vorgestellt. Auch Möglichkeiten und Grenzen von Innendämmung werden thematisiert. Ein weiteres Thema ist die Modernisierung mit Verblendmauerwerk. Detaillierte Informationen und Einladungen werden Anfang 2015 veröffentlicht.



Weitere Informationen:
www.arge-sh.de

Konversion in Darmstadt Studenten statt Soldaten in der Lincoln-Siedlung



Quelle: Bauverein AG

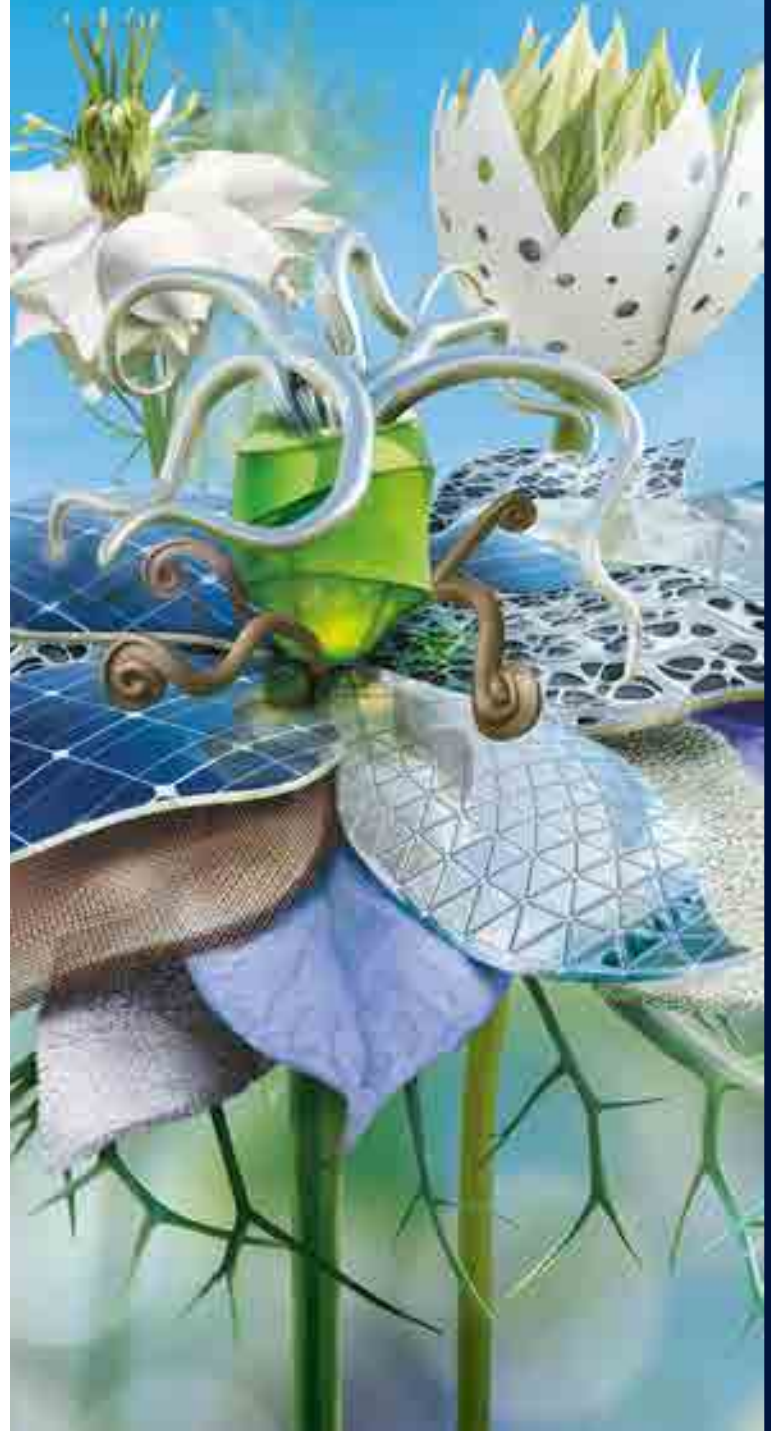
Sanierung in der Lincoln-Siedlung

Der Abzug der US-Streitkräfte im Jahr 2008 machte den Weg frei für die Nutzung des Kasernengeländes „Lincoln-Siedlung“ zu Wohnzwecken. Die Darmstädter Bauverein AG hat drei Gebäuderiegel am nördlichen Ende der Siedlung zu Studentenwohnungen umgestaltet. 54 Wohnungen mit 216 Wohnplätzen sind entstanden. Im Angebot sind 3er-, 4er- und 5er-WGs, die allesamt über mindestens ein Bad, einen Gemeinschaftsraum mit Balkon und eine gut ausgestattete Einbauküche verfügen. Pro Wohnplatz verlangt die Bauverein-Tochter HEAG Wohnbau GmbH im Schnitt etwa 300 € inklusive aller Nebenkosten, Fahrradstellplätzen und Waschkeller. Nach Angaben des Wohnungsunternehmens ist ein Großteil der Wohnplätze bereits vergeben. „Wir hoffen, so einen Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot im studentischen Bereich leisten zu können“, sagte Dr. Hans-Jürgen Braun, Vorstandsvorsitzender der Bauverein AG.



Weitere Informationen:
www.heagwohnbau.de und www.bauvereinag.de

Die Zukunft des Bauens



 **BAU 2015**

19.-24. Januar · München

Weltleitmesse für Architektur,
Materialien und Systeme

www.bau-muenchen.com

Messe München GmbH
info@bau-muenchen.com
Tel. +49 89 949-11308
Fax +49 89 949-11309



Quelle: DESWOS

Eine warme Mahlzeit - und dann noch in der Gemeinschaft - das kannten die meisten Mädchen bisher nicht

Neues Spendenprojekt der Haufe-Benefiz-Golfturnierserie für die DESWOS Ausbildung für Opfer von Mädchenhandel

Die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. baut in Kibamba, Tansania, ein Ausbildungszentrum für Straßenmädchen. Golfbegeisterte aus der Wohnungswirtschaft sowie die Haufe-Gruppe helfen mit. Der Bau des Ausbildungszentrums ist das neue Spendenprojekt der Benefiz-Golfturnierserie 2015 von DW Die Wohnungswirtschaft und Haufe-Gruppe zugunsten der DESWOS. Die Termine für die vier Golfturniere werden in der DW 2/2015 bekannt gegeben.



Alma Winkler
DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
Köln

Safiya ist 17. Sie stammt aus der tansanischen Hauptstadt Dodoma. Sie hat keine Eltern oder Geschwister mehr und lebte bei der Großmutter, die ihrer Enkelin nur eine einfache Schulbildung ermöglichen konnte. Im Jahr 2011 brachte sie die damals 14-jährige in einer Familie in Dar-es-

Salaam als Haushaltshilfe unter. Dort erhielt sie jedoch nur die ersten zwei Monate einen kleinen Lohn. Zu essen gab es für sie nur die Reste der Mahlzeiten, die die Familie übrig ließ. Der Hausherr beschimpfte und demütigte sie. Eine Verwandte erfuhr von dem Schicksal des Mädchens und vermittelte Safiya einen Platz in einem Wohnheim der Ordensschwwestern Daughters of Mary Immaculate (DMI). Das Mädchen musste mit Hilfe der Polizei aus dem Haushalt geholt werden. Safiya lebt nun seit 2013 unter der Obhut der Schwestern von DMI in Kibamba, einem Vorort von Dar-es-Salaam.

Ein neues Zuhause im Wohnheim

Das Wohnheim, in dem Safiya Zuflucht fand, wurde mit der Hilfe von Spendengeldern aus Deutschland errichtet. Das Hilfsprojekt der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., der Fachorganisation für Entwicklungszusammenarbeit der Wohnungswirtschaft, hat u. a. die Dr. Klein & Co. AG und Hypoport AG gefördert. Damit wurde im Jahr 2013 eine sichere Unterkunft und Betreuung für über 50 Kinder und Jugendliche geschaffen. Auch für Straßenmädchen, die wie Safiya von Kinder- und Mädchenhändlern aus ihren Heimatdörfern nach

Dar-es-Salaam gelockt wurden, ist das neue Heim ein Segen. Viel menschliche Fürsorge, psychologische und medizinische Betreuung helfen, aus den traumatisierten Mädchen wieder fröhliche, selbstbewusste und zuversichtliche Menschen zu machen, erklärt DMI-Leiterin Sister Viji.

Ausbildung contra Mädchenhandel

Mit der Benefiz-Golfturnierserie „Golf baut auf.“ werden DW Die Wohnungswirtschaft und die Haufe-Gruppe die Mädchen im Jahr 2015 weiter unterstützen. Das Projekt der DESWOS geht in die zweite Etappe. Sie plant dazu den Bau eines Ausbildungszentrums mit zwei Etagen von je 210 m² Fläche - mit Vielzweck- und Schulungssälen sowie drei Ausbildungswerkstätten. Mit einer Ausbildung erhalten die Mädchen eine Chance auf ein eigenes Einkommen und einen Platz in der tansanischen Gesellschaft. Sie sollen als Schneiderinnen, Kosmetikerinnen und Friseurinnen, im Service- oder Cateringbereich oder als Bürokräfte arbeiten und sich eine eigene Zukunft aufbauen



Das neue Wohnheim für die Mädchen kurz nach der Fertigstellung im Jahr 2013

können. Lebensberatung und Traumabewältigung helfen zudem dabei. Die DESWOS und ihre Förderer wollen mit dem Bau des Ausbildungszentrums möglichst schnell 50 Ausbildungsplätze schaffen. Schon 2.000 € ermöglichen den Bau eines Ausbildungsplatzes für ein Mädchen. Projektpartner ist wiederum der Schwesternorden

DMI. Das Ausbildungszentrum soll den Namen des verstorbenen DESWOS-Generalsekretärs Georg Potschka tragen (siehe S. 45 dieser DW). ■

 Weitere Informationen und ein Film über die Golfturniere unter: www.deswos.de



Quelle: Dr. Klein

Interview mit Hans Peter Trampe „Mit einem kleinen Team und relativ geringen Mitteln wird viel bewegt“

Hans Peter Trampe ist langjähriger DESWOS-Förderer. Der Vorstand des Finanzdienstleisters Dr. Klein & Co. AG und der Hypoport AG reiste 2010 nach Tansania, um sich ein eigenes Bild vom Land, der Arbeit der DESWOS und ihrer lokalen Partnerorganisationen zu machen. Dabei entstand - durch ihn finanziert - ein bewegender Film eines professionellen Filmteams.

Herr Trampe, Entwicklungshilfe schreiben sich viele Institutionen auf die Fahnen. Was ist das Besondere an der Arbeit der DESWOS? Was macht sie unterstützenswert?

Das Besondere ist, dass mit einem kleinen Team und relativ geringen Mitteln viel bewegt wird. Mit der Schaffung von Wohnraum und in letzter Zeit auch zunehmend Ausbildung werden die Grundbedürfnisse von Menschen befriedigt und damit der Grundstein für eine bessere Zukunft gelegt.

Wie gewährleistet man, dass möglichst viel Geld bei den Bedürftigen vor Ort ankommt?

Bei der DESWOS kommt jeder Spendeneuro direkt in den Projekten vor Ort an. Durch den Grundsatz „Hilfe zur Selbsthilfe“ werden dann in der Umsetzung der Projekte durch die Kofinanzierung vor Ort, aber auch durch die Beteiligung bzw. Mitarbeit der Empfänger nachhaltig Werte geschaffen. So wird gewährleistet, dass die Spenden nicht nur ankommen, sondern auch effizient verwendet werden.

Das Motto der DESWOS-Benefizturnierserie lautet „Golf baut auf.“. Sie sind begeisterter Golfer. Was macht die Kombination

aus wohltätiger Aktivität und Golfsport aus?

Die Turniere 2014 haben es ja gezeigt: In der entspannten Atmosphäre des Golfsports wurde viel Geld eingesammelt. Jeder, der dort mitspielt, weiß, dass die günstige Teilnahme an den Turnieren nur durch das Sponsoring möglich ist. Es war schön, dann am Abend zu erleben, wie die Portmonees geöffnet wurden und für die DESWOS gespendet wurde.

Herzlichen Dank für das Interview!

Die Fragen stellte Olaf Berger.

Baulich, technisch, nachbarschaftlich – Aspekte von Sicherheit

Sicherheit im Wohnumfeld

Sicherheit ist ein Teil der Lebensqualität in Städten. Ob als Maßstab der Qualität des Lebensraumes „Stadt“, als Standortfaktor bei der Ansiedlung von Unternehmen oder als Kriterium für die touristische Attraktivität von Städten: Sicherheit spielt immer eine Rolle - besonders beim Wohnen, welches elementare Bedürfnisse nach Schutz, Geborgenheit, Intimität, Komfort oder privater Selbstentfaltung erfüllen soll.





Hanna Blieffert
Arbeitsbereich Wirtschaft und
Finanzen
Deutsches Institut für Urbanistik
Berlin



Holger Floeting
Arbeitsbereich Wirtschaft und
Finanzen
Deutsches Institut für Urbanistik
Berlin

Fotos: David Aussenhofer

Die Wahrnehmung von Sicherheit im Wohnumfeld durch die Bewohner wird vor allem durch die alltäglichen Gefährdungen der Sicherheit sowie durch Störungen der öffentlichen Ordnung geprägt. Dabei sind Sicherheit und Ordnung in der Stadt und der oft fließende Übergang zwischen beidem immer wieder kontrovers diskutierte Themen.

Was die einen als urbanes Lebensgefühl empfinden, sehen andere als Bedrohung oder gar Sachbeschädigung. Auch bezieht sich die Sicherheit im Wohnumfeld in der Regel auf im öffentlichen Raum wahrnehmbare Formen von Ordnungsstörungen oder Kriminalität. Andere Formen von Kriminalität, die ggf. sogar größeren gesamtgesellschaftlichen Schaden anrichten, bleiben dagegen weitgehend unsichtbar.

Gewährleistung von Sicherheit

Für die Gewährleistung von Sicherheit in den Städten ist zunächst die Polizei zuständig; die Erwartungen der Bürger richten sich aber auch an die Kommunen und im Wohnbereich auch an die Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Die Ergebnisse von Kommunalbefragungen des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu)¹ zeigen die Vielfalt der Akteure, die zusammenarbeiten, um sichere Städte zu gewährleisten: Polizei und Feuerwehr, Bauverwaltung, Jugendämter, Sozialämter und Schulämter, einzelne Bürger, Vereine und Vertreter der Kommunalpolitik werden z. B. von Ordnungsämtern als Kooperationspartner genannt.

Die Wohnungswirtschaft ist für mehr als die Hälfte der vom Difu befragten Stadtplanungsämter ein wichtiger Partner im Bereich der urbanen Sicherheit. Urbane Sicherheit kann also als eine gesamtgesellschaftliche Daueraufgabe verstanden werden.

Sicherheitsrelevante Aspekte, insbesondere im Bereich der Kriminalprävention, werden auch in die Entwicklung von Quartieren integriert. Im Rahmen der städtebaulichen Kriminalprävention im Wohnumfeld geht es um die Schaffung sicherer öffentlicher Räume, deren Belebung und den Umgang mit Nutzungskonflikten. Konzepte dafür wurden für unterschiedliche Stadtbereiche von Großwohnsiedlungen über Einfamilienhausgebiete bis zu Gewerbegebieten entwickelt.

Technische und soziale Maßnahmen

Auch technische Maßnahmen im Wohnumfeld, wie beispielsweise die Installation von Videokameras, die Verbesserung des Einbruchschutzes oder veränderte Beleuchtungskonzepte können zur Sicherheit im Wohnumfeld beitragen. Hier zeigt sich, dass diese vor allem dann erfolgreich sind, wenn sie in breitere Strategien der Kriminalprävention eingebunden werden.

Weitere organisatorische Maßnahmen der Kriminalprävention können die Sicherheit im Wohnumfeld verbessern. Dazu gehören beispielsweise Projekte zur Stärkung des sozialen Miteinanders und zur aktiven Einbeziehung von Bewohnern in die Quartiersentwicklung, die Einrichtung von Vor-Ort-Büros verschiedener Akteure und die Kooperation der Beteiligten.

Die Integration von Sicherheitsaspekten in die Quartiersentwicklung sollte nicht zu einer „Versicherheitlichung“ führen. Es muss beispielsweise klar sein, dass nicht jeder Nutzungskonflikt die Ordnung beeinträchtigt und nicht jede Störung eine Bedrohung der Sicherheit ist. Ist das Quartier der Bezugsrahmen für kriminalpräventive Maßnahmen, geht damit auch die Gefahr einher, zur Stigmatisierung der betroffenen Quartiere beizutragen. Dies darf aber nicht dazu führen, dass Ak-

teure davor zurückschrecken, sich der Schaffung sicherer Quartiere zu widmen. Die Beschäftigung mit Sicherheit im Quartier bedeutet nicht, dass es sich um ein besonders unsicheres Quartier handelt, sondern dass die Erwartungen aller Bürger an die Lebensqualität ernst genommen werden.

Forschung

Der Kriminalprävention im Wohnumfeld widmet sich auch ein gemeinsames Forschungsvorhaben namens „Transdisziplinäre Sicherheitsstrategien für Polizei, Wohnungsunternehmen und Kommunen (TRANSIT)“ des Landeskriminalamts Niedersachsen und des Deutschen Instituts für Urbanistik zusammen mit der F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH². Es soll transdisziplinäre Sicherheitsstrategien für Polizei, Kommunen und Wohnungswirtschaft und kriminalpräventive Maßnahmen im Wohnumfeld untersuchen und so aufarbeiten, dass sie in die Alltagsorganisation und in das Alltagshandeln der einzelnen Beteiligten eingebettet werden können. ■

¹ Nähere Informationen in: Floeting, H./ A. Seidel-Schulze, Sicherheit in der Stadt – eine Gemeinschaftsaufgabe. Difu-Paper, Berlin 2012. Rahmenbedingungen, Praxisbeispiele und internationale Erfahrungen werden von Wissenschaftlern und Praktikern auch im aktuellen Band der „Edition Difu – Stadt Forschung Praxis“ dargestellt: Floeting, H. (2015): Sicherheit in der Stadt. Berlin 2015.

² Assoziierte Partner sind der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw), der Niedersächsische Städtetag, die Polizeiakademie Niedersachsen, das Design Against Crime Solution Centre (DAC) der University of Salford, das Laboratorio Qualità urbane e Sicurezza des Politecnico di Milano und die Gruppe Planung der Stadtbauverwaltung der Stadt Wien.

RAHMENPROGRAMM „FORSCHUNG FÜR DIE ZIVILE SICHERHEIT“



Das Rahmenprogramm „Forschung für die zivile Sicherheit“ ist ein Förderprogramm der Bundesregierung. Unter Federführung des Bundesministeriums für Bildung und Forschung trägt es vor dem Hintergrund globaler Herausforderungen dazu bei, die zivile Sicherheit in Deutschland zu erhöhen.

In fast 200 verschiedenen Projekten arbeiten Akteure aus Wissenschaft, Wirtschaft und Staat gemeinsam an innovativen Lösungen, die sich in die Praxis umsetzen lassen und zu unserer Gesellschaft passen.

Seit 2007 wurden im Programm knapp 400 Mio. € Fördermittel zur Verfügung gestellt. Einen Schwerpunkt bildet die urbane Sicherheit. Hier werden aktuell zehn Projekte gefördert.

Eines dieser zehn Projekte ist das Forschungsvorhaben „Transdisziplinäre Sicherheitsstrategien für Polizei, Wohnungsunternehmen und Kommunen (TRANSIT)“. Es wird gefördert vom Bundesministerium für Bildung und Forschung.



Weitere Informationen:
www.sifo.de und www.transit-online.info

Kriminalitätsprävention: Kampagne „Riegel vor!“ in NRW

Enger Schulterschluss mit Sicherheitsbehörden

Nanu, entwickelten Ralf Jäger und Alexander Rychter da plötzlich kriminelle Energie? Der NRW-Innenminister und der Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen wurden im Oktober dabei fotografiert, wie sie gut gelaunt ein Fenster aufhebelten. Die verdächtige Aktion war jedoch vollkommen legal: Jäger und Rychter läuteten gemeinsam die Aktionswoche „Riegel vor!“ ein.



Andreas Winkler
Pressesprecher
VdW Rheinland-Westfalen
Düsseldorf

Gemeinsam wollen Wohnungsunternehmen und Polizei den Verbrechern die „Arbeit“ erschweren: In Nordrhein-Westfalen üben sie den Schulterschluss und rufen im Rahmen der Kampagne „Riegel vor! Sicher ist sicherer“ zu mehr Sicherheitsbewusstsein auf. Die Kampagne ist auf eine Initiative des NRW-Innenministeriums hin entstanden und soll dazu beitragen, den Anstieg der Einbruchszahlen, aber auch etwa Vandalismus in den Wohnquartieren aufzuhalten. Durch mehr Aufklärung, höhere Sicherheitsstandards und eine gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit wollen das Landeskriminalamt Nordrhein-Westfalen und die Wohnungswirtschaft das erreichen.

Nun wird die Wohnungswirtschaft im Westen die Zusammenarbeit mit den Sicherheitsbehörden weiter intensivieren: VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Uwe Jacob, Direktor des LKA Nordrhein-Westfalen, unterzeichneten am 20. Oktober 2014 im Beisein von NRW-Innenminister Ralf Jäger eine entsprechende Kooperationsvereinbarung. Innenminister Jäger erklärte: „Zusammenarbeit zahlt sich gerade im Kampf gegen Wohnungseinbrüche aus. Gemeinsame Strategien helfen Eigentum zu schützen. Mehr Vorsorge und mehr Einbruchsschutz bedeutet auch: Weniger Menschen werden zu Einbruchsoffern. Deshalb ist der Verband der Wohnungswirtschaft für die Polizei auch ein wichtiger Partner.“

Lokale Partnerschaften und kleinteilige Maßnahmen

Beispiele, wie Partnerschaften vor Ort funktionieren können, gibt es bereits einige: Die Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG (WHS) hat z. B. ein Budget in Höhe von 20.000 € bereitgestellt, mit dem sie nun Mieter unterstützt, die ihre Wohnung gegen Einbruch-Diebstahl sichern wollen. „Und wenn das nicht reicht, werden wir das Budget aufstocken“, sagte Klaus Karger, WHS-Vorstandsvorsitzender. Das Polizeipräsidium Bo-



Logo der Kampagne „Riegel vor! Sicher ist sicherer“, die Einbruchszahlen und Vandalismus in den Wohnquartieren eindämmen soll

chum sorgt dabei dafür, dass in jedem Einzelfall eine ausreichende Beratung stattfindet und dass die Arbeiten ausschließlich von zertifizierten Betrieben durchgeführt werden. Diese Form der Zusammenarbeit besiegelten WHS und Polizei mit einem Kooperationsvertrag.

Mit mehr als 16.000 Wohnungen ist die Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH (DOGEWO21) das größte in Dortmund ansässige Wohnungsunternehmen. Zum Bestand gehören auch die „klassischen“ Großsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre. Hier und in den Hochhäusern nimmt wie überall in der Gesellschaft die Anonymität zu. Dies kann bei einem Teil der Mieterschaft – insbesondere bei älteren Menschen – ein Gefühl der Unsicherheit und des Bedrohtseins auslösen, dem

DOGEWO21 mit einem Bündel von Maßnahmen begegnet: Um Anonymität abzubauen und die Nachbarschaften zu stärken, berücksichtigt sie insbesondere bei Modernisierungen ganzer Quartiere bauliche wie auch nichtbauliche Maßnahmen zur Steigerung des Sicherheitsgefühls schon in der Planung. Die Mieter werden zudem in begleitenden Workshops einbezogen. Zu den Standards bei Modernisierungsmaßnahmen gehören auch kleine Details wie ein zweiter Türspion, der Rollstuhlfahrern, aber auch Kindern den Blick in den Hausflur ermöglicht. Mit den Beratungsstellen der Polizei und insbesondere mit den Bürgernahen Beamten bzw. Bezirkspolizisten vor Ort pflegt das Unternehmen engen Kontakt und bietet Vorträge und Beratungstermine an.

Beratung und Information

Auf Beratung setzt auch etwa die Wohnungsgenossenschaft Herne eG: Die Genossenschaft macht es den Banden, die ihre Leute mit dem Enkeltrick oder einer seiner Varianten auf die Jagd schicken, nun schwer und steuert mit Aufklärungsarbeit gegen: Reinhard Dembowy, ehemaliger Herner und Bochumer Polizist, geht auf Bitten der Genossenschaft auf Tour. Sonja Ogaza vom Wohnungsverein erläuterte: „Es gibt verschiedene Versionen des Enkeltricks. Darüber klären wir auf, und wir warnen auch vor der sog. Stadtwerkemethode. Zudem hat Herr Dembowy die verschiedenen Varianten des Handtaschendiebstahls mit den Senioren behandelt.“ Als Grundbedürfnis hat man bei der GAG Köln die Sicherheit der eigenen vier Wände längst erkannt: In ihren Neubauten bietet die GAG einen erhöhten Standard beim Einbruchschutz und informiert Mieter zudem laufend über Möglichkeiten der Vorbeugung.

Sicherheitspartnerschaften und -netzwerke

Ebenfalls der Wohnungseinbruchskriminalität den Kampf angesagt hat die Arbeitsgemeinschaft Oberhausener Wohnungsgenossenschaften im VdW Rheinland Westfalen: Auch sie haben mit der örtlichen Polizei eine Kooperationsvereinbarung geschlossen. Olaf Rabsilber, Vorsitzender der ARGE: „Durch die Zusammenarbeit mit der Polizei können wir viele unserer Wohnungen für unsere Mitglieder sicherer machen und dazu beitragen, dass Einbrecher nicht erfolgreich sind.“

Lemgo schließlich ist ein gutes Beispiel für eine Stadt, in der man sich bereits seit Längerem für mehr Sicherheit engagiert: Das Netzwerk „Zuhause sicher“ ist ein gemeinnütziger Verein und eine Plattform, auf der sich neutrale, staatliche Polizeibehörden und privatwirtschaftliche Unternehmen austauschen. Auch die Wohnbau Lemgo eG ist dort engagiert: „Wir wissen, wie wichtig unseren Mietern die Sicherheit in ihrer Wohnung und ihrem Wohnumfeld ist“, so der Vorstandsvorsitzende Thorsten Kleinebekel. „Daher arbeiten wir als Kooperationspartner der ‚Schutzgemeinschaft Zuhause sicher‘ eng mit der Polizei zusammen.“ VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter sieht die Vielzahl von positiven Beispielen aus seinem Verbandsgebiet als Indikator für das starke Ver-



Quelle: DOGEWO21

Das Motto „Wer vorbeugt, der hat später nicht das Nachsehen“ kann man auch baulich verstehen. Schon kleine Maßnahmen, wie eine gute Ausleuchtung der Wege und Gebäude, erhöhen das subjektive Sicherheitsgefühl und schrecken „Langfinger“ ab

antwortungsgefühl der Mitgliedsunternehmen an: „Die Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften tragen aus Tradition heraus soziale Verantwortung und engagieren sich langfristig in Stadtteilen und Quartieren“, sagte er anlässlich der Unterzeichnung der eingangs genannten Kooperationsvereinbarung auf Landesebene. „Dass

das NRW-Innenministerium die Anstrengungen nun auf Landesebene bündelt, begrüßen wir sehr - denn zu lebenswerten Städten und einer lebenswerten Heimat gehört ein verlässliches Sicherheitsgefühl.“

Deutlich wird: Wer vorbeugt, hat später nicht das Nachsehen - auch gesellschaftlich nicht. ■



Quelle: Polizei NRW

Würden Sie diesen beiden netten Einbrechern mißtrauen ...? VdW-Verbandsdirektor Rychter und NRW-Innenminister Jäger bei einer Demonstration anlässlich der Unterzeichnung des Kooperationsvertrages

Sicher, ökologisch, barrierearm und kommunikativ

Wohnungsprojekt SüdSüdWest setzt ambitionierte Standards

Dass genossenschaftlicher Wohnungsbau nicht schlicht und architektonisch einfallslos daherkommen muss, beweisen inzwischen viele Beispiele. Das Projekt der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG namens SüdSüdWest dürfte aber bezüglich Ausstattung, Bautechnik, Sicherheit und Ökologie neue Maßstäbe im genossenschaftlichen Wohnungsbau setzen.



Sabine Richter
freie Immobilienjournalistin
Hamburg

In vier Bauabschnitten entstehen in der Willi-Blume-Allee in Hannover-Misburg 113 Wohneinheiten zwischen 55 und 145 m² Größe. Sie verfügen über zwei bis fünf Zimmer, haben alle Balkon oder Dachgarten und sind, der Projektname sagt es, alle nach Süden oder Südwest ausgerichtet. Kein Sonnenstrahl soll hier verloren gehen. Die Pläne stammen

von der hannoverschen Architektin Anne Peters. Sie hat Bauten entworfen, bei denen Energieeffizienz, Ökologie, Barrierefreiheit und besonders die Sicherheit eine große Rolle spielen und gleichzeitig mit ihren weißen, mit dunklem Klinker strukturierten Fassaden, bodentiefen Fenstern und Terrassen auf grünen Flachdächern architektonisch schick und modern daherkommen.

„Wir wollten ein richtungweisendes Projekt starten“, sagte Christian Petersohn, Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft. „In Hannover ist dieses Gesamtpaket bisher einzigartig.“ Denn hinter der Fassade tut sich allerlei Spannendes: Zum einen erfüllen die Gebäude die Standards nach

KfW-Energieeffizienzhaus 70. Die massiven Vollmauerwerkswände sind mit recyclingfähiger Steinwolle gedämmt, die Fenster sind dreifach verglast, bei den Heizungen kommt eine moderne Gas-Brennwert-Technologie zum Einsatz. Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sorgen sowohl für ein gesundes und angenehmes Raumklima als auch für geringe Heizkosten. Photovoltaikanlagen versorgen die Ladestationen für E-Autos und E-Bikes in der Tiefgarage mit Strom. Denn im Projekt SüdSüdWest werden die Wohnungsmieter gleichzeitig auch preiswert ein E-Auto mieten können. Damit gehört die Gesellschaft in Hannover zu den Pionieren. Kooperiert wird mit



Das Projekt SüdSüdWest der WG Kleefeld-Buchholz spricht sowohl jüngere als auch ältere Mieter an. Die gut 100 Wohnungen sind nicht nur energieeffizient, sondern bieten auch ein hohes Niveau der Sicherheitsausstattung



Genossenschaftsmitglied Dawid Czarnecki ist eifriger Nutzer des Carsharing-Angebotes, eines Nissan Leaf

dem Carsharing-Anbieter „Stadtmobil Hannover“. Der erste Nissan Leaf steht den Mitgliedern der Genossenschaft bereits zur Verfügung, bisher steht er vor der Hauptverwaltung, ein weiterer soll folgen. Die Stromkosten übernimmt die Genossenschaft. Zum anderen fügen sich die Gebäude in die gewachsene grüne Umgebung ein: Die Dächer sind extensiv begrünt, Wege und Außenanlagen mit heimischen Gehölzen umfangreich bepflanzt, Regen versickert in Rigolen.

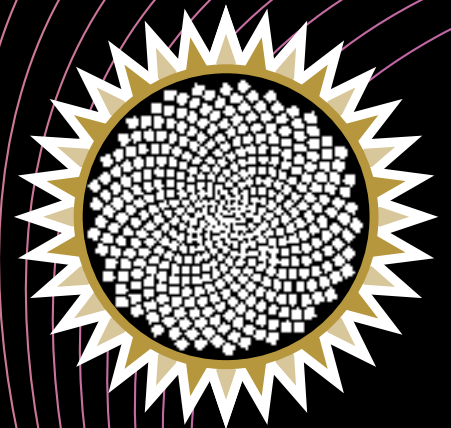
Qualitätssiegel für sicheres Wohnen

Im Projekt SüdSüdWest können auch Menschen mit eingeschränkter Mobilität wohnen. Mit breiten

Eingangstüren, schwellenlosen Zugängen zu Terrassen und Balkonen sowie flachen Duschwannen in den Bädern sind die Wohnungen weitgehend barrierefrei. Neun Wohnungen sind rollstuhlgerecht konzipiert. Neben der Barrierefreiheit ist Sicherheit ein ganz großes Thema. Sogenannte Paniktüren in den Hauseingängen lassen sich im Brandfall auch dann von innen öffnen, wenn sie verschlossen sind. Alle Wohnungen besitzen eine Gegensprechanlage und einen Weitwinkelspion, die Treppenhausbeleuchtung ist vom Inneren der Wohnung einschaltbar, der Fahrstuhl fährt aus der Tiefgarage in jede Etage der dreieinhalbgeschossigen Gebäude. ▶



Die Neubauwohnungen haben jeweils einen Balkon oder eine Dachterasse



WIR

**LASSEN IHRE
KOMMUNIKATION**

ERBLÜHEN

**MIETER- UND
KUNDENMAGAZINE**

STORYTELLING

**GESCHÄFTS- UND
NACHHALTIGKEITSBERICHTE**

EDITORIAL DESIGN

DYNAMISCHE WEBMAGAZINE

MITARBEITERMAGAZINE

KINOSPOTS

CORPORATE BOOKS

APPS

SOCIAL MEDIA

WEBSITES

**INTEGRIERTE
KOMMUNIKATION**

MARKENKOMMUNIKATION

MOBILE NEWSLETTER

CORPORATE WEB-TV

HAUFE.
NEW TIMES – AGENTUR FÜR CONTENT MARKETING

Wir leben
Wohnungswirtschaft



Moderne Grundrisse und bodentiefe Fenster sind selbstverständlich

Die Genossenschaft hat sich um das „Niedersächsische Qualitätssiegel für sicheres Wohnen“ beworben. „Wir sind sicher, dass wir die Kriterien erfüllen“, sagt Vorstandsvorsitzender Petersohn. „Uns ist es wichtig, dass die Grundbedürfnisse unserer Mieter nach Sicherheit in den eigenen vier Wänden erfüllt werden.“

Auch das nachbarschaftliche Miteinander ist der Genossenschaft ein Anliegen. Ein Mietertreff im eigens errichteten Nebengebäude kann für Veranstaltungen und für private Feiern kostenlos von Bewohnern und Mitgliedern der Genossenschaft genutzt werden. Ein eigener TV-Hauskanal hält alle Bewohner mit Informationen zur Hausgemeinschaft und zur Genossenschaft, Veranstaltungen im Mietertreff, Kontaktdaten und ähnlichem auf dem Laufenden. Auch so gestaltet man subjektive Sicherheit, das Gefühl gut aufgehoben zu sein.

Sicher wohnen – im doppelten Sinne

Dem Wohnungsunternehmen ist der Wert funktionierender Nachbarschaften wohl bekannt. „Kommunikation und Information sowie das Serviceangebot der Genossenschaft sind wichtige Bausteine zur Mieterbindung und -gewinnung“, erklärt Petersohn. Zudem gehöre es seit jeher zum genossenschaftlichen Gedanken, die Gemeinschaft und den Zusammenhalt untereinander zu fördern. „Wir meinen, dass Menschen das heute mehr denn je zu schätzen wissen“, sagt er. Die Außenanlagen mit vier Spielplätzen seien bewusst so gestaltet worden, dass sie zu Begegnungen aller Generationen einladen. Und wer Besuch bekommt, kann für 40 € pro Übernachtung eine Gästewohnung im Nebengebäude anmieten. Für kleine Reparaturen oder andere Alltagsprobleme ist ein Servicewart ansprechbar. Hinzu kommen das gelebte genossenschaftliche Selbstverständnis der gemeinschaftli-

chen Hilfe zur Selbsthilfe sowie das Motto: gut und sicher wohnen bei Genossenschaften.

Viele Wohnungen sind schon vergeben

29,2 Mio. € hat die Genossenschaft in das Projekt investiert, davon betragen die reinen Baukosten rund 26 Mio. €. Trotz hoher Standards bleibt die Miete mit 8,50 €/m² kalt vergleichsweise günstig. Für Betriebs- und Heizkosten sind 2,10 €/m² kalkuliert. Entsprechend gut kommt das neue Projekt an. Obwohl die ersten Mieter erst im Mai 2015 einziehen können und das Gesamtprojekt Ende 2017 fertig werden soll, sind bereits 51 Wohnungen in festen Mieterhänden, zu etwa gleichen Teilen in denen von alten und neuen Mitgliedern. Viele weitere Wohnungen sind reserviert. „Das große Interesse bestätigt unsere strategische Geschäftspolitik, in

ein energetisches und ökologisch ausgerichtetes Projekt zu investieren“, sagt Petersohn. Auch die Stadt Hannover begrüßt jedes Vorhaben im Wohnungsbau, sie hat eine Zielzahl von rund 8.000 neugebauten Wohnungen bis zum Jahr 2025 ausgegeben. Das Quartier ist das größte Neubauprojekt einer hannoverschen Wohnungsgenossenschaft seit dem Expo-Jahr 2000.

Auch wenn Misburg-Nord am östlichen Rand von Hannover nicht die gesuchteste Lage der Stadt ist, am Mittellandkanal und am Misburger Wald wohnt man grün, ruhig, gemütlich – und sicher. Und schließlich bietet die Umgebung den Bewohnern eine gute Infrastruktur mit Kindertagesstätten, Schulen, Ärzten und fußläufig erreichbaren Geschäften. Zudem braucht man mit der Stadtbahn nur gut 20 Minuten in die hannoversche Innenstadt. ■



Sicher Wohnen bei Genossenschaften – das ist auch beim Projekt SüdSüdWest der WG Kleefeld-Buchholz am östlichen Stadtrand von Hannover das Motto

KNAUF

WERKTAGE

FÜR AUSSEN. FÜR INNEN. FÜR ALLE!



Knauf WERKTAGE 2015 – dabei sein, wenn sich die Branche trifft!

Experten der ganzen Knauf Gruppe laden zum Austausch, zeigen Neuheiten, Trends und Systemlösungen! Es erwarten Sie praxisnahe Produktdemos, echte Härtetests und volles Programm auf der Showbühne! Bereit?

Jetzt schnell und **einfach**
anmelden unter
www.knauf-werktage.de

Mainz	14.–15.01.2015
Magdeburg	28.–29.01.2015
Stuttgart	04.–05.02.2015
Hamburg	25.–26.02.2015
Nürnberg	03.–04.03.2015
Düsseldorf	11.–12.03.2015

Änderungen vorbehalten

knauf Gips



knaufINSULATION

RICHTER SYSTEM®



knaufriessler

MARBOS



knaufAQUAPANEL



Quelle: Deutsche Wohnen AG, Foto: Anja Steimann

Nicht alle Treppen sind so sicher wie diese – alte Treppen mit starkem Gefälle und kleiner Stufenlänge sind aber häufig vom Bestandsschutz gedeckt

THEMA DES MONATS

Sicherheit: Grenzen des Bestandsschutzes

Auch was lange währt, ist nicht vor Veränderung sicher

Bauliche Anlagen genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Selbst wenn sich die Bestimmungen der jeweiligen Landesbauordnung zwischenzeitlich geändert haben. Geht aber für die Bewohner eine Gefahr aus, etwa bei unzureichenden Rettungswegen oder Brandschutzvorrichtungen, kann der Eigentümer zur nachträglichen Anpassung verpflichtet werden. Bei weniger gravierenden Fällen ist es unter Umständen ausreichend, wenn er Hinweisschilder aufstellt.



RA Friedrich Munding
Wirtschaftsjurist
Beiten Burkhardt
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Frankfurt

Leider gibt es keine klaren Regeln, wann eine qua Baugenehmigung bewilligte Nutzung Bestandsschutz genießt und in welchen Fällen die aktuelle Verkehrssicherungspflicht entscheidend ist.

Aber diverse Urteile geben eine Richtung vor, an der sich Wohnungsunternehmen orientieren sollten.

Grundsätzlich genießen bauliche Anlagen Bestandsschutz, sofern sie gemäß den Vorgaben der Baugenehmigung sowie gemäß dem zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Baurecht errichtet wurden. Dies gilt selbst dann, wenn sich Gesetze und Normen, insbesondere die jeweilige Landesbauordnung, in der Zwischenzeit geändert haben.

Gefahrenabwehr

Es gibt aber auch Fälle, in denen der Bestandsschutz nicht greift oder unabhängig von ihm eine zivilrechtliche Verkehrssicherungspflicht besteht. Dies gilt bei Gebäuden und Einbauten, bei denen für die Bewohner Gefahr für Leib und Leben besteht. Darunter fallen insbesondere Vorgaben zum Brandschutz oder zu Rettungswegen. Noch vor einigen Jahrzehnten gab es dahingehend kaum gesetzliche Vorgaben. Die traurige Erfahrung von Unfällen und Bränden hat aber dazu geführt,

Bestimmungen zur Gefahrenabwehr zu konkretisieren. Mögen sich private Kleinvermieter dabei im Einzelfall auf unzureichende aktuelle Kenntnisse in berufen können, so müssen professionelle Wohnungsunternehmen und Verwalterfirmen umfassend informiert sein und entsprechend handeln. Fehlt etwa Hinterhofgebäuden ein zweiter Rettungsweg, den die Landesbauordnungen mittlerweile vorschreiben, kann sich der Eigentümer nicht auf den Bestandsschutz berufen. In einem solchen Fall wird der Schutz der Gesundheit höher bewertet als der des Bestandes. Der Eigentümer muss seine Liegenschaft an die aktuell geltende Landesbauordnung anpassen und investieren.

Schadensrisiko muss hoch sein

Es genügt aber nicht, dass nur eine Abweichung vom aktuellen Baurecht vorliegt. Vielmehr muss das Schadensrisiko hoch sein. Dies wird im Einzelfall entschieden. Unterschreitet demgegenüber ein Geländer im Treppenhaus aktuelle Baunormen um wenige Zentimeter, wird dies vom Bestandsschutz gedeckt sein.

Weniger gravierend und ebenfalls häufig vom Bestandsschutz gedeckt sind alte Treppen mit starkem Gefälle und kleiner Stufenlänge, wie sie in den 1950er und 1960er Jahren üblich waren. Mit einem Hinweisschild auf eine steile Kellertreppe wird der Eigentümer seine Verkehrssicherungspflicht erfüllen.

Dass es aber auch hier auf den Einzelfall ankommt, belegt ein Urteil um eine unsichere, betagte Wendeltreppe. Sie fiel nicht unter den Bestandsschutz, sondern musste durch eine baurechtskonforme ersetzt werden, um das Risiko von Stürzen zu begrenzen (BayVGH Nr. 53 II 77). Aufzüge ohne separate Fahrkorbtüren verstoßen gleichfalls gegen Sicherheitsbestimmungen und müssen unter Umständen durch neue, sicherere Anlagen ersetzt werden (BVerwG 1 C 50.77).

Anpassungen bei baulichen Veränderungen

Erfolgt eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung oder bauliche Modifikation einer Liegenschaft so kann sich der Eigentümer nicht mehr auf Bestandsschutz berufen. Vielmehr sind in diesem Fall die aktuellen gesetzlichen Vorgaben zu beachten.

Plant der Eigentümer beispielsweise einen Dachausbau oder sind die neuen Bewohner auf einen Fluchtweg durch den Keller angewiesen, dann muss eine ursprünglich vom Bestandsschutz gedeckte einfache Kellertür ohne Brandschutzeigenschaften durch eine Feuerschutztür ersetzt werden, die aktuellen Bauanforderungen genügt. Gleiches gilt, wenn beim Dachausbau die nicht

CHECKLISTE

- Eigentümer sollten sich versichern, dass in ihren Gebäuden keine gravierenden baulichen Unzulänglichkeiten befinden, aus denen eine Gefahr für die Bewohner erwachsen könnte. Selbst wenn diese vordergründig durch den Bestandsschutz abgesichert sind, müssen im Einzelfall Nachbesserungen durchgeführt werden. Hierzu zählen Fenster in Brandschutzwänden oder unzureichende Rettungswege.
- Bei weniger gravierenden Verstößen gegen die Verkehrssicherungspflicht können sich Eigentümer auf den Bestandsschutz berufen (zu niedrige Brüstungshöhe an Balkonen). Hier dürfte ein Hinweisschild oder eine Mieterinformation ausreichen.
- Will ein Investor Bestandswohnungen kaufen, sollte das Objekt vorab von einem Sachverständigen geprüft werden, um mögliche Verstöße gegen aktuelle Bauvorschriften zu erkennen, die eventuell Umbaumaßnahmen erforderlich machen.
- Vorsicht bei anstehenden Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen: Wird hierfür ein neuer Bauantrag gestellt, muss der Altbestand an die aktuellen gesetzlichen Vorgaben angepasst werden.



Quelle: Corbis

Balkone müssen eine bestimmte Brüstungshöhe aufweisen oder mit einem Warnhinweis versehen werden

konforme Zugangstreppe ersetzt werden muss. Wenngleich die Ausgaben für die Anpassung an aktuelles Baurecht schmerzhaft sein können, so sollten Eigentümer wissen, dass durch die Neuregelungen primär Unfälle verhindert werden sollen.

Aus diesem Grund wurde beispielsweise die Installation von Rauchmeldern kodifiziert, welche ähnlich der Gurttagepflicht in Pkws aus dem Jahr 1984 der Vermeidung schwerer Verletzungen bei Unfällen geschuldet ist. ■

Telefonservice | Mieterbefragungen | Beratung | Trainings | Mystery Shopping

*wir wünschen
all unseren Kunden
wunderschöne weihnachtstage!*

www.telesense.de

telesense
Kommunikation bewegt

Wohnen im Alter

500. Teilnehmerin bei Service-Programm „SOPHIA“



Quelle: degewo

V. l.: Friedlieb Anklam wird von Jörn Richters, Leiter des degewo-Kundenzentrums Nord, „Sophia“-Geschäftsführer Rudolf Kujath und Frank Bielka beglückwünscht

Für das Berliner Projekt „Soziale Personenbetreuung – Hilfen im Alltag“ („SOPHIA“), das 2007 von degewo AG und STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH initiiert wurde, hat sich im September 2014 die 500. Teilnehmerin angemeldet. Die 87-jährige Friedlieb Anklam wohnt in einem degewo-Seniorenwohnhaus in der Weddinger Ackerstraße. Die Seniorin wünscht sich zusätzlich zu den dort angebotenen Betreuungsleistungen mehr Sicherheit in ihrer Wohnung durch technische Lösungen. Im Rahmen des „SOPHIA“-Programms erhält sie z. B. ein Notrufarmband, das Alarm auslöst, wenn der Träger sich längere Zeit nicht bewegt. Wenn der Träger z. B. bewusstlos geworden ist, wird eine rund um die Uhr besetzte Notrufzentrale benachrichtigt, die dann die Angehörigen informiert oder einen Arzt schickt. Durch technische Hilfsmittel wie diese können Senioren und andere Menschen mit Unterstützungsbedarf ohne größeren Aufwand in den eigenen vier Wänden betreut werden. Zudem kann sich jeder Nutzer des Programms an einen der 35 ehrenamtlichen Telefonpaten wenden.

Weitere Informationen:
www.sophia-berlin.de, www.degewo.de
 und www.stadtundland.de

Sicherheit

Schlüssellose Türöffnungstechnologie

Die GESOBAU AG führt seit September 2014 ein Modellprojekt mit einer schlüssellosen Türöffnungstechnologie durch. Mithilfe eines Sensors, der im Bereich des Hauseingangs eingebaut wird, werden Türschlösser automatisch entriegelt, sobald sich eine Person mit einem autorisierten Transponder der Tür nähert. Dies ist vorteilhaft für Müllentsorger und Briefzusteller, aber auch für Mieter, die das Gebäude auf diese Weise schneller betreten können, wenn sie z. B. schwere Einkäufe transportieren. Da verlorene gegangene Transponder einfach deaktiviert werden können, bietet das System zusätzliche Sicherheit.

Die Technologie wurde von der Startup-Firma KIWI.KI GmbH entwickelt und kann in Gebäuden mit vorhandenem Türsummer in die bestehende Klingelanlage eingebaut werden. Im Rahmen einer Teststrecke in GESOBAU-Gebäuden erhielten Mitarbeiter der Alba Berlin GmbH und der Deutschen Post AG individuell auf ihre Gebiete zugeschnittene Zutrittsrechte. Das kommunale Wohnungsunternehmen will das System sukzessive in weiteren Beständen einsetzen.



Quelle: KIWI.KI

Briefzustellern können mit dem schlüssellosen Zugangssystem Zutrittsrechte eingeräumt werden

Weitere Informationen:
www.gesobau.de und www.kiwi.ki

ONLINE-DATENBANK „ÖKOBAUDAT“

Umweltwirkungen von Gebäuden

Eine neue Online-Datenbank des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) soll die Umweltwirkungen von Baustoffen transparent machen. Die „Ökobaudat“ setzt als erste Datenbank in Deutschland die Anforderungen der europäischen Norm DIN EN 15804 vollständig um. Die Norm definiert unter anderem die Auswahl der Umweltindikatoren, die Berechnungsmethodik und die Verifizierungsregeln für Umweltproduktdeklarationen von Bauprodukten. Ziel ist es, eine europaweit einheitliche Basis für Ökobilanzen im Baubereich zu schaffen. Für alle wesentlichen Baustoffe des Hochbaus sind nun qualitätsgeprüfte Datensätze abrufbar. Such- und

Filterfunktionen sowie Einzelansichten mit wählbaren Anzeigeoptionen sollen die Nutzung der Datenbank vereinfachen. Die „Ökobaudat“ wird im Rahmen der Forschungsinitiative Zukunft Bau des Bundesbauministeriums gefördert. Ziel der Forschungsinitiative ist es, bautechnische und baukulturelle Neuerungen in der angewandten Bauforschung zu fördern.

Weitere Informationen:
www.oekobaudat.de, www.forschungsinitiative.de und
www.nachhaltigesbauen.de

Energiefachmesse

E-world energy & water 2015

Vom **10. bis 12. Februar 2015** wird in Essen bereits zum 15. Mal die E-world energy & water als europäische Leitmesse der Energiewirtschaft veranstaltet. Nach Angaben der Veranstalter haben zuletzt 620 Aussteller aus 25 Ländern und 23.500 Fachbesucher aus 70 Nationen den Branchentreffpunkt genutzt.

Neben großen Unternehmen wie E.ON, RWE, General Electric, Siemens oder Telekom zählen auch regionale Versorger wie EnBW, Mainova und RheinEnergie zu den Ausstellern. Ebenfalls dabei sind Technikanbieter oder Dienstleister wie Bosch, Schneider Electric, Viessmann, Diehl

Metering und TÜV Nord. Die Gemeinschaftsstände mit den Foren „Energy Transition“ und „Smart Tech“ komplettieren die Messe. Ergänzend werden Fachkonferenzen zur Energiebeschaffung und zum Energierecht angeboten.

Mit dem Thema Quartierslösungen beschäftigt sich die Veranstaltung „Energiewende im Stadtquartier – Intelligente Konzepte zur Wärme- und Stromversorgung“.

 Weitere Informationen:
www.e-world-essen.com

Bundeskongress

Genossenschaftliche Energiewende

Am **3. Februar 2015** findet in Berlin der Bundeskongress genossenschaftliche Energiewende statt. Veranstalter sind der DGRV – Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e. V. und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Praktiker diskutieren in verschiedenen Panels Themen wie neue Geschäftsmodelle für Energiegenossenschaften nach dem EEG 2014, aktuelle Entwicklungen im Strom- und Wärmebereich oder Direktvermarktung und Mieterstrommodelle.

Im Anschluss an den Bundeskongress findet ab 18 Uhr der Jahresempfang der Genossenschaften statt. Rainer Baake, Staatssekretär im Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, hat zu diesem Anlass eine Rede angekündigt.

 Weitere Informationen:
www.dgrv.de und www.gdw.de



Quelle: Rainer Schimm

Die E-world findet zum 15. Mal statt

Ich hab mich von meinem Ableser getrennt.

Mehr Komfort. Mehr Privatsphäre. Verbrauchsdaten für Energie und Wasser erfasst man heute mittels Fernauslesung – mit dem Funksystem von ista.

www.ista.de/funk



ista Deutschland GmbH
Grugaplatz 2 • 45131 Essen
Tel.: +49 (0) 201 459-02
info@ista.de • www.ista.de

ista

ZWISCHENRUF

» AAL-Technologien in der Altenhilfe Technik ersetzt nicht den sich kümmernden Menschen

AAL-Technologien sind interessant und punktuell durchaus eine Bereicherung. Diese „intelligenten Umgebungen“ müssen jedoch insbesondere bei Bürgern im fortgeschrittenen Alter kontinuierlich durch menschliche Kontakte begleitet und ergänzt werden.

In Einrichtungen des Servicewohnens findet genau dies statt. Derzeit beschränkt sich die Technik meist auf den Hausnotrufdienst, der 24 Stunden als „Sicherheitsanker“ fungiert und durch die Anwesenheit von Menschen, die sich kümmern, ergänzt wird.

Menschliche Kontaktangebote

Die Seniorenwohnanlagen bieten bis in die Abendstunden – teilweise bereits zusätzlich mit Nachtpräsenz – ein menschliches Kontaktangebot im individuellen Wohnraum, eine Integration in die fußläufige Begegnungsstätte, Hilfe durch die Sozialstation in vielen Lebensbereichen, Gruppen- bzw. Einzelangebote bei kognitiven Erkrankungen (z. B. bei Demenzerkrankung), Besuchsdienste und vieles mehr.

Zur erfolgreichen AAL-Etablierung sollte die Sozialstation mit der bekannten „Schwester“ beratend miteinbezogen werden. Diese Beratungsleistung könnte als ambulanter Leistungskomplex gegenüber den Kostenträgern (z. B. Pflegekasse) als refinanzierte Leistung geltend gemacht werden. Von Beginn an wäre somit ein vertrauensvoller Umgang mit mitdenkender Technik positiv beeinflussbar.

Das Personal der ambulanten Pflege ist wiederum eingebunden in das trägerinterne Netzwerk und könnte am fachlichen „Regionalstamm-tisch“ dem Personal des Servicewohnens (Concierge, Alltagsbegleiter) Detailinformationen vermitteln. Egal wie, aber eine menschliche Assistenz muss insbesondere in betreuten Wohnformen vorhanden sein.

Die AAL-Wohnungsausstattung und die kontinuierliche Technikbegleitung sollten von vornherein dem Nutzer gegenüber klar kommuniziert werden und müssen im Idealfall integraler Bestandteil der Mietwohnung und damit des Kaltmietpreises sowie der monatlichen Servicepauschale sein. Damit sind nachträgliche Diskussionen ausgeschlossen.

Vorteilhaft ist es hierbei, die „intelligenten Umgebungen“ modulkraft, z. B. als Einzel- bzw. Paketbausteine – je nach Geldbeutel – zusammenstellen zu lassen. Die alltagstauglichen erprobten technischen Bedingungen sind alle installiert, jedoch je nach Wunsch des Mieters nicht (1),

eingeschränkt (2), erweitert (3) oder als Endstufe (4) aktiviert worden. Bei Neuetablierung einer generationsübergreifenden Wohnanlage im Quartier, Stadtteil oder eines separaten Wohnens mit Service sollten die zukünftigen Nutzer somit vorab einbezogen und über die unterschiedlichen Möglichkeiten und deren Nutzungsgebühren informiert werden. Der Projekterfolg ist erst erreicht, wenn die Technik verstanden ist, empathisch abgestimmt wurde und im Praxisfeld akzeptiert wird.

Ergänzende Sicherheit

Technische Hilfen sind grundsätzlich nur ein Puzzleteil eines Sozialnetzwerkes, im Trägerverbund oder trägerübergreifend. Sie dürfen niemals die Menschen ersetzen. Technische Lösungen führen zu einer ergänzenden Sicherheit – z. B. in Abwesenheit der häuslichen Helfer – um nicht ungewollt in die Obhut einer vollstationären Pflegeeinrichtung zu müssen. AAL-Technologien können die ambulante Wertschöpfung um häusliche Pflege, Hauswirtschaft, Betreuungsdienst, Tagespflege, Seniorenclub, Betreuungsgruppe, Verhinderungspflege, ehrenamtliche Hilfe usw. erweitern. Diese Technologien sind jedoch nie losgelöst von Akteuren der Sozialarbeit erfolgreich vermittelbar. In gelebter Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und Wohlfahrtsverband sind hinsichtlich der Ausstattungsfinanzierung Kostenteilungen grundsätzlich vorstellbar. Die anschließende Refinanzierung und Amortisation kann über die Mieteinnahmen und Servicepauschalen erfolgen. Des Weiteren können Fördermöglichkeiten bzw. Refinanzierungsoptionen geprüft werden, zum Beispiel über die Pflegekassen hinsichtlich wohnumfeldverbessernder Maßnahmen (SGB XI) und über das persönliche Budget (SGB IX).

Hartmut Watschke

Bereichsleiter Sozialarbeit
DRK Kreisverband Prignitz e. V.
Perleberg



Weitere Informationen:
www.drk-prignitz.de

Fristverlängerung des Wettbewerbs Genossenschaftspreis Wohnen 2015

Die Frist für die Abgabe der Wettbewerbsbeiträge zum Genossenschaftspreis Wohnen 2015 wurde bis zum **30. Januar 2015** verlängert. In der ursprünglichen Ausschreibung war der 23. Dezember 2014 als Abgabetermin vorgesehen. Aufgrund der Rückmeldungen von Wohnungsgenossenschaften, die sich mehr Zeit für das Ausfüllen der Teilnahmeunterlagen wünschten, fiel die Entscheidung für eine Verlängerung.

Das Thema lautet in diesem Jahr **„Technik pfiffig angewandt – ein Gewinn für die Mitglieder“**: Technik spielt sowohl beim altersgerechten

Wohnen als auch bei der Umsetzung energieeffizienter Maßnahmen und in anderen Bereichen eine wichtige Rolle. Die ausführliche Ausschreibung sowie Informationen zur Teilnahme und zu den Themenfeldern erhalten Sie in DW 10/2014, S. 54 sowie beim InWIS oder dem GdW.



Weitere Informationen:
www.inwis.de und www.gdw.de

Betriebskostenspiegel

Leipziger Wohnungsgenossenschaften fordern Energiepreisbremse

Anlässlich der Veröffentlichung von Leipzigs neuem Betriebskostenspiegel forderten die vier Wohnungsgenossenschaften der Plattform „Wohnen bei uns“ eine Energiepreisbremse. Vor dem Hintergrund der Datenerhebung, an der die Plattform mit eigenem Datenmaterial beteiligt war, werde deutlich, wo die Preistreiber bei den Gesamtmietkosten in Leipzig liegen. So zahlten Leipziger im Jahr 2000 rund 2 €/m² pro Monat Betriebskosten. 2012 liegt dieser Kostenblock bereits um rund 25% höher bei 2,51 €/m² pro Monat - ohne Strom. Die Nettokaltmiete erhöhte sich im selben Zeitraum lediglich um 6,7%.

„Unser Ziel ist es, bezahlbares Wohnen zu ermöglichen, das sich an den realen Löhnen und Gehältern der Leipziger orientiert“, sagte Wolf-Rüdiger Kliebes, Vorstand der Vereinigten Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG. Exorbitant gestiegene Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie würden das zunehmend erschweren, betonte Kliebes. Dass der Anstieg der Nebenkosten nicht noch höher ausfiel, liege am Sparverhalten der Verbraucher und vor allem an den umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahmen der Wohnungswirtschaft. So hätten

allein die Genossenschaften der Plattform „Wohnen bei uns“ von 2009 bis 2012 über 1,18 Mio. € für betriebskostensparende Maßnahmen in ihren Bestand investiert und günstige Verträge mit Versorgern abgeschlossen, die Kosten in Höhe von 2 Mio. € sparten. Nun seien die Bestände nahezu vollständig energetisch saniert, weitere Maßnahmen seien nicht mehr wirtschaftlich. Ändere sich nichts an der Situation steigender Energiepreise, würden die steigenden Heizkosten künftig unmittelbar beim Mieter ankommen.

Zur Plattform „Wohnen bei uns“ gehören die Baugenossenschaft Leipzig eG (BGL), die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG sowie die Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW) und die Wohnungsgenossenschaft Transport eG (WOGETRA). Sie verfügen zusammen über einen Bestand von 31.000 Wohnungen.



Weitere Informationen:

www.wohnen-bei-uns.de

KALO

einfach persönlicher.

„Mit über 1 Mio. Rauchmeldern machen wir Deutschland sicher – machen Sie mit!“

Johannes Gutfleisch, Regionalleiter Süd und Rauchmelderexperte bei KALO unterstützt Sie gerne persönlich.

Rauchmelder schützen Ihre Mieter, ein rechtssicherer Rauchmelderservice schützt Sie:

- Marktführende Gerätetechnik für Ihre Sicherheit
- Installation sowie jährliche Inspektion und Wartung der Rauchmelder
- Geräteindividuelle Dokumentation sorgt für Rechtssicherheit



KALORIMETA AG & Co. KG
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg
Tel. 040 – 23775 - 0
info@kalo.de · www.kalo.de

Smart City

Die Vision der vernetzten Stadt

Ein Schlagwort geht um in Deutschland: Smart City - die Vision einer vernetzten, effizienten Stadt, in der Mobilität, Energiedienstleistungen, Abfallentsorgung und wohnungsnaher Services unter Einsatz modernster Kommunikationsmittel miteinander vernetzt sind. Sie begeistert Techniker und entsetzt Datenschutzbeauftragte. Auch die Wohnungswirtschaft muss sich fragen, wie sie sich zur Perspektive einer Smart City verhalten will.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Oktober 2014, Messegelände in Frankfurt am Main. Weit über tausend Softwareentwickler, Ingenieure und Techniker sind auf Einladung des Verbandes der Elektrotechnik, Elektronik, Informationstechnik (VDE) zum Kongress „Smart Cities“ an den Main gekommen. In den Vorträgen geht es um Smart Grids und Smart Buildings, um Vernetzung und Normung. Und man ist sich einig: Die Smart City (wörtlich: die schlaue Stadt) ist die adäquate Antwort auf die Herausforderungen der Zukunft.

Die Hoffnung auf die Chancen der Vernetzung treibt auch andere Akteure um. Zahlreiche Veranstaltungen und Veröffentlichungen kreisen derzeit um den Begriff der Smart City, und Städte auf der ganzen Welt nehmen für sich in Anspruch, eine Smart City zu sein oder zumindest werden zu wollen. Dabei ist schwer auseinanderzuhalten, was bloßes Wortgeklingel ist und was ernsthaftes Bemühen - denn was der Begriff der Smart City bedeutet, ist nicht eindeutig definiert. „Eine Smart City“, fasst Jens Libbe vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) ihr Wesen zusammen, „ist eine Stadt, in der durch den Einsatz innovativer (vor allem IuK-)Technologien intelligente Lösungen für ganz unterschiedliche Bereiche der Stadtentwicklung (Infrastruktur, Gebäude, Mobilität, Dienstleistungen oder Sicherheit) erzielt werden.“

Beispiele aus Bottrop, Berlin und Hamburg

Was das konkret bedeutet, zeigen Beispiele aus deutschen Städten. In Bottrop setzt die Innova-

tion City Ruhr zahlreiche Ansätze der Smart City um. Die 2010 gestartete Initiative umfasst Projekte u. a. aus den Bereichen Wohnen, Energie, Mobilität und Arbeit und setzt dabei auf innovative, effiziente Lösungen. Eine wichtige Rolle spielt dabei die Wohnungswirtschaft; so hat zum Beispiel die Vivawest ein Bestandsgebäude aus den 1960er Jahren zu einem Plusenergiehaus umgebaut.

In Berlin ist es der Euref-Campus, der smarte Technologien anwendet. Auf diesem ehemaligen Gasometer-Areal will die vom Investor und Architekten Reinhard Müller getragene Euref AG die Vision eines CO₂-neutralen Stadtviertels in die Tat umsetzen. Von zentraler Bedeutung ist dabei die Vernetzung von effizienten Gebäudestrukturen, dezentraler Energieerzeugung und Mobilität: Auf dem Gelände ist eine Flotte von Elektroautos und Pedelecs angesiedelt, die den vor Ort erzeugten Strom zwischenspeichern. Auch in der Hamburger Hafencity steht die Verknüpfung intelligenter Gebäude- und Mobilitätskonzepte im Vordergrund. So verpflichten sich die Bauherren zum Beispiel, in den Tiefgaragen 30% der Stellplätze mit Ladeinfrastrukturen für Elektrofahrzeuge auszustatten und sich an der Umsetzung von Carsharing-Systemen zu beteiligen. Auffällig ist, dass diese drei Projekte auf die Verwendung des Begriffs Smart City verzichten. Der Begriff sei „ein bisschen verbrannt“, begründet dies Rüdiger Schumann, Bereichsleiter Marketing und Kommunikation bei der Innovation City Management GmbH in Bottrop; jeder verstehe etwas anderes darunter. „Smart City ist ein Schlagwort, das zu sehr auf technische Lösungen verengt wird“, argumentiert Prof. Jürgen Bruns-Berentelg, Vorsitzender der Geschäftsführung der Hafencity Hamburg GmbH. „Wir bevorzugen den Begriff der intelligenten Stadt.“

Konzerne als Treiber

Auch Kommunen setzen auf das Konzept der Smart City. Im Ausland gelten u. a. Amsterdam, Barcelona und Santander als Vorreiter dieses Ansatzes, während in Deutschland zum Beispiel Karlsruhe eine Smart-City-Initiative lanciert hat. Auch Berlin hat eine solche Strategie entwickelt, und Hamburg hat im vergangenen Frühjahr mit dem Softwarekonzern Cisco ein „Smart City Memorandum of Understanding“ unterzeichnet. Diese Absichtserklärung sieht die Entwicklung von Pilotprojekten rund um Verkehr, intelligente Steuerung von Straßenbeleuchtung, sensorgestützte Infrastruktur und Bürgerdienstleistungen vor.

Dass mit Cisco ein Wirtschaftsunternehmen diese Strategie maßgeblich vorantreibt, ist kein Einzelfall. Auch IBM, Siemens und zahlreiche andere Technologiekonzerne haben sich dem Thema Smart City verschrieben. Der Grund dafür liegt auf der Hand: „Smart Cities haben natürlich auch eine wirtschaftliche Dimension“, sagt VDE-Präsident Dr. Joachim Schneider. „Allein in Deutschland wird das Marktvolumen bis 2030 auf einen dreistelligen Milliardenbetrag geschätzt.“

Doch gegen diese Führungsrolle der Wirtschaft regt sich Widerstand. „Problematisch sind die Bemühungen nationaler Normungsorganisationen zur Durchsetzung von Standards der Smart City“, erläutert Difu-Experte Jens Libbe. „Hier werden mehr oder weniger unverblümt Interessen global tätiger Konzerne verfolgt.“ Ähnlich argumentiert Hilmar von Lojewski vom Deutschen Städtetag, in einem in „Städtetag aktuell“ (9/2013) veröffentlichten Beitrag: „Konzepte für die Städte von morgen bedürfen keiner rein technischen ‚Smartness‘“, hält von Lojewski fest. „Vielmehr sind auch die sozialen und ökologischen Aspekte zu berücksichtigen.“ Dieser „integrierte Entwicklungsansatz im Sinne



Quelle: Hafencity Hamburg GmbH, Foto: Miguel Ferraz

Vernetzte Mobilität ist ein wichtiges Element einer Smart City. Einen guten ÖPNV-Anschluss und ein dichtes Radwegnetz hat z. B. die Hamburger Hafencity

des Gemeinwohls“ fehle den zumeist forschungs- und technikorientierten Smart-City-Konzepten.

Knackpunkt Datenschutz

Die Freunde der Smart City ihrerseits verweisen auf die Herausforderungen, die mit dem Wachstum der Städte verbunden sind. „Der Trend zum Leben in Städten ist weltweit ungebrochen“, stellt VDE-Präsidiumsmitglied Prof. Dr. Ingo Wolff fest. In den Städten ballten sich die Herausforderungen: erheblicher Energieverbrauch, hohe Abfallproduktion, erschwerte Verwaltungsprozesse, große Sicherheitsprobleme. Wolffs Folgerung: „Um mit allen diesen auf die Stadt zukommenden Problemen in der Zukunft leben zu können, ist der Einsatz von technischen Hilfsmitteln unvermeidlich. Intelligente Technologien helfen bei der Optimierung von Entscheidungen und Prozessen in der Stadt.“ Dafür braucht es nach den Worten der Verfechter der Smart City Hochgeschwindigkeits-Internet und ausgebaute Sensornetzwerke. „Big Data“, erklärt Wolff, „ist eine Grundvoraussetzung für den Betrieb einer Smart City.“

Zwar betonen die Anhänger des Smart-City-Konzeptes, dass selbstverständlich die strengen Regeln des deutschen Rechts einzuhalten seien. Doch wenn VDE-Vertreter Wolff von der spanischen Stadt Santander schwärmt, in der tausende von Sensoren permanent Temperatur, Verkehrsaufkommen und weitere Daten messen, läuft nicht nur Datenschützern ein kalter Schauer den Rücken hinunter. „Wer sich mit Smart Cities befasst, muss zuallererst die individuelle Freiheit und die dunkle

Seite der Digitalisierung in den Fokus nehmen“, schreibt denn auch Prof. Harald Herrmann, Direktor des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), im Vorwort zur BBSR-Publikation „Auf dem Weg zu Smart Cities“.

Herausforderung für die Wohnungswirtschaft

Mit all diesen Fragen hat sich auch die Wohnungswirtschaft auseinanderzusetzen, ist sie doch über die Gebäudeeffizienz und auch die Mobilität direkt mit den Kernthemen der Smart City verbunden. Darüber hinaus ist unübersehbar, dass viele der Aspekte, die rund um Smart Home und Ambient Assisted Living (AAL) diskutiert wurden, jetzt – gewissermaßen auf höherer Ebene – bei der Smart City erörtert werden.

Dr. Claus Wedemeier, Referent für Multimedia, IT und Wohnen für ein langes Leben beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, nimmt eine differenzierte Einschätzung vor. „Die Megatrends demografischer Wandel, Klimaschutz und wachsende Mobilität verlangen angesichts der fortschreitenden Digitalisierung unserer Gesellschaft nach smarten technischen Lösungen, die ein mobiles, energieeffizientes und altersgerechtes Leben erleichtern“, hält er fest. Dabei biete die Digitalisierung „ein enormes Potenzial für innovativeres, vernetztes und damit zukunftsfähiges Wohnen“.

Gleichzeitig gebe es beim Smart Home und damit auch der Smart City hohe Hürden insbesondere in puncto Sicherheit und Kosten. „Die Smart City“, betont Wedemeier, „darf keine Frage des Geldbeu-

tels werden.“ Ferner müsse die Datensicherheit gewährleistet werden. Und schließlich, betont er: „Der effektive Nutzen smarterer Technik muss im Vordergrund stehen, denn nicht alles, was technisch machbar ist, ist für den Mieter auch sinnvoll.“

„Dringender Aufklärungsbedarf“

Auch die Ingenieure stellen sich die Frage, welche Anwendungen sich die Menschen eigentlich wünschen. Ernüchterndes Ergebnis: Wirklich groß scheint das Interesse an „smarten“ Lösungen nicht zu sein. Jedenfalls zeigten sich 62% von gut tausend Bundesbürgern, die der VDE befragt ließ, an vernetzten, ferngesteuerten Haushaltsgeräten wie Herd, Kühlschrank oder Waschmaschine dezidiert nicht interessiert. 51% erklärten, keinen Bedarf an vernetzter Unterhaltungselektronik zu haben. Kommentar von Dr.-Ing. Hans Heinz Zimmer, Vorstandsvorsitzender des VDE: „Hier besteht dringender Aufklärungsbedarf.“

Noch ein anderes bemerkenswertes Ergebnis brachte die Umfrage zutage: 84% der Befragten können mit dem Begriff Smart City nicht viel verbinden; trotzdem finden rund 70% die Smart City gut – oder jedenfalls das Ziel, in einer intelligenten Stadt Infrastrukturen, Technologien, Produkte und Dienstleistungen effizienter zu gestalten. Dass der Weg dahin noch lang sein dürfte, ist auch den Smart-City-Befürwortern bewusst: „Wir stehen erst am Anfang“, sagte VDE-Vertreter Ingo Wolff auf dem Kongress in Frankfurt am Main. „Wir brauchen etwa zehn Jahre, um das komplexe Monstrum einer Smart City zu kontrollieren.“ ■



Quelle: BREBAU

Die mobile Erfassung des Zustands von Anlagen und Gebäudeteilen im Rahmen von Begehungen erleichtert die Arbeit der Hauswarte ungemein

Mobile Erfassung von Verkehrssicherungspflichten

BREBAU macht mobil ...

Die zweite und zunächst letzte Ausbaustufe des Einsatzes mobiler Geräte bei dem Bremer Wohnungsunternehmen BREBAU GmbH ist realisiert. Nach der mobilen Erfassung der Verkehrssicherungspflichten ging man einen Schritt weiter und weitete den Einsatz auf die Prozesse rund um Mieterwechsel aus. Die DW stellt die technische Lösung vor und berichtet über die Erfahrungen.



Björn Schnautz
Prokurist, Leiter
Rechnungswesen/EDV
BREBAU GmbH
Bremen

Angefangen hatte alles mit der Vorgabe des Geschäftsführers der BREBAU GmbH in Bremen, Thomas Tietje, die gesetzlich vorgeschriebene Pflicht zur Überwachung der Verkehrssicherheit

im rund 6.000 Wohnungen umfassenden Bestand der BREBAU in geeigneter und vor allem der heutigen Zeit entsprechender akzeptabler Form abzubilden.

Die Überwachung der Verkehrssicherheit durch die Hauswarte der BREBAU beinhaltet zahlreiche Prüfmaßnahmen, die regelmäßig durchzuführen sind. Um Haftungsrisiken vorzubeugen, müssen die Kontrollgänge ausreichend organisiert und dokumentiert sein. Der entsprechende Aufwand ist insbesondere aufgrund der kurzen Zeitin-

tervalle zwischen den Begehungen mit hergebrachter Papierablage und -aufbewahrung allein nicht mehr zu bewältigen. Somit stand fast von vornherein fest, dass die Lösung im Einsatz von mobilen Geräten liegt. Allerdings waren schon frühere Überlegungen zu einer mobilen Lösung nicht fortgeführt worden, da sie meist an der Frage der Hardware scheiterten. Mit der Marktreife von Tabletcomputern sollte sich dies jedoch ändern und ihr Einsatz sich als bahnbrechendes Konzept erweisen.

Prozessorganisation

Die BREBAU GmbH verwendet als ERP-System eine SAP-Lösung. Bei ihrem Einsatz wird durch sie durch das Beratungshaus Consulting Team Real-Estate GmbH (CTRE) aus Vellmar bei Kassel unterstützt. Um keine Satelliten ums SAP-System herum „in die Umlaufbahn schicken“ und nicht zahlreiche Schnittstellen bearbeiten zu müssen, suchten der CTRE-Geschäftsführer Jan Tresse und die BREBAU gemeinsam nach einer SAP-integrierten Lösung. Dazu hatte Jan Tresse im Februar 2012 Kontakt zu seinem Kooperationspartner, dem SAP Beratungsunternehmen Datatrain GmbH in Berlin, aufgenommen, dessen Geschäftsführer Mark Finley die Anwendung einer entsprechend leistungsfähigen Lösung auf einem iOS-basierten mobilen Endgerät demonstrieren konnte. So wurde daraus schnell ein Projekt, das sich in zwei Phasen untergliederte:

1. Abbildung der Maßnahmen zur Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht, Auftragsvergabe in der sog. kleinen Instandhaltung vor Ort sowie eine mobile Mieterauskunft,
2. Abbildung der verschiedenen Prozesse rund um den Mieterwechsel durch ein weiteres Modul des mobilen Lösungssystems.

In einleitenden Workshops wurden folgende Prämissen formuliert:

- Die CTRE fungiert als Generalunternehmer und übernimmt die detaillierte Abstimmung mit der Datatrain.
- Die Lösung muss komplett SAP-integriert sein.
- Für die Überprüfung der Verkehrssicherheit wird eine permanente Datenverbindung benötigt.
- Die mobilen Endgeräte sollten zu dem Zeitpunkt das Betriebssystem Android verwenden.

Die erste Ausbaustufe verlief ohne Komplikationen. Nachdem die Zustimmung des Betriebsrates eingeholt worden war, wurde ein Katalog an Maßnahmen zur Verkehrssicherung in die Lösung integriert. Die theoretischen Vorarbeiten wurden durch Unterstützung der IWB, Braunschweig, geleistet. Zusammen mit dem Katalog der Prüfmaßnahmen wurden die dafür definierten Prüfzyklen im SAP-Backend hinterlegt.

Praxis

Sobald nun eine Maßnahme ansteht, empfängt der zuständige Hauswart den entsprechenden Hinweis auf seinem mobilen Endgerät und kann die Begehung durchführen. Den Abschluss der Prüfung meldet er mit „in Ordnung“ oder „nicht in Ordnung“ an das ERP-System zurück. Für die Beschreibung von Gefahrenquellen bzw. das spätere Reporting stehen vorgegebene Textbausteine zur Verfügung, was die Schreibarbeit auf dem Tabletcomputer in Grenzen hält. Die Auswahl bestimmter Textbausteine kann entsprechend definierte Vorgänge auslösen, z. B. die Versendung einer E-Mail an den Kundenbetreuer, die ihn über ein mit Gegenständen zugestelltes Treppenhaus informiert. Das Reporting zur Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht erfolgt monatlich.

Über die integrierte mobile Auftragsvergabe können sowohl Gefahrenquellen als auch andere Objektschäden, die während der Begehung zutage treten, direkt per Tablet-PC zur Bearbeitung an interne Mitarbeiter oder externe Dienstleister weitergeleitet werden. Eine Notiz oder ein telefonischer Auftrag sind auch dafür nicht mehr nötig. Darüber hinaus kann der Mitarbeiter über sein mobiles Gerät vor Ort Informationen über die Mieter des Objekts und möglicherweise bereits bestehende Schadensmeldungen abrufen.

Über die Middleware des SAP-Systems ist die mobile Lösung online mit dem System verbunden, so dass aus dem Verlust eines Gerätes kein Datenverlust resultiert. Die Geräte sind mit einer Fernwartung für den Support, ►

Besuchen Sie uns.

 **BAU 2015**

Messe München.
Vom 19. – 24. Januar 2015,
Halle B2 • Stand-Nr. 530.

**WOHLFÜHL
KLIMA**



Intelligente Lüftungssysteme für normgerechtes Bauen und Sanieren.

Eine kontrollierte Lüftung sorgt für den notwendigen Luftaustausch im Neubau und Wohnungsbestand, verhindert Schimmelbildung und vermeidet somit Haftungsrisiken. Dank perfekt aufeinander abgestimmter Komplettsysteme mit und ohne Wärmerückgewinnung bietet Helios immer die richtige Lösung – in allen Baugrößen, für alle Gebäudetypen.

Fordern Sie Unterlagen an.

Beispiel links:

Einmalig leises Einrohr-Lüftungssystem ELS zur Entlüftung im Geschossbau gemäß DIN 18017-3.

Beispiel oben:

KWL®-Lüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung in frischem Design und mit innovativer Steuerung easyControls.



KWL® ist ein eingetragenes Warenzeichen der Helios Ventilatoren.



Helios Ventilatoren

78056 VS-Schwenningen

Tel. +49 (0) 77 20 / 6 06 - 0

info@heliosventilatoren.de

www.heliosventilatoren.de



frische Luft.

Die nächste Ausbaustufe der „Mobilisierung“: Nun können die BREBAU-Hauswarte auch Wohnungsübergabeprotokolle mobil bearbeiten und versenden



Quelle: BREBAU

einem Virenschutz sowie einer Löschfunktion ausgestattet, die bei Verlust des Geräts aktiviert werden kann. Der Geräte- sowie Anwendungszugriff ist selbstverständlich passwortgeschützt. Durch die komfortable Handhabung ist die Akzeptanz der Lösung bei den Hauswarten groß. Das Überprüfen der Verkehrssicherheit wird dadurch leicht gemacht.

Alle Begehungstypen basieren auf auslösenden Momenten in SAP und werden dann dem Hauswart auf seinem Tablet zur Verfügung gestellt. Dieser vereinbart einen Termin mit dem Kunden. Der Termin wird in das führende Kalendarium, Outlook, via App übertragen.

Bei der erstmaligen Begehung erfasst der Mitarbeiter den Zustand von Wohnung und Inventar.

wird das Protokoll als PDF-Datei in der digitalen Mieterakte des SAP-Archivs abgelegt. In Abstimmung mit CTRE und Datatrain hat die BREBAU jüngst die Anwendung auf iOS-basierte Geräte umgestellt und sich somit vollständig in die Produktsystematik der Datatrain integriert.

Seit mehr als einem halben Jahr sind Hauswarte mit dieser in der zweiten Ausbaustufe umgesetzten Lösung unterwegs. Die Umstellung auf die mobilen Prozesse war für alle Beteiligten eine große Herausforderung. Und nur gemeinsam – auch mit den, auf der Basis der Erfahrungen der Hausmeister vor Ort, gesammelten Ideen – konnte dieses Projekt umgesetzt werden. ■

Eine Funktion erlaubt, den aktuellen mit dem ursprünglichen Grundriss zu vergleichen und Änderungen digital festzuhalten.

Ausbaustufen

Nach Abschluss der ersten Ausbaustufe und nachdem die per Tabletcomputer bedienten Applikationen den Anwendern vertraut waren, startete die BREBAU mit ihren Partnern, der CTRE und der Datatrain, in die nächste Runde: Auch der gesamte Prozess rund um den Mieterwechsel sollte mobil abgewickelt werden. Die oben genannten Funktionalitäten gelten auch hier, allerdings mit einer Ausnahme: Diese Lösung fungiert offline. Dazu werden die Daten vor und nach jeder Wohnungsbegehung durch Online-Synchronisation mit dem SAP-System ausgetauscht. Diese zweite Ausbaustufe war deutlich komplexer als die erste. Die Herausforderung bestand darin, sämtliche bisher verwendeten Durchschlagsformulare abzulösen und Prozesse zu vereinfachen. So wird der Prozess des Mieterwechsels bei der BREBAU in folgende Abschnitte unterteilt:

- Vorabnahme,
- Endabnahme,
- Übergabe,
- regelmäßige Wohnungsbegehungen,
- unregelmäßige Wohnungsbegehungen.

Dafür stehen ihm Ausstattungs- und Schadenskataloge zur Verfügung, aus denen er nur noch eine Auswahl zu treffen braucht. Die daraus resultierenden Maßnahmen, z. B. fällige Schönheitsreparaturen, sind ebenfalls als Katalog hinterlegt. Alle einmal aufgenommenen Informationen stehen für künftige Begehungen zur Verfügung.

Auch weitere wichtige Daten sind bei der Wohnungsbesichtigung erfassbar: Dazu gehören Stammdaten, etwa zur Barrierefreiheit einer Wohnung, ebenso wie Zählerstände, die via E-Mail direkt an das Versorgungsunternehmen weitergeleitet werden. Eine weitere Funktion erlaubt, den aktuellen mit dem ursprünglichen Grundriss zu vergleichen und Änderungen digital festzuhalten.

Zum Abschluss der Datenerhebung gibt die Applikation ein Protokoll der Begehung aus, das der Kunde – soweit erforderlich – auf dem Tablet unterschreibt. Anschließend erhält er es je nach Wunsch entweder im PDF-Format auf seinem Smartphone oder auf dem Postweg. Zusätzlich

Weitere Informationen:
 www.ctre.de und www.datatrain.de

BREBAU GMBH

Die BREBAU hat ihren Mietwohnungsbestand auf die Stadt Bremen konzentriert und verfügt über rund 6.000 Mietwohnungen in 18 Stadtteilen Bremens. Damit ist die BREBAU mit ihrer über 75-jährigen Tradition die zweitgrößte Wohnungsbaugesellschaft Bremens. Ihr Immobilienbestand verfügt über Wohnungen in unterschiedlichen Größen und Preiskategorien. Neben der Vermietung bietet die BREBAU Eigentumswohnungen und qualitätsvolle Reihenhäuser in guter Lage zum Kauf an.

Weitere Informationen:
 www.brebau.de

Kleinreparaturenmanagement Facility Services aus der Cloud

Reparaturen in Mietwohnungen und an Wohngebäuden müssen systematisch erfasst und ihrer Dringlichkeit entsprechend bearbeitet werden, um Gefährdungen der Mieter und gravierendere Schäden am Gebäude zu vermeiden. Insbesondere Beschädigungen der Fenster- und Türverschlüsse sowie Probleme mit Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas müssen zügig behoben werden, um sicheres Wohnen zu ermöglichen. Die GIG Technologie & Gebäudemanagement GmbH hat ein cloud-basiertes System zum mobilen Kleinreparaturenmanagement entwickelt. Dieses kann mit sämtlichen namhaften Immobilienbewirtschaftungssystemen verknüpft werden und sorgt u. a. dafür, dass Kleinreparaturen direkt einem verfügbaren Servicetechniker zugeordnet werden und der Mieter eine Information erhält, wann er mit der Reparatur rechnen kann.



Quelle: MEV

Weitere Informationen:
www.gig24.com

Schließtechnik Mechatronischer Schließzylinder

Auf der Security 2014 in Essen stellte Dorma seinen mechatronischen Schließzylinder DCF 369 vor. Dieser soll sich sowohl für Kleinlösungen als auch für komplexe Schließanlagen eignen. Die induktive Energie- und Datenübertragung über den Schlüssel ermöglicht eine Öffnungszeit von nur 60 Millisekunden. Nach Herstellerangaben ist das System unempfindlich gegen mechanische Einflüsse, wie z. B. Verschmutzung oder Abnutzung elektrischer Kontakte. Die Energieversorgung läuft über den Schlüssel mit zwei Lithiumbatterien. Somit ist weder ein Batteriewechsel im Zylinder noch eine Verkabelung erforderlich.

Der Speicher des Schlüssels kann die Zutrittsberechtigungen für bis zu 1000 Zylinder speichern und ermöglicht somit eine Verwendung auch in komplexen und gebäudeübergreifenden Anlagen.

Weitere Informationen:
www.dorma.de

Freisitze Sichtschutzwände



Gerade in Mehrfamilienhäusern sind Sichtschutzelemente wichtig, um den Nutzern Privatsphäre zu ermöglichen. Für eine Abtrennung von Nachbarzonen in Außenbereichen von Mehrparteienhäusern bietet der Hersteller Gerhardt Braun Sichtschutz-Systemlösungen mit verzinkten und pulverbeschichteten Stahlunterkonstruktionen. Materialfüllungen und Farben können frei kombiniert werden, Harzkompositplatten, Holzprofile, Lochblech in Rund- und Quadratlochung oder Vollblech stehen zur Wahl. Durch die unterschiedlichen Varianten sollen sich die Sichtschutzelemente in jedes Architekturkonzept einfügen.

Weitere Informationen:
www.gerhardtbraun.com

Einbruchschutz Fenster mit innovativer Verriegelungstechnik

Das Fenstersystem KF 500 des Herstellers Internorm entspricht in der Standardausführung der Widerstandsklasse RC2N und kann individuell aufgerüstet werden. Klappen anstelle konventioneller Zapfen übernehmen die Verriegelung des Fensterflügels und sollen ein Aufhebeln des Fensters unmöglich machen. Die Fenster können mit elektronischen Verschlusssensoren ergänzt werden. Die Sensoren können mit allen handelsüblichen Alarmsystemen kombiniert werden. Zudem sind sperrbare Griffe erhältlich, die ein Verschieben des Beschlags von außen verhindern. Die integrierte Lüftung soll für zusätzliche Sicherheit sorgen, weil die Fenster zum Lüften nicht „auf Kipp“ gestellt werden müssen.



Weitere Informationen:
www.internorm.com

Prävention Betriebliche Gesundheitsförderung



Quelle: GEWOBA

An Infoständen konnten sich die Mitarbeiter persönlich beraten lassen

Die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen veranstaltete im September 2014 einen Informationstag rund um das Thema „Betriebliche Gesundheitsförderung“ für ihre Mitarbeiter. „Unser Ziel ist, die Mitarbeiter für eine gesunde Lebensführung im Berufs- wie im Privatleben zu sensibilisieren“, sagte Michael Hennes, Personalleiter der GEWOBA. Das Wohnungsunternehmen hatte im Juni 2014 einen Kooperationsvertrag mit der Krankenkasse IKK gesund plus abgeschlossen, der ein gemeinsames zweijähriges Gesundheitsprojekt mit dem Titel „Wir bauen auf Gesundheit“ beinhaltet. Im Rahmen des Projekts werden aktuelle und potenzielle Gesundheitsbelastungen der Mitarbeiter ermittelt, auf Basis dieser Daten wird ein Angebot von kostenlosen gesundheitsfördernden Maßnahmen erarbeitet. Auf dem Informationstag wurden Hintergründe, Ziele und Ablauf des Projekts vorgestellt. Referenten und Trainer luden zu Vorträgen und Schnupper-Trainingseinheiten ein. Yoga, Nordic Walking oder Zirkeltraining konnten ausprobiert werden, zudem wurden Vorträge zu Ernährung, Zeitmanagement und Ergonomie am Arbeitsplatz gehalten.

Weitere Informationen:
www.gewoba.de

Transaktion und Übernahme-Pläne Gagfah kauft Corestate-Portfolio

Der Schweizer Investor Corestate Capital hat im Oktober 2014 ein deutsches Immobilienportfolio aus 4.960 Wohneinheiten an die Gagfah verkauft. Die Einheiten befinden sich in mehreren Großstädten des Landes Nordrhein-Westfalen. Bezüglich des Kaufpreises wurde Stillschweigen vereinbart. Corestate hatte die Objekte nach dem Erwerb teilweise saniert, Leerstände abgebaut und Mieterhöhungen durchgesetzt. Wie im Dezember 2014 bekannt gegeben wurde, haben die Vorstände und Aufsichtsgremien von Deutsche Annington Immobilien SE und Gagfah einen Zusammenschluss der beiden Unternehmen vereinbart, durch den ein Unternehmen mit einem Portfolio von rund 350.000 Wohneinheiten entstehen soll.

Weitere Informationen:
www.gagfah.de

Zukunftstrend Fachkräftesicherung Neue Stiftungsprofessur beim EBZ

Angesichts der rasant zunehmenden Bedeutung von IT-basierten Systemen in der Mieterkommunikation hat die Aareon AG gemeinsam mit der EBZ Business School am 20. November 2014 beim Tag der Wohnungswirtschaft des GdW (siehe S. 46 in dieser DW) die Einrichtung einer Stiftungsprofessur für Wirtschaftsinformatik an der Bochumer Hochschule verkündet.

„Digitaler Lifestyle und das Internet der Dinge sind Trends, die immer stärkeren Einfluss auf die Immobilienbranche nehmen. Aus diesem Grund setzen Wohnungsunternehmen zunehmend auf moderne Technologien, wie beispielsweise mobile Services und Customer-Relationship-Management-(CRM-)Systeme. So können sie Prozesse optimieren, Kosten sparen und mit einem breiteren Serviceangebot den Erwartungen der Mieter gerecht werden.

Aber digitale Technologien wollen intelligent eingesetzt werden. Entsprechend wichtig ist eine fundierte Ausbildung. „Wir freuen uns, mit der Stiftung einer Professur für Wirtschaftsinformatik an der EBZ Business School einen wichtigen Beitrag zu einer qualifizierten Nachwuchsförderung mit starkem Praxisbezug zu leisten. Davon versprechen wir uns auch Impulse auf der Wissenschaftsseite, die wir in die Weiterentwicklung unserer IT-Lösungen einfließen lassen und von denen die Immobilienwirtschaft profitieren wird“, erklärte Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG.

„Im Hinblick auf das Potenzial und die Notwendigkeit IT-basierter Systeme in der Immobilienwirtschaft freuen wir uns sehr, dass die Aareon AG die interdisziplinäre Forschung und die Bildungsarbeit der EBZ Business School unterstützt. Sie wird der gesamten Branche zugute kommen. Diese Stiftungsprofessur ist uns eine Ehre und gleichzeitig eine Herausforderung mit großer Verantwortung“, so Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ.

Die Aareon AG fördert die Professur über fünf Jahre. Ab dem Wintersemester 2015 soll der neue Lehrstuhl an der EBZ Business School - University of Applied Sciences eingerichtet werden. Es ist bereits die zweite Stiftungsprofessur an der staatlich anerkannten, privaten Hochschule für Immobilienwirtschaft.



Quelle: GdW, Foto: Andrew Grauman

GdW-Präsident Gedaschko, Aareon-Vorstandsvorsitzender Dr. Alflen und EBZ-Vorstandsvorsitzender Leuchtmann (v. l.) bei der - elektronischen - Unterzeichnung der Stiftungsurkunde

Weitere Informationen:
www.ebz-business-school.de

GWW

Neuer Geschäftsführer



Quelle: GWW

Zum Januar 2015 tritt bei der GWW Wiesbadener Wohnungsbaugesellschaft mbH (GWW) **Hermann Kremer** die Nachfolge des scheidenden Geschäftsführers Xaver Braun an. Kremer ist seit 2003 für das kommunale Wohnungsunternehmen tätig. Als Prokurist und Bereichsleiter ist er bislang für den Immobilienvertrieb, die Neubauaktivitäten sowie die Themenfelder Controlling und Rechnungswesen verantwortlich. Xaver Braun hatte im Mai 2014 bekannt gegeben, seinen zum Jahresende auslaufenden Vertrag nicht verlängern zu wollen (siehe DW 7/2014, S. 55). Braun gehörte seit 2001 der Geschäftsführung an und will 2015 auf eigenen Wunsch aus dem aktiven Berufsleben aussteigen. Stefan Storz, dessen Vertrag als Geschäftsführer um fünf Jahre verlängert wurde, wird das Unternehmen gemeinsam mit Hermann Kremer leiten.

Weitere Informationen:
www.gww-wiesbaden.de

altoba

Veränderung im Vorstand

Holger Kowalski, Vorstandsvorsitzender der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba), geht Ende 2014 in den Ruhestand. Kowalski war 42 Jahre für die altoba tätig, seit 1980 als Mitglied des Vorstands; 1985 übernahm er den Vorstandsvorsitz. 2013 verlieh ihm der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) die Peter Christian Hansen-Urkunde. 2014 erhielt er durch den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. die Ehrenmedaille Victor-Aimé-Huber (siehe DW 9/2014, S. 47). Ab 2015 wird der altoba-Vorstand aus drei Personen bestehen: Thomas Kuper, zurzeit Leiter Rechnungswesen und Prokurist, wird neues Vorstandsmitglied. Bereits zum September 2014 trat Burkhard Pawils, zuvor Vorstandsvorsitzender der FLUWOG-NORDMARK eG, in den Vorstand der altoba ein, dem als weiteres Mitglied Petra Böhme angehört.



Quelle: Friedrich Reinhold

Weitere Informationen:
www.altoba.de



EINGANG OST

NEUE PERSPEKTIVEN

START: FRÜHJAHR 2016

www.messe-neue-perspektiven.de

MESSE
ESSEN

BBSR-Studie

Mehr große Transaktionen

Seit dem Jahr 2011 ist der Handel mit großen Wohnungsbeständen von über 800 Einheiten stark gewachsen und hat wieder das Niveau von vor der Wirtschafts- und Finanzkrise erreicht. Bereits im ersten Halbjahr 2014 wurden in 22 Transaktionen 236.000 Wohnungen gehandelt. In acht Transaktionen mit mehr als 10.000 Wohnungen wurden 193.000 Wohnungen gehandelt. Das geht aus einer Analyse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hervor. Auf der Käuferseite sind die privaten Akteure mit 99% im ersten Halbjahr 2014 und jeweils über 90% in den Jahren 2010 bis 2013 ebenfalls die entscheidende Akteursgruppe. Börsennotierte Wohnungsunternehmen wie Deutsche Wohnen, LEG NRW, Deutsche Annington oder GAGFAH Group prägten das Verkaufsgeschehen in den letzten Jahren maßgeblich. Neben diesen inzwischen börsennotierten Unternehmen waren auch andere Immobilien-AGs auf dem Markt aktiv



Quelle: Zehort.de, Foto: Jürgen Hohmann

Wohnsiedlung in Prenzlau, Brandenburg

Weitere Informationen:
www.bbsr.bund.de und forschung.wohnen@bbsr.bund.de

und vergrößerten ihre Bestände: Die Deutsche Annington kaufte im ersten Halbjahr 2014 in zwei Transaktionen 41.000 Wohnungen (Vitus-Gruppe, DeWAG), die BUWOG erwarb im Frühjahr 2014 ein Paket von 18.000 Wohnungen. Die Adler Real Estate AG und die Grand City Properties vergrößerten in mehreren Transaktionen ihre Bestände wesentlich.

Bereits seit 2010 ist das Transaktionsgeschehen durch Wiederverkäufe geprägt. Diese erreichten im ersten Halbjahr 2014 mit einem Anteil von 99% ihren Höhepunkt. Kommunen sowie Bund und Länder haben sich im ersten Halbjahr 2014 von keinem ihrer großen Bestände getrennt. Von 1999 bis zum Ende des ersten Halbjahres 2014 hatte diese Gruppe insgesamt mehr als 1 Mio. Wohnungen veräußert. Räumliche Schwerpunkte der Transaktionen sind Berlin und Nordrhein-Westfalen. Seit 1999 wurden in NRW 735.000 und in Berlin 644.000 Wohnungen in Großtransaktionen gehandelt, fast ausschließlich Wiederverkäufe. Große kommunale Verkäufe gab es in Berlin: Seit 1999 wurden dort 171.000 Wohnungen aus kommunalen Beständen veräußert. Mit großem Abstand folgt Sachsen mit 57.000 verkauften kommunalen Wohnungen.

Einige Kommunen mit angespannten Märkten vergrößern jedoch ihre Bestände wieder: In den Jahren 2012 und 2013 haben z. B. die Berliner Unternehmen HOWOGE und Gewobag in sechs Transaktionen insgesamt 8.500 Wohnungen erworben. Im Oktober und November 2014 kauften die kommunalen Berliner Wohnungsunternehmen erneut Wohnungen (1.800 durch die Gesobau, WBM sowie STADT UND LAND, 2.650 durch die HOWOGE). Darüber hinaus wurden in München 400 Mio. € bereitgestellt, um ehemalige GBW-Wohnungen wieder zurückzukaufen. Es ist davon auszugehen, dass es demnächst zu größeren Käufen kommt.

Die Auswertung ist auf der Website des BBSR abrufbar sowie bestellbar.

Ankauf in Hamburg

GEWOBA NORD erweitert Bestand

Die GEWOBA NORD Baugenossenschaft eG erweitert ihren Bestand durch den Ankauf einer Projektentwicklung um 96 Wohnungen in Hamburg-Langenhorn. Verkäufer ist die Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH. Die Wohnungen sollen bis Ende 2016 fertiggestellt werden. Bisher besitzt die Genossenschaft rund 5.700 Wohneinheiten im nördlichen Schleswig-Holstein sowie in der Landeshauptstadt Kiel. Im Rahmen der Bestandserweiterung setzt die schleswig-holsteinische Wohnungsgenossenschaft aktuell rund 50 Mio. € in Neubaumaßnahmen um. Dadurch entstehen allein 2015 etwa 250 Wohneinheiten in Schleswig-Holstein. Bei dem Ankaufprojekt handelt es sich um vier Gebäude mit 96 Wohneinheiten sowie 100 Tiefgaragenstellplätze. Insgesamt 18 Wohneinheiten sind als Seniorenwohnungen in barrierearmer Bauweise konzipiert.

Weitere Informationen:
www.gewoba-nord.de

Mindestsicherung

Fast jeder Zehnte lebt vom Staat

Zum Jahresende 2013 erhielten in Deutschland rund 7,38 Millionen Menschen und damit 9,1% der Bevölkerung soziale Mindestsicherungsleistungen. Laut Statistischem Bundesamt stiegen sowohl die Anzahl als auch der Anteil der Empfänger an der Gesamtbevölkerung gegenüber dem Vorjahr leicht an. Deutschland musste dafür im vergangenen Jahr 40,8 Mrd. € ausgeben, 4,6% mehr als 2012. Darunter fielen Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe, Grundsicherung oder Leistungen für Asylbewerber. Letztere stiegen mit 36,2% am stärksten an. Die Zahl der wegen Arbeitslosigkeit ihrer Eltern auf Hartz-IV-Leistungen angewiesenen Kinder ist unverändert hoch. Mehr als 600.000 von ihnen sind bereits seit vier und mehr Jahren davon abhängig. Ein Großteil der betroffenen Kinder ist zwischen sieben und 15 Jahren alt. Mit knapp 465.000 nahm ihre Zahl zwischen Juni 2013 und Juni 2014 um mehr als 8.600 zu.

Weitere Informationen:
www.destatis.de

VNW / vdw Niedersachsen und Bremen 2. Norddeutscher Mietrechtstag



Die Referenten des Mietrechtstags (v. l.): Dr. Matthias Meyer-Abich, Dr. Karin Milger, Dr. Joachim Wege, Dr. Beate Flatow, Rainer Maaß, Heinrich Kleine Arndt

„Mietrecht in der Zange von Rechtsprechung und Politik“ – unter diesem Motto fand am 10. November 2014 in Lübeck der 2. Norddeutsche Mietrechtstag statt. Der Mietrechtstag, der vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. und dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. veranstaltet wird, wurde von VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege vor über 120 Gästen eröffnet. Wege übte zuerst Kritik am Gesetzgeber. Große Unsicherheit herrsche über die in Deutschland ins BGB umgesetzte EU-Verbraucherrechterichtlinie, die auch im Mietrecht zum Tragen komme. Ohne juristisches Know-how ließe sich angesichts der immer komplizierter werdenden Materie keine Wohnung mehr vermieten.

Die aktuelle Rechtsprechung des BGH wurde von der Vorsitzenden des VIII. Zivilsenats, Dr. Karin Milger, dargestellt. Sie erläuterte u. a. die Probleme der Untervermietung sowie einen Fall von Falschangaben des Mieters bei Vertragsschluss, bei dem eine gefälschte „Vorvermieterbescheinigung“ einen Kündigungsgrund für den Vermieter darstellt.

VNW-Justiziar Reiner Maaß gab mit Blick auf die sog. Mietpreisbremse einen Überblick über die Mietpreisbildung in Deutschland seit Gründung der Bundesrepublik, bei der es ebenfalls Mietstopps und Mietgrenzen gab. Auch in anderen Ländern seien Mietdeckelungen abgeschafft worden, nachdem man festgestellt habe, dass durch staatlich regulierte Mieten das Ziel, die Versorgung mit günstigem Wohnraum, nicht erreicht werde.

Dr. Matthias Meyer-Abich vom Amtsgericht Hamburg lieferte einen Überblick zu den Gebrauchsrechten des Mieters. Hierbei ging er auf die Mietermodernisierung, die Rechte zur Gestaltung der Wohnung und die übliche Wohnnutzung durch den Mieter ein. Dr. Beate Flatow, Vizepräsidentin des Amtsgerichts Kiel, sprach über das Zusammenwirken von Mietrecht und Sozialrecht am Beispiel der Kosten der Unterkunft. Heinrich Kleine Arndt vom vdw Niedersachsen und Bremen erläuterte die Problematik der „Rückflüsse“ bei Betriebskosten. Ferner referierte Rechtsanwältin Ruth Breiholdt zum Thema „Räumungsprozess, Vollstreckung und Verfügung“ über die unterschiedlichen Räumungshindernisse und Schutzbedürfnisse des Mieters.

Der 3. Norddeutsche Mietrechtstag findet am **16. November 2015** wieder in Lübeck statt.

Weitere Informationen:
www.vnw.de

Überseestadt Bremen Günstig wohnen in der Marcuskaje

Die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen kauft zwei weitere Wohnhäuser in der Bremer Überseestadt von der Firma Justus Grosse Projektentwicklung GmbH. Die Gebäude sind Teil des gemeinsamen Bauvorhabens Marcuskaje, das u. a. vier Wohnhäuser umfasst. Von den insgesamt 250 Wohnungen werden rund 60% öffentlich gefördert, die Nettokaltmiete beträgt hier 6,10 €/m², bei den freifinanzierten Wohnungen sind es 9,70 €/m². Die ersten beiden Gebäude hatte die GEWOBA bereits vor dem Baustart im Juli 2014 übernommen. Nach der Fertigstellung 2016 übernimmt die Gesellschaft zusätzlich zu den 151 geförderten auch 99 frei finanzierte Mietwohnungen sowie 66 Tiefgaragenstellplätze in die langfristige Bewirtschaftung. „Das Angebot richtet sich vor allem an diejenigen, denen die Mieten in direkter Wasserlage zu hoch erscheinen, andererseits aber über der Berechtigungsgrenze für eine geförderte Wohnung liegen“, sagt Manfred Corbach, Leiter der GEWOBA Immobilienwirtschaft. Die geplanten 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen werden zwischen 35 und 97 m² groß sein.



So werden die Wohnhäuser in der Marcuskaje aussehen

Weitere Informationen:
www.gewoba.de

GBG Geschäftsführerwechsel



Quelle: Jochen Resch



Quelle: Björn Brockt

Karl-Heinz Frings (re.) ist seit Oktober 2014 Geschäftsführer der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH (GBG). Bis Ende 2014 leitete er gemeinsam

mit dem bisherigen Geschäftsführer **Wolfgang Bielmeier** das kommunale Wohnungsunternehmen. Bielmeier verabschiedet sich zum Jahresende in den Ruhestand. Karl-Heinz Frings war von 2007 bis 2013 Geschäftsführer der DSK Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft.

Weitere Informationen:
www.gbg-mannheim.de

Kooperationsprojekt Selbstbestimmtes Wohnen für Behinderte

Seit Ende Oktober kooperiert die NEUE LÜBECKER Norddeutsche Bau-genossenschaft eG (NL) mit der Diakonie-Einrichtung Stormarner Wege. Die Ahrensburger Einrichtung leistet im Rahmen der Eingliederungshilfe sozial- und heilpädagogische Betreuung für erwachsene Menschen mit Behinderungen, die ein selbstbestimmtes Leben führen und am gesellschaftlichen Leben teilhaben wollen. Durch die Anmietung mehrerer Wohnungen der NL ist dies nun in der eigenen Wohnung mit ambulanter Begleitung möglich. „Mit der Kooperation leben wir unser genossenschaftliches Motto 'Miteinander' aktiv und schaffen für Menschen mit Behinderung ein eigenes Zuhause“, sagt NL-ServiceCenter-Leiter Jan Schlieff.



Quelle: Neue Lübecker

V. r.: Magdalena Schwering (Stormarner Wege), Mieter Joachim Tretow und Jan Schlieff (NL)

Weitere Informationen:
www.neueluebecker.de

Geschäfts- und Nachhaltigkeitsberichte Deutsche Wohnen mehrfach ausgezeichnet

Der Geschäfts- und der Nachhaltigkeitsbericht der Deutsche Wohnen AG für 2013 wurde bei zwei renommierten Wettbewerben ausgezeichnet. Der Geschäftsbericht „Leading Performance“ errang bei der Annual Report Competition (ARC) den Grand Award in der Kategorie „Interior Design Europe“ und wurde damit als bester europäischer Geschäftsbericht in dieser Design-Kategorie geehrt. In der Kategorie „Interior Design“ wurde die Deutsche Wohnen wie im Vorjahr mit dem Gold Award ausgezeichnet. Ebenfalls erfolgreich war der Bericht beim „2013 Vision Awards“ der League of American Communication Professionals (LACP). Mit 98 von 100 möglichen Punkten sicherte sich die Deutsche Wohnen den Gold Award. Mehr als 1.000 Publikationen aus 24 Ländern hatten sich beworben. Der erste Nachhaltigkeitsbericht der Deutsche Wohnen mit dem Titel „W+ Mehr als Wachstum“ wurde beim „2013 Vision Awards“ der LACP mit dem Silber Award ausgezeichnet.

Weitere Informationen:
www.deutsche-wohnen.com

Studie Autostädte mit Potenzial

Die Wohnungsmärkte der deutschen Automobilstädte Wolfsburg, Ingolstadt und Regensburg entwickelten sich in den letzten fünf Jahren positiv: Mit einem Plus von knapp 40% stiegen die Angebotsmieten für Bestandswohnungen in Wolfsburg überdurchschnittlich stark auf im Schnitt 7,80 €/m². In Ingolstadt waren Mietwohnungen mit einem Plus von 22% (9 €) und in Regensburg mit plus 14% (10,13 €) begehrt. Die Wohnungsmärkte bieten damit gute Investitionsmöglichkeiten, so die Studie „Die Wohnungsmärkte in Automobilstädten - Ein Vergleich der Städte Wolfsburg, Ingolstadt und Regensburg“, die das Immobilienberatungsunternehmen Wüest & Partner Deutschland im Auftrag von Volkswagen Immobilien (VWI) erstellte. Analysiert wurden die wirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen und Entwicklungen sowie die Dynamik bei Mieten und Kaufpreisen.

Die Stadt Wolfsburg hat den Bedarf an Wohnraum erkannt und schafft im Rahmen des Programms „Wohnen und Bauen Masterplan 2020“ verstärkt neue Wohnungen. Im Jahr 2013 stieg die Zahl der erteilten Baugenehmigungen bereits von 180 (2012) auf 342 an. Im Vergleich zu Ingolstadt und Regensburg ist diese Zahl dennoch niedrig. Hier befinden sich die Genehmigungs- und auch Fertigstellungszahlen für Wohnungen auf konstant hohem Niveau. „In Kombination mit dem anhaltend positiven Wanderungsüberschuss in Wolfsburg führt das außerordentlich hohe Pendleraufkommen in die Stadt zu einem hohen Bedarf an neuen Wohnungen, auf den wir mit unserem umfassenden Wohnungsneubauprogramm reagieren“, erläutert Roland Stöckigt, Vorsitzender der Geschäftsführung von Volkswagen Immobilien, die Analyse. Ziel von Volkswagen Immobilien sei es, die VW-Konzernstrategie zu unterstützen, Volkswagen als Top-Arbeitgeber an einem Top-Standort mit hoher Lebensqualität und den entsprechenden Wohnungsangeboten herauszustellen.

Auch bei Wohneigentum zeichnet sich eine Verknappung ab. Bei neuen Eigentumswohnungen in Wolfsburg lagen die durchschnittlichen Angebotspreise 2013 knapp 50% über denen des Jahres 2009. In Ingolstadt und Regensburg bewegten sich die Steigerungsraten zwischen 25 und 35%. Jedoch sind die Quadratmeterpreise in Wolfsburg mit 2.250 € im Mittel der Angebote noch weit von den Preisen in Ingolstadt und Regensburg entfernt. Neue Eigentumswohnungen in den Städten an der Donau werden aktuell durchschnittlich nicht unter 3.400 €/m² angeboten.



Begehrter Wohnstandort Wolfsburg

Weitere Informationen und kostenloser Download der Studie:
www.vwimmobilien.de und www.wuestundpartner.com

Quelle: Rueckerconsult, Foto: fotolia

» Große Trauer um Georg Potschka



Georg Potschka, der Generalsekretär der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., verstarb am 27. November 2014 im Alter von 67 Jahren. Mit ihm hat die deutsche Wohnungswirtschaft eine herausragende Persönlichkeit verloren.

Georg Potschka war Träger des Bundesverdienstkreuzes am Bande. Neben seiner hauptamtlichen Tätigkeit als Sprecher des Vorstandes der DIE EHRENFELDER Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG engagierte er sich in den wohnungswirtschaftlichen Verbänden und in Vereinen mit sozialer Zielsetzung.

In der Wohnungswirtschaft wirkte er ehrenamtlich im Vorstand des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Er war Delegierter zum Verbandstag des GdW und im VdW Rheinland-Westfalen. In weiteren Funktionen war er im Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, im Verein der Freunde und Förderer der EBZ Business School und im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft tätig.

Sein soziales Engagement war vielfältig. Georg Potschka unterstützte u. a. das Kultur- und Integrationszentrum Phoenix-Koeln, förderte das integrative theaterpädagogische Pustebume-Zentrum in Köln-Ehrenfeld

sowie die Bürgerstiftung Ehrenfeld. Georg Potschka nahm in der 45-jährigen Geschichte der DESWOS eine besondere Rolle ein. Nach seiner Wahl in den Verwaltungsrat der DESWOS vor über 30 Jahren wechselte er im Jahre 1997 in den Vorstand und leitete die Entwicklungszusammenarbeit der DESWOS zwölf Jahre als Generalsekretär. Er führte dieses Ehrenamt mit Engagement, Beharrlichkeit und hoher Verbindlichkeit.

Die bedrückende Lebenswirklichkeit der Menschen in den Entwicklungsländern, die ständig wiederkehrenden Katastrophen, die oft die Ärmsten trafen, haben ihn nicht entmutigt. Sie haben ihn bestärkt, für diese Menschen immer wieder einen Weg aus der Krise zu finden. Wo immer es möglich war, hat er seine beruflichen wie privaten Kontakte genutzt, um weitere Förderer für die DESWOS zu gewinnen. Georg Potschka war in jeder Situation Botschafter der DESWOS und hat seine Mission, menschenwürdiges Wohnen für die Ärmsten dieser Welt zu ermöglichen, mit persönlicher Leidenschaft verfolgt.

Es ist sein großer Verdienst, dass er mit Überzeugungskraft und Entschiedenheit in der deutschen Wohnungswirtschaft für die nötige Verankerung und den Rückhalt für die Arbeit der DESWOS gesorgt hat.

Die Wohnungswirtschaft, die Freunde und Förderer der DESWOS haben Georg Potschka als warmherzigen, humorvollen und verbindlichen Menschen gekannt und geschätzt. Er war für Viele ein Vorbild und Mentor. Georg Potschka wird den Kollegen und Freunden der DESWOS und der gesamten Wohnungswirtschaft schmerzlich fehlen. Wir verneigen uns mit großem Respekt und tiefer Dankbarkeit.

Job-Sharing und Crowdfunding

Wohnungsgenossenschaften diskutieren Potenziale der Shareconomy



V. l.: Cris Ludwig (Startnext), Frank Seeger (AK Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften), Jana Tepe (Tandemploy) und Paul Gerlach (Autor)

Im Rahmen der Veranstaltung „Genossenschaften im Gespräch“ hat sich der Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V. am 1. Dezember 2014 mit Vertretern der Shareconomy über Potenziale und Gefahren des Trends ausgetauscht. Das Kunstwort Shareconomy steht

spätestens seit der CeBIT 2013 für ein Trend-Thema, doch das Prinzip der Share Economy – Teilen statt Haben – existiert schon viel länger. Die Wohnungsgenossenschaften sehen ihr genossenschaftliches Grundprinzip in engem Zusammenhang mit den Ideen der Shareconomy. „Der Grundgedanke ‚Wohlstand durch Teilen erhöhen‘ eint Genossenschaften mit den Ideen der Shareconomy“, sagte Frank Seeger, Vorstandsmitglied des Arbeitskreises Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften. Viele Ansätze, etwa Job-Sharing oder Crowdfunding, seien auch für Wohnungsgenossenschaften interessant. Diese zu definieren und in die traditionellen Geschäftsmodelle zu implementieren, sehen die Genossenschaften als Zukunftsaufgabe. Allerdings wurden auch negative Entwicklungen thematisiert. Das Modell von digitalen Tausch- und Leihbörsen mache vor allem die Plattformen zu Nutznießern. Diese Ausprägung der Shareconomy hin zum Profit der Mittler sei nicht mit dem Genossenschaftsgedanken vereinbar, meinte Seeger.

Weitere Informationen:
www.wohnungsbaugenossenschaften-hh.de

Tag der Wohnungswirtschaft

„Zukunft beginnt zuhause“:

GdW diskutiert Tradition und Zukunft des Wohnens

Die Wohnungswirtschaft habe Deutschland ein Gesicht gegeben. Mit diesen Worten stimmte Bundesarbeitsministerin Andrea Nahles am 20. November 2014 ihr Publikum auf den diesjährigen Tag der Wohnungswirtschaft ein. Unter dem Motto „Zukunft beginnt zuhause – 90 Jahre Die Wohnungswirtschaft“ waren zahlreiche Gäste aus Politik, Wirtschaft und Verbänden der Einladung des größten und ältesten Branchendachverbandes GdW nach Berlin gefolgt.



Andreas Schichel

Pressstelle GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Berlin

Hochkarätige Redner diskutierten beim GdW-Verbandstag über die Geschichte und Zukunft des Wohnens. Und sie gratulierten Axel Gedaschko zu seiner Wiederwahl als Präsident des Spitzenverbands.

Andrea Nahles, Bundesministerin für Arbeit und Soziales, zeigte sich beeindruckt von der langen Tradition des GdW als bundesweitem Branchendachverband. Angefangen beim Prinzip der Selbsthilfe zur Beseitigung der Wohnungsnot im 19. Jahrhundert,

spannte die Ministerin einen historischen Bogen bis hin zu den aktuellen Themen Mietpreisbremse und Energiewende. Ursprünglich sei die Wohnungspolitik ein Teil der Sozialpolitik, der Arbeitsminister somit also auch für die Bau- und Wohnungspolitik zuständig gewesen, sagte sie augenzwinkernd. Aufgrund der Zersplitterung der Wohnungspolitik in verschiedene Zuständigkeitsbereiche müssten heute mehrere Ministerien zusammenarbeiten. Nahles betonte die Bedeutung der Wohnungswirtschaft, deren Investitionen eine große Hebelwirkung für die gesamte Wirtschaft haben.

Die Ministerin lobte das Engagement der Branche beim Preis Soziale Stadt, im Bereich Aus- und Weiterbildung, bei der Energiewende und dem Thema Nachhaltigkeit. Bei der Wahl der richtigen wohnungspolitischen Maßnahmen im Bereich der

Wohnungspolitik, sei Ordnungsrecht generell nicht die beste Möglichkeit, räumte sie ein. Für die kommenden Jahre kündigte Nahles eine Entlastung der Kommunen bei der Grundsicherung im Alter, eine Aufstockung des Wohngeldes und eine Weiterentwicklung der sozialen Wohnraumförderung an.

Politische Forderungen

Wie wichtig der GdW für die Wohnraumversorgung ist, betonte Hamburgs Erster Bürgermeister Olaf Scholz, der u. a. vom 2011 gestarteten „Bündnis für das Wohnen“ in der Hansestadt berichtete. Guter und bezahlbarer Wohnraum sei essenziell für die Bevölkerung. „Für eine sozial gemischte Stadt brauchen wir sozial geförderten Wohnungsbau“, so Scholz. In Hamburg werde dies vorbildlich realisiert: Ein Drittel der jährlich 6.000



Bundes- und Landespolitische Prominenz beim Tag der Wohnungswirtschaft: Hamburgs Erster Bürgermeister Scholz (o.) und Bundesarbeitsministerin Nahles (l.)

Quelle: GdW, Foto: Andrew Grauman

neu gebauten Wohnungen würden, den Vorgaben des Bündnisses entsprechend, als Sozialwohnungen und verteilt über das gesamte Stadtgebiet errichtet. Generell müsse beim Wohnungsneubau das Nebeneinander verschiedener Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten und Einkaufen zukünftig wieder stärker berücksichtigt werden. Zudem gebe es in Deutschland überall Möglichkeiten, neuen Wohnraum zu schaffen. Dabei müsse auch zunehmend an das Thema Verdichtung der Stadtzentren gedacht werden, wie es in anderen Metropolen der Welt bereits lange der Fall sei. Die Politik und der GdW seien sich jedenfalls in vielen Punkten sehr einig - insbesondere dahingehend, dass mehr bezahlbarer Wohnraum in der Stadt dringend notwendig sei.

„Der politische Wunsch nach mehr Energieeffizienz im Gebäudebestand, nach mehr regenerativer Energieerzeugung, nach mehr Sicherheit in allen Bereichen, hat mittlerweile zu Neubau- und auch Modernisierungskosten geführt, die von breiten Bevölkerungskreisen als Miete kaum oder nicht mehr bezahlt werden können“, sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko in seiner Grundsatzrede. Wohnungsunternehmen, die sich den enormen aktuellen Herausforderungen bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums mit viel Engagement stellten, gerieten dabei bisweilen ungerechtfertigt ins Kreuzfeuer: „Diejenigen, die ganz banal das tun, was sich Kommunen und die Regierungen in den Ländern und im Bund an Investitionen dringend wünschen, also altersgerechten Umbau, energetische Sanierung, barrierefreien Neubau, werden hinterher für die absolut notwendigen Kostensteigerungen zunehmend erst an den medialen und dann an den politischen Pranger gestellt“, kritisierte er. Wer jedoch politisch fordere, dass von all dem mehr gemacht wird, ohne dass die Mieter überfordert werden, müsse eine Fokussierung auf die Maßnahmen vornehmen, die in der Breite mit dem geringsten Mitteleinsatz den inhaltlich und wirtschaftlich besten Erfolg für Mieter und Vermieter zeigen, so Gedaschko. Die Wohnungswirtschaft habe große Hoffnung, dass das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen diese Ursachen nicht nur sehr schnell in den Blick nimmt, sondern auch zu einer Lösung führt. Man werde sich hier soweit wie möglich einbringen. „Nur halb so viel politisches Engagement wie beim Klimaschutz“, so der GdW-Chef, sei beim altersgerechten Umbau schon ein Gewinn.

Angesichts des Zukunftsthemas Digitalisierung warnte er, dass Kundendaten und der richtige Algorithmus heute die Goldadern des Wettbewerbs seien. Die Wohnungswirtschaft lege daher „extremen Wert darauf, dass die Daten aus dem Haus im Haus bleiben“.

90 JAHRE GDW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Seit 90 Jahren steht der GdW Bundesverband mit seinen rund 3.000 Wohnungsunternehmen für gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen. Die Mitgliedsunternehmen bieten rund 13 Mio. Menschen mehr als nur ein Dach über dem Kopf.



Quelle: SBV Dortmund

Die 1914-1924 erbaute Siedlung Neuer Graben in der Dortmunder Althoffstraße um 1926



Quelle: Vivwest

Das sog. Bauhauskarree in der Duisburger Kampstraße

Das Gründungsdatum des GdW markiert am 21. Juli 1924 die Entstehung des „Hauptverbandes Deutscher Baugenossenschaften“ in Erfurt. Damit existierte in der Weimarer Republik die erste deutschlandweite Interessenvertretung für Wohnungsgenossenschaften. Vor 65 Jahren wurde die zuvor in „Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e. V.“ umbenannte Organisation auf das Gebiet der kurze Zeit später gegründeten Bundesrepublik Deutschland ausgedehnt. Damit war der erste bundesweite Interessenvertreter für die gesamte Wohnungswirtschaft - also Wohnungsunternehmen verschiedener Rechtsformen - entstanden. Der Fall der Berliner Mauer vor 25 Jahren markierte auch für die Wohnungswirtschaft einen historischen Meilenstein: Die ostdeutschen Wohnungsunternehmen wurden Teil der Verbandsorganisation und schufen damit die Voraussetzung für den deutschlandweiten und flächendeckenden Wirkungskreis des GdW. Gemeinsam mit seinen Regionalverbänden setzt er Trends und bildet Meinungen - in Deutschland wie in Europa.



Quelle: GdW

Anlässlich des 90. GdW-Jubiläums ist die Chronik „**90 Jahre Die Wohnungswirtschaft - Die Geschichte des GdW und seiner Vorläuferverbände**“ erschienen.

Wohnungsunternehmen aus der GdW-Familie haben dazu ihre schönsten Aufnahmen aus 90 Jahren Wohnungswirtschaft und mehr zur Verfügung gestellt.



Weitere Informationen:
www.gdw.de

WOHNUNGSWIRTSCHAFT MOBIL: DIE NEUE WOHWI-APP



Die neuesten Infos aus der Wohnungswirtschaft kompakt auf einen Blick - jederzeit und egal, von wo. Ob zu Hause oder von unterwegs. Das bietet die brandneue WohWi-App des GdW für Smartphones. Die App ist sowohl für Android-Geräte als auch für iOS-Geräte verfügbar und gratis im Google Play-Store (Android) oder „App Store“ (iOS) erhältlich. In der App gibt es alle aktuellen Meldungen rund um den GdW und seine Regionalverbände - von fachlichen Stellungnahmen und Positionspapieren über Pressemitteilungen bis hin zu Kurzfilmen des GdW-Youtube-Kanals.

Die WohWi-App zum Download ist unter diesen QR-Codes bzw. Links erhältlich:

Apple iOS - iTunes App Store:
<https://itunes.apple.com/de/app/wohwi-app/id932476716>



Google Play - Android App Store:
<https://play.google.com/store/apps/details?id=com.wohwiapp.app>



GdW-Präsident wiedergewählt

Zuvor war Axel Gedaschko in der Delegiertenversammlung vorzeitig und mit deutlicher Mehrheit von 98% für weitere fünf Jahre im Amt des GdW-Präsidenten bestätigt worden. Die zweite Amtsperiode beginnt Anfang 2016. Der frühere Hamburger Senator, der seit 2011 an der Spitze des größten wohnungswirtschaftlichen Verbandes steht, bedankte sich bei seinen Mitgliedern für das Vertrauen. „Gemeinsam ist es uns in den letzten Jahren gelungen, den GdW auf seinem hoch erfolgreichen Weg als stärkster Verband der Wohnungswirtschaft weiterzuführen“, erklärte er. Der GdW-Präsident werde in seiner nächsten Amtsperiode sein Hauptaugenmerk verstärkt auf investitionsgerechte Bedingungen für die rund 3.000 Verbandsmitglieder legen.

Die Delegiertenversammlung wurde beim diesjährigen Tag der Wohnungswirtschaft erstmalig von Franz-Bernd Große-Wilde - seit 2006 Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG in Dortmund - geleitet, der im September 2014 zum neuen Verbandsratsvorsitzenden des GdW gewählt worden war. Er freue sich sehr auf die weiterhin konstruktive Zusammenarbeit mit Franz-



Manfred Sydow, Axel Gedaschko, Ingo Malter und Dr. Hajo Schumacher (v. l.) sprechen über die Geschichte und Zukunft des Wohnens

Quelle: GdW, Foto: Andrew Grauman

Bernd Große-Wilde, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko.

„Seit 1924 haben hunderte von engagierten Mitarbeitern des Verbands daran gearbeitet, möglichst gute Rahmenbedingungen für eines der wichtigsten Themen im Leben eines Menschen - das Wohnen - zu gewährleisten“, so Gedaschko im

Hinblick auf das Jubiläum des GdW (siehe Kasten auf S. 47 oben). „Mit seinem Erfahrungsschatz bündelt er als das Sprachrohr der deutschen Wohnungswirtschaft stets die wohnungswirtschaftliche Kompetenz und deren Meinung.“

**Tradition trifft Zukunft:
Neue App, neues Erscheinungsbild**

Die Wohnungswirtschaft verknüpft seit jeher die Tradition von gutem Wohnen mit den innovativen Trends der Zukunft. Beim diesjährigen Tag der Wohnungswirtschaft konnte GdW-Präsident Axel Gedaschko bedeutende Neuerungen präsentieren:

Ab sofort bringt der GdW in der kostenlosen „WohWi-App“ alle wichtigsten aktuellen Infos der Branche kompakt und auf einen Blick aufs Smartphone (siehe Kasten auf S. 47 unten).

Frisch und rundum erneuert wurde auch das Erscheinungsbild - die sog. Corporate Identity - der Wohnungswirtschaft im GdW. Erstmals wird sich der regional stark aufgestellte Spitzenverband gemeinsam mit seinen Regionalverbänden mit einem einheitlich gestalteten Logo und Claim als Dachmarke „Die Wohnungswirtschaft“ präsentieren. Beim Tag der Wohnungswirtschaft gab der GdW-Präsident den Startschuss für das einheitliche, regional anpassbare Erscheinungsbild, das der Wohnungswirtschaft ab dem kommenden Jahr einen noch höheren Wiedererkennungswert verleihen wird.

Lustiges Leben im Alter

Eine gute Nachbarschaft sei beim Thema Wohnen das Wichtigste überhaupt, insbesondere mit Blick auf den demografischen Wandel, stellte der Journalist Dr. Hajo Schumacher fest. In einem launigen Vortrag zu seinem neuen Buch „Restlaufzeit - Wie ein gutes, lustiges und bezahlbares Leben im Alter

SPENDEN AN DIE DESWOS FÜR STRASSENKINDER IN UGANDA

Über 21.000 € an Spenden kamen zum Tag der Wohnungswirtschaft für die Entwicklungszusammenarbeit der Wohnungswirtschaft und die Hilfsprojekte der brancheneigenen Fachorganisation DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. zusammen. Allein der Kabelnetzbetreiber Kabel Deutschland spendete insgesamt 15.000 € - überreicht durch den Vorstandsvorsitzenden Dr. Manuel Cubero. Kabel Deutschland hat damit seit 2005 insgesamt bereits mehr als 179.000 € für die Entwicklungszusammenarbeit der Wohnungswirtschaft gespendet.

Zudem kamen über 6.000 € im Rahmen einer großen Tombola bei der Abendveranstaltung zum Tag der Wohnungswirtschaft hinzu. Die Spenden dienen dem Bau eines Wohnheims in der ugandischen Hauptstadt Kampala, in dem wohnungslose, verwaiste, aus verarmten Familien in Kampala und Umgebung stammende Mädchen ein Obdach in der Nähe ihrer Schule finden. Die Partnerorganisation vor Ort „Little Sisters of St. Francis“ betreut derzeit 215 Kinder vollständig mit Unterkunft und Verpflegung. Die derzeitige Unterkunft - eine provisorische Konstruktion von 1994 - ist zu beengt und in einem schlechten baulichen Zustand. Die Spender tragen dazu bei, dass die Partnerorganisation die Straßen- und Waisenkinder vor Ort betreuen und ihnen den Schulbesuch ermöglichen, sie für eine weiterführende Schulbildung qualifizieren, den Zugang zu einer berufsbildenden Qualifikation eröffnen und damit die Voraussetzung für eine wirtschaftliche Selbständigkeit schaffen kann.



Werner Wilkens und Astrid Meinicke präsentierten die Arbeit der DESWOS



Weitere Informationen:
www.deswos.de

gelingen kann“ berichtete er über seine Erfahrungen bei einer weltweiten Rundreise in Pflegeeinrichtungen und Mehrgenerationen-Wohnprojekte. Sein Fazit: „Keiner hat Lust auf Pflege.“ Sein eigener (der geburtenstärkste 1964er-) Jahrgang werde in rund 25 Jahren ohnehin „die Pflegekassen zerreißen“. Daher brauche man dringend Alternativen zum typischen Pflegeheim – so wie es Wohnprojekte oder viele Wohnungsunternehmen schon realisierten.

Bei einem anschließenden Stammtisch der 90-jährigen Wohnungsunternehmen im Stil des TV-Klassikers „Dinner for two“ gaben Ingo Malter, Geschäftsführer des kommunalen Berliner Wohnungsunternehmens STADT UND LAND, Manfred Sydow, Vorstandsvorsitzender der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen in Bremen, und GdW-Chef Axel Gedaschko ihre Geschichten zu 90 Jahren Wohnungswirtschaft zum Besten.

Auszeichnungen und Ehrungen

Ausgezeichnet wurde beim Tag der Wohnungswirtschaft auch ein Wohnungsunternehmen, die Wohnungsgesellschaft Hettstedt mbH: Der Verein

Ingeborg Esser und Axel Gedaschko vergeben das NaWoh-Siegel an Gabriele Berner (l.), Geschäftsführerin der Wohnungsgesellschaft Hettstedt



Auch die höchste Branchenauszeichnung wurde beim Tag der Wohnungswirtschaft vergeben: In Anerkennung seiner mehr als 25-jährigen engagierten Mitarbeit in den Gremien des GdW und des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) hat der GdW Gerhard A. Burkhardt die Victor-Aimé-Huber-Medaille verliehen. Burkhardt war Mitglied des Präsidiums des GdW-Verbandsrates, stellvertretender Vorsitzender des GdW-Vorstandes, Mitglied der BAG kirchlicher Wohnungsunternehmen und der BAG der Wohnungsgenossenschaften, der Exper-

tenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ der Bundesregierung sowie stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der GdW Revision AG. GdW-Präsident Gedaschko würdigte die großen Verdienste, die sich Gerhard A. Burkhardt dabei erworben hat sowie seine engagierte und weit über die Grenzen der Region anerkannte Tätigkeit als jahrzehntelanges Mitglied und Vorsitzender des Vorstandes der Familienheim Rhein-Neckar eG in Mannheim.

Der nächste Tag der Wohnungswirtschaft findet am **11. November 2015** in Berlin statt. ■



Quelle: GdW, Foto: Urban Butts
Gerhard A. Burkhardt (r.), langjähriger Präsident des vbw, wurde für seine Verdienste geehrt

zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (NaWoh) verlieh dem Unternehmen ein Qualitätssiegel für den nachhaltigen Neubau eines Mehrfamilienhauses. „Die Wohnungsgesellschaft Hettstedt zeigt mit ihrem Neubau anschaulich, wie sich qualitativvolles, ressourcenschonendes und bezahlbares Bauen verbinden lässt“, erklärte GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser, Vorstandsvorsitzende des NaWoh. Das Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen, das anstelle eines 2002 abgerissenen Wohnblocks gebaut wurde, richtet sich an junge Haushalte mit Kindern, bietet bezahlbaren Wohnraum mit hochwertiger Ausstattung und wertet das gesamte Wohngebiet auf. Insgesamt wurden bislang elf Qualitätssiegel vergeben, davon fünf an GdW-Unternehmen (siehe auch DW 9/2012, S. 24).

NEUE STIPENDIATEN

Der GdW vergab erneut Stipendien an die bundesweit besten Absolventen der Ausbildung zum/ zur Immobilienkaufmann/-frau, die ihre Ausbildung bei einem der Mitgliedsunternehmen der Regionalverbände des GdW mit sehr gutem Ergebnis absolviert haben. „Ziel dieses Stipendiums ist es, die herausragenden Leistungen junger Immobilienkaufleute auszuzeichnen und ihre weitere Karriere in der Branche zu fördern“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko, der die Stipendiaten gemeinsam mit Florian Pronold, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesbauministerium, auszeichnete. Die Stipendien gelten für ein berufsbegleitendes Bachelorstudium Real Estate an einer von den wohnungswirtschaftlichen Verbänden eingerichteten Hochschule – der EBZ Business School in Bochum oder der BBA Akademie der Immobilienwirtschaft in Berlin.

Wie bereits in den letzten Jahren wurden drei Bewerber mit einem Stipendium für den Studiengang „Immobilienmanagement“ ausgezeichnet: Corinna Simon von der Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer Genossenschaft eG, Paul Woyzek von der Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft mbH (SWG), und Saskia Wentland von der Volkswagen Immobilien GmbH. Mit herausragenden Ausbildungsabschlüssen und einer besonderen Leistungsfähigkeit hätten sich die drei Ausgewählten für das Stipendium qualifiziert, so Gedaschko.

Eine spezielle Gratulation ging an den Geschäftsführer der Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft mbH (SWG), Dieter Vetter. Sein Unternehmen hat nach 2013 bereits zum zweiten Mal einen der besten Azubis ausgebildet.



Auszeichnung einer der drei Jahrgangsbesten Immo-Azubis (r.)



Quelle: Ellsarkimedia GmbH

KoWo-Punkthaus im Wohngebiet Moskauer Platz - hier wurde die städtebauliche Dominante farblich hervorgehoben und dient der Identifikation der Bewohner mit dem Stadtteil

Schneller Jahresabschluss Ein Fast Close - aber wie?

Finanzierungspartner von Wohnungsunternehmen stellen immer höhere Anforderungen - das hört man landauf, landab. Die Unternehmen stellen sich darauf ein, modernisieren und professionalisieren die Reportingstrukturen. Effizienz und Qualität einer Organisation zeigen sich insbesondere auch an der Zeit, die sie für die Erstellung des Jahresabschlusses benötigt. Wie schnell das gehen kann, zeigt unser Beispiel.



Friedrich Hermann
Geschäftsführer
KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Erfurt

Wichtiges Ziel beim Umbau der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) im Jahre 2005 vom existenzbedrohten Unternehmen zum Rating-1-Unternehmen war, den Jahresabschluss

geprüft in der ersten Januarwoche (Fast Close) vorlegen zu können.

Fast Close ist der Oberbegriff für Verfahren und Methoden, die auf die schnelle oder wenigstens beschleunigte Erstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses gerichtet sind. Der Fast-Close-Jahresabschluss unterscheidet sich rechtlich nicht vom „traditionellen“ Jahresabschluss. Er basiert auf einer optimalen Ablauforganisation der Prozesse im Unternehmen als zwingende Grundlage und soll Schnelligkeit und Qualität vereinen.

Die Beschleunigung der einzelnen Arbeitsschritte und die Verkürzung des Bearbeitungszeitraumes sind wesentliche Elemente des Fast Close.

Vorteile des Fast-Close-Abschlusses

Für die Geschäftsleitung sind zeitnahe Informationen zwingend. Risikoorientierte Führung und Steuerung eines Unternehmens setzen diese neben Transparenz ebenso voraus. Ergänzend zu den übrigen Informationssystemen im Unternehmen erhält die Geschäftsleitung bei Fast-Close-Jahres-

abschließen sehr schnell alle erforderlichen Daten und Informationen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens des ablaufenden bzw. abgelaufenen Geschäftsjahrs.

Für Fremdkapitalgeber ist der Jahresabschluss die wichtigste Grundlage für die Bewertung der Bonität der Unternehmen und deren Rating. Frühe Transparenz ist ein klarer Vorteil bei der Risiko- beurteilung durch Kreditinstitute. Die Professionalität der Organisation des Rechnungswesens ist wichtiges Kriterium für die Beurteilung von Unternehmen. Die frühe Information führt zu mehr Vertrauen in das Management, damit zu besseren Konditionen und einer stärkeren Verhandlungs- position bei Prolongationen, Sicherheiten und Neukreditaufnahmen.

Auch die Verbesserung des Unternehmensimage ist ein nicht zu unterschätzender, strategischer Wettbewerbsvorteil. Vertrauen durch Gesellschaf- ter, Gremien und die weiteren Stakeholder ist ein ebenfalls hervorzuhebender Aspekt. Fast-Close- Jahresabschlüsse erfordern im gesamten Unter- nehmen straffe, effiziente und gut organisierte Arbeitsabläufe. So kann die Gesamtzeit für die

Jahresabschlusserstellung deutlich - um ca. ein Drittel - reduziert werden.

Prozessoptimierung

Der komplexe Prozess der schnellen Abschlusser- stellung muss von der Geschäftsleitung gewollt und unterstützt werden. Wichtigste Vorausset- zung ist, alle relevanten Prozesse im Unterneh- men zu optimieren. Das betrifft nicht nur das Rechnungswesen, sondern auch die operativen Bereiche sowie IT und Controlling. Häufig sind Schnittstellenfragen zu lösen und Engpässe zu klären. Ausgangspunkt ist die systematische Analyse des gesamten Erstellungsprozesses. Folgende Fragen gilt es zu beantworten: Ist der Ar- beitsschritt wirklich erforderlich? Wann wird der Arbeitsschritt zeitlich am besten durchgeführt? Gibt es überflüssige Bearbeitungsschleifen? Wo ist der kritische Pfad?

Ziel ist auch, „Zeitfresser“, wie z. B. verspätete In- formationslieferungen von internen Fachbereichen oder von Externen (z. B. bei Lieferanten die Vorlage von Rechnungen für das aktuelle Geschäftsjahr), durch verbindliche Vorgaben abzustellen. Beson-

dere Bedeutung haben periodische Arbeiten, die bereits unterjährig die Qualität des Rechnungs- wesens erhöhen. So wird verhindert, dass Unstim- migkeiten erst am Jahresende mit dann größerem Abstimmungsaufwand geklärt werden. Beispiele für die Verlagerung von Jahresabschlussarbeiten in das aktuelle Geschäftsjahr sind z. B. die Bewertung des Anlagevermögens, die regelmäßige Abstim- mung der Konten, die Ermittlung des Wertberichti- gungsbedarfs bei Forderungen und die Bearbeitung von Rückstellungen.

Prozessoptimierung ist die weitestgehende Verei- nigung und Automatisierung der Arbeitsprozesse. Die Verringerung manueller Tätigkeiten reduziert die Fehlerhäufigkeit und bedeutet wertvollen Zeitgewinn. Deshalb ist bei der Einführung des Fast Close die Überprüfung und gegebenenfalls Weiterentwicklung der IT-Systeme notwendig. Nicht selten reicht aber auch, dass die Mitarbeiter vorhandene Systeme effizient nutzen.

Technisch wird bereits vor Ende des Geschäftsjah- res auf dem qualitativen Niveau eines Jahresab- schlusses ein Abschluss erstellt, auf dessen Basis der weitere Geschäftsverlauf für die restliche ▶

NACH DEM FEST IST VOR DEM RECYCLING

Berlin Recycling wünscht Ihnen Frohe Weihnachten!





Quelle: KoWo

Wohnhaus der KoWo im Juri-Gagarin-Ring
mitten in der Erfurter Innenstadt

Zeit bis zum Bilanzstichtag fortentwickelt wird. Soweit erforderlich, sind einzelne Entwicklungen zu schätzen und nach dem Bilanzstichtag nur noch zu überprüfen.

Beschleunigungspotenzial

Für Verbindlichkeiten, die in der Höhe und/oder der Fälligkeit noch ungewiss sind, müssen Rückstellungen im Rahmen des § 249 HGB gebildet werden. Die Höhe der Rückstellungen bemisst sich an der vernünftigen, kaufmännischen Schätzung unter Berücksichtigung von Erfahrungen aus den vergangenen Perioden. Ergänzend finden anerkannte Schätzverfahren Anwendung. Je besser die Verfahren, desto früher kann der Abschluss mit verlässlichen Angaben fertig gestellt werden. In der Praxis kommen Schätzverfahren beispielweise bei den Posten „Noch nicht abgerechnete Betriebskosten“ und den korrespondierenden „Bestandsveränderungen“ zum Einsatz. Die Erfassung offener Aufträge und Bestellungen sowie die Vorerfassung von Rechnungen in der IT, deren Bezahlung erst im Folgejahr erfolgt, erleichtert die Aufwandsabgrenzung. Löhne und Gehälter der vergangenen elf

Monate werden auf den verbleibenden zwölften Monat hochgerechnet oder mit den tatsächlichen Ist-Werten kurz vor dem Bilanzstichtag verbucht. Für die Wertberichtigungen von Forderungen sind ebenfalls kontinuierliche Arbeiten möglich. Regelmäßige Kontoabstimmung spart am Ende zeitintensives Suchen von Fehlern.

Prüfung durch den Abschlussprüfer

Die Jahresabschlussprüfung erfolgt in einer längeren, dem Abschlussstichtag vorgelagerten und einer kurzen nachgelagerten Phase. Eine zeitliche Verlagerung wesentlicher Prüfungshandlungen ist erforderlich und nach Gesetz auch möglich (§ 320 Abs. 2 Satz 2 HGB). Die Schwerpunkte der Prüfungstätigkeit verlagern sich zunehmend auf die Systemprüfung. Der Umfang der Belegprüfung kann damit deutlich reduziert werden. Alle Prüfungsschritte, die bereits in der Vorprüfung erfolgen können, begünstigen den Fast Close. Es bieten sich Sachverhalte an, die üblicherweise bis zum Jahresultimo keinen größeren Veränderungen unterliegen: internes Kontrollsystem, Risikomanagement, Geschäftsprozesse, rechtliche

Verhältnisse, Bewertung des Anlagevermögens, Rückstellungen, Beurteilung von Schätzvorgängen sowie die Entwicklung des Geschäftsverlaufs, der aus den Monats- und Quartalsberichten ersichtlich ist. Die Vorprüfungen finden in der Regel (bei Abschlussstichtag 31. Dezember) in der zweiten Jahreshälfte statt, eine Zeit, in der eine Reihe von Wirtschaftsprüfern eine deutlich geringere Auslastung und geringere Stundensätze haben. Es können signifikant Prüfungskosten eingespart werden.

Fazit

Die Immobilienwirtschaft bietet sich mit ihrem konstanten Geschäftsmodell für die Erstellung eines Fast-Close-Jahresabschlusses an. Er ist ein Zeichen für ein gutes, straff organisiertes Rechnungswesen und eine gute Unternehmensorganisation. Wesentliche Vorteile sind:

- Handlungsfreiräume für die Geschäftsführung durch zeitnahe Informationen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage,
- Qualitätsverbesserung des Rechnungswesens durch die zwingend notwendige Qualitätsverbesserung der Prozesse und Daten,
- bessere Aussagekraft bereits während des laufenden Geschäftsjahres,
- deutliche Zeitersparnis beim Erstellungsprozess (70%),
- Einsparungen bei den Prüfungskosten,
- Stärkung des Vertrauens der Kapitalgeber und der übrigen Stakeholder.

Der Fast-Close-Prozess wurde bei der KoWo Erfurt vor sechs Jahren eingeführt und hat sich seitdem bestens bewährt. ■



Quelle: KoWo

Deckblatt und unterschriebene Seiten des KoWo-Jahresabschlusses 2013

Weitere Informationen:
www.kowo.de



Die neue Haufe Wohnungsübergabe-App

Mit der neuen mobilen Wohnungsübergabe von Haufe erstellen, verteilen und archivieren Sie rechts-sichere elektronische Abnahme- und Übergabeprotokolle. **Das Besondere:** Die Daten werden direkt im ERP-System **Haufe wowinex** weiter verarbeitet und automatisch archiviert. Sie organisieren so den gesamten Prozess der Wohnungsübergabe effizient und zeitsparend.

www.haufe.de/wohnungsuebergabe

HAUFE.

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Die Verschmelzungsprüfung von Wohnungsgenossenschaften

In der DW 10/2014 wurde über die Gründe und rechtlichen Grundlagen hinsichtlich der Verschmelzung von Wohnungsgenossenschaften berichtet. Der aufgestellte Fahrplan beinhaltete sämtliche Phasen von der Vorprüfung bis zur Eintragung in das Genossenschaftsregister. Mit diesem Artikel wird die Verschmelzungsprüfung durch die Prüfungsverbände als ein wesentliches Element des Verschmelzungsprozesses dargestellt.



WP/StB Jürgen Elfrich
Vorstand
ptw
Erfurt



WP Jürgen Stellmacher
stellv. Prüfungsdirektor
ptw
Erfurt

Die Verschmelzungsprüfung dient dem Schutzbedürfnis der Mitglieder der beteiligten Wohnungsgenossenschaften. Im Rahmen einer Verschmelzung gibt zumindest eine der beteiligten Genossenschaften ihre rechtliche und wirtschaftliche Selbständigkeit auf (Verschmelzung durch Aufnahme als Regelfall einer Fusion). Die Bedeutung der Erstellung eines Prüfungsgutachtens durch den genossenschaftlichen Prüfungsverband ist allgemein anerkannt.

Rechtsgrundlagen

Die gesetzlichen Bestimmungen für die Prüfung der Verschmelzung enthält das Umwandlungsgesetz (UmwG). Die für die Verschmelzung sonstiger Rechtsträger geltenden Bestimmungen der §§ 9 bis 12 UmwG werden bei Verschmelzungen von Genossenschaften durch § 81 UmwG ersetzt. In § 9 UmwG ist geregelt, dass der Verschmelzungsvertrag oder sein Entwurf durch einen oder mehrere sachverständige Prüfer (Verschmelzungsprüfer) zu prüfen ist. Des Weiteren enthält der § 9 UmwG die Regelung, dass eine Verschmelzungsprüfung nicht erforderlich ist, wenn sich alle Anteile eines übertragenden Rechtsträgers in der Hand des übernehmenden Rechtsträgers befinden.

Diese Bestimmungen gelten jedoch nicht bei Verschmelzungen von Genossenschaften. Aufgrund der besonderen Regelung des § 81 UmwG ist immer eine Prüfung der Verschmelzung erforderlich, wenn eine

Genossenschaft beteiligt ist. Dies ergibt sich aus der gesetzlichen Aufgabe der Mitgliederförderung und des daraus abgeleiteten besonderen Schutzgedankens. Dies betrifft u. a. auch die Verschmelzung einer 100%igen Tochtergesellschaft mit der Genossenschaft. Nach Maßgabe dieser „lex specialis“ ist für jede beteiligte Genossenschaft vor der Einberufung der Generalversammlung, die über die Zustimmung zum Verschmelzungsvertrag beschließen soll, eine gutachterliche Äußerung des Prüfungsverbandes einzuholen. Dieses Prüfungsgutachten ist Ausfluss des Schutzinteresses der Mitglieder und soll ihnen als wesentliche Grundlage für die Entscheidung zur Fusion dienen. Der Prüfungsverband hat im Gutachten insbesondere Stellung dazu zu nehmen, ob die Verschmelzung mit den Belangen der Mitglieder und Gläubiger der jeweiligen Wohnungsgenossenschaft vereinbar ist.

§ 81 UmwG bestimmt die zwingende Mitwirkungspflicht des Prüfungsverbandes. Zuständig ist der jeweilige Verband, dem die zu verschmelzende Genossenschaft gemäß § 54 Genossenschaftsgesetz (GenG) angehört. Die Genossenschaft hat gegen ihren gesetzlichen Prüfungsverband einen Anspruch auf Erstattung eines Gutachtens zur Verschmelzung. Gehören die Genossenschaften verschiedenen Verbänden an, muss jede Genossenschaft bei ihrem jeweiligen Prüfungsverband das Verschmelzungsgutachten einholen.

Prüfungsverfahren und -umfang

Für jede beteiligte Genossenschaft findet eine eigenständige Prüfung statt. Dies gilt auch dann, wenn die beteiligten Genossenschaften demselben Prüfungsverband angehören. In diesem Fall ist es jedoch gemäß § 81 Abs. 1 UmwG auch möglich, ein gemeinsames Prüfungsgutachten zu erstatten. Die Verschmelzungsprüfung bei Genossenschaften beschränkt sich nicht auf die Prüfung des Verschmelzungsvertrages sowie auf die Prü-

MUSTERGLIEDERUNG EINES VERSCHMELZUNGSGUTACHTENS

- A. Art und Umfang der Prüfung
- B. Prüfung des Verschmelzungsvertrages
- C. Erklärung zur Vereinbarkeit der Verschmelzung mit den Belangen der Genossen und der Gläubiger der Genossenschaften

Anlagen

- I. Jahresabschluss der - übernehmenden Genossenschaft - zum 31. Dezember ...
- II. Jahresabschluss der - übergehenden Genossenschaft - zum 31. Dezember ...
- III. Vermögenslage der - übernehmenden Genossenschaft - zum 31. Dezember ...
- IV. Vermögenslage der - übergehenden Genossenschaft - zum 31. Dezember ...
- V. Entwurf zum Verschmelzungsvertrag vom ...
- VI. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und -prüfungsgesellschaften in der Fassung vom ...

fung des vorgeschlagenen Umtauschverhältnisses der Anteile, sondern sie umfasst auch alle wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände der vorgesehenen Verschmelzung. Die Grundlage des Verschmelzungsgutachtens sind insbesondere die Jahresabschlüsse und Lageberichte der beteiligten Genossenschaften der letzten drei Geschäftsjahre bzw. die Schlussbilanz der übertragenden Genossenschaft, der Verschmelzungsvertrag und die Verschmelzungsberichte der Vorstände sowie die Satzungen der Genossenschaften. In die Prüfung einbezogen werden auch die wirtschaftlichen Verhältnisse, d. h. die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Organisationspläne.

Der zuständige Prüfungsverband hat für die Mitglieder und Gläubiger der übertragenden und der zu übernehmenden Genossenschaft die Auswirkungen der Verschmelzung darzustellen - insbesondere die zu erwartende künftige Entwicklung. Von entscheidender Bedeutung ist die Aussage im Prüfungsgutachten, dass die Mitglieder der übertragenden Genossenschaft wertgleiche und werthaltige Geschäftsguthaben bei der übernehmenden Genossenschaft erhalten und die Verschmelzung mit den Förderbelangen aller Mitglieder vereinbar ist. Dabei kommt der Förder- und Finanzkraft der übernehmenden Genossenschaft eine hohe Bedeutung zu. Die notwendigen Ausführungen im Verschmelzungsbericht ähneln den zu treffenden Aussagen im Verschmelzungsgutachten. Es ist deshalb zweckmäßig, die Ausführungen im Verschmelzungsbericht in das Verschmelzungsgutachten mit aufzunehmen. Der mit der Verschmelzungsprüfung verfolgte Zweck des Schutzes der Mitglieder wäre lückenhaft, wenn die vom jeweiligen Vorstand der beteiligten Genossenschaften angeführten Argumente ungeprüft blieben. Das Prüfungsgutachten hat letztlich umfassend das Für und Wider der Verschmelzung darzulegen. Die rechtlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen sind für die Mitglieder sowohl der übertragenden als auch übernehmenden Wohnungsgenossenschaft aufzuzeigen. In der nachfolgenden Checkliste sind die wesentlichen Prüfungsfragen im Rahmen der Erstellung des Prüfungsgutachtens zusammengefasst.

Darstellung und Vorlage des Gutachtens

Das Prüfungsgutachten ist schriftlich zu erstellen und in der Mitglieder- bzw. Vertreterversammlung vollständig zu verlesen (§ 83 Abs. 2 UmwG). Es sollte so abgefasst sein, dass sich die Mitglieder bzw. Vertreter in angemessener Zeit eindeutig und klar formuliert über das Pro und Contra der Verschmelzung mit den wichtigsten wirtschaftlichen und rechtlichen Folgen ein Bild machen können. Zusammenfassend und abschließend hat der Prüfungsverband im Gutachten eine Verschmel-

CHECKLISTE ZUR ERSTELLUNG DES VERSCHMELZUNGSGUTACHTENS		
	Ja	Nein
Hat die Verschmelzung Auswirkungen auf den in der Satzung festgelegten Förderauftrag der Genossenschaft?		
Besteht die Notwendigkeit von Satzungsänderungen?		
Entspricht der Verschmelzungsvertrag bzw. der Entwurf den gesetzlichen Anforderungen (§§ 5, 80 und 81 UmwG)?		
Entspricht die Regelung im Verschmelzungsvertrag über das Umtauschverhältnis der Anteile den gesetzlichen Anforderungen (§§ 80, 5 Abs. 1 Nr. 3 UmwG)?		
Entspricht der Verschmelzungsbericht den inhaltlichen Anforderungen (§ 8 UmwG) und sind die für die Verschmelzung vorgetragenen Argumente nachvollziehbar?		
Welche sonstigen wirtschaftlichen und rechtlichen Folgen ergeben sich aus der Verschmelzung gemäß Verschmelzungsvertrag und Verschmelzungsbericht?		
Sind Ansprüche der Gläubiger der Genossenschaft durch die Verschmelzung gefährdet?		

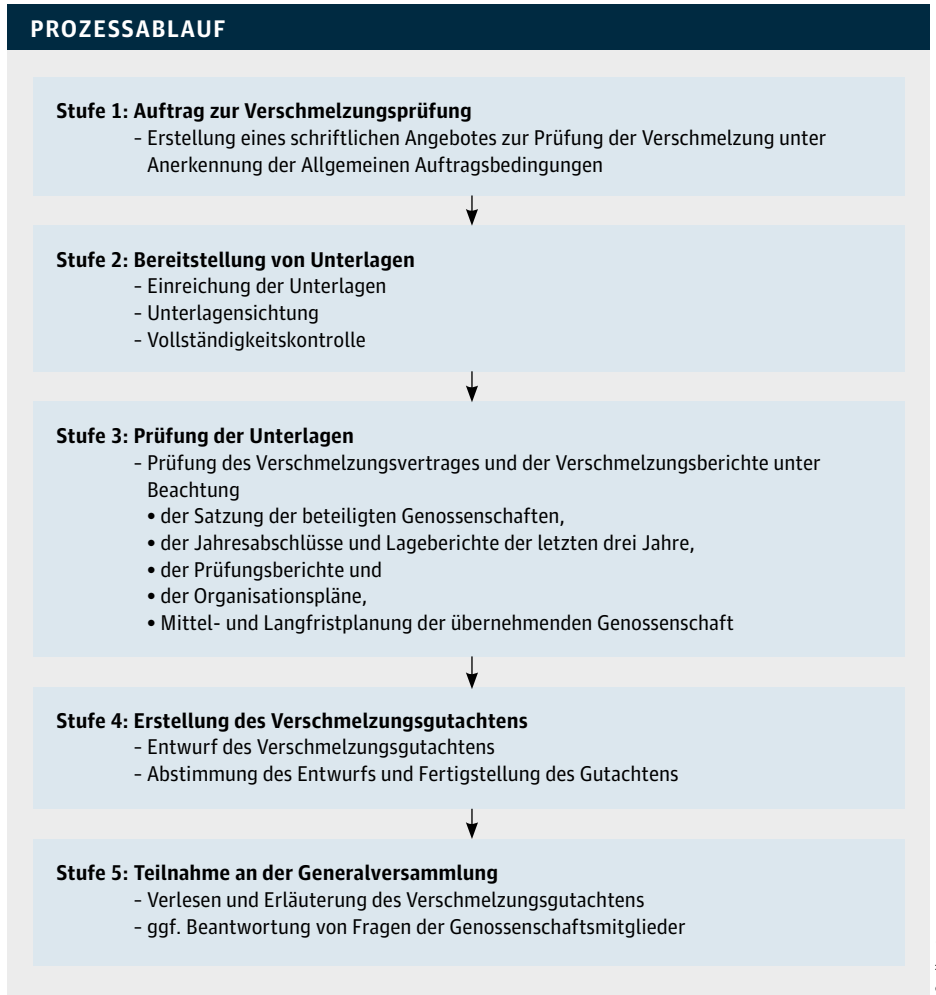
Quelle: ptw

zungsempfehlung oder -ablehnung abzugeben. Das Gutachten muss ab dem Tag der Einladung (§ 82 Abs. 1 UmwG) und in der beschlussfassenden Mitglieder- bzw. Vertreterversammlung ausliegen (§ 83 Abs. 1 UmwG). Der Prüfungsverband hat das Recht, an dieser Versammlung teilzunehmen und sollte dies auch tun, um sein Gutachten vorzutragen, näher zu erläutern und Fragen zu beantwor-

ten. Bei der Anmeldung der beschlossenen Verschmelzung zum Genossenschaftsregister ist das Prüfungsgutachten als Anlage beizufügen. Die regionalen Prüfungsverbände im GdW unterstützen Sie gern bei Fragen.



Weitere Informationen:
www.pruefungsverbände.de



Quelle: ptw

Entwicklung eines strukturierten Gesprächsleitfadens

Mehr als gute Worte

Der Kampf gegen Leerstand und um gute Mieter zwingt Vermieter gerade in strukturschwächeren Regionen zuweilen zu Zugeständnissen. Wie durch einen professionellen Gesprächsleitfaden nicht nur der Vermietungserfolg gesteigert, sondern auch gleichzeitig die vermietungsbedingten Kosten gesenkt werden können, zeigt ein Projekt der Städtischen Wohnungsbau GmbH Schönebeck (SWB).



Janis Bailitis
JBC Janis Bailitis Consulting
Berlin



Danilo Dunkel
Dedecon Services e. K.
Lützen

Ein Wohnungsumzug will gut überlegt sein. Bringt er doch nicht nur eine Menge Stress mit sich, sondern wirft auch die Frage auf, wie die neue Wohnung aussehen soll. Viele Vermieter verwenden hierzu ein Formular, in dem angekreuzt werden kann, ob man einen Balkon benötigt, Bad und Küche mit Fenster wünscht, im ersten Obergeschoss wohnen möchte etc. „Na klar: das erleichtert unsere Arbeit“,

sind sich viele Vermieter sicher. Interessenten kann nämlich schnell die passende Wohnung zugeordnet werden. Zumindest dann, wenn die gesuchte Wunschwohnung vorrätig ist. Durch die Ankreuzfelder besteht jedoch die Gefahr, dass der Interessent auf bestimmte Wohnungskriterien erst aufmerksam gemacht wird. Schlimmstenfalls werden unbewusste Wünsche

geweckt und Vorstellungen erzeugt, die nicht oder nur mit hohem finanziellen Aufwand erfüllt werden können. Und so können sich für den Vermieter wie für das Management unangenehme Fragen ergeben: Wie kann der Interessent von eben geäußerten Wohnungswünschen wieder abgebracht werden? Sollen erkannte Ausstattungsdefizite durch kostenintensive Herrichtungs- und Modernisierungsmaßnahmen „geheilt“ werden? Und wird die Abvermietung gerade der vermeintlich unattraktiven Wohneinheiten durch dieses Vorgehen befördert?

Offen gefragt, offen gesagt

Ein Bummel durch das südlich Magdeburg gelegene Schönebeck/Elbe - wo die SWB ihren Sitz hat - offenbart, wie andernorts auch, dass es durchaus Menschen gibt, die in scheinbar nicht so attraktiven Wohnungen leben: Selbst an einer relativ lauten Straße haben sich für das oberste Geschoss Mieter gefunden; Wohnungen sind vermietet, obwohl weder Parkplatz noch Balkon vorhanden sind ... Wurden diese Merkmale im Vermietungsgespräch tatsächlich nachgefragt und angekreuzt? Oder gibt es - abseits der verwendeten Befragungsformulare - andere Beweggründe, die bei der Wahl des richtigen Zuhauses eine oder sogar die entscheidende Rolle spielen?

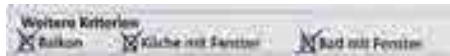
Die SWB stellte sich genau diese Fragen. Sie wollte mehr über ihre Interessenten wissen und erfahren, was ihnen wirklich wichtig ist. Offene Fragen, wie „Was haben Sie sich vorgestellt?“ oder „Wie soll die Wohnung aussehen?“ gestatten dabei, das Vermietungsgespräch vom Interessenten her zu entwickeln. Eine derartige Gesprächsführung liefert nicht nur offene Antworten, sondern bietet darüber hinaus Gelegenheit, Hintergründe der Interessentenwünsche zu erfahren und somit ein Gespür dafür zu erlangen, mit wem man es zu tun hat. Erst der konsequente Verzicht auf vordefi-



Quelle: SWB

Der SWB-Geschäftssitz: Von hier werden 4.036 eigene Wohnungen, 99 private und 46 Eigentumswohnungen, 57 Gewerbeeinheiten, 593 Garagen und 478 PKW-Stellflächen verwaltet

nierte Antwortmöglichkeiten bietet die Chance für ein echtes Gespräch und schafft somit mehr Anknüpfungspunkte in Bezug auf die verfügbaren Wohnungen.



Darf's auch ein bisschen mehr sein?

Wohnungsunternehmen wissen, dass am Markt verschiedene Interessententypen mit ganz spezifischen Bedürfnissen vertreten sind. So gibt es z. B. Kunden mit ausgeprägtem Sicherheitsbedürfnis, jene, die mehr Wert auf Komfort legen, und solche, die eher preisbewusst sind. Wer weiß, mit wem er es zu tun hat, kann auf das jeweilige Bedürfnis zielende Argumente in das Vermietungsgespräch einbringen. Das ist gerade dann hilfreich, wenn das vorhandene Wohnungsangebot eben nicht allen Wünschen vollends gerecht wird und man gezwungen ist, mit Interessenten einen Kompromiss zu finden. Dem „Sicherheitsbewussten“ kann dabei vielleicht der Hinweis auf den 24-Stunden-Notruf, der Ausschluss der Eigenbedarfskündigung oder die 3-fach-Verriegelung der Eingangstür die Entscheidung erleichtern.

Wenn der Vermieter sich als einführender Wohnberater versteht, kann der Interessent von dessen Hinweisen profitieren. Aber auch für einen großen Wohnungsanbieter wie die SWB sind diese Argumente sehr wertvoll, da viele Leistungen ja meist ohnehin erbracht werden und oft sogar Alleinstellungsmerkmale gegenüber den privaten Wettbewerbern am Ort sind.

Überzeugend überzeugen

Je mehr Wohnungswünsche und Bedürfnisse im Beratungsgespräch erkannt werden, desto eher eröffnet sich die Möglichkeit, gemeinsam mit dem Interessenten „die Spreu vom Weizen zu trennen“. Schon durch eine einfache Klassifizierung in „sehr wichtig“, „wichtig“ und „etwas weniger wichtig“ gelingt es oftmals, die tatsächlichen K.O.-Kriterien zu identifizieren, einige der ursprünglich für sehr wichtig erachteten Kriterien zu relativieren und dementsprechend das passende Wohnungsangebot zu unterbreiten. Zudem kann der Interessent in Verbindung mit der angebotenen Wohnung gezielt auf die Merkmale hingewiesen werden, die seine persönlichen Bedürfnisse ansprechen, anstatt diese als bekannt vorauszusetzen oder ihn gar mit einer Liste allgemeiner Vorteile zu langweilen.

Üblicherweise werden die Besichtigungstermine zeitversetzt und manchmal sogar von anderen Mitarbeitern wahrgenommen. Damit auf die gemeinsam bewerteten Wünsche und Bedürfnisse

des Interessenten auch bei der Präsentation der Wohnung wirkungsvoll Bezug genommen werden kann, hat die SWB ferner eine einfache Beratungsdokumentation geschaffen.

Was bringt's?

Besonders interessant an diesem interessenten- und prozessorientierten Gesprächsleitfaden ist, dass er nicht nur die offene Aufnahme der Wünsche und Bedürfnisse des Interessenten sowie deren Gewichtung gestattet, sondern den Ver-

professionellere Gesprächsführung die Beratungsqualität für unsere Interessenten spürbar steigert und sich dadurch mittelfristig das Verhältnis zwischen Neuvermietung und Kündigung entspannen kann“, fasst SWB-Geschäftsführerin Sigrid Meyer die bisherigen Erfahrungen zusammen. Karsten Fiedler, Prokurist des Unternehmens, weist noch auf einen weiteren Aspekt hin: „Die Erstellung des strukturierten Gesprächsleitfadens half uns, unser umfangreiches Leistungsspektrum auch aus Kundensicht wahrnehmen und bewerten zu



Quelle: Janis Bailitis

Der Gesprächsleitfaden wurde in Arbeitsgruppen von den SWB-Mitarbeitern erarbeitet - v. l.: Melanie Rupp, Yvonne Rütz, Hella Ulbrich

mieter gleichzeitig fordert, daraus eine geeignete Argumentation für die Wohnungspräsentation zu entwickeln.

Auch wenn sich eine Reihe weiterer, bereits initiiert Maßnahmen im organisatorischen Bereich erfolgreich auswirken, hat auch die Entwicklung des Gesprächsleitfadens und die damit verbundene interessentenorientierte Ausgestaltung der Vermietung einen wichtigen Anteil an der erreichten Erhöhung der Neuvermietung von über 20 %.

„Mit dem prozessorientierten Gesprächsleitfaden können wir den Balanceakt, möglichst solvente Neumieter zu gewinnen, ohne dabei die vermietungsbedingten Herrichtungs- und Modernisierungskosten aus den Augen zu verlieren, noch besser meistern. Wir erwarten aber auch, dass die

können.“ In Zukunft werde man die Vorteile des Unternehmens wesentlich offensiver „verkaufen“ und Wohnungen auch in schwierigen Marktlagen schneller vermieten können, erwartet er.

Die Entwicklung des Gesprächsleitfadens durch die Mitarbeiter im Rahmen einer moderierten Arbeitsgruppe hat sich bewährt. Statt Lehrbuchbeispielen wurden genau die Situationen beleuchtet, mit denen die Vermieter im Alltag konfrontiert sind. Das wiederholte, gemeinsame Rollenspiel verschiedener Gesprächssituationen führte gleichzeitig zu einem spürbaren Trainingseffekt. So verwundert es nicht, dass die Schönebecker mit der Fertigstellung ihres Gesprächsleitfadens nicht nur sofort hoch motiviert durchstarten konnten, sondern auch bei der Weiterentwicklung auf ihre Arbeitsgruppen vertrauen. ■

Endstand	Wohnberatung	Besichtigung																																								
<table border="1"> <tr><td colspan="2">Name des Interessenten</td></tr> <tr><td colspan="2">Telefon</td></tr> <tr><td colspan="2">E-Mail</td></tr> <tr><td colspan="2">Wohnort</td></tr> <tr><td colspan="2">Kriterien</td></tr> <tr><td colspan="2">Anmerkungen</td></tr> </table>	Name des Interessenten		Telefon		E-Mail		Wohnort		Kriterien		Anmerkungen		<table border="1"> <tr><td colspan="2">Wohnberatung</td></tr> <tr><td colspan="2">Name des Interessenten</td></tr> <tr><td colspan="2">Telefon</td></tr> <tr><td colspan="2">E-Mail</td></tr> <tr><td colspan="2">Wohnort</td></tr> <tr><td colspan="2">Kriterien</td></tr> <tr><td colspan="2">Anmerkungen</td></tr> </table>	Wohnberatung		Name des Interessenten		Telefon		E-Mail		Wohnort		Kriterien		Anmerkungen		<table border="1"> <tr><td colspan="2">Besichtigung</td></tr> <tr><td colspan="2">Name des Interessenten</td></tr> <tr><td colspan="2">Telefon</td></tr> <tr><td colspan="2">E-Mail</td></tr> <tr><td colspan="2">Wohnort</td></tr> <tr><td colspan="2">Kriterien</td></tr> <tr><td colspan="2">Anmerkungen</td></tr> </table>	Besichtigung		Name des Interessenten		Telefon		E-Mail		Wohnort		Kriterien		Anmerkungen	
Name des Interessenten																																										
Telefon																																										
E-Mail																																										
Wohnort																																										
Kriterien																																										
Anmerkungen																																										
Wohnberatung																																										
Name des Interessenten																																										
Telefon																																										
E-Mail																																										
Wohnort																																										
Kriterien																																										
Anmerkungen																																										
Besichtigung																																										
Name des Interessenten																																										
Telefon																																										
E-Mail																																										
Wohnort																																										
Kriterien																																										
Anmerkungen																																										

Der Gesprächsleitfaden strukturiert das Vermietungsgespräch und eröffnet neue Chancen u. a. durch offene Fragen.

Corporate Social Responsibility

Stakeholderbefragung für ökonomisch nachhaltige Unternehmensziele

Wohnungsunternehmen sind aufgrund gesellschaftlicher Herausforderungen und zahlreicher Anspruchsgruppen einer Vielzahl teils widersprüchlicher Erwartungen ausgesetzt. Eine systematische Befragung der Stakeholder hilft dabei, die Kommunikationsstrategie zu optimieren und vor allem Ziele klarer zu priorisieren sowie den lokalen Anforderungen besser gerecht zu werden. Eine Fokussierung auf die wichtigen Aktivitäten ermöglicht somit eine ökonomisch nachhaltige Unternehmensführung, bei der Ressourcen effizienter eingesetzt werden.



Stephanie Heitel
Rechts- und Wirtschaftswissenschaften, Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre
TU Darmstadt



Prof. Dr. Andreas Pfnür
Rechts- und Wirtschaftswissenschaften, Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre
TU Darmstadt

Die Bauverein AG Darmstadt hat in Kooperation mit dem Fachgebiet Immobilienwirtschaft der TU Darmstadt ihre Stakeholder systematisch nach deren Erwartungen an das Unternehmen befragt. Das Unternehmen engagiert sich bereits seit Jahren im sozialen und ökologischen Bereich und dokumentiert diese Aktivitäten seit 2008 jährlich in einem CSR-Bericht.

Interessenpluralismus erfordert klare Ziele
Aktivitäten im sozialen und ökologischen Bereich sind von Bestandhaltern dabei nicht per se als freiwillige Leistungen zu betrachten. Sie sind in einem gewissen Umfang erforderlich, um im Kerngeschäft langfristig und ökonomisch erfolgreich agieren zu können. Aufgrund dieser Bedeutung sollten auch relevante soziale und ökologische

Ziele zur Sicherung der langfristigen Überlebensfähigkeit des Unternehmens explizit im Zielsystem von Wohnungsunternehmen verankert werden. In der Praxis fehlt es allerdings häufig an klaren Zielen. Bestehende Zielkonflikte zwischen den Nachhaltigkeitsdimensionen und unterschiedliche Interessen der verschiedenen Akteure führen dazu, dass meist nur finanzielle Ziele konkret vorgegeben werden. Fehlen klare nachhaltige Ziele, wird das Management ggf. ausschließlich danach bewertet, ob es die kurzfristig orientierten finanziellen Ziele erreicht hat, während sich die tatsächliche Leistung schwer objektiv beurteilen lässt.

Doch wie erhält man nun ein nachhaltiges Zielsystem, wenn die Eigentümer aufgrund der zunehmenden Komplexität keine klaren Vorgaben machen?

Alle Anspruchsgruppen systematisch befragt
Ziele können nur dann als ökonomisch nachhaltig gelten, wenn sie den spezifischen Anforderungen vor Ort gerecht werden. Eine systematische Auseinandersetzung mit den Anspruchsgruppen ermöglicht es, Transparenz über die lokalen Interessen und Bedürfnisse zu erhalten. Im Tagesgeschäft kann es jedoch leicht zu einer verzerrten Wahrnehmung kommen: Gehört werden Stakeholder im nahen Umfeld, mit denen man sich regelmäßig austauscht, sowie organisierte Gruppen, die aktiv ihre Interessen artikulieren. Die Interessen weiterer Stakeholder werden so oft unbeabsichtigt vernachlässigt. Deshalb entschloss sich die Bauverein AG dazu, ihre Stakeholder systematisch

BEFRAGTE ANSPRUCHSGRUPPEN DES UNTERNEHMENS

interne	Eigentümer	Aufsichtsratsmitglieder
	Mitarbeiter	Vorstand und Bereichsleiter, Geschäftsführer der Tochterunternehmen, sonstige Führungskräfte, Mitarbeiter im Aufsichtsrat, sonstige Mitarbeiter
direkte externe	Mieter	Mieterbeirat, Mieter in freifinanzierten sowie in öffentlich geförderten Wohnungen, Generalmieter, Senioren in Wohnanlagen, Studierende in Studentenwohnheimen, Gewerbemieter
	Käufer	Kapitalanleger, Selbstnutzer
	Geschäftspartner	Nebenkostenrelevante Geschäftspartner, Dienstleister, Architekten & Ingenieure, Handwerker, Banken
indirekte externe	Politik	Magistrat, Stadtverordnete
	Behörden	relevante Behörden in Darmstadt und Umgebung
	Sonstige Interessengruppen	NGOs, Stadtteilgruppen, Sponsoringnehmer, lokale Arbeitgeber, Wettbewerber, EURHONET-Partner, Medien, Wissenschaft und Experten

Quelle: TU Darmstadt



Sozialwohnungsbau der Bauverein AG in der Rüdeshheimer Straße in Darmstadt

zu befragen. Zunächst wurden im Jahr 2011 Interviews mit 35 Vertretern der verschiedenen Stakeholdergruppen durchgeführt. Um ein noch repräsentativeres Ergebnis zu erhalten, wurde 2013 eine größer angelegte Online-Befragung durchgeführt. Dazu wurden mehr als 1.400 Stakeholder eingeladen: Eigentümer, Mitarbeiter, Mieter, Wohnungskäufer, Geschäftspartner, Politiker, Behörden und weitere Interessengruppen. Die Befragung wurde anonymisiert durchgeführt, um sozial erwünschtes Antwortverhalten weitgehend zu vermeiden.

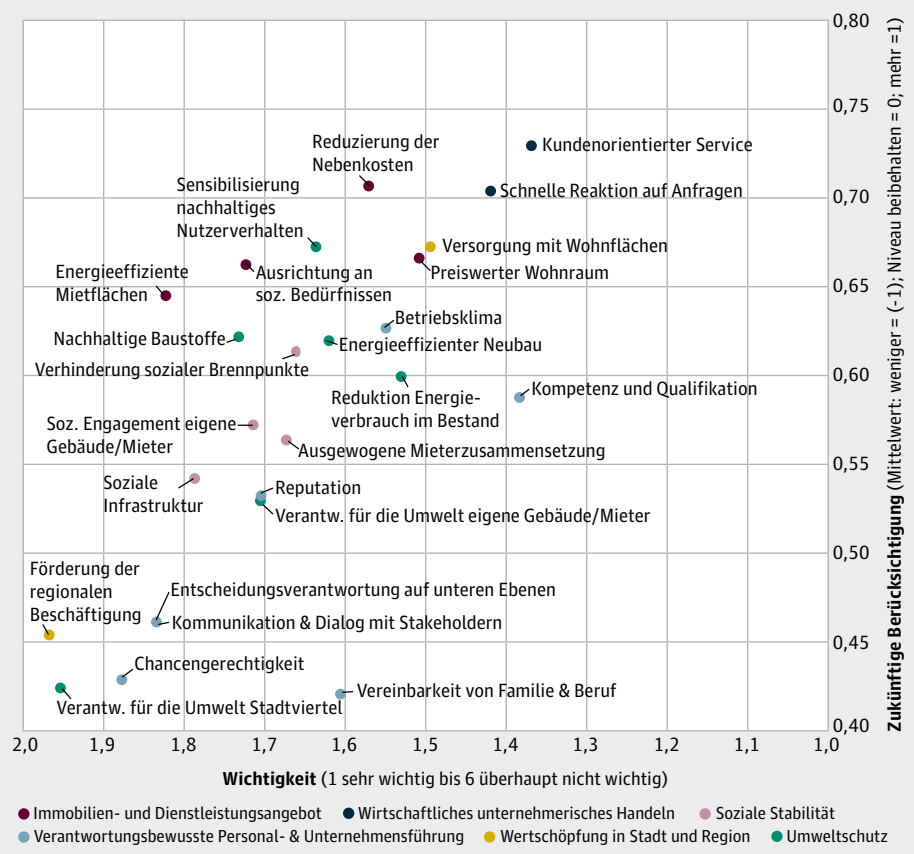
Topthemen: Kundenorientierung und Energieverbrauch

Die Stakeholderbefragung 2013 ergab, dass insbesondere der kundenorientierte Service sowie verschiedene Themen rund um die Reduktion des Energieverbrauchs noch stärker vorangetrieben werden sollten. Das Topthema aus dem Jahr 2011 - preisgünstige und soziale Wohnraumversorgung - folgt dicht auf „Platz 3“. Es ist immer noch äußerst wichtig, man sieht hier aber nicht mehr den höchsten Handlungsbedarf. Dies kann auf die rasche Reaktion der Bauverein AG auf die Ergebnisse der ersten Befragung zurückgeführt werden: So hatte sich das Unternehmen 2013

gegenüber der Stadt Darmstadt freiwillig dazu verpflichtet, bis 2020 jedes Jahr rund 100 neue Sozialwohnungen zu schaffen. Eine interessante Erkenntnis ergab sich beim Thema Umweltschutz: Umweltschutz im Allgemeinen wurde im Vergleich zu den anderen Handlungsfeldern als

weniger wichtig beurteilt. Themen wie Energieeffizienz, die Reduktion des Energieverbrauchs im Bestand und die Sensibilisierung der Nutzer für ein nachhaltiges Verhalten messen die Stakeholder allerdings eine höhere Bedeutung zu. Hier zeigt sich, wie wichtig es ist, die Themen ▶

ERGEBNISSE DER STAKEHOLDERBEFRAGUNG - WICHTIGE THEMEN



Topthemen bei der Befragung 2013: Kundenorientierung, Reduktion von Energieverbrauch und Nebenkosten sowie die Versorgung mit preiswertem sozialem Wohnraum (Ausschnitt der wichtigsten Themen mit höchstem Handlungsbedarf)



Quelle: Bauverein AG

Im Rahmen einer Kooperation mit dem BUND wurden Nistkästen für Fledermäuse und seltene Vogelarten angebracht

für die Stakeholder greifbar zu machen und genau zu definieren. Bei einigen Themen lagen die Antworten über die Stakeholdergruppen hinweg breit gestreut. Dazu zählten insbesondere die Bereitstellung von höherwertigem Wohnraum und von Gewerbeflächen, mieter- und gebäudebezogene Services, innovative Angebote, Ausschüttung und Gewinnerzielung sowie das Sponsoring. Uneinig waren sich die Stakeholder auch bei der Frage, inwieweit sich das kommunale Unternehmen für soziale und ökologische Belange in der Region engagieren soll. Zudem messen externe Stakeholder z. B. den Maßnahmen im direkten Wohnumfeld der verwalteten Gebäude eine höhere Bedeutung zu als die internen Anspruchsgruppen.

Neben den konkreten Handlungsfeldern wollte das Unternehmen auch wissen, inwieweit die Stakeholder ihre Erwartungen insgesamt als erfüllt betrachten und wie sie mit der aktuellen Kommunikation und Einbindung zufrieden sind. Hier gab es ein recht ungleiches Bild - zum Teil selbst innerhalb der acht Stakeholdergruppen. Ein wesentlicher Grund dafür ist, dass die Interessen und Aufgaben der Stakeholder einer Gruppe sehr heterogen sein können und sie damit einhergehend häufig auch andere Ansprechpartner im Unternehmen haben: Beispielsweise unterscheiden sich die Interessen von Handwerkern und Ingenieuren ggf. erheblich von anderen Geschäftspartnern wie Banken, sozialen Dienstleistern oder Versorgungsunternehmen. Anhand der detaillierten Stakeholder-Steckbriefe, die die Befragungsergebnisse nach Stakeholdergruppen darstellen, können nun Maßnahmen für die Interaktion mit den spezifischen Akteuren erstellt werden.

Aktuelle Planung zu überprüfen

Die Befragungsergebnisse sind natürlich nicht automatisiert in Unternehmensziele überführbar, dienen jedoch als Basis, um die aktuelle Ausrichtung zu überdenken. Voraussetzung dafür ist, dass die Erhebung der Stakeholdererwartungen systematisch und methodisch fundiert erfolgt ist, damit die Ergebnisse als verlässlich gelten können. Der Aufwand der Erhebung lohnt sich, wenn man bereit ist, sich mit den Ergebnissen intensiv auseinanderzusetzen. Zunächst sind die aus der Befragung resultierenden Handlungsfelder mit den aktuell bestehenden Zielsetzungen und Aktivitäten abzugleichen: Sind die Themen bereits in der Planung berücksichtigt? Werden Aktivitäten bereits adressiert, aber eventuell noch nicht ausreichend kommuniziert? Wo liegen unrealistische Erwartungen der Stakeholder vor? Welche Wünsche nach verändertem Engagement sind gerechtfertigt? Und wie können diese unter Berücksichtigung der anderen Ziele und der unterschiedlichen Interessenlagen nachhaltig erfüllt werden? Insbesondere bei einer sehr unterschiedlichen Bewer-

tung sollten die Ergebnisse mit den wesentlichen Stakeholdergruppen diskutiert werden.

Optimierter Ressourceneinsatz, Stakeholderbeziehungen profitieren

Der Nutzen kann erheblich sein: Die Abgrenzung des eigenen Verantwortungsbereichs und die Ausrichtung an den tatsächlichen Anforderungen verhindern, dass kostbare Ressourcen für gut gemeinte, aber nicht wirklich erforderliche Aktivitäten verschwendet werden. Eine frühzeitige Information über geänderte Anforderungen ermöglicht zudem proaktives Handeln, so dass Konflikte und negative Presse zum Teil vermieden werden können. Darüber hinaus kann die Beziehung zu den Stakeholdern verbessert werden, da die Befragung ihnen die Chance gibt, sich und ihre Wünsche einzubringen. Konkret führte die Befragung 2011 dazu, dass die Bauverein AG ihr Kommunikationskonzept noch stärker auf die Stakeholderwünsche ausrichtete. So werden beispielsweise mehr direkte Dialoge geführt und der Aufsichtsrat wird bei falschen Darstellungen in den Medien zeitnah schriftlich über den tatsächlichen Sachverhalt informiert. Auch bei der CSR-Berichterstattung wird nun stärker auf die für die Stakeholder besonders relevanten Themen eingegangen. Zudem hat sich eine neue Kooperation mit dem BUND ergeben: Die Bauverein AG ermöglichte es dem Umweltverband, Nistkästen an Gebäuden anzubringen, und berücksichtigt seine Anregungen zur Förderung der Biodiversität bei der Begrünung von Anlagen.

Bei der Bauverein AG zeigten sich in den 2,5 Jahren zwischen den zwei Befragungen bereits leichte Änderungen bei der Priorisierung der Handlungsfelder. Die Erhebung ist deshalb als eine Momentaufnahme zu betrachten und sollte aufgrund der immer dynamischeren Entwicklungen in gewissen Abständen wiederholt werden. So können geänderte Anforderungen rechtzeitig erfasst und die Wirkung durchgeführter Maßnahmen besser eingeschätzt werden. ■



Weitere Informationen:
www.bauverein.de und www.immobilien-forschung.de

SYSTEMATIK DER STAKEHOLDERBEFRAGUNGEN DER BAUVEREIN AG		
Methode	Interviews 2011	Online-Befragung 2013
Teilnehmer	35 Interviews mit „Repräsentanten“ der Stakeholdergruppen	über 1.400 Stakeholder eingeladen, dabei i. d. R. Vollerhebung, Stichproben nur bei Kunden → 270 Teilnehmer
Topthemen nach Handlungsbedarf	<ol style="list-style-type: none"> 1. Preisgünstige, „soziale“ Wohnraumversorgung 2. Kundenorientierung 3. Umweltschutz 4. Soziale Stabilität 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kundenorientierung 2. Reduktion Energieverbrauch und Nebenkosten 3. Preiswerte, „soziale“ Wohnraumversorgung 4. Soziale Stabilität

Quelle: TU Darmstadt

Eignungsdiagnostik bei der Personalauswahl

Treffer sicher und machbar: Potenzialanalysen für kleine Unternehmen

Sind Personalfehlentscheidungen in kleinen Unternehmen riskanter als in großen Organisationen? Kleine Unternehmen verkräften einen Fehlgriff in der Personalauswahl von Führungskräften höchstwahrscheinlich nicht so gut wie große; Fehler können sogar existenzielle Schäden verursachen. Welche Modelle und Methoden eignen sich aber für kleine Wohnungsgenossenschaften oder -gesellschaften? Wie kann die Personalauswahl fundiert und praktikabel gestaltet werden?



Doreen Liebenow
Projektmanagerin
IQP Privat-Institut für Qualitäts-
sicherung in Personalauswahl
und -entwicklung GmbH
Berlin



Prof. Dr. Jens Nachtwei
Institut für Psychologie,
Humboldt-Universität zu Berlin,
Hochschule für angewandtes
Management, IQP
Berlin

„Wir besetzen doch kaum Stellen im Jahr – das lohnt sich nicht.“ Dieses Argument wird in kleinen Unternehmen im Bereich Personalauswahl oft vorgebracht, wenn es um den Einsatz fundierter Eignungsdiagnostik geht. Der Gedanke dahinter: Die Investition in Instrumente zur Analyse von Potenzialen lohnt sich nicht, wenn diese Instrumente dann doch nur ein paar Mal im Jahr zum Einsatz kommen. Allerdings: Verkräftet ein kleines Unternehmen einen Fehlgriff in der Personalauswahl auch so gut wie ein Großunternehmen? Lassen sich Minderleistung des neuen Mitarbeiters und Störungen bestehender Teamgefüge in einem Unternehmen mit vierzig Mitarbeitern genauso gut abpuffern wie in einem Großunternehmen mit 40.000 Beschäftigten?

Die Erfahrung zeigt, dass Personalfehlentscheidungen in kleinen Unternehmen oftmals riskanter sind als in großen Organisationen, die schlicht über mehr Ressourcen verfügen. Eine kleine Wohnungsgenossenschaft beispielsweise kann bestimmte Fehlentscheidungen in der Personalauswahl schon deshalb nicht kompensieren, da es für einige Funktionen und Rollen nur eine einzige Person gibt. Passt deren Kompetenzprofil nicht zu den Anforderungen der Stelle, kann kein Kollege einspringen und durch Mehrleistung ausgleichen. Fehler bei der Auswahl von Führungskräften können sogar existenzielle Schä-

den verursachen. Ferner sind weder Maßnahmen noch große Weiterbildungsbudgets vorhanden, um Kompetenzdefizite überhaupt zu ermitteln und entsprechend nachzuschulen. Vor allem jedoch fehlt es kleinen Unternehmen oftmals an der nötigen Kapitaldecke, um die Aufwendungen für Personalbeschaffung sowie die Einarbeitung immer neuer Mitarbeiter zu finanzieren. Es gilt: Je kleiner das Unternehmen, desto gravierender die Schiefelage aufgrund von Personalfehlentscheidungen.

Schlüsselaufgabe Personalentwicklung

Der Personalauswahl und -entwicklung kommt jedoch gerade auch in den schwierigen Zeiten des Fachkräftemangels eine Schlüsselfunktion zu: Es sollten strategisch zentrale Kompetenzprofile für Mitarbeitergruppen definiert werden und Instrumente Anwendung finden, mit denen unternehmensrelevante Kompetenzen diagnostiziert und entwickelt werden können.

Unstrukturierte Instrumente zur Potenzialanalyse und der Fokus auf die eigene Intuition bei der Personalauswahl sind vielfach jedoch die Regel (siehe DW 9/2014, S. 70). Und dies insbesondere in kleinen und mittelständischen Unternehmen – also dort, wo die Folgen von Fehlbesetzungen besonders verheerend sind. Personelle Auswahlentscheidungen werden in diesen Unternehmen

aus genannten Gründen zu wenig professionell getroffen. Die Organisationen dürfen sich nicht vor notwendigen Investitionen scheuen, um ihre personellen Einstellungsentscheidungen zu professionalisieren und Standards zu entwickeln; denn diese Investitionen sind bestens angelegtes Geld.

Eignungsdiagnostik

Naheliegender ist nun die Frage, was kleinere Unternehmen, konkret Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften, tun können. Vorweg: Der Ruf nach einem klassischen Assessment Center mit einer Dauer von mindestens zwei Tagen und mindestens vier Beobachtern ist in kleinen Unternehmen deplatziert. Dieses Instrument zur Potenzialbeurteilung ist zwar eines der leistungsstärksten Standardverfahren, jedoch schlichtweg zu teuer und konzeptionell wie operativ zu aufwendig, um es bei Unternehmen mit weniger als 100 Mitarbeitern sinnvoll einsetzen zu können.

Wie aber lassen sich Risiken in der Personalauswahl durch fundierte Eignungsdiagnostik minimieren und zugleich Kosten und personeller Aufwand verhältnismäßig gering halten? Was ist hierbei ein angemessener Aufwand? Wie lassen sich Fehler bei der Auswahlentscheidung und Besetzung vermeiden?

Als Lösungsansatz für kleine Unternehmen hat sich vielmehr das „Rosinenpicken“ bewährt: Das Beste aus allen Instrumentenklassen der beruflichen Eignungsdiagnostik clever kombiniert, erhöht die Sicherheit bei Personalentscheidungen, spart Kosten und lässt sich auch ohne große Personalabteilung abbilden. Folgende drei Schritte sind hierbei mindestens zu beachten: ►

1. Definition der Stellenanforderungen und Auswahl nötiger Kompetenzen

Die meisten kleineren Unternehmen haben ihre Stellenanforderungen nicht klar definiert. Oftmals existieren lediglich grobe Arbeitsplatzbeschreibungen und Stellenanzeigen, in denen alle geläufigen Kompetenzen aufgeführt sind, mit dem Wunsch der höchsten Ausprägung - frei nach dem Motto „viel hilft bestimmt auch viel!“. Was die Tätigkeit tatsächlich ausmacht, bleibt offen. Oft wird auch die Frage nicht beantwortet, welche Kompetenzen überhaupt erfolgsentscheidend sind. Sich an der Erstellung eigener Kompetenzmodelle zu versuchen, übersteigt in kleinen Unternehmen schnell die Möglichkeiten. Gerade Personalverantwortliche in Unternehmen, denen kein Budget für psychologisch geschulte Experten zur Verfügung steht, sollten sich zumindest grob an bestehenden, etablierten Modellen orientieren. Ziel sollte es sein, ein methodisch fundiertes und zugleich praktisch handhabbares Kompetenzmodell zu entwickeln, nach Kriterien der inhaltlichen Konsistenz, der Praktikabilität sowie dem Forschungsstand.

Folgende Kompetenzen - über die fachlichen hinaus - machen personalpsychologisch Sinn und sind erfahrungsgemäß in der Praxis gut einsetzbar (für Details und Definitionen vgl. Liebenow, Haase, von Bernstorff und Nachtwei, 2014):

- Kommunikationsfähigkeit,
- Problemlösefähigkeit,
- Leistungsmotivation,
- Gewissenhaftigkeit,
- emotionale Belastbarkeit und
- Teamorientierung.

2. Einstellungsinterview überarbeiten

Jedes Unternehmen, und sei es noch so klein, setzt nach der Sichtung der Bewerbungsunterlagen Interviews in der Bewerberauswahl ein. Jedoch meist ohne strukturierten Leitfaden und ohne Bezug zu konkreten Kompetenzen, die für den Erfolg im Job entscheidend sein können. Das Ergebnis eines strukturierten Interviews kann bis zu sechsmal besser den beruflichen Erfolg vorhersagen als das Resultat eines freien Bewerbungsgesprächs (Nachtwei & Schermuly, 2009). Zugleich ist das Instrument an sich bekannt und muss lediglich methodisch „aufgehobert“ werden. Gut zu bewertende Kompetenzen in einem strukturierten Interview sind beispielsweise Kommunikationsfähigkeit, Leistungsmotivation und emotionale Belastbarkeit. Diese sind zunächst genau zu definieren.

Anschließend werden Fragen entwickelt, die Verhaltensweisen beim Bewerber hervorrufen, die wiederum Rückschlüsse auf die jeweilige Kompetenz erlauben. Diese Verhaltensweisen müssen in sog. Verhaltensankern beschrieben werden und sollten klar beobachtbar und bewertbar sein (wie z. B. „passte Wortwahl dem Gegenüber gar nicht, teilweise oder vollkommen an“). Ein Leitfaden mit fester Reihenfolge der Fragen gibt dem Gespräch Struktur und sollte bei allen Bewerbern für eine Position standardisiert eingesetzt werden. All dies lässt sich auf Basis von Best-Practice-Beispielen und praxisnaher Literatur zunächst kostensparend selbst konzipieren, sollte jedoch einem personalpsychologischen Experten zur Begutachtung vorgelegt werden. Sind die Verbesserungsvorschläge eines Experten umgesetzt, hat das Interview me-

thodisch an Qualität gewonnen und damit eine höhere Chance, passende von unpassenden Bewerbern zu unterscheiden.

3. Ergänzung durch Eignungstest

Einstellungsinterviews sind wichtig und absolut notwendig. Dennoch sollten sie ergänzt werden. Ein Blick aus einer anderen Perspektive auf die Bewerber lohnt. Marktübliche Eignungstests messen Intelligenz- und/oder Persönlichkeitsmerkmale. Insbesondere im Bereich der Persönlichkeitsmessung existieren unzählige Instrumente fragwürdiger methodischer Güte. Die am besten bewährten eignungsdiagnostischen Verfahren konzentrieren sich auf fünf große Persönlichkeitseigenschaftsbeschreibungen, die sog. „Big Five“. Mit ihnen lässt sich der Berufserfolg gültig und zuverlässig (valide und reliabel) prognostizieren.

Praktiker können sich im Dschungel der zahlreichen Anbieter grob so orientieren: Basiert ein Persönlichkeitstest auf dem sogenannten Fünffaktorenmodell der Persönlichkeit und ist eine ausführliche Dokumentation zu Ursprung und Güte des Tests vorhanden, lohnt ein näherer Blick (ggf. wiederum unter Zuhilfenahme von Experten auf diesem Gebiet). Diese Tests können beispielsweise nach einem ersten Interview bei potenziellen Kandidaten durchgeführt und die Testergebnisse im zweiten Interview mit diesen thematisiert werden. Es fallen somit weniger Gebühren für den Testeinsatz und evtl. nötige personelle Kapazitäten an. Im zweiten Interview kann dann u.a. auf Widersprüche zwischen Interview- und Testergebnis eingegangen werden.



Das Magazin für die Wohnungswirtschaft

Seit über 65 Jahren ist die **DW Die Wohnungswirtschaft** als verlässliche, unabhängige Informationsquelle für Sie immer am Puls der Zeit!

Sie bleiben bei allen Kernthemen der Branche auf dem Laufenden: Ob Energie, Bau, Management oder Technik - die **DW** berichtet kritisch und meinungsstark.

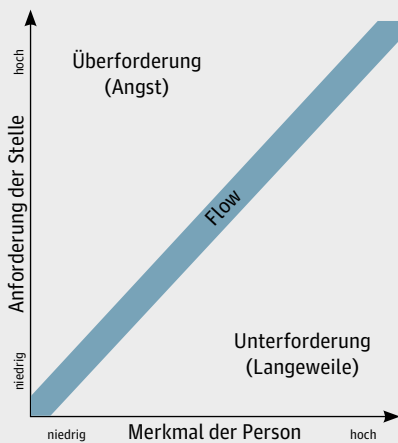
Testen Sie das **DW-Miniabo** und überzeugen sich von der redaktionellen Qualität:

 www.haufe.de/DW-Miniabo

kompetent - klar - meinungsstark

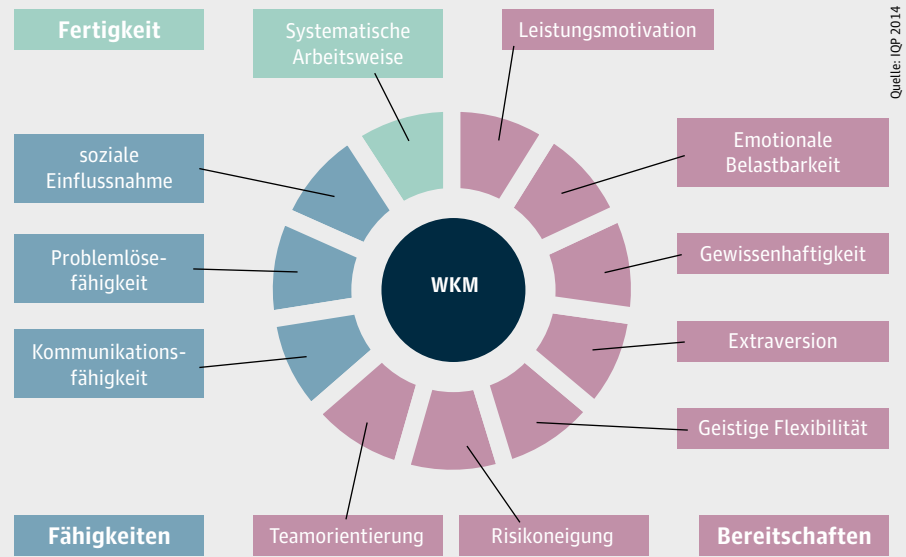


DER FLOW-KANAL



Ziel ist die Übereinstimmung von Personenmerkmal und Stellenanforderung

PERSONALPSYCHOLOGISCH ETABLIERTE KOMPETENZEN



Quelle: IQP 2014

Risikominimierung durch Eignungsdiagnostik

Strukturierte Interviews sind gemeinhin in 90 Minuten gut durchführbar, Persönlichkeitstests in 20 bis 45 Minuten. Zwei strukturierte Interviews und ein kurzer Test nehmen somit rund dreieinhalb Stunden in Anspruch. Natürlich lässt sich das beschriebene Vorgehen durch ein kurzes Rollenspiel oder eine Arbeitsprobe ergänzen. Hierbei ist jedoch eine nicht zu unterschätzende Expertise gefordert. Die personal- sowie kostenintensive Konzeption und die Durchführung eines dreitägigen Assessment Centers hingegen muss nicht sein, um treffsicher Personal auszuwählen. Klar ist jedoch auch: Das Thema Eignungsdiagnostik

bietet viel, füllt unzählige Bücher und doch lässt sich keine Personalauswahlentscheidung gänzlich ohne Risiko treffen. Das Spektrum möglicher Maßnahmen zur Risikominimierung ist groß. Unternehmen jedweder Größe sollten

sich in diesem Spektrum orientieren und sich für machbare, methodisch gesicherte Lösungen entscheiden, statt nur auf das Bauchgefühl zu hören und damit das Wohl des gesamten Unternehmens zu gefährden.

INFORMATIONEN & LITERATUR

Bestehen im War for Talent: Methodische Qualität des Kompetenzmodells als Überlebensstrategie. Wirtschaftspsychologie, S. 25-38. Liebenow, D., Haase, C., von Bernstorff, C. & Nachtwei, J. (2014).

Eignungsdiagnostik bei der Personalauswahl - Optimierung von Potenzialanalysen. DW Die Wohnungswirtschaft 9/2014, 70-72. Nachtwei, J. & Goerke, T. (2014).

Acht Mythen über Eignungstests. Harvard Business Manager, 4/09, 6-10. Nachtwei, J. & Schermuly, C. C. (2009).

Weitere Informationen:
www.iqp-germany.de

Wir wünschen frohe Festtage



und ein erfolgreiches
Neues Jahr.

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

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



DW STELLENMARKT

ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für Stellenanzeigen
in der DW 2/2015 ist am **13. Januar 2015**.
Ansprechpartnerin: Michaela Freund
Tel.: 0931 2791-777
stellenmarkt@haufe.de

Wohnen

Mary wünscht sich ein ZUHAUSE. Dies ist ihr Traum aus Pappe und Papier. Jetzt baut sie in Wirklichkeit. Die DESWOS hilft ihr!

DESWOS-Spendenkonto
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21



tansania



DESWOS

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

deswos.de

BEKANNTMACHUNGEN UND STELLENANGEBOTE

Bekanntmachung

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013

Die Gesellschaft hat am 18. November 2014

- den Jahresabschluss
- den Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- den Lagebericht
- den Bericht des Aufsichtsrates
- die Verwendung des Ergebnisses
- die Liste der Gesellschafter nach § 40 GmbH-Gesetz beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht.

Sankt Augustin, Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft
18. November 2014 für den Rhein-Sieg-Kreis mbH
- Die Geschäftsführung -

Bekanntmachung

Es wird bekannt gegeben, dass eine Liste der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter in der Zeit **vom 05.01.2015 bis einschließlich 26.01.2015** in den Geschäftsräumen der **Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG, Kleine Eichelkampstraße 1, 46145 Oberhausen** ausliegt.

Gemäß § 13 der Wahlordnung wird darauf hingewiesen, dass auf Verlangen jedem Mitglied eine Abschrift der Liste ausgehändigt wird.

Der Wahlvorstand.



Bringt Licht ins Leben

Als Erfinder des Dachfensters haben wir vor über 60 Jahren einen neuen Markt geschaffen, den wir als Innovationsführer maßgeblich bestimmen. So wie der Mensch bei unseren Produkten im Mittelpunkt steht – so wichtig ist uns jeder unserer Mitarbeiter. Mit einer sehr offenen Unternehmenskultur bringen wir dies zum Ausdruck. Wir streben langfristige, tragfähige Beziehungen an, die von einem fairen Miteinander geprägt sind.

Kommen Sie in unser Team und gestalten Sie mit uns die weitere Zukunft von VELUX!

Wir suchen Sie!
**Key Account Manager (m/w)
Wohnungswirtschaft**

Standort Hamburg

Interessiert?

Die komplette Ausschreibung finden Sie auf unserer Homepage. Wir freuen uns auf Sie!

VELUX Deutschland GmbH
Personalmanagement
Gazellenkamp 168
22527 Hamburg

www.velux.de

Bei der „Wohnungsverwaltung Binz GmbH“ ist zum 1. Juni 2015 die Stelle als

Geschäftsführer/-in

auf Grund altersbedingter Nachfolgeregelung neu zu besetzen. Die Gesellschaft verwaltet rd. 1.000 eigene und fremde Wohnungen. Alleinige Gesellschafterin ist die amtsfreie Gemeinde Ostseebad Binz im Kreis Vorpommern Rügen.

Sie übernehmen als Alleingeschäftsführer die kaufmännische und technische Gesamtverantwortung der Vertretung der Gesellschaft und die Führung der Mitarbeiter. Sie führen das Unternehmen ergebnisorientiert, verlieren aber nicht das Gespür für kommunale Verantwortung. Sie verfügen über ein abgeschlossenes wirtschaftswissenschaftliches oder bautechnisches Studium oder alternativ eine abgeschlossene kaufmännische Ausbildung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und anschließender Weiterbildung.

Wir erwarten Entscheidungskompetenz, unternehmerisches Denken sowie praktische Erfahrungen im Bereich der Wohnungswirtschaft. Da Sie voll in das Tagesgeschäft eingebunden sind, soll Ihr Wohnsitz auf Rügen sein.

Fragen können Sie gerne per Email an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates unter E-Mail-Adresse: h-voltz@t-online.de richten. Wenn Sie an dieser anspruchsvollen Aufgabe interessiert sind, richten Sie Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellungen in Anlehnung an den TVÖD) bis zum 5. Januar 2015 an:

Herrn Karsten Schneider (persönlich),
Bürgermeister Ostseebad Binz,
Jasmunder Straße 11, 18609 Ostseebad Binz
(E-Mail-Adresse: buergermeister@gemeinde-binz.de)



Wir sind eine über 65 Jahre in Lampertheim (Südhessen / Kreis Bergstraße) bestehende Wohnungsbaugenossenschaft. Im eigenen Mietwohnungsbestand bewirtschaften wir aktuell 730 Mietwohnungen. Außerdem verwalten wir 19 Eigentümergemeinschaften mit 221 Wohnungen.

Zum nächstmöglichen Termin suchen wir eine/n

Immobilienkauffrau/- mann

mit Berufserfahrung in Vollzeit.

Sie werden im Wesentlichen mit folgenden Tätigkeiten beauftragt:

- Verwaltung und Betreuung von Mitgliedern / Mietern
- Korrespondenz mit Mietern, Handwerkern, Hausmeistern, Rechtsanwälten, Dienstleistern und Behörden
- Versicherungswesen
- Allgemeine Verwaltung
- EDV-/PC-Kenntnisse (Word, Excel, Outlook etc., Erfahrung vorausgesetzt, Umgang mit GES von Vorteil)
- Kenntnisse mit Mietrecht / Kenntnisse im Genossenschaftsrecht von Vorteil
- Vertretung von Kollegen im Bereich Vermietung und WEG-Verwaltung

Sie sollten sich durch selbständiges Arbeiten, hohe Eigenmotivation und Teamfähigkeit auszeichnen und über die erforderliche soziale Kompetenz im Umgang mit Mietern und Mitgliedern verfügen. Wir setzen eine abgeschlossene Berufsausbildung mit Berufserfahrung voraus. Bedingt durch unsere Unternehmensgröße und die umfassenden Aktivitäten sind das Interesse und die Mitarbeit bei allen Tätigkeiten, die in der modernen und aufgeschlossenen Wohnungsbaugenossenschaft anfallen, unumgänglich. Bei uns gilt der Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft.

Weitere Fragen beantwortet Ihnen gerne unser Vorstandsmitglied Isabella Pintac: 06206-9423-11.

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann freuen wir uns auf Ihre Bewerbung.

Ihre vollständigen, aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung an den Vorstand der

Baugenossenschaft Lampertheim eG
Frau Isabella Pintac
Wilhelmstraße 64
68623 Lampertheim

Bedeutendes Unternehmen der Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt sucht eine/n

Geschäftsführer/ Geschäftsführerin

aufgrund altersbedingten Ausscheidens aus dem Unternehmen.

Die Wohnungsbaugesellschaft ist eine hundertprozentige Tochter der Landeshauptstadt Magdeburg. Magdeburg liegt in reizvoller landschaftlicher Umgebung direkt an der Elbe, ist Universitätsstadt und verfügt mit seinen knapp 234.000 Einwohnern über sehr gute Verkehrsanbindungen und vielfältige kulturelle Angebote.

Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH bewirtschaftet aktuell mit 220 Mitarbeitern/Mitarbeiterinnen einen Bestand von ca. 22.000 Einheiten an Wohn- und Gewerbeimmobilien und ist damit Marktführer in Sachsen-Anhalt.

Als 100%ige Tochter der Landeshauptstadt Magdeburg ist die Gesellschaft ein wichtiger kommunalwirtschaftlicher Akteur zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben im Rahmen der Daseinsvorsorge sowie zur Umsetzung stadtentwicklungspolitischer Ziele.

Neben der Bereitstellung von sozialverträglichem Wohnraum besteht auch in Zukunft ein wesentlicher Schwerpunkt der Unternehmensentwicklung in der nachhaltigen Aufwertung des Bestandsportfolios.

Auch die anderen Rahmenbedingungen überzeugen:

- Ein deutliches Bekenntnis der Kommune zu ihrem Unternehmen
- Die nachhaltige Unterstützung der Unternehmensstrategie durch eine gezielte Personalpolitik
- Bestandsoptimierung und Abrundung des Bestandsportfolios

Das Anforderungsprofil an diese Stelle umfasst:

- Ausgeprägte betriebswirtschaftliche Kenntnisse und Erfahrungen unterlegt mit mindestens einem abgeschlossenen Fachhochschul- oder Bachelorstudium in den Fachrichtungen Betriebswirtschaft, Wirtschaftsingenieurwesen, Bauwesen (Hochbau) oder Immobilienwirtschaft
- Umfassende Führungserfahrung und soziale Kompetenz
- Erfahrungen bei der Gestaltung und Umsetzung eines modernen Personalmanagements
- Analytisches Denkvermögen und die Fähigkeit, komplexe Sachverhalte kommunikativ darzustellen
- Berufserfahrung im Geschäftsfeld der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Gespür für eine gewachsene Unternehmenskultur in einem marktwirtschaftlich und kommunal-politisch geprägten Umfeld

Sie sollten bereit sein, Ihren Lebensmittelpunkt nach Magdeburg zu verlegen.

Wir bieten einen 5-Jahresvertrag mit einer leistungsgerechten Bezahlung.

Nähere Auskünfte erteilt Ihnen der Bürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Klaus Zimmermann, Tel. 0391/540 2260.

Wenn Sie diese attraktive unternehmerische Herausforderung reizt und Sie unsere Anforderungen erfüllen, würden wir Sie gerne kennenlernen.

Kosten, die im Zusammenhang mit der Bewerbung entstehen, werden nicht erstattet.

Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung senden Sie bitte bis zum **28. Februar 2015** an die

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -
Kennwort: Bewerbung WOBAU
Frau Mittendorf, Fachbereich 01
39090 Magdeburg



ENTWICKELN. WOHNEN. LEBEN.

Mit mehr als 3100 eigenen Wohnungen im Bestand ist die Wohnbau Stadt Coburg ein gut aufgestelltes und expandierendes Wohnungsunternehmen. Wir betreuen, modernisieren und bauen Miet- und Eigentumswohnungen für die Zukunft, sanieren historische Denkmäler und gestalten als Sanierungsträger die Innenstadt.

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH und die Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH suchen spätestens zum 01. Juni 2015 eine/n

Leiter/in Technik

Sie haben:

- ein abgeschlossenes Hochschul- oder Fachhochschulstudium als Bau- und Wirtschaftsingenieur/in, Diplom-Ingenieur/in oder als Architekt/in
- umfangreiche Erfahrungen in den Bereichen Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung sowie im Wohnungsbau oder beim Bau von Eigenheimen
- gute Kenntnisse der HOAI und des Vergaberechts
- Erfahrungen im Bereich Kostenkontrolle

Wir erwarten:

- zur Wahrnehmung Ihrer Führungsaufgabe die Fähigkeit zur Organisation und Koordination in enger Abstimmung mit der Geschäftsleitung
- Spaß an der Leitung eines größeren Teams von Mitarbeitern
- Verhandlungserfahrung mit Behörden, Bauherrn und der Bauwirtschaft
- Unternehmerisches Denken, kostenbewusstes Handeln und Entscheidungsfreude
- Strategische Ausrichtung des Portfoliomanagements
- die Fähigkeit, ein Team zu motivieren und zu begeistern

Wollen Sie sich zukünftig in einer führenden Position im sozialen Wohnungsbau engagieren? Dann senden Sie die erforderlichen Bewerbungsunterlagen, unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung, bis zum 12. Januar 2015 an die Geschäftsführung der

Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH
Herrn Bernward Oblinger
Stollbergstraße 7
80539 München

oder per Email an: personal.treuhandstelle@vdwbayern.de

Für weitere Informationen zum Bewerbungsverfahren steht Ihnen Herr Bernward Oblinger telefonisch unter **089 / 29 00 83 - 601** zur Verfügung. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung wird selbstverständlich gewährleistet.

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.

Für unsere Abteilung Technik suchen wir ab 01.07.2015 einen

stellvertretenden Leiter Technik (m/w)

Ihre Aufgaben:

- Erarbeitung technischer Konzepte/Investitionsstrategien für den vorhandenen Wohnungsbestand und Neubautätigkeit
- Koordination der Ausschreibungen, Vergabe- und Vertragsverhandlungen sowie Abrechnung von Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben
- Ständige Verbesserung des Produktes „Wohnen“ in Zusammenarbeit mit der Abteilung Immobilienmanagement, hierzu gehören
 - die Optimierung der Instandhaltung und der Betriebskosten
 - die Planung, Steuerung und Kontrolle von Umbau- und Modernisierungsvorhaben sowie
 - die Betreuung von Neubaumaßnahmen
- Aktuelles Know-how zur Entwicklung neuer technischer Standards für Angebote an unsere Mieter

Ihr Profil:

- Bauingenieur/in oder Architekt/in
- Mindestens 5 Jahre Berufserfahrung in den Bereichen Baumanagement, Projektsteuerung und technisches Controlling, Kenntnis des industriell gefertigten Wohnungsbaus und des ostdeutschen Wohnungsmarktes
- Ausgeprägte Führungs- und Sozialkompetenz
- Hohe Einsatzbereitschaft, unternehmerisches Denken verbunden mit Kundenorientierung
- Durchsetzungsvermögen und selbständiges analytisches Arbeiten
- Sicherer Umgang mit MS-Office-Programmen und wohnungswirtschaftlicher Software

Unser Angebot:

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

Der Kontakt:

Auf Ihre aussagekräftige Bewerbung bis 31.12.2014 freuen wir uns.

Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG
 Personalwesen
 Sonnenhof 9
 07743 Jena
personal@wgcarlzeiss.de
www.wgcarlzeiss.de



Die Oberurseler Wohnungsgenossenschaft eG -OWG-
sucht zur Nachfolgeregelung
zum 1. Januar 2016 (gern auch früher)



ein geschäftsführendes hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w).

Oberursel ist eine im wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiet florierende Stadt mit steigenden Einwohnerzahlen. Wir sind ein für die Wohnungsversorgung in Oberursel bedeutendes Wohnungsunternehmen mit 1.723 Genossenschaftswohnungen für unsere 4.489 Mitglieder. Die Bilanzsumme beträgt rd. 53,6 Millionen Euro. Die Eigenkapitalausstattung ist solide, die Ertragslage gesichert.

Die Schwerpunkte unserer Tätigkeit liegen

- in der sozial verantwortbaren Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes,
- in der zur nachhaltigen Bestandssicherung erforderlichen Modernisierung, der qualitativen Entwicklung unseres Bestandes und
- in damit zusammenhängenden Neubauprojekten.

Gemeinsam mit zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern tragen Sie die Gesamtverantwortung für Fortführung und Weiterentwicklung der bisherigen erfolgreichen Unternehmensstrategie.

Sie sind eine unternehmerisch geprägte, kompetente Führungskraft (m/w) mit akademischer und beruflicher Qualifikation als Betriebswirt / Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bzw. Immobilienkaufmann oder qualitativ vergleichbaren, in der Praxis erworbenen Kenntnissen. Sie zeichnen sich zudem durch hohe soziale Kompetenz aus.

Sie verfügen auch über technisches Verständnis und Erfahrungen im Genossenschaftswesen, haben Interesse an neuen Entwicklungen im Wohnumfeld und zeigen Engagement für kommunale und gesellschaftliche Kontakte.

Bewerber senden bitte ihre aussagefähigen Unterlagen unter Angabe der Gehaltsvorstellungen und des frühesten Eintrittstermins **bis spätestens 2. März 2015** an den

Vorsitzenden des Aufsichtsrates der Oberurseler Wohnungsgenossenschaft eG,
Herrn Rechtsanwalt Rainer Zulauf,
Stichwort „OWG“,
Kumeliusstraße 30,
61440 Oberursel / Taunus
oder über info@bewerbung-owg.de



Die Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH ist eine 100%ige Tochter der Stadt Strausberg. Sie bewirtschaftet und verwaltet mit ca. 30 Mitarbeitern ca. 5100 eigene Wohnungs- und Gewerbeeinheiten. Als modernes Wohnungsunternehmen werden zudem im Verbund mit dem Tochterunternehmen Hausservice Strausberg GmbH alle Leistungen der Instandsetzung und Instandhaltung des Gebäudebestandes erbracht. Die Gesellschaft investiert in erheblichem Umfang in Umbau und Modernisierung ihres Bestandes und erbaut an exponierten Standorten der Stadt neue Wohn- und Geschäftsgebäude.

Im Oktober 2015 scheidet der bisherige Geschäftsführer altersbedingt aus. Im Zuge der Nachfolgeregelung sucht die Gesellschaft daher bis spätestens zum 1. Oktober 2015 einen neuen Geschäftsführer (m/w).

In der Position sind insbesondere folgende Aufgaben wahrzunehmen:

- strategische und operative Führung und Entwicklung des Unternehmens
- Steuerung der Unternehmen nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen eines ordentlichen Kaufmannes
- strategische Planung und Umsetzung der Bestandspflege, der Erhaltung und Entwicklung der Wohnanlagen sowie der Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen
- Entwicklung und Realisierung von Strategien zur Mietergewinnung und Mieterbindung
- Interesse an und Wahrnehmung von künftigen, zusätzlichen Führungsaufgaben im Rahmen von Kooperationen mit anderen kommunalen Unternehmen im Infrastrukturbereich

Anforderungen an die Bewerber sind:

- Hochschulabschluss in der Fachrichtung Bauingenieurwesen (Dipl.-Ingenieur oder vergleichbarer Abschluss) mit fundierten betriebswirtschaftlichen Kenntnissen
- mehrjährige Erfahrung in der Wohnungs- oder Immobilienwirtschaft, vorzugsweise innerhalb kommunaler Strukturen oder mit Bezügen zu kommunalen Tätigkeitsfeldern
- umfassende Kenntnisse über rechtliche und steuerrechtliche Bedingungen der Wohnungs- und Bauwirtschaft
- mehrjährige Erfahrung in der Personalführung und -entwicklung
- tiefgreifendes Verständnis für kommunalpolitische Belange
- hohes Verantwortungsbewusstsein für die wirtschaftlichen und sozialen Herausforderungen der Position, ausgeprägter Gestaltungswille, hohe Belastbarkeit und Verhandlungsgeschick, Zielstrebigkeit und Entscheidungssicherheit



Sie haben Interesse an dieser verantwortungsvollen Tätigkeit? Senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen und vollständigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihres nächstmöglichen Eintrittsdatums, Ihren Gehaltsvorstellungen sowie der Ausschreibungsquelle mit dem Betreff „Geschäftsführung Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH“ per E-Mail bis zum **13. Januar 2015** an:

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

Die Familienheim Freiburg ist eine kundenorientierte Baugenossenschaft mit einem Bestand von ca. 2.700 eigenen bzw. verwalteten Wohnungen und ca. 6.500 Mitgliedern. Schwerpunkt unserer Tätigkeit ist die Vermietung und Verwaltung unseres Wohnungsbestandes sowie der Betrieb einer Spareinrichtung.

Wir suchen zum nächst möglichen Zeitpunkt eine/n kundenorientierte/n

Sachbearbeiter/in

für den Bereich **Spar- und Kassenverwaltung**.

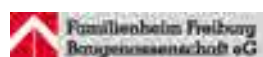
Ihr Aufgabengebiet beinhaltet schwerpunktmäßig die selbstständige Verwaltung unserer Spareinrichtung, d. h. die Beratung und Betreuung unserer Kunden in allen Spar- und Mitgliedsangelegenheiten sowie die Abwicklung des Kassenwesens. Wenn Sie Freude im Umgang mit Menschen haben und über eine abgeschlossene kaufmännische Ausbildung - vorzugsweise Immobilien- oder Bankkaufmann/frau mit fundierten Kenntnissen und Berufserfahrung verfügen, setzen Sie sich mit uns in Verbindung.

Wir erwarten einen sicheren Umgang mit MS-Office-Anwendungen, Kenntnisse im wohnungswirtschaftlichen Programm WoWi c/s wären von Vorteil.

Wenn Sie persönlich engagiert sind und eigenverantwortlich arbeiten, senden Sie uns Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen. Wir bieten Ihnen einen modernen und zukunftssicheren Arbeitsplatz mit leistungsgerechter Bezahlung nach dem Tarifvertrag für die Angestellten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Ihre Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte bis 10. Januar 2015 an

**Familienheim Freiburg
Baugenossenschaft eG**
Vorstand
Gaußstr. 5, 79114 Freiburg
Telefon: 0761 / 88 88 70
www.familienheim-freiburg.de



V . G . W



WIR SUCHEN:
**BILANZBUCH-
HALTER (m/w)**
(auch angehende)

Bitte senden Sie uns Ihre vollständige Bewerbung bis 07.01.2015 mit Ihrer Gehaltsvorstellung und Nennung des frühesten Eintrittstermins an:

Vereinigte Gmünder
Wohnungsbaugesellschaft mbH
Vordere Schmiedgasse 37
73525 Schwäbisch Gmünd
Fon 07171.3508.0
info@vgw.de ■ www.vgw.de

**WOHNEN. LEBEN.
ZUHAUSE SEIN.**

Wir bieten

Selbstständiges und eigenverantwortliches Arbeiten in einem leistungsfähigen Team. Leistungsorientierte Vergütung mit zusätzlicher Altersversorgung in einem Traditionsunternehmen mit sicherem Arbeitsplatz...

Ausführliche Stellenausschreibung unter: www.vgw.de/buchhalter.pdf

MIETRECHT

BGB § 555d

Duldung der Umrüstung auf Funktechnik, Duldungspflicht des Mieters

Der Vermieter ist nicht gehalten, für Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten (hier: Umrüstung auf Funktechnik) ausschließlich die Terminwünsche des Mieters zu beachten. Die Duldungspflicht des Mieters bezieht sich in zeitlicher Hinsicht auf die üblichen Arbeitszeiten an Werktagen.

AG Lichtenberg, Urteil vom 4.4.2014, 18 C 366/13

Bedeutung für die Praxis

Zwar ist ein Vermieter gehalten, auf die Belange des Mieters Rücksicht zu nehmen, dem Vorbringen des Beklagten lässt sich jedoch nicht entnehmen, aus welchem Grund es ihm nicht möglich sein sollte, die nur relativ kurze Zeit dauernden Arbeiten zu den üblichen Arbeitszeiten der Techniker ausführen zu lassen. Die pauschale Bezugnahme auf eine Montagetätigkeit des Beklagten genügt nicht, es ist weder dargetan, wo genau der Beklagte arbeitet, welche Arbeitszeiten vereinbart sind, noch aus welchem Grund es ihm unzumutbar sein soll, der Klägerin den Zugang zu der Wohnung zu ermöglichen oder einen Dritten damit zu beauftragen. Etwas anderes mag im Einzelfall ggf. anzunehmen sein, wenn der Mieter z. B. gerade ein neues Arbeitsverhältnis mit verbundener Probezeit begonnen hat oder sich in zeitaufwändigen Prüfungen für einen Berufsabschluss befindet und die Arbeiten des Vermieters aufgeschoben werden können, das ist hier jedoch gerade nicht der Fall. Der Beklagte lehnt die Ausführung der Arbeiten vor 18 Uhr lediglich pauschal unter Bezugnahme auf seine Berufstätigkeit ab, das genügt nicht.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 133, 157, 535

Zusätzliche Nutzung eines Anbaus durch den Mieter; konkludenter Vertragsschluss

Mit der zusätzlichen Nutzung eines Anbaus kann konkludent eine Änderung der vertraglichen Vereinbarung über die Wohnfläche erfolgen.

BGH, Urteil vom 2.7.2014, VIII ZR 298/13

Bedeutung für die Praxis

Der Kläger wollte einen Anbau des Hauses wieder errichten. Entsprechende Arbeiten kündigte er unter Hinweis darauf an, dass er die Nettomiete im Anschluss an die Arbeiten erhöhen wolle. Durch den fertiggestellten Wiederaufbau des Anbaus wurde die zuvor aus zwei Zimmern, Küche und Bad bestehende Wohnung der Beklagten um ein Zimmer nebst Loggia vergrößert. Die Beklagte nutzt den Anbau seit seiner Errichtung. Mit der Nutzung des Anbaus hat die Beklagte das Angebot des Klägers auf

INHALT

MIETRECHT

- 69 BGB § 555d
Duldung der Umrüstung auf Funktechnik, Duldungspflicht des Mieters
- 69 BGB §§ 133, 157, 535
Zusätzliche Nutzung eines Anbaus durch den Mieter; konkludenter Vertragsschluss
- 70 BGB §§ 280 Abs. 1, 535, 538, 812
Obhutspflichten des Mieters; Instandsetzung des Parkettbodens wegen Kratzspuren des vom Mieter gehaltenen Hundes
- 70 BGB §§ 133, 157, 556
Einstellung zusätzlicher Betriebskosten nach vorheriger Mitteilung; konkludente Vertragsänderung

WEG-RECHT

- 71 WEG § 5 Abs. 2, § 10 Abs. 2, § 21 Abs. 1, 3, 4, 5 Nr. 2
Instandsetzung von Außenfenstern; Pflicht zur ordnungsgemäßen Ersterstellung
- 71 WEG §§ 21, 28
Zu gering bemessener Wirtschaftsplan
- 71 WEG §§ 16 Abs. 2, § 28 Abs. 2
Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan



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!

Gebrauchsüberlassung der erweiterten Wohnfläche gegen Zahlung einer erhöhten Nettomiete konkludent angenommen. Eine dem Erklärenden zurechenbare objektive Bedeutung seines Verhaltens hat aus der Sicht des Erklärungsgegners Vorrang vor einem etwa entgegenstehenden Willen des Erklärenden. Dieser Auslegung steht nicht entgegen, dass die Beklagte sich vor Beginn der Maßnahme den Einwand vorbehalten hat, zu ihrer Duldung nicht verpflichtet zu sein. Dahingehende Einwände hat sie nicht geltend gemacht, sondern im Gegenteil durch ihr tatsächliches Nutzungsverhalten zu verstehen gegeben, dass sie die Vergrößerung der Wohnfläche billigt. Etwaige Anhaltspunkte dafür, dass sie nach dem Zuschnitt der Wohnung nicht umhin konnte, die zusätzliche Wohnfläche zu nutzen, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt; sie sind auch nicht ersichtlich.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 280 Abs. 1, 535, 538, 812

Obhutspflichten des Mieters; Instandsetzung des Parkettbodens wegen Kratzspuren des vom Mieter gehaltenen Hundes

Auch der Mieter ist zu Schutz und Fürsorge hinsichtlich der Mietsache verpflichtet. Er muss die Mietsache deshalb schonend und pfleglich behandeln und alles unterlassen, was zu einem Schaden an der Mietsache führen kann.

LG Koblenz, Urteil vom 6.5.2014, 6 S 45/14

Bedeutung für die Praxis

Ebenso wie der Vermieter ist auch der Mieter zu Schutz und Fürsorge hinsichtlich seines Vertragspartners und der Mietsache verpflichtet. Die Obhutspflicht beschränkt sich nicht nur auf das Unterlassen von Beschädigungen der Mietsache, sondern verlangt im zumutbaren und gebotenen Umfang auch ein positives Tun des Mieters zur Schadensvermeidung bzw. -abwendung. Zwar war dem Kläger die Haltung des Labradors ausdrücklich erlaubt worden, jedoch stellt ihn diese Erlaubnis nicht von jeglicher Verantwortung für Schäden, die durch den Hund hervorgerufen werden können, frei. Er blieb vielmehr aufgrund seiner Obhutspflicht aufgefordert, im Rahmen des ihm Zumutbaren die Mietsache vor Schäden auch durch den Hund zu bewahren. Das bedeutet für den konkreten Fall, dass er, sobald er feststellte, dass die Krallen des Hundes erhebliche Kratzer verursachten, entsprechende Gegenmaßnahmen hätte ergreifen müssen. So hätte er den Hund etwa nur in solchen Bereichen halten können, in denen kein Parkett lag oder einen Bereich, in dem der Hund gehalten werden sollte, mit Teppichboden oder sonstigen zum Schutz des Parketts geeigneten Materialien abdecken können. Alternativ hätte er die Krallen des Hundes mit Kratzschutz, etwa im Handel erhältlichen Hundesocken ausstatten können. Dadurch wäre der Kläger in seinem Recht zur Benutzung der Wohnung mit seinem Labrador dann auch nur unwesentlich eingeschränkt gewesen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 133, 157, 556

Einstellung zusätzlicher Betriebskosten nach vorheriger Mitteilung; konkludente Vertragsänderung

Wenn der schriftliche Mietvertrag eine Umlage diverser Nebenkostenpositionen nicht vorsieht, so kann eine – ggf. auch nur mündliche – Ankündigung einer Änderung der Abrechnung sowie die nachfolgende Übersendung einer entsprechenden Betriebskostenabrechnung, in die auch die mitgeteilten zusätzlichen Betriebskosten eingestellt sind, aus der maßgeblichen Sicht des objektiven Empfängers (hier: Mieter) ein Angebot zur Änderung der Betriebskostenumlagevereinbarung darstellen, das der Mieter durch Begleichung einer auf der Abrechnung beruhenden Nachforderung oder Zahlung der daraufhin angepassten (erhöhten) Vorauszahlungen akzeptiert haben könnte.

BGH, Urteil vom 9.7.2014, VIII ZR 36/14

Bedeutung für die Praxis

Dem Berufungsgericht ist darin beizupflichten, dass eine (stillschweigende) Änderung der mietvertraglichen Umlagevereinbarung nicht schon dadurch zustande kommt, dass der Vermieter Betriebskosten abrechnet, zu deren Umlage er nach dem Mietvertrag nicht berechtigt ist, und der Mieter eine darauf beruhende Nachzahlung begleicht. Denn aus Sicht des Mieters ist der Übersendung einer Betriebskostenabrechnung, die vom Mietvertrag abweicht, nicht ohne Weiteres, sondern nur bei Vorliegen besonderer Umstände ein Angebot des Vermieters zu entnehmen, eine Änderung des Mietvertrags herbeiführen zu wollen. Das Berufungsgericht hat jedoch den Sachvortrag der Klägerin, dass sie den Beklagten eine Änderung der Nebenkosten jeweils telefonisch oder schriftlich mitgeteilt habe, nicht berücksichtigt. Eine derartige Ankündigung sowie die nachfolgende Übersendung einer Abrechnung, in die auch die mitgeteilten zusätzlichen Betriebskosten eingestellt sind, stellt aus der maßgeblichen Sicht des objektiven Empfängers ein Angebot zur Änderung der Betriebskostenumlagevereinbarung dar, das die Beklagten durch Begleichung einer auf der Abrechnung beruhenden Nachforderung oder Zahlung der daraufhin angepassten (erhöhten) Vorauszahlungen akzeptiert haben könnten.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



HAUFE.de/Immobilien

DW | DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Jede Woche die aktuellsten Informationen zur Wohnungswirtschaft

Zu gering bemessener Wirtschaftsplan

WEG § 5 Abs. 2, § 10 Abs. 2, § 21 Abs. 1, 3, 4, 5 Nr. 2

Instandsetzung von Außenfenstern; Pflicht zur ordnungsgemäßen Ersterstellung

Sieht die Teilungserklärung in Abweichung zu den Vorschriften des WEG vor, dass die Instandhaltung und Instandsetzung von Außenfenstern in einer Sondereigentumseinheit vom jeweiligen Sondereigentümer auf eigene Rechnung vorzunehmen ist, so trifft ihn auch die Pflicht, die Beseitigung anfänglicher Baumängel an den Fenstern vorzunehmen, also die Pflicht zur ordnungsgemäßen Ersterstellung der Fenster.

LG Koblenz, Urteil vom 3.7.2014, 2 S 36/14

Bedeutung für die Praxis

Ähnlich entschied auch das LG Hamburg (ZMR 2014, 661): Wird qua Gemeinschaftsordnung die Instandsetzungspflicht der - zwingend im Gemeinschaftseigentum stehenden - Fenster auf den Sondereigentümer übertragen, so verliert die Gemeinschaft ihre Verwaltungszuständigkeit. Das OLG Schleswig (ZMR 2006, 963) befürchtete, dass wenn weiterhin sämtlichen Wohnungseigentümern Beschlusskompetenz zustehe, kostspielige Sanierungsarbeiten an den konstruktiven Teilen beschlossen werden könnten, deren Kosten sodann von den betroffenen Eigentümer allein zu tragen wären. Dies wäre einem gedeihlichen Zusammenleben der Wohnungseigentümer wenig zuträglich.

Trotzdem wird hier vorschnell eine Verlagerung der Verwaltungskompetenz bejaht (Verlust der Beschlusskompetenz). Bei Eigenmächtigkeiten oder dilatorischem Vorgehen einzelner Eigentümer müsste die Gemeinschaft dann im Ernstfall warten bis durch Fehlverhalten oder/und Untätigkeit Schäden am Gemeinschaftseigentum entstanden sind.



Dr. Olaf Riecke, Hamburg

1. Die Ungültigerklärung eines zu gering bemessenen Wirtschaftsplanes (hier: für 2013) würde dazu führen, dass für dieses Wirtschaftsjahr gar kein Wirtschaftsplan existiert und damit rückwirkend die Verpflichtung zur Zahlung von Wohngeldern entfällt. Die Wohnungseigentümer wären dann, ohne dass die Abrechnung ein Guthaben ausweist, sofort berechtigt, über § 812 BGB ihre Zahlungen vom Verband zurück zu fordern.
2. Die Teilanfechtung der Jahresabrechnung lediglich hinsichtlich der Positionen „Reparaturen und Instandhaltungsrücklage“ ist zulässig.
3. Wenn die Verwaltung „in Rücksprache mit dem Beirat“ entscheiden soll, ist offen, ob dem Beirat ein Vetorecht zustehen soll oder ob er lediglich angehört werden soll und ob alle Beiratsmitglieder oder nur die Mehrheit der Beiratsmitglieder eine entsprechende Zustimmungserklärung abgeben sollen. Ein derartiger Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot führt zumindest zur Anfechtbarkeit eines Beschlusses der Eigentümerversammlung.

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 12.3.2014, 539 C 25/13

Bedeutung für die Praxis

Soweit die h. M. bei rückwirkendem Wegfall des Beschlusses über den Wirtschaftsplan davon ausgeht, dass selbständige durchsetzbare Bereichsansprüche gar nicht entstehen können (vgl. KG Grundeigentum 2009, 59, OLG Köln ZMR 2007, 642, OLG Hamm, ZMR 2005, 398) ist ihr nicht zu folgen. Die Anfechtung eines zu gering bemessenen Wirtschaftsplanes kann nur erfolgreich sein, wenn der der vorige - höhere Zahlungen vorsehende - Wirtschaftsplan mit einer wirksamen Fortgeltungsklausel versehen war. Eine generelle Fortgeltung des Wirtschaftsplans kann allerdings nicht beschlossen werden. Für die Beschlussanfechtung kommt es immer auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung an. Danach ist nur ein heilender Zweitbeschluss möglich; eine „Nachbesserung“ ist nicht denkbar.



Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 16 Abs. 2, § 28 Abs. 2

Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan

Der Beschluss der Jahresabrechnung hat daher keine Verdoppelung des Rechtsgrundes zur Folge. Es entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Jahresabrechnung die Differenz zwischen den Sollzahlungen und den tatsächlichen Ausgaben ausweist. Denn das ist die eigentliche sog. Abrechnungsspitze. Jedoch stehen die gem. § 28 Abs. 2 WEG geschuldeten Vorschüsse unter dem Vorbehalt der Korrektur durch die später nach Ablauf des Wirtschaftsjahres genehmigte Jahresabrechnung.

LG Dortmund, Urteil vom 24.6.2014, 1 S 18/13

Bedeutung für die Praxis

Die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung ändert nichts daran, dass der Verband Vorauszahlungen weiterhin nur aus dem Wirtschaftsplan verlangen darf. Bei Nichtzahlung aller Vorauszahlungen kann und muss die Jahresabrechnung ggf. ein Guthaben ausweisen (Abrechnungsspitze; vgl. Casser/Schultheis ZMR 2011, 85 ff zur richtigen

Jahresabrechnung sowie Stadt ZMR 2012, 247 ff), wenn die Sollzahlungen laut Wirtschaftsplan höher angesetzt waren als das Ergebnis der Einzel-Abrechnung. Um dieses Guthaben ist die Vorauszahlungsschuld zu kappen.



Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZAHL DES MONATS

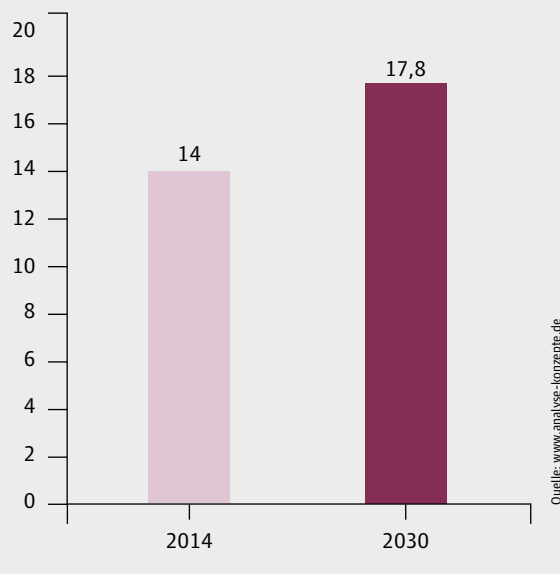
17,8 % Risiko der Altersarmut steigt

In den kommenden Jahrzehnten wird die Zahl der über 60-Jährigen in Deutschland deutlich ansteigen. Vor allem für 1-Personen-Haushalte mit längeren Phasen von Arbeitslosigkeit oder geringfügiger Beschäftigung besteht die Gefahr, mit Eintritt in das Rentenalter von einem Einkommen leben zu müssen, das als armutsgefährdend einzustufen ist. Das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte hat in Zusammenarbeit mit dem ISG aus Köln ermittelt, dass die Armutsrisikoquote für Deutschland insgesamt von aktuell 14% bis zum Jahr 2030 auf 17,8% ansteigen kann. Die Zahl der armutsgefährdeten Senioren wird absolut von aktuell 2,4 Mio. auf 3,9 Mio. anwachsen. Dies entspricht einer Zunahme von zwei Dritteln.

Nach Einschätzung von Analyse & Konzepte sind aus wohnungswirtschaftlicher Sicht hierbei zwei Aspekte besonders wichtig:

1. Viele Haushalte werden erst mit dem Renteneintritt zu Transferleistungsempfängern. Insbesondere in den starken, urbanen Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten wird der Anteil von Transferleistungsempfängern von aktuell 5,3% auf 9,7% ansteigen.
2. 58% der Senioren sind Eigentümer, aber über 82% der armutsgefährdeten Senioren sind Mieter. Das heißt: Der Anstieg der Altersarmut findet vor allem im Mietwohnungsbereich statt.

ARMUTSRISIKOQUOTE IN PROZENT



IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



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



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



Helene Debertin (HD)
 Volontärin
 helene.debertin@diewohnungswirtschaft.de
 Telefon: 040 520103-21



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



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



Jana Schulz
 Redaktionsassistentin
 jana.schulz@diewohnungswirtschaft.de
 Telefon: 040 520103-22

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

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

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

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

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

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, 040-520103-39, heike.tiedemann@haufe.de
 Oliver Cekys, 0931-2791-731, oliver.cekys@haufe.de

Michaela Freund, 0931-2791-535, michaela.freund@haufe.de
 Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

DW-STELLENMARKT

Michaela Freund, 0931-2791-777, stellenmarkt@haufe.de

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2015.

www.haufe.de/mediacenter

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

Bezugspreise: Jahresabonnement 128,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 14,40 €. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2015).

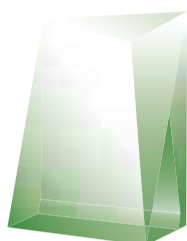
Erscheinungsweise: monatlich

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 2015

„Wohnungsunternehmen gestalten die Welt von morgen“



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft

DW | 2015

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



Partner der Wohnungswirtschaft



...einfach gute Bäder!



Modernisieren im Bestand – alles aus einer Hand!
Von der Einzelmodernisierung bis zur Quartiersentwicklung.
Fordern Sie uns: www.blome.org



„Wir haben gerade ein sehr kleines, kompliziertes Bad von Blome barrierefrei modernisieren lassen. Komplett aus einer Hand, in einer überschaubaren Zeit, inklusive Sonderwünschen und mit einem Ergebnis, das sich sehen lassen kann. Die Mieterin ist hellauf begeistert. Wir sind froh, dass wir diese Lösung gewählt haben. Das nächste Bad ist schon in Planung!“

Rosemarie Heltewig, Geschäftsführerin Kreiswohnungsverband Rhein-Pfalz

