



STÄDTEBAU

## Schöner Wohnen im Plattenbau ?!

THEMA DES MONATS

Zukunft der  
Immobilienfinanzierung

13. Brandenburger-Hof-Gespräch

WOHNUNGSPOLITIK

Emissionshandel  
in der Wohnungswirtschaft

Klimaschutz und Energiewende

GEBÄUDE UND TECHNIK

Geschützter  
Außenraum

Schallschutz in innerstädtischer Lage



Vertrauen Sie dem Marktführer



Ausführliche Informationen zu B & O: [www.bo-wohnungswirtschaft.de](http://www.bo-wohnungswirtschaft.de)

# Zukunft der Immobilienfinanzierung

Die Wohnungswirtschaft soll den Hauptteil zur Umsetzung der angestrebten Energiewende beitragen. So stellt sich das zumindest die Politik vor. Und sie soll im Zuge des demografischen Wandels in den nächsten fünf Jahren 2,5 Millionen Wohnungen altersgerecht umbauen – zu moderaten Mieten versteht sich. Für diese sowieso schon sehr kapitalintensive Branche eine Mammutaufgabe, die die Frage nach der Finanzierbarkeit und möglichen alternativen Finanzierungsmodellen aufwirft. Die Rahmenbedingungen sind nicht einfach: Dank Basel III wird die langfristige Kreditfinanzierung schwieriger und die Politik unterstützt nicht wirklich durch Planungssicherheit, da die politischen Leitplanken zu häufig und zu kurzfristig geändert werden. Und das Thema Solvency II bringt die Versicherungen auf den Plan, was auch Chancen beinhaltet.



Genug Ansätze, um sich in der Reihe der Brandenburger-Hof-Gespräche dem Thema „Zukunft der Immobilienfinanzierung“ zu widmen. Acht Experten der Branche trafen sich im Februar 2012, um unter der Leitung von Senator a. D. Jürgen Steinert Möglichkeiten, Lösungen und Alternativen zu besprechen.

Allgemeiner Tenor: Wir können nur im Schulterschluss – die finanzierende Seite und die Wohnungsunternehmen – unsere Ziele erreichen. Lesen Sie ab Seite 8 den Bericht im Thema des Monats.

Allgemeiner Tenor: Wir können nur im Schulterschluss – die finanzierende Seite und die Wohnungsunternehmen – unsere Ziele erreichen. Lesen Sie ab Seite 8 den Bericht im Thema des Monats.

## Vorfreude auf Garmisch-Partenkirchen

Was haben Vordenker wie Prof. Dr. Gunter Dueck, langjähriger Cheftechnologe von IBM, Dr. Notker Wolf, Leiter des Benediktinerordens, oder Bundeskanzler a. D. Gerhard Schröder mit hunderten Experten der Immobilienwirtschaft gemeinsam? Sie alle kommen zum Aareon Kongress 2012 Anfang Juni nach Garmisch-Partenkirchen, um sich zur „Effizienz 2020“ auszutauschen. „Effizienz 2020“ ist auch das Leitthema des diesjährigen DW-Zukunftspreises, der wieder traditionell am Galaabend verliehen wird.

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

# BUILDING FUTURE. CREATING VALUE.



## Der Baustein für Geschäftserfolge

**Real Estate North – die Fachmesse  
für Gewerbe- und Wohnimmobilien  
in Nordeuropa**

- Erschließen Sie neue Immobilienmärkte in wachstumsstarken Regionen.
- Erweitern Sie Ihr Netzwerk und pflegen Sie bestehende Kontakte.
- Informieren Sie sich über aktuelle Trends und neue Entwicklungen.



**REAL ESTATE  
NORTH**

11. und 12. Juni 2012  
CCH – Congress Center Hamburg

In Kooperation mit dem  
Wirtschaftsförderungsrat



Mitglied bei



Deutsche Messe  
Hannover · Germany

[real-estate-north.de](http://real-estate-north.de)

## DREI FRAGEN AN ...



Quelle: EBZ

**... Klaus Leuchtmann** ist Vorstandsvorsitzender des EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und Geschäftsführer

der Hochschule für Immobilienmanagement EBZ Business School. Personalentwicklung für die Wohnungswirtschaft ist sein Spezialgebiet.

### Gar nicht einverstanden bin ich ...

... damit, dass die unglaublich hohen Mittel, die die Bundespolitik beispielsweise für die Förderung von Photovoltaik zur Verfügung stellt, in keiner Relation zu den kümmerlichen Möglichkeiten stehen, mit denen Forschung und Bildung gefördert werden. So können die Potenziale von Mitarbeitern und Wissenschaftlern nicht genutzt werden, wird Zukunft verschenkt. Denn ohne technische Innovationen und optimierte Prozesse wird die Energiewende wohl nicht bezahlbar. Und das wäre doch schade.

### Ich bin sehr damit einverstanden ...

... dass immer mehr Wohnungsunternehmen mit systematischer Nachwuchsförderung und einer strategisch ausgerichteten Personalentwicklung einen soliden, nachhaltigen Unterbau für ihre erfolgreiche Entwicklung schaffen. Mit tatkräftiger Unterstützung der Verbände wird die Wohnungswirtschaft so auch als vorbildlicher Arbeitgeber zu einer guten Marke.

### Eines Tages, in nicht so ferner Zukunft ...

... freue ich mich auf einen Sieg oder zumindest die Finalteilnahme unserer Fußballnationalmannschaft bei der EM 2012. Diese junge, hungrige Nationalmannschaft ist ein hervorragendes Beispiel für strategische Personalentwicklung. Da sieht man mal, wie sehr sich gute Nachwuchsarbeit lohnt, und wozu sie führen kann.

Die Antworten notierte Bärbel Wegner, Hamburg.



Quelle: LEG

Zum Titel  
Wohnen im Hochhaus oder Plattenbau muss nicht eintönig sein. Innovative Lösungen und energetische Sanierungen werben diese auf. Der Lohn sind zufriedene Mieter. Sie haben zum Beispiel von der Dachterrasse im 14. Stock der Ratinger Himmelshäuser einen tollen Ausblick. Seite 26

### Wohnungsmarkt

Die Anpassung von Bestandsgebäuden an die Bedarfe älterer Bewohner scheitert oft an einem mangelnden Informationsangebot über bauliche Lösungen, Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten. In vier Modellprojekten des Forschungsvorhabens „Wohnlotsen Schleswig-Holstein“ werden Wege gesucht, diesem Defizit mit unterschiedlich ausgerichteten Wohnberatungsstellen zu begegnen. Ziel ist die Entwicklung übergreifender Empfehlungen für den Aufbau von Wohnberatungsstellen. Seite 32



Quelle: Trave

5 / 1 2

# INHALT

## EDITORIAL

1 Zukunft der Immobilienfinanzierung

## 4 MELDUNGEN TEIL I

### THEMA DES MONATS

#### 13. BRANDENBURGER-HOF-GESPRÄCH

8 Die Zukunft der Immobilienfinanzierung

10 Die Statements der Teilnehmer

16 Immobilienfinanzierung – eine Prognose  
„Für krisenbewährte Instrumente gemeinsam streiten.“

## WOHNUNGSPOLITIK

20 Klimaschonende Stadtentwicklung  
Emissionshandel in der Wohnungswirtschaft

20 Jubiläum der BBU-Landesgeschäftsstelle Potsdam  
20 Jahre erfolgreicher Stadtbau

## STÄDTEBAU

24 SAGA GWG, Hamburg  
Verstärkter Bau öffentlich geförderten Wohnraums  
in innerstädtischen Lagen

26 Mit ideenreichen Konzepten zu gut vermietbarem Wohnraum  
Auch im Plattenbau ist „schöner Wohnen“ möglich

## WOHNUNGSMARKT

30 Demenz-Wohngemeinschaften  
Bund will neue Wohnformen fördern

32 Forschungsvorhaben „Wohnlotsen Schleswig-Holstein“  
Neue Wege in der Qualifizierung des Bestands

## 34 MELDUNGEN TEIL II

## MANAGEMENT

38 Bilanz- und Steuerwissen  
Die E-Bilanz für Wohnungsunternehmen

40 Altonaer Spar- und Bauverein eG  
Verschlankte Prozesse der Wohnungsabnahme  
durch digitalen Stift und neues Prozessportal

42 Betriebskostenabrechnung  
Die Korrektur von Betriebskostenabrechnungen  
in der aktuellen Rechtsprechung des BGH



Quelle: DESWOS

## Unternehmen

Die Vereinten Nationen haben das Jahr 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen. Ein Hausbauprojekt der DESWOS mit der Frauenkooperative ACAMS in Jutiapa, El Salvador zeigt, wie die genossenschaftlichen Ideen Menschen in Entwicklungsländern eine bessere Zukunft ermöglichen können. Teil 4 unserer DW-Serie zum Internationalen Jahr der Genossenschaften.

Seite 52

## Management

Die vom GdW und seinen Mitgliedsverbänden erhobenen umfangreichen Daten zur Stellenentwicklung, zum Altersaufbau und zur Qualifikationsstruktur der Belegschaften sowie zur Praxis der Aus-, Fort- und Weiterbildung in den Wohnungsunternehmen, ermöglichen Einblicke in die Struktur des Personalbestands sowie Prognosen über künftige Veränderungen. Es zeigt sich: allein aufgrund der Altersstruktur der Belegschaften sind gravierende Umbrüche im Personalbestand zu erwarten.

Seite 48

- 44 Managementinformationssysteme  
**Optimierung langfristiger Investitions- und Finanzplanung**
- 46 BBU-Wettbewerb „Kundengewinnung und Kundenbindung im Internet“  
**Erfolgsfaktor Kundenorientierung – Web 2.0 und Social Media in der Wohnungswirtschaft**
- 48 Ergebnisse aus der GdW-Jahresstatistik  
**Altersfluktuation, Qualifikationsstruktur und Personalentwicklung**
- 50 Immobilienmanagement  
**Vertrauen ist gut, Transparenz ist besser**

## UNTERNEHMEN

- 52 Internationales Jahr der Genossenschaften 2012  
**Durch genossenschaftliche Kooperation zur Entwicklung – ein Hausbauprojekt der DESWOS**
- 54 Europa-Kolumne  
**Der Peabody Trust: eine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft in London**

## GEBÄUDE UND TECHNIK

- 55 Barrierefreie Dusche  
**Wo ein Wille ist, da ist auch ein Weg**
- 56 Altnaer Baugesellschaft baut für die Zukunft  
**Offene Netzstrukturen auf Glasfaserbasis für 2.300 Wohnungen**
- 58 Neubau auf problematischem Grundstück  
**Geschützter Außenraum in innerstädtischer Lage**
- 60 VINETA 98 Wohnungsgenossenschaft eG  
**Erträge statt Instandhaltungstau**
- 62 Wirtschaftlichkeit von Neubaumaßnahmen  
**Erfolg und Misserfolg im Neubau**

## RECHT

- 63 Mietrecht 66 WEG-Recht

## 68 PRODUKTE UND DIENSTLEISTUNGEN

## 70 BÜCHER

## 71 TERMINE / VERANSTALTUNGEN

## 72 PERSONEN

## 80 VORSCHAU / IMPRESSUM



Ihr kompetenter Partner in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile  
Einzel-/Generalplanung  
Projektmanagement  
Consulting  
Gutachten/Studien



»Wir begleiten Sie von der Recherche, Beantragung bis hin zur Abrechnung von Fördermitteln!«



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

**iwbl Ingenieurgesellschaft mbH**

wowi@iwbl-ingenieure.de  
www.iwbl-ingenieure.de



Kolumne Wohnungsmarkt

## Segen und Fluch steigender Immobilienpreise

Eigentlich können Investoren und Wohnungsunternehmen jubeln. Seit Mitte 2009 haben sich Neuvertragsmieten, Preise von Eigentumswohnungen und Verkaufspreise von Mehrfamilienhäusern deutlich erhöht. Das zeigen alle von den großen Immobilienmarktinsti- tuten vierteljährlich aus- gewerteten Daten. Insbesondere in den einhundert größten Städten sind Preise und Mie- ten im Steigflug. In einzelnen Stadtteilen der Großstädte und deren Umlandgemeinden sind sogar zweistellige Preis- und Mietenanhebungen fest- zustellen.

Die wichtigsten Ursachen sind schnell aufgezählt: Mit dem Wirtschaftsaufschwung hat sich die Wohnungsnachfrage belebt. Angesichts niedriger Realzinsen ist eine Renais- sance der Vermögensanlage in Wohnimmobilien sichtbar, wo neben der Mietrendite auf eine nennenswerte Wertsteige- rungsrendite spekuliert wird. Für den Mehrfamilienhaus- markt im Bestand und Neubau ist zudem eine steigende Nach- frage durch Wohnimmobilien- fonds zu beobachten. Wohnim- mobilien sind auch als direkte oder indirekte Kapitalanlage für institutionelle Anleger wieder interessant geworden.

Für die unternehmerische Wohnungswirtschaft sind die Effekte aber durchaus antago- nistisch einzuschätzen.

In der Bestandhaltung wird sich bei steigenden Bestands- mieten, steigenden Portfolio- und Unternehmenswerten die Eigenkapitalquote erhöhen. Dadurch dürfte mit ausge- weiteten Beleihungsspielräu- men die Investitionsfähigkeit gestärkt werden. Es steigen zudem die Chancen der Priva- tisierung; insbesondere an at- traktiven Standorten nehmen

Privatisierungserlöse deutlich zu. Und: Es verbessern sich die Chancen, Streubesitz abzustö- ßen.

Bei der Mietenpolitik der gro- ßen Wohnungsunternehmen sind vorsichtige, außerordent- lich zurückhaltende Anpas- sungen erkennbar. Das hängt damit zusammen, dass bei steigenden Mieten – insbeson- dere in präferierten Stadtteilen – eine deutliche Zunahme der residenziellen Segregation und Gentrifizierung befürchtet wird. Zudem sind die Einkommen in den letzten Jahren real kaum angestiegen; die Mietzahlungsfähigkeit vieler Nachfrager ist nach wie vor begrenzt.

Die Bereitstellung von Wohn- raum zu Mieten, die sich breite Bevölkerungskreise leisten können, ist das zentrale Zu- kunftsthema. Insbesondere die kommunale Wohnungswirtschaft wird sich, wenn die Mietentwicklung sich in der beobachteten Weise fortsetzt, verstärkt mit politischen Initia- tiven zur Mietenbegrenzung in Bestand und Neubau auseinan- derzusetzen haben.

Was ist den Wohnungsunter- nehmen anzuraten? Nutzung der Mieterhöhungsspielräume oder Mietanpassung und Qua- litätsverbesserung in einem akzeptablen Rahmen und unter sorgfältiger Abwägung der sozialen Folgen? Wichtig erscheint eine öffentlichkeits- und politikwirksame Kampa- gne, die vermittelt, dass zur nachhaltigen Sicherung der Wohnversorgung entweder ausreichende (Miet-)Einnah- men ermöglicht oder Förder- gelder bereitgestellt werden müssen.

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

Auslobung

## Preis Soziale Stadt 2012

**In Zusammenarbeit** des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienun- ternehmen e.V., des Deutschen Städtetags, des AWO Arbeiter- wohlfahrt Bundesverbands e.V., des vhw Bundesverbands für Wohnen und Stadtentwicklung e.V., der Schader-Stiftung und erstmals des Deutschen Mieter- bunds wird auch in diesem Jahr wieder der Preis Soziale Stadt verliehen. Bis zum 30. Juni könn- en Projekte zur Förderung des sozialen Miteinanders in den Stadtquartieren eingereicht werden.



Ziel des Preis Soziale Stadt 2012 ist es auch in diesem Jahr wie- der, das Interesse für Konflikte in Quartieren zu stärken, Lösun- gen aufzuzeigen und soziale Akti- vitäten zu fördern. Der Wettbe- werb soll abstiegsgefährdeten Quartieren eine Zukunftspers- pektive geben und die Lebens- bedingungen vor Ort verbes- sern. Ferner beabsichtigen die Veranstalter, mit der Auslobung des Preises Nachbarschaften zu

stabilisieren, das Bildungsange- bot im Quartier zu verbessern, die lokale Wirtschaft zu stärken und damit neue Arbeitsplätze für die Anwohner zu schaffen.

Wohnungsunternehmen, Wohlfahrtsverbände und Bür- gerinitiativen sind aufgefor- dert, ihre Erfahrungswerte und Erfolge im Umgang mit Nachbarschaftskonflikten, so- zialer Entmischung oder der krisenhaften Entwicklungen von Wohnquartieren zu präsen- tieren. Teilnehmen können so- wohl Wohnungsunternehmen, Bürger- und Bewohnergruppen

im Quartier als auch Handlungsträger der Stadtentwicklung. Einsendungen au- ßerhalb der Förder- gebiete der Sozialen

Stadt und Projekte aus kleine- ren Städten und Gemeinden sind ausdrücklich erwünscht. Beurteilt wird nach den Kriteri- en Bündelung von Ressourcen, Beteiligung der Betroffenen, Nachhaltigkeit und Aufwand sowie sozialer Ertrag.

Weitere Infos und Anmeldung: vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V., Telefon: 030/390473-130, E-Mail: preis-soziale-stadt@vhw.de

DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT

Haufe Hammonia

### Online-Archiv der DW

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

**Generationen**

AAREON KONGRESS 2012

04.06.-06.06.2012  
in Garmisch-Partenkirchen  
Weitere Infos finden Sie unter:  
[www.aareon-kongress.de](http://www.aareon-kongress.de)

A young boy with blonde hair, wearing a red and white checkered shirt, is leaning over a large blue box. A young girl with blonde hair, wearing a yellow shirt, is also looking into the box. The box is open, and the interior is dark. The background is a plain wall.

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

**„Da ist mehr drin.“**



Aareon

[www.aareon.com](http://www.aareon.com)

Kolumne Finanzmarktbericht

## Gute Zeiten für Neubau

Die Immobilienpreise in deutschen Großstädten und insbesondere in Berlin steigen und steigen. Selbst einschlägige Nachrichtensendungen berichten bereits über die „Wohnungsnot“. Bei diesem Boom ist man geneigt, zuerst an die Immobilienblasen anderer europäischer Städte wie Dublin oder Barcelona zu denken. Diese sind auch irgendwann geplatzt. Dank der deutschen Finanzierungskultur ist dies aber eher unwahrscheinlich, da die Langfristigkeit eine sehr hohe Planungssicherheit bei den Kapitalkosten bietet. Dazu kommt, dass es nie günstiger war, Kredite zu beschaffen, was selbstverständlich auch zu der steigenden Nachfrage führt. Mit den derzeit möglichen 3 Prozent Zinsen und 2 Prozent Tilgung für langfristige Finanzierungen können auch die gestiegenen Baupreise ausgeglichen und Neubauvorhaben wirtschaftlich sinnvoll gestaltet werden.

Auf der anderen Seite sind die Mieten derart explodiert, dass diese mittlerweile ein noch vor kurzem unvorstellbares Niveau erreicht haben. Für 8 Euro pro Quadratmeter bekommt der Mieter eine Neubauwohnung, wenn überhaupt, dann nur noch in Randlagen von Berlin. In der Innenstadt sind mehr als 12 Euro pro Quadratmeter mittlerweile völlig normal.

Bei Baukosten von 1.600 Euro pro Quadratmeter kann das Ganze dann auch noch wirtschaftlich dargestellt werden, da selbst bei einer 100-prozentigen Finanzierung der Baukosten die Kapitalkosten sich nur auf „teufelisch“ niedrige 6,66 Euro pro Quadratmeter belaufen. Selbst bei den üblichen Nebenkosten (aus Eigenmitteln finanziert) und normalen Bewirtschaftungskosten fällt bereits bei einer Miete von 8,50 Euro pro Quadratmeter eine ordentliche Eigenkapital-

verzinsung ab. Das Problem ist derzeit nur, ein geeignetes Grundstück für einen Neubau zu finden. Baulücken sind rar geworden. Und auch hier sind natürlich die Preise in den letzten Jahren stark gestiegen und die Bodenrichtwerte gelten schon lange nur noch zur groben Preisorientierung von ganz unten. Teilweise werden die Richtwerte nicht mehr pro Quadratmeter Grundstücksgröße, sondern auf die mögliche zu realisierende Geschossfläche gezahlt. Wohl dem, der auf seinen eigenen Grundstücken nachverdichten kann oder bereits vor längerer Zeit zu vernünftigen Preisen ein Grundstück auf Vorrat erworben hat. Eigentlich bestehen für Bauherren mittel- bis langfristig nur zwei Risiken: Zum einen könnte bei einer starken Wirtschaftskrise die Arbeitslosigkeit steigen und für viele die Miete nicht mehr bezahlbar sein. Zum anderen besteht bei dem derzeit niedrigen Zinsniveau ein erhebliches Prolongationsrisiko – allerdings erst nach Ablauf der Zinsfestschreibung, das heißt, normalerweise erst in zehn oder fünfzehn Jahren. Wahrscheinlich sind bis dahin aber die Mieten eher noch weiter gestiegen.

Zusammengefasst: Die Rahmenbedingungen für Neubaumaßnahmen waren noch nie so günstig wie jetzt. Wohnungsunternehmen können einerseits durch Neubau den Wohnungsmarkt entlasten und andererseits dabei auch noch Geld verdienen.

Aktuelle Zinskonditionen und weitere Nachrichten rund um die Finanzmärkte finden Sie unter <http://www.bbt-group.de/financial-news.html> im Internet.

Sven Rudolph, BBT GmbH  
sven.rudolph@bbt-group.de  
Kay Schorsch, BBT GmbH  
kay.schorsch@bbt-group.de

VdW Bayern

## Bezahlbare Wohnungen sind Mangelware

**82 Prozent** der Deutschen befürchten, dass es in Zukunft weniger bezahlbaren Wohnraum in den Großstädten geben wird. Daher hält der Bundesbürger Sozialwohnungen für unentbehrlich. Weiteren Grund zur Besorgnis gibt den Deutschen das Angebot an familien- und altersgerechtem Wohnen mit unterstützendem Serviceangebot. Das ergab die Umfrage „Mietwohn-Index 2012“ des Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. Die Ergebnisse blieben im Vergleich zum Vorjahr annähernd konstant und variierten auch nicht innerhalb der unterschiedlichen Alters- und Einkommens-

gruppen, Familienständen und Wohnsituationen. 93 Prozent der Befragten etwa äußerten die Befürchtung, die Schere zwischen Arm und Reich werde weiter auseinandergehen. „Der Mietwohn-Index 2012 zeigt, dass in der Bevölkerung eine sehr breite Übereinstimmung über die Notwendigkeit des sozialen Wohnungsbaus besteht“, erklärt Verbandsdirektor Xaver Kroner. 98 Prozent der 1.000 Befragten gaben dies an. In Bayern würden seit Jahren immer mehr Wohnungen aus der Sozialbindung fallen. Der einzige Ausweg sei in diesem Zusammenhang mehr und verbesserte Wohnraumförderung, so Kroner.



Quelle: VdW Bayern

KWB Rheingau Taunus GmbH, Bad Schwalbach

## Neubau von 14 Sozialwohnungen in Hünstetten-Wallbach

**In Hünstetten-Wallbach** entstehen 14 neue Sozialmietwohnungen der KWB Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus, Bad Schwalbach, die das Land Hessen mit einer Zuwendung in Höhe von 950.000 Euro fördert. Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen rund 2,5 Millionen Euro. Die Gemeinde Hünstetten be-

teilt sich an der Finanzierung mit insgesamt 140.000 Euro. Errichtet werden Zweizimmerwohnungen mit einer Größe zwischen 66 und 71 Quadratmetern. Die Gesamtwohnfläche beträgt insgesamt 965 Quadratmeter. Die Anfangsmiete ist auf 6,60 Euro je Quadratmeter (ohne Betriebskosten) festgelegt.

Gewobau Rüsselsheim

## 76 Mietwohnungen im Horlache Park II

**Die Gemeinnützige** Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Rüsselsheim mbH (Gewobau Rüsselsheim) beginnt im April im hessischen Haßloch mit dem Bau von 76 Mietwohnungen. Im Rahmen des Projekts Horlache Park II werden fünf aus den 1960er Jahren stammende Wohngebäude an der Moritz-von-Schwind-Straße und der Hans-Thoma-Straße durch Neubauten mit barrierearmen und komfortablen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen ersetzt. Eine Sanierung wäre laut Gewobau nicht wirtschaftlich gewesen. Alle Neubauten werden mit Aufzügen und Solarthermieanlagen ausgestattet, sind

aber nicht unterkellert. In den Eingangsbereichen werden Nebenräume eingerichtet. Geheizt wird mit einer Holzpelletanlage, die nur bei Spitzenlast durch eine Gasbrennwertheizung unterstützt wird. Gerade auch beim Mietwohnungsbau seien innovative Formen der Energieerzeugung zentral – insbesondere beim Kostenfaktor Heizen, so die Gewobau. Im Sommer nächsten Jahres sollen die ersten Wohnungen fertig gestellt sein. Die Gewobau Rüsselsheim will die Wohnungen, die mit einer Fußbodenheizung ausgestattet sind, für 8,50 bis zehn Euro pro Quadratmeter vermieten.

Urheberrechtsentgelte

## BVI und DDIV schließen Rahmenvertrag mit der VG Media

**Eigentümer**, Vermieter und Wohneigentümergeinschaften, die mit einer hauseigenen Satelliten-/DVB-T-Antennenanlage Fernseh- und Hörfunksignale empfangen und an die einzelnen Wohneinheiten weiterleiten, sind laut Urheberrechtsgesetz verpflichtet, Lizenzentgelte an die Urheber zu zahlen. Laut BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter und Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) besteht ein Rechtsanspruch auf Lizenzentgelte, sobald eine Kabelweiterleitung an mehrere Wohnungen vorliegt. Eine Ausnahme besteht nur, wenn

zum Beispiel ein familiär nachbarschaftliches Verhältnis zwischen dem Eigentümer und den Bewohnern nachgewiesen werden kann. BVI und DDIV weisen darauf hin, dass es sich bei Urheberrechtsentgelten für die Kabelweiterleitung um Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 15 a der Betriebskostenverordnung handelt. Sie schlossen einen Rahmenvertrag mit der VG Media ab. Eigentümer, die ihre Programme über Dienstleister wie Kabel Deutschland oder Tele Columbus beziehen, müssen nichts beachten, da diese eigene Nutzungsverträge mit der VG Media eingegangen sind.

International Campus AG

## BulwienGesa-Studie zum studentischen Wohnen

**Mit dem Aussetzen** der Wehrpflicht und der Umstellung auf eine achtjährige Abiturzeit erleben zahlreiche Universitätsstädte einen regelrechten Ansturm von Studierenden. Nach einer Studie zum studentischen Wohnen in Deutschland, die das Forschungs- und Beratungsinstitut BulwienGesa im Auftrag der

International Campus AG erstellte, werden 2013 etwa 2,4 Millionen junge Menschen an deutschen Universitäten und Hochschulen studieren, davon allein rund 424.000 Studienanfänger. Im Vergleich zum Wintersemester 2009/2010 bedeutet dies einen Anstieg von rund 260.000 Studenten. BulwienGesa bewertet

die Wohnraumsituation von Studierenden in Deutschland insgesamt als angespannt, weil gerade kleinteiliger Wohnraum knapp ist. 2009 lebten zwölf Prozent der Studierenden in Wohnheimen, der Rest in anderen Wohnformen. Studenten gaben im Schnitt 281 Euro pro Monat für die Miete inklusive Nebenkosten aus. Bei

Wohnungen neuen Typs kann von 50 Prozent höherer Miete ausgegangen werden. Demgegenüber steigt das verfügbare Gesamteinkommen von Studenten. 2009 hatten 17 Prozent der Studierenden monatlich mehr als 1.000 Euro zur Verfügung. Studentisches Wohnen wird daher für Investoren interessanter.

## Funktionskleidung für Gebäude.

Bisher waren Planer in der Farbgebung begrenzt – gerade bei der Gestaltung von Hochhäusern mit dunklen, intensiven Putzfarbtönen. Das ist dank der alsecco Funktionsfassaden mit patentierter Carbon-Technologie jetzt bis Hellbezugswert 5 möglich. Doch die innovativen Systeme bieten weitere Mehrwerte: Perfekte Wärmedämmung, optimalen Brandschutz sowie einen dünn-schichtigen, leichten Systemaufbau bei gleichzeitig hoher Langlebigkeit, Riss- und Schlagsicherheit (über 70 Joule).

Mehr unter: [www.funktionsfassaden.de](http://www.funktionsfassaden.de)



[www.funktionsfassaden.de](http://www.funktionsfassaden.de)



# Die Zukunft der Immobilienfinanzierung

Zum traditionellen Brandenburger-Hof-Gespräch trafen sich Anfang Februar 2012 wieder Experten der Wohnungswirtschaft zum gemeinsamen Dialog. Unter der Leitung von Senator a. D. Jürgen Steinert diskutierte die Runde über die Zukunft der Immobilienfinanzierung. Zentrale Punkte des Gespräches waren mögliche alternative Finanzierungsmöglichkeiten, die Auswirkungen von Basel III und Solvency II, stabile lokale Partnerschaften in den Regionen und der notwendige Schulterchluss mit Partnern, um auf europäischer Ebene gemeinsam für bewährte Instrumente zu streiten.





BRANDENBURGER-HOF-GESPRÄCHE  
DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN BERLIN

DIE  
**ZUKUNFTSTHEMEN**  
IN DER DW

**DW** | DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT



**Aareal Bank**



Die Teilnehmer des 13. Brandenburger-Hof-Gesprächs (v.l.): Franz-Bernd Große-Wilde (Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG Dortmund), Thomas Hegel (Sprecher der Geschäftsführung der LEG NRW GmbH), Dr. Peter Schaffner (Managing Director der Aareal Bank AG), Thomas Ortmanns (Mitglied des Vorstands der Aareal Bank AG), Axel Gedaschko, Senator a. D. (Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.), Jana Kilian (Vorstand der HANSA Baugenossenschaft eG), Jürgen Steinert, Senator a. D. (Moderator), Ulrike Silberberg (Chefredakteurin DW Die Wohnungswirtschaft), Lutz Freitag, Senator a. D. (Aufsichtsratsvorsitzender der GEWOBA Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin), Prof. Dr. Herbert Ludl (Vorstandsvorsitzender der Sozialbau AG Wien)



Alle Fotos Brandenburger-Hof-Gespräch: Torsten George

Axel Gedaschko, Senator a. D., Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

## „Energiewende und altersgerechter Wohnungsumbau sind von der Wohnungswirtschaft allein nicht finanzierbar.“



Die Immobilienbranche ist eine ausgesprochen kapitalintensive Branche. Daher sind effiziente und stabile Finanzierungsmöglichkeiten für sie eine unerlässliche Grundlage. Für die Bewältigung der anstehenden ökologischen und gesellschaftspolitischen Aufgaben ist es notwendig, dass die damit verbundene Finanzierungsbelastung gerecht verteilt wird. Hier ist nicht nur die Wohnungswirtschaft, sondern auch der Staat gefordert. Zur Erinnerung: 52 Prozent des

gesamtwirtschaftlichen Kapitalstocks sind in Wohnungen gebunden, das sind 4,25 Billionen Euro. Doch die Ausstattung mit Eigenkapital, welches für die Refinanzierungsmöglichkeiten der immobilienwirtschaftlichen Unternehmen wichtig ist, stellt sich sehr heterogen dar. Marktüblich sind Quoten zwischen 15 und 25 Prozent. Bei den GdW-Unternehmen beträgt sie dagegen 34 Prozent. Allein im Jahre 2010 wurden von ihnen etwa neun Milliarden Euro investiert. In diesem Jahr werden es wahrscheinlich sogar 600 Millionen Euro mehr sein.

Daraus ergibt sich für die nächsten zehn Jahre ein Finanzierungsbedarf von rund 91 Milliarden Euro, an denen sich auch der Staat durch die Bereitstellung entsprechender Finanzierungsmöglichkeiten beteiligen muss. Denn die Politik erwartet von der Wohnungswirtschaft, dass sie den Hauptteil zur Umsetzung der angestrebten Energiewende beiträgt. Die dafür nötigen Maßnahmen sind aber nicht allein kreditfinanziert von den Wohnungsunternehmen zu

tragen, da die damit verbundenen Kosten nicht komplett auf die Mieter umgelegt werden können. Hier ist der Staat gefordert, einen Teil der erforderlichen Mittel bereitzustellen. Die sind jedoch nicht sichergestellt, da die hierfür eingeplanten Fördermittel aus dem Emissionsfonds ein Finanzleck von 600 Millionen Euro aufweisen. Das stellt vor allem für die Jahre 2013 und 2014 ein ernstes Problem für anstehende Investitionsentscheidungen dar. Deshalb muss sich die Politik an dieser Stelle deutlich positionieren und die zugesagten Fondsmittel aufbringen.

Zudem wird von den Wohnungsunternehmen gefordert, ihre Bestände so umzubauen, dass sie dem demografischen Wandel und der damit verbundenen steigenden Zahl älter Menschen in unserem Land gerecht werden. Hier ist von 2,5 Millionen Wohnungen innerhalb der nächsten fünf Jahre die Rede. Das ist von der Wohnungswirtschaft parallel zu den Kosten der Energiewende nicht zu schaffen; schon gar nicht zu bezahlbaren Mieten. Daher sind an dieser Stelle insbesondere die Pflege- und Krankenkassen gefordert, ihrer Verantwortung gerecht zu werden. Das ist auch in ihrem Interesse, da langfristig so Kosten eingespart werden können. Denn eine Heimunterbringung älterer Menschen kostet mindestens 3.000 Euro monatlich. Würde dieses Geld, beispielsweise drei Monatsbeträge eines Heimplatzes, dagegen in den altersgerechten Umbau von Wohnungen investiert, ergäbe sich langfristig nicht nur ein Einsparpotenzial für die Kassen, sondern auch eine Erhöhung der Lebensqualität der älteren Mitbürger. Hier ist der Gesetzgeber in der Pflicht. Eine Mischfinanzierung der anstehenden Aufgaben von Wohnungsunternehmen und Staat ist unumgänglich.

Jana Kilian, Vertretungsberechtigter Vorstand der HANSA Baugenossenschaft eG

## „Die Asset-Klasse Wohnen in Deutschland genießt bei Investoren ein hohes Ansehen und verfügt über ein sehr gutes Globalrating.“



Das Marktumfeld für Kreditfinanzierungen in der Wohnungswirtschaft ist derzeit günstig. Doch die Zinsen werden in den nächsten Jahren wieder steigen. Denn sie werden wegen der Euro- und Finanzmarktkrise aktuell auf einem künstlich sehr niedrigen Niveau gehalten. Das wird mittelfristig nicht so bleiben. Hinzu kommen die Regularien von Basel III für die Banken zur Eigenkapitalausstattung, zur Regelung des Maximalverschuldungsgrads und zur

Liquidität. Auch sie werden zu einer Erhöhung der Kreditmargen für die Wohnungsunternehmen führen, die so in der Zukunft von zwei Seiten von Zinserhöhungen betroffen sind.

Außerdem wird Basel III zu einer Ausgabebegrenzung für Kredite auf Bankenseite führen. Denn die neuen Kreditvergabegrenzen lassen zukünftig nur noch das 33,3-Fache des Kernkapitals der Banken

zu – unabhängig davon, ob ein relativ sicheres Hypothekendarlehen gewährt wird oder eine risikoreichere Ausleihung für andere Geschäftszwecke erfolgt. Es ist daher zu vermuten, dass die Finanzinstitute eher in risikoreichere Geschäfte investieren, da dort höhere Margen zu verdienen sind. Außerdem könnte es passieren, dass aufgrund der Kreditvergabegrenzen großvolumige Ausleihungen nur noch zu höheren Preisen möglich sein werden oder nur noch von Konsortien zu finanzieren sind. Dann wird sich die bisherige Praxis, dass größere Volumina von Banken mit niedrigeren Zinsen belohnt werden, in Zukunft umdrehen. Ähnlich werden die Versicherungen als ein zweiter großer Finanzier der Wohnungswirtschaft agieren, die sich in absehbarer Zeit an die Vorgaben von Solvency II halten müssen. Diese Verteuerungen der Kreditfinanzierungen müssen von den Wohnungsunternehmen bewältigt werden.

Aber bei allen berechtigten Sorgen über die Zinslandschaft und die Kreditfähigkeit der institutionellen Wohnungswirtschaft sollte indes nicht vergessen werden: Wir sind ein richtig gutes Geschäftsfeld. Die Asset-Klasse Wohnen in Deutschland genießt bei Investoren ein hohes

Ansehen und verfügt über ein sehr gutes Globalrating. Anders als in Großbritannien oder in Spanien gab und gibt es in Deutschland keine Immobilienblase. Langfristige Bestandshalter genießen einen guten Leumund und werden als solide und sicher bezeichnet. Treiber dieses guten Rufes sind dabei sicherlich auch die Genossenschaften, die mit ihrem satzungsgemäßen Auftrag, ihren Mitgliedern ein lebenslanges Wohnrecht zu gewähren, in idealer Weise die Themen Langfristigkeit

und Nachhaltigkeit besetzen. Nachhaltigkeit beschränkt sich hierbei nicht nur auf die sozialen und ökologischen Aspekte, sondern schließt auch ökonomische Faktoren ein. Damit bieten aus meiner Sicht die Genossenschaften ein großes Sicherheitspotenzial für die Banken und Versicherer. Sie können den Gegenpart zu den risikoreicheren Geschäften darstellen und bleiben damit auch künftig ein geschätzter Finanzierungspartner für Banken und Versicherer.

Dr. Peter Schaffner, Managing Director der Aareal Bank AG

## „Der gute deutsche Festzins wird es in Zukunft schwer haben.“



Vor zehn Jahren gab es noch eine Vielzahl von speziellen Immobilienfinanzierungsbanken. Deren Zahl hat sich inzwischen drastisch reduziert. Auch wenn daraus bislang keine Kreditklemme für die Wohnungswirtschaft erwuchs, ist deren Gefahr dennoch nicht gebannt.

Weniger Probleme haben dabei die kleinen und mittleren Wohnungsunternehmen. Sie finden bei Volksbanken und Sparkassen nach wie vor ein sehr breites Angebot vor. Aber bei großvolumigen Finanzierungen sind die Auswirkungen der Krisenjahre deutlich zu spüren. Denn die anhaltende Kapitalmarktkrise und die erheblichen Turbulenzen in den Euro-Volkswirtschaften beeinflussen die Bonitäten und Handlungsspielräume vieler Banken sehr stark. Hinzu kommen vermehrte Stresstests und die vorgezogenen Eigenkapitalanforderungen. Das geschieht zu einer Zeit, in der es auch für Banken schwierig geworden ist, sich am Kapitalmarkt mit Geld zu versorgen. Dies dürfte zu einer spürbaren Verkürzung von Bankbilanzen und in der Folge zur einer Reduzierung des Kreditvolumens generell führen.

Dabei atmet vor allem Basel III ganz klar den Geist der Krise und hat das Ziel, das Interbanken-Refinanzierungsgeschäft erheblich zu erschweren. Damit wird der bisherigen Refinanzierung von Immobilienkrediten massiv der Boden entzogen. Denn für die bisherige Bankenanleihe wird es nach Einführung von Basel III kaum noch einen Käufer geben, weder auf der Bankenseite noch auf der Versicherungsseite. Stattdessen wird die Privatkundeneinlage stark bevorzugt. Wenn aber eine kurzfristige und variabel verzinsliche Privatkundeneinlage als Refinanzierung von langfristigen Immobilien-

darlehen dienen soll, stellt sich die Frage, wie der beliebte und auch sehr gute Festzins in Deutschland überleben soll. Die Sparkassen und Volksbanken, die zwar sehr einlagenstark und sehr liquide sind, können zudem nach Basel III ihr Geld nicht mehr so gut wie bisher zu angeschlossenen Oberinstituten weiterreichen. Auch sie werden ihr Geschäft auf der Aktivseite verstärkt auf die eigenen Füße stellen müssen. Da sie im Wesentlichen kurzlaufende Einlagen als Refinanzierungsmittel haben, werden sie sich im Zweifelsfalle auf lange Sicht damit schwertun, die klassische Immobilienfinanzierung, sprich: den klassischen Festzins, noch anzubieten.

Für die Versicherungen stellt sich die Situation mit Solvency II etwas anders dar. Für sie wird es deutlich attraktiver, direkte Immobilienfinanzierungen zu vergeben. Dabei werden lange Laufzeiten und eben konservative Sicherungsmöglichkeiten besonders interessant sein. Die Frage nach einer guten Bonität, stabilen Werten und einem sicheren Cashflow wird den Wohnungsunternehmen dabei trotzdem nicht erspart bleiben. Doch auch die Versicherungen, potenziell ein guter Partner für die Wohnungswirtschaft, sehen sich bereits der Gefahr ausgesetzt, in ihren Möglichkeiten im Finanzierungsbereich reguliert zu werden. Denn wenn die Finanzaufsicht nach einem verstärkten Einstieg der Branche in das Kreditgeschäft die Forderung erhebt, wie eine Bank zu prüfen ist, wird der gerade gewonnene Spielraum wieder eingengt.

Ganz schwierig wird es für komplexere Immobilienprojekte. Hier werden die Eigenkapitalanforderungen und die Margen stark steigen. Das wird eine Kreditverknappung und Anpassungsprozesse nach sich ziehen und die Wohnungswirtschaft dazu zwingen, Alternativen zu finden. Veränderte Verbriefungen und Unternehmensanleihen bieten hierfür Lösungsansätze. Aber vielleicht liegt die Zukunft auch darin, dass Mieter in engen Märkten namhafte Beträge als Mieterdarlehen zur Verfügung stellen, um den notwendigen Neubau zu finanzieren.



### myWoWi

**Ganzheitliches System für die Wohnungswirtschaft:  
myWoWi - das Managementinformationssystem.**

Leistungsstarke Lösung schafft Transparenz und Handlungsspielraum:

- Langfristige Investitions- und Finanzplanung
- Strategiesimulationen
- Benchmarking
- Unternehmens- und Risikosteuerung
- Portfoliomangement

Profitieren Sie von über 50 Jahren Dr. Klein Know-How!

**Ihr Ansprechpartner**

Hagen Stoll • Leiter myWoWi

Dr. Klein & Co. AG • Klosterstraße 71 • 10179 Berlin

Tel.: 0 30 / 4 20 86 12 71 • info@mywowi.de • www.mywowi.de

Prof. Dr. Herbert Ludl, Vorstandsvorsitzender der Sozialbau AG Wien

## „Wir müssen es schaffen, eine Wohnbauleistung zu generieren, die den Erfordernissen Rechnung trägt.“



Wir haben feststellen müssen, dass das österreichische Geschäftsmodell der gemeinnützigen Bauvereinigungen mit bis zu 40 Prozent Wohnbauförderung bei Weitem nicht jene Wohnbauleistung erbringen kann, die österreichweit, besonders in den Ballungszentren, von ihm gefordert wird. Denn in Österreich gelten die Wohnungsgemeinnützigkeit, die formale Ursprungsfinanzierung und das Kostendeckungsprinzip. Das sind alles Dinge, die für eine freie Marktwirtschaft nicht geeignet sind. Hinzu kommen Mietzins-Obergrenzen, die in Österreich, und in Wien im Speziellen, sehr rigid sind.

Das hat die Neubautätigkeit nicht beflügelt. Aber das genau ist dringend erforderlich. Denn derzeit erlebt Österreich ein enormes Bevölkerungswachstum, was die Nachfrage nach Wohnraum weiter erhöht. Daher gilt es, Lösungsansätze zu finden, wie auf Dauer wieder eine Wohnbauleistung und deren Finanzierung herbeigeführt werden kann, die den tatsächlichen Erfordernissen Rechnung trägt. Das Hauptproblem dabei ist vor allem die Höhe des bereitgestellten Kreditvolumens. Die Konditionen spielen eine untergeordnete Rolle. Dazu muss man wissen, dass die gemeinnützigen Bauvereinigungen, anders als

in Deutschland, im Durchschnitt nur über eine Eigenkapitalquote von 10 bis 15 Prozent verfügen. Das macht die Kreditaufnahme bei den österreichischen Banken, die ohnehin schon durch ihr Ostrisiko gehandicapt sind, nicht leichter. Daher müssen in der Zukunft autonome Finanzierungskreise unterstützt oder geschaffen werden, die losgelöst vom Kapitalmarkt agieren. Das können eine eigene Spareinrichtung, das Bausparen, Dinge wie die Wohnbau-Banken, die Wohnbau-Anleihen und, für Österreich unverzichtbar, die Wohnbau-Förderung sein. Aber auch Pensionskassen oder Versicherungen können in Zukunft strategische Partner der österreichischen Wohnungswirtschaft sein. Denn das Interesse der Kunden von Pensionskassen, die in den letzten Jahren ein Drittel ihrer Pension verloren haben und aktuell wieder mit zehnpromzentigen Kürzungen konfrontiert sind, liegt nicht darin, eine hohe Verzinsung zu erhalten. Hier sind die Anleger schon zufrieden, wenn ihr Geld eine Inflationsabgeltung erfährt. Und das ist beim Wohnungsneubau gewährleistet, weil es hier eine hohe Planungssicherheit durch eine Indexierung der Mieten gibt.

Hinzu kommt, dass zumindest in Wien, das Risiko eines Wohnungsleerstands äußerst unwahrscheinlich ist. Denn hier kann bereits von einer Wohnungsknappheit gesprochen werden. Das gilt es im Interesse der Menschen mit Hilfe geeigneter Finanzierungselemente und -partner zu ändern. Unser Unternehmen wird in den nächsten zwei Jahren 1.500 frei finanzierte Wohnungen in Wien errichten.

Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG Dortmund

## „Wir haben die Krise als Zwischenschritt des Fortschritts verstanden.“



Die Genossenschaft mit Spareinrichtung könnte ein Modell sein, das im Rahmen der Finanzierung als eine Alternative zur Verfügung steht. Denn diese Unternehmensform ist nicht nur ein Wohnungsunternehmen mit einem sehr großen Finanzierungsbedarf, sondern auch ein Kreditinstitut nach dem Kreditwesengesetz, das die Auflagen von Basel III erfüllen muss. Trotzdem bietet dieses Modell viele Vorteile, weil unterschiedliche Wege der Kapitalbeschaffung genutzt werden können, was ein wenig mehr Unabhängigkeit von der Bankenseite beinhaltet. Der Verkauf von Genossenschaftsanteilen ist eine mögliche Form, auch wenn daraus Dividendenzahlungen, bei uns vier Prozent, an die Anteilseigner resultieren. Das ist natürlich teuer erkaufte Eigenkapital, aber zugleich ein Teil des Finanzierungsmixes, der zur Risikostreuung beiträgt.

Natürlich darf man nicht vergessen, dass Wohnungsgenossenschaften im Durchschnitt kleine Unternehmen mit weniger als 1.000 Wohnungen sind. Da spielt die Hausbank, laut einer GdW-Umfrage mit einem Anteil von 84 Prozent der beliebteste Finanzierungspartner der befragten 900 Unternehmen, eine große Rolle. Zudem sind Genossenschaften standortgebunden und sehr stark auf den lokalen Markt fokussiert. Das hat dazu geführt, dass die Finanzkrise gut über-

standen wurde. Allerdings birgt das, wenn man modernes Finanzmanagement als Mix versteht, ein gewisses Klumpenrisiko. Bei den Genossenschaften ist in diesem Zusammenhang das Thema Passiv-Portfolio-Management angekommen, das heißt, man hat die Krise als Zwischenschritt des Fortschritts verstanden. Die aktuelle Chance wird genutzt, um zu bereinigen, Beileihungsliquiditätsmanagement und Darlehensmanagement zu betreiben.

Zusätzlich hat die Staatsschuldenkrise dazu geführt, dass die Kommunen kein Geld haben und Wohnungsgenossenschaften teilweise Aufgaben übernehmen mussten, die in ihrem normalen Investitionsportfolio keine Rolle spielen würden. Und dabei sind sie auf die Unterstützung durch Fördergelder angewiesen. Denn wenn sie beispielsweise Aufgaben im Bereich Städtebauförderung übernehmen, muss eine entsprechende Fördergelder-Landschaft bereitgestellt werden.

Mit Blick auf die Bankenseite ist zudem verstärkt die Kommunikation auszubauen. Denn oftmals lassen sich die Vorteile eines Engagements bei den Wohnungsgenossenschaften im börsenorientierten Kennzahlensystem der Banken nur ungenügend darstellen. Daher ist es wichtig, auf die langfristige Wertentwicklung und hohe Sicherheit der Investition hinzuweisen. Immerhin haben die Genossenschaften ihre Befähigung zur nachhaltigen Bewirtschaftung ihrer Immobilienbestände in der Vergangenheit unter Beweis gestellt – sie agieren zum Teil seit mehr als hundert Jahren am Markt und damit länger als so manches Finanzinstitut.

Thomas Hegel, Sprecher der Geschäftsführung der LEG NRW GmbH

## „Fragen nach der zukünftigen Entwicklung sind Kernelemente der Prüfung von Seiten der Banken.“



Die Bankenlandschaft hat sich seit der Lehman-Pleite völlig verändert. Einige der früheren Finanzierungspartner der Wohnungswirtschaft stehen nicht mehr zur Verfügung. Das stellt eine große Herausforderung dar, weil für die institutionelle Wohnungswirtschaft für das laufende Jahr ein anstehendes Refinanzierungsvolumen von rund 40 Milliarden Euro prognostiziert wird. Für 2013 könnten es sogar 60 Milliarden Euro sein. In Anbetracht der

verringerten Anzahl potenzieller Partner wird sich die Konkurrenzsituation unter den Wohnungsunternehmen bei der Realisierung ihres Refinanzierungsbedarfs erhöhen. Zum Teil ist das ja schon der Fall. Stabile Unternehmen mit einer klaren Bewirtschaftungsstrategie und einer hohen Transparenz sind dabei im Vorteil. Doch was bedeutet das konkret? Zum einen spielt die Unternehmensstrategie der Wohnungsunternehmen eine größere Rolle, die in diesem Zusammenhang die Stabilität ihres Geschäftsmodells und seine Zukunftsfähigkeit belegen müssen. Die Themen Nachhaltigkeit und Wertschöpfung treten hierbei immer mehr in den Vordergrund. Zum anderen wird das Bewirtschaftungs-Know-how hinterfragt. Leerstandsreduzierung und positive Mietentwicklung stehen damit oben

auf der Agenda. Das impliziert gleichzeitig Fragen zur bestehenden Mieterbeziehung, zur Fluktuationsrate und zu angebotenen Services für die Kunden, sprich: den Mietern. Dabei wird auch über optimierte Bewirtschaftung zu angemessenen Preisen diskutiert werden, da das für Banken in Bezug auf den generierten Cashflow außerordentlich wichtig ist und an Bedeutung weiter zunehmen wird.

Aus diesen beiden Anforderungen aus Bankenperspektive ergibt sich die Notwendigkeit einer erhöhten Transparenz. Dazu gehören neben dem ohnehin geforderten aussagefähigen Berichtswesen auch belegbare Prognosen zur zukünftigen Entwicklung eines Wohnungsunternehmens. Fragen des Controllings spielen hierbei eine große Rolle. Dies sind Kernelemente der Kreditprüfung auf Seiten der Finanzierungspartner und ist den erhöhten Eigenkapitalbedürfnissen geschuldet. Außerdem darf nicht vergessen werden, dass auch die Finanzinstitute daran interessiert sind, weiterhin Immobilien, insbesondere Wohnungsportfolios, zu finanzieren, die als Safe Haven gelten. Daraus resultiert eine Veränderung der Beziehung zwischen der Bankenseite und den Wohnungsunternehmen. In Zukunft wird es hier eine noch engere Partnerschaft geben. Die intensivere Zusammenarbeit wird dazu führen, dass die Fragen, die von der Bankenseite angesprochen werden, auch auf der wohnungswirtschaftlichen Seite diskutiert werden müssen. Davon können auf lange Sicht beide profitieren.

## Nicht brennbar Natürlicher Algenschutz Dämmen mit dem Blauen Engel



### Mineralische WDV-Systeme

Die ersten Wärmedämm-Verbundsysteme mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“ heißen weber.therm A100 und A200.\*



[sg-weber.de/blauer-engel](http://sg-weber.de/blauer-engel)



Damit wird gebaut.

\* gilt ab einer Dämmstärke von mindestens 140 mm.

Thomas Ortmanns, Mitglied des Vorstandes der Aareal Bank AG

## „Die eigentliche Gefahr für die langfristige Immobilienfinanzierung ist die Liquiditäts- und Refinanzierungsseite.“



Das Institut der Deutschen Wirtschaft in Köln hat in einer Studie die Zusammenhänge zwischen der Preisentwicklung auf den internationalen Immobilienmärkten und externen Schocks untersucht. Das Ergebnis, dass die Preisstabilität in Märkten mit einer langfristigen Zinsbindung und einer hohen Eigenkapitalquote am robustesten war, ist dabei nicht überraschend. Auch dass die Wertermittlung im Sinne der deutschen Beleihungswert-Verordnung die Stabilität fördert, ist nicht neu. Dasselbe gilt für die hiesigen begrenzten Möglichkeiten bei der Nachverschuldung, sprich: Beleihung, bei steigenden Immobilienwerten. Das deutsche Vorsichtsprinzip garantiert demnach eine relativ hohe Unabhängigkeit von temporären Marktschwankungen.

Ein zweiter Punkt, den man untersucht hat und der sich statistisch gut nachweisen lässt, ist folgender: Im Allgemeinen ist ein Hypothekendarlehen ein Vertrag, der nur dann zustande kommt, wenn die Transaktion zu beiderseitigem Vorteil ist. Dahinter verbirgt sich die Aussage, dass nur eingegriffen werden sollte, wenn es zu asymmetrischen Informationen kommt, was in Deutschland durch das Wettbewerbsrecht und den Verbraucherschutz weitgehend verhindert wird, oder wenn es zu Marktkonzentrationen käme. Das alles, gepaart mit einem funktionierenden Mietwohnungsmarkt, ergibt für Deutschland ein ausgewogenes und solides Verhältnis des Wohnimmobilienmarkts und dessen Finanzierung.

Ich glaube aber, dass die eigentliche Gefahr für die langfristige Immobilienfinanzierung die Liquiditäts- und Refinanzierungsseite ist. Damit sind die Maßnahmen gemeint, die in Deutschland nach heutigem

Stand im Wesentlichen ab 2015 relevant werden. Viele dieser Regeln sind aufgrund des Zeitplans in der aktuellen Geschäftspolitik noch nicht antizipiert. So wird zum Beispiel die NSFR (Net Stable Funding Ratio), eine Art „Schichtenbilanz“, in vielen Häusern zur Steuerung noch nicht umgesetzt. Daraus könnten sich sowohl Verteuerungen der Refinanzierung als auch eine weitere Eingrenzung des Kreditvergabespielraums ergeben. Und das ist nur eine der Gefahren, die der Wohnungswirtschaft im Hinblick auf die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungskraft der Banken droht.

Dabei sind die in den vergangenen Jahren aufgetretenen Probleme des Bankensektors in Deutschland nicht durch die klassische Immobilienfinanzierung ausgelöst worden. Die betreffenden Banken haben ihre Probleme nicht in dem angestammten klassischen Immobilienkreditgeschäft bekommen. Insofern ist es verwunderlich, dass die Grundfunktion der Banken immer wieder in Frage gestellt wird. Für die Effizienz einer modernen Volkswirtschaft ist eine zusätzliche Eingrenzung der klassischen Bankfunktionen sicher nicht sinnvoll.

Daher muss die Frage erlaubt sein, wie man neben den notwendigen Maßnahmen gegen die Auswüchse der Finanzmärkte sicherstellen will, dass das Kerngeschäft der Banken nicht massiv eingeschränkt wird. Denn ich bin zutiefst davon überzeugt, dass eine Unterbrechung der Geldschöpfung und der Transformationsmechanismen bei Banken erhebliche Wohlstandsverluste zur Folge haben wird. Ich glaube, viele Maßnahmen, die jetzt ergriffen werden, haben diese Nebenwirkungen, so dass es für viele Banken immer schwieriger wird, langfristige Zinssätze mit den notwendigen Volumina zuzusichern – es sei denn, sie wollen zum Beispiel ein noch höheres Fristentransformationsrisiko eingehen, was aber aufsichtsrechtlich kaum erwünscht sein dürfte. In der Folge kann das eine Verknappung der Mittel für langfristige Finanzierungen nach sich ziehen. Für die Immobilienwirtschaft ist das nicht gut.

Lutz Freitag, Senator a. D., Aufsichtsratsvorsitzender der GEWOBA Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

## „Die Wohnungswirtschaft wird auch in Zukunft ein ausgesprochen attraktiver und interessanter Finanzierungspartner für die Banken sein.“



Die Fremdfinanzierung in der Wohnungswirtschaft wird auch in Zukunft eine herausragende Rolle spielen. Sie ist unverzichtbar, weil Investitionen in den Neubau und in die Modernisierung des Bestandes ohne Fremdfinanzierung und Finanzierungspartner nicht möglich sind. Kurz gesagt: Es gibt vielleicht alternative Finanzierungspartner, aber es gibt – von wenigen Ausnahmen abgesehen – keine Alternative zur Fremdfinanzierung. Denn sonst müsste die gegenwärtige Mietergeneration über kaum bezahlbare Mieten die Wohnqualität der folgenden Generationen finanzieren, könnte





Wohnungsunternehmen für die Finanzinstitute begehrte Partner, weil sie in der Regel über ein nachhaltiges und damit „professionell langweiliges“ Geschäftsmodell verfügen. Gerade wegen dieses Geschäftsmodells sind sie besonders verlässliche und risikoarme Partner für die Finanzierungsinstitute.

Dennoch: Es gibt aufgrund nicht zielgenauer und unangemessener Regulierung für die künftige Fremdfinanzierung der Wohnungswirtschaft gewisse Risiken, die jedoch nicht existenzgefährdend sind und auch nicht zwingend eintreten müssen. Ignorieren darf man sie aber nicht. Bei der letzten mir bekannten Umfrage hatten die GdW-Unternehmen rund 105 Milliarden Euro Fremdkapital in ihren Bilanzen. Der durchschnittliche Zinssatz betrug damals 4,25 Prozent. Wenn die Steigerung der Zinskosten durch die künftigen europäischen und nationalen Regulierungsmechanismen zum Beispiel 100 Basispunkte ausmacht, würde das bedeuten, dass die Zinsbelastung der Wohnungsunternehmen um zirka 25 Prozent steigt. Das ist eine erhebliche Größenordnung. Hier ist die Politik gefordert, angemessen und zielgenau zu agieren.

Doch das tut sie derzeit nicht. Denn die Instrumentarien, die zur Regulierung der Bankenkrise entwickelt und implementiert wurden und werden, sind teilweise gar nicht geeignet, den Erfordernissen der aktuellen Schuldenkrise Rechnung zu tragen, ja sie verstärken die negativen Wirkungen. Das heißt: Die Politik hat viel zu große Time Lags in ihren Reaktionen auf die jeweiligen Problemlagen, und sie betreibt keine angemessene Politikfolgenabschätzung. Denn im Augenblick sind nicht die Banken das Problem. Sie wären eigentlich Teil der Lösung der Staatsschuldenkrise, werden aber daran gehindert, ihren Beitrag zu leisten, weil sie mit Instrumenten aus der Zeit der Bankenkrise und der verantwortungslosen Risikobereitschaft konfrontiert werden.

Die Wohnungswirtschaft wird auch in Zukunft ein ausgesprochen attraktiver und interessanter Finanzierungspartner für die Geldhäuser sein. Die Finanzierung der Staaten und der Gebietskörperschaften wird für die Banken und Versicherungen an Bedeutung verlieren, zumindest wird sich die Staatsfinanzierung risikoäquivalent vollziehen. Wenn die Finanzierungsinstitute in Zukunft Geschäfte machen wollen, werden sie ihr Augenmerk verstärkt auf die Wohnungswirtschaft richten. Denn hier sind die Risiken überschaubar und kalkulierbar. Die Wohnungsunternehmen sind gefordert, ihre Professionalität in puncto Finanzierung weiter zu steigern – auch wenn in der Vergangenheit schon vieles wesentlich besser wurde. Dazu gehört auch der Ausbau der Finanzkommunikation.

Am Ende sitzen Wohnungswirtschaft, Banken und Versicherungen alle im gleichen Boot, wenn es um die Folgen der Überregulierung durch den Staat geht.

davon aber selbst nur zeitlich begrenzt profitieren. Das wäre sozialökonomisch unausgewogen und nicht vertretbar.

Die Professionalität des Finanzierungsmanagements der Wohnungsunternehmen ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Das hat dazu geführt, dass uns unsere Partner in den Finanzierungsverhandlungen ernst nehmen und meist wirklich auf Augenhöhe miteinander verhandelt wird. Gleichzeitig sind die



**Wer gerne Wasser trinkt, sollte sich bei der Qualität sicher sein können...**

*... wir führen für Sie die Legionellenprüfung nach den Vorgaben der neuen Trinkwasserverordnung durch. Dann können Sie sicher sein, dass alles in Ordnung ist.*

*Unsere Leistungen finden Sie im Internet auf der Seite [www.innotec-gruppe.de](http://www.innotec-gruppe.de) oder Sie rufen uns einfach an unter 0800-4 666 832.*

**!nnotec**  
energie-management

Immobilienfinanzierung – eine Prognose

## „Für krisenbewährte Instrumente gemeinsam streiten.“

Das Thema Immobilienfinanzierung kann nur global betrachtet werden, einhergehend mit der internationalen Krise der Finanzmärkte und den Auswirkungen von Basel III. Die Risikolage von Investoren und öffentlichen Fördergeldern war den Teilnehmern sehr wohl bewusst. Die Debatte machte deutlich: Bei einem globalen Thema für Wohnungsunternehmen muss auch global agiert werden. Nächster Schritt ist es demnach, die Kooperation wohnungswirtschaftlicher Verbände und Unternehmen auf europäischer Ebene zu suchen.

**Jürgen Steinert:** Der Immobilienfinanzierung, daran sind sich die Teilnehmer dieser Runde einig, stehen einschneidende Veränderungen bevor. Dabei steht dieser Prozess erst am Anfang und nicht alles, was an Risiken angesprochen wurde, ist bereits Realität. Viel wird künftig daran festgemacht werden, wie wir Basel III letztendlich umsetzen. Da stellt sich mir die Frage, ob, und wenn ja, welchen Spielraum die Nationalstaaten diesbezüglich haben.



„Der Immobilienfinanzierung stehen einschneidende Veränderungen bevor.“ Jürgen Steinert

**Lutz Freitag:** Bei EU-Richtlinien gibt es gewisse Gestaltungsmöglichkeiten in der Umsetzung. Der wesentliche Teil ist jedoch unmittelbar geltendes EU-Verordnungsrecht und damit nicht modifizierbar.

**Axel Gedaschko:** Bestimmte Wahlrechte in Basel III sind den Mitgliedsstaaten auch weiterhin freigegeben. Diese sind, das muss man einmal ausdrücklich betonen, nicht zuletzt durch unseren Einsatz, für die Wohnungswirtschaft günstig. Und wenn Basel III für die Wohnungswirtschaft wirklich ein Problem würde, hätten wir ein realwirtschaftliches Problem erster Güte, so dass wir uns über dieses Thema nicht mehr unterhalten müssten. Dann könnten wir unser Kaminfeuer anzünden und das Geld hineinwerfen. Doch daran glaube ich nicht, denn die Wohnungswirtschaft ist einer der sichersten

Häfen. Zu den angesprochenen Wohlstandsverlusten wird es aufgrund der Staatsschuldenkrise dagegen ohnehin kommen. Das ist leider pure Mathematik.

**Franz-Bernd Große-Wilde:** Einige Kriterien sind ein Stück weit zu umgehen. So haben zum Beispiel bei der Kernkapitalquote die Volks- und Raiffeisenbanken eine Satzungsänderung vorgenommen und können die Geschäftsanteile so weiter dem Kernkapital zurechnen.

**Dr. Peter Schaffner:** Die jetzt auf dem Tisch liegende Regulierung, insbesondere Basel III, greift massiv in die für die Volkswirtschaft erforderliche Geldschöpfung durch die Banken ein. Wir als Industrieland benötigen aber eine ständige Liquiditäts- und Geldversorgung. Die würde durch die geplanten Regeln wahrscheinlich stärker limitiert und beeinflusst werden, als man sich das bislang vorstellt. Deswegen muss die deutsche Politik ihren Einfluss auf die Verabschiedung der entsprechenden Verordnungen, so dass denn noch möglich ist, wahrnehmen. Denn wenn das erst mal zementiert ist, wird es kaum noch rückgängig zu machen sein.

**Thomas Ortmanns:** Ich will noch ein Problem ansprechen. Es kam heute mehrfach die Frage nach öffentlicher Förderung auf den Tisch. Die setzt natürlich öffentliche Mittel voraus. Vielen wird zunehmend bewusst,



dass die größten Investoren in Staatsanleihen bislang Banken und Versicherungen waren. Denn aus volkswirtschaftlicher Perspektive passiert nichts anderes, als dass die Bür-

ger eines Landes über diese Transformation als Wertpapierkäufer, Fondszeichner oder Lebensversicherungskunden ihr Geld wieder dem Staat zur Verfügung gestellt haben. Das ist wirtschaftlich und politisch absolut gewünscht. Dieser Regelkreislauf ist per Stand heute aber weitgehend unterbrochen. Es gibt zurzeit kaum eine Bank oder Versicherung mehr, die im großen Stil in Staatsanleihen investiert.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wer künftig Staaten, aber auch Länder und Kommunen finanziert. Dies muss beantwortet werden, damit im Endeffekt der Geldkreislauf wieder in Gang kommt. Denn nur so hat der Staat die Möglichkeiten, Förderbanken und andere Maßnahmen zu finanzieren. Ich denke, diese Themen rücken nun in den Vordergrund, weil sie natürlich einen unmittelbaren Einfluss auf die Haushalte des Staates und der Kommunen haben. Dabei muss auch über die Rolle einzelner Branchen innerhalb des beschriebenen Kreislaufs diskutiert werden.

**Axel Gedaschko:** Noch einmal zu Basel III. Bisher lag die Risikogewichtung für Wohnimmobilien im so genannten Standardansatz bei 50 Prozent. Dass wir jetzt auf 35 Prozent in funktionierenden Immobilienmärkten wie Deutschland kommen, hilft dem Wohnungsimmobiliensbereich. Hier war also die bisher geführte Diskussion sehr erfolgreich.



**Lutz Freitag:** Das stimmt und ist ein schöner Erfolg für den GdW. Das Gleiche gilt für die Langzeitzuschläge, auf die bei

## „Basel III greift massiv in die notwendige Geldschöpfung durch die Banken ein. Die Politik muss ihren Einfluss auf die Verabschiedung der entsprechenden Verordnungen wahrnehmen.“

Dr. Peter Schaffner

kleinen- und mittelgroßen Unternehmen im fortgeschrittenen Ratingansatz verzichtet werden kann. Das trifft für die weit überwiegende Zahl der GdW-Mitgliedsunternehmen zu.

**Jürgen Steinert:** Eine der Botschaften des heutigen Gesprächs lautete, dass die traditionell langfristige Finanzierung der Immobilie in Deutschland durch einen Teil der Reform gefährdet wird. Gibt es aus der Sicht der Kreditinstitute und Banken keinen Ausweg, der uns die langfristige Finanzierung zu erträglichen Konditionen sichern kann?

**Thomas Ortmanns:** Den gibt es, vorausgesetzt wir haben eine gewisse Stabilität bei den Rahmenbedingungen. Die Frage lautet doch: Warum kaufen Investoren nur noch sehr zögerlich langfristige Pfandbriefe und langfristige Inhaberschuldverschreibungen. Die Antwort: Es fehlt das Vertrauen in das Rahmenwerk, denn es hat in den letzten Jahren zu viele Richtungsänderungen gegeben. Die aktuelle Griechenland-Diskussion ist dafür ein unschönes Beispiel. Oder denken Sie an das deutsche Restrukturierungsgesetz, welches für die gesamte Finanzwirtschaft gilt. Seine Intention ist es eigentlich, den Steuerzahler vor künftigen weiteren Belastungen zu schützen. Letztendlich ist die konkrete Umsetzung aber noch weitgehend unklar. Das wird mittlerweile von den internationalen Ratingagenturen als Malus für den Standort Deutschland gewertet. Außerdem wird hoheitlich entschieden, wie eine Good und eine Bad Bank gebildet und welche Forderungen wohin übertragen werden. Für einen Investor klingt das nicht sonderlich inspirierend.

**Lutz Freitag:** Das veranlasst mich zu einer anekdotischen Anmerkung: Anscheinend sind die Regulierer Keynesianer, aber nur in dem Sinne, dass sie seine Aussage „langfristig sind wir alle tot“ zum Dogma erklärt haben.

**Axel Gedaschko:** So pessimistisch sehe ich die Situation bei Solvency II nicht. Denn wie bereits erwähnt konnte auch bei Basel III erreicht werden, dass die Laufzeitzuschläge für die kleinen und mittleren Unternehmen im fortgeschrittenen Ratingansatz nicht erhoben werden. Davon profitieren alle

Unternehmen, die eine Bilanzsumme von bis zu einer Milliarde Euro aufweisen. Beim GdW sind das über 98 Prozent der Mitgliedsunternehmen.



**Lutz Freitag:** Auch das war ein großer Erfolg für den GdW, denn ursprünglich war nur eine Bilanzsumme von 500 Millionen Euro vorgesehen.

**Thomas Ortmanns:** Ich möchte auch nicht so verstanden werden, dass es keine Lösung geben kann. Aber die Frage nach möglichen Konsequenzen muss gestellt werden. Und wenn man das tut, wird deutlich, dass man an verschiedenen Stellen nachbessern muss. Dabei, so kurios das klingen mag, ist die Staatsschuldenkrise eine echte Chance, Brüssel zum Umdenken zu bewegen. Denn zum ersten Mal wurde durch sie der Politik auf breiter Front vor Augen geführt, dass viele der angedachten Regulierungsmaßnahmen ungewollte oder unerwartete Nebeneffekte haben – auch bei ihren eigenen Staatsfinanzen. Insofern glaube ich, dass es durchaus Potenzial gibt, die eine oder andere Regelung noch einmal zu diskutieren.

**Lutz Freitag:** Das eigentliche Problem sehe ich darin, dass durch eine Kumulation sich zum Teil widersprechender Ansätze tatsächlich ein Gau ausgelöst werden kann. Denn die Politik hat nur eine sehr begrenzte Fantasie, um die Folgen ihres Handelns vor auszusehen. Das merken wir sowohl in einfacheren Politikbereichen, umso mehr bei so komplexen Dingen wie bei der Berücksichtigung der Immobilienfinanzierung in der Finanzregulierung.

Aber ich teile auch die Auffassung Herrn Ortmanns, dass die Diskussion in Brüssel inzwischen doch sehr viel sensibler und differenzierter geführt wird. Das schlägt sich

aber leider noch nicht in den Dokumenten nieder.

**Jürgen Steinert:** Die Finanzmärkte und ihre Entwicklung sind zu einem existenziellen Problem geworden. Doch ich bin fest davon überzeugt, dass die Demokratie ein lernfähiges System ist – wenn auch mit Verzögerung. Ich hoffe daher, die Verzögerungseffekte dauern nicht so lange, dass das Kind nicht mehr aus dem Brunnen gezogen werden kann. Deshalb bin ich dafür, dass sowohl die bestehenden Chancen als auch die Risiken öffentlich thematisiert werden. Damit wird der Politik geholfen, ihr Bewusstsein für die von ihr gefällten Entscheidungen und deren Folgen zu schärfen. Meine Hoffnung ist es daher, dass nicht alle bisher angesprochenen negativen Folgen eintreten und wir das bisher erreichte Wohlstandsniveau zumindest erhalten können.

**Dr. Peter Schaffner:** Ich würde ganz gerne noch mal ein bisschen mehr zur Immobilie zurückkehren. Ein Beispiel: Die niederländischen Wohnungsgenossenschaften müssen ihren Neubaubedarf dadurch finanzieren, dass sie aus ihrem Bestand Wohnungen ver-



kaufen, um mit den Überschüssen ihren Finanzierungsbedarf für die Schaffung von neuem Wohnraum und Sozialwohnungen zu decken. Das ist ein interessanter Ansatz, weil

er den Nachfrager in seiner Position stärkt. Jetzt könnte man beim Blick auf die hiesige Wohneigentumsquote sagen, dass die Deutschen nun einmal ein Mietervolk sind. Auf der anderen Seite kann man seit einiger Zeit feststellen, dass immer mehr Menschen darüber nachdenken, ihr Geld in Immobilien zu investieren. Das könnte ein Ansatz sein, zusätzliches Kapital für die Immobilienmärkte zu generieren. Denn in den angesprochenen vier Billionen Euro Wohnimmobilienvermögen stecken unglaubliche stille Reserven. Die Unternehmen haben ihre Immobilien oft infolge langjähriger Abschreibung sehr niedrig bilanziert. Damit ist Eigenkapital gebunden, das nicht als Liquidität zur Verfügung

steht. Es muss doch möglich sein, dieses buchwertige Eigenkapital in Cash umzuwandeln. Daher finde ich den Ansatz, wie die Niederländer mit diesem Punkt umgehen, interessant.

**Lutz Freitag:** So ganz neu ist das auch für uns nicht. Vor allem Genossenschaften in Süddeutschland mit einer christlichen Tradition haben über den Verkauf von Eigentumswohnungen ganz oder teilweise die Modernisierungen des genossenschaftlichen Bestandes finanziert oder diesen erweitert. Auch die Auflage an die ostdeutschen Wohnungsunternehmen im Zuge der Altschuldenhilfe, Wohnungen zu privatisieren, folgt einem solchen Modell. Die Frage ist nur, ob das in Deutschland eine wesentliche Finanzierungsalternative ist. Da habe ich meine Zweifel. Aus meiner Sicht ersetzt das nicht die heutige Form der Fremdfinanzierung. Das Gleiche gilt für Mieterdarlehen, die nur für eine begrenzte Klientel anwendbar sind.

**Thomas Hegel:** Auch ich habe große Zweifel, dass das bei uns tragfähig wäre. Wir haben viele Anläufe erlebt, über Privatisierungen große Finanzmittel zu bewegen. Das hat im Ansatz immer funktioniert, aber wir alle kennen die angebrochenen Bestände. Zudem gibt es große regionale Unterschiede. So dürfen kommunale Unternehmen in Berlin keine Wohnungen veräußern. In Nordrhein-Westfalen wäre es regional sehr schwierig und würde nicht die Volumina generieren, um daraus ein Vehikel zur Schaffung von Finanzierungskraft zu kreieren.

**Thomas Ortmanns:** Ich will das an einem Punkt noch unterstreichen. Wenn die Eigentumsquote in Deutschland mit Macht erhöht würde, käme man ganz schnell in Einkunfts- und Vermögensregionen, die die dafür notwendigen Eigenmittel gar nicht oder nur schwer aufbringen können. Und dann hätte Deutschland das Thema private „Verschuldung“ auf dem Tisch, dessen Wirkung wir zur Genüge in den vergangenen Jahren auf anderen Märkten, zum Beispiel bei der Subprime-Krise, beobachten konnten. Ich glaube, eine nennenswerte Verschiebung der Eigentumsquote, beispielsweise um 20 Prozent, würde genau dafür sorgen, dass unser bisher stabiler Immobilienmarkt deutlich volatiliter werden würde. Und wir dürfen eines nicht vergessen, dass wir einen weitgehend gut funktionierenden Mietwohnungsmarkt haben.

**Prof. Dr. Herbert Ludl:** Der Versuch, mit Gewalt die Eigentumsquote zu erhöhen, ist in Frankreich und in Amerika schief gegangen. Ich habe den Eindruck, dass die Leute,



die Geld haben, nicht mit denen identisch sind, die eine Wohnung suchen. Das sind zwei unterschiedliche Personenkreise. Außerdem ist es doch so, dass wir eigentlich Vermögensverteilung meinen, wenn wir von Wohneigentum sprechen. Dafür sollte man auch wirklich sein. Aber die Menschen sollen sich selbst aussuchen, was sie damit machen. Ob sie es

**„Die Leute, die Geld haben, sind offenbar nicht mit denen identisch, die eine Wohnung suchen.“** Prof. Dr. Herbert Ludl

vertrinken, in Gold anlegen oder sich davon eine Wohnung kaufen, ist deren Privatsache. Der Versuch, ihnen über den Umweg „Wohnung“ zu Eigentum und Vermögen zu verhelfen, muss scheitern, weil es eben nur eine Art Grauschleier wie der Geldschleier von Keynes ist und nicht die Realität.



den in der Regel die älteren und modernisierten Immobilienbestände auf den Markt gelangen. Das birgt Probleme und könnte unter Umständen nur zu einem durchlaufenden Handel führen. Spannend finde ich aber in diesem Zusammenhang das Thema „Altersvorsorge“ und hierbei insbesondere den Komplex Mietkauf. Denn bei dieser schleichenden Form des Eigentumserwerbs würden im Alter die Mietkosten zumindest minimiert.

**Franz-Bernd Große-Wilde:**

Ich glaube auch, dass das Problem für die Wohnungsunternehmen in der Frage besteht, wer die angebotenen Objekte kauft. Zudem wür-



**Jana Kilian:** Es geht hier in der Diskussion im Wesentlichen um die Finanzierung und nicht um die Schaffung von einer höheren Eigentumsquote. In diesem Zusammenhang frage ich mich: Was bringt die uns denn eigentlich und was hat sie dem Ausland gebracht? Ich habe eher das Gefühl, dass die Menschen, für Genossenschaften gilt das ohnehin, bei uns wohnen, weil sie eben mieten wollen. Hinzu kommt, dass die Menschen immer mobiler werden müssen, weil sie heute in Berlin arbeiten, morgen in München und übermorgen vielleicht in Hamburg. Mein Eindruck ist es daher, dass unsere Mitglieder – und wir haben durchaus auch einkommensstarke Mitglieder – inzwischen bewusst mieten und nicht kaufen, um unabhängig zu bleiben.

**„Mitglieder mieten inzwischen bewusst anstatt zu kaufen, um unabhängig zu bleiben.“**

Jana Kilian

**Axel Gedaschko:** Natürlich gibt es unterschiedliche Interessen. Trotzdem sind Wohnungsprivatisierungen aber ein Teil der Lösung, wenn es um das Finanzierungsproblem bei Wohnungsunternehmen geht. Zudem dürfen wir die städtebauliche Komponente nicht ignorieren. Denn teilweise besteht die Notwendigkeit der Nachverdichtung. Das bedeutet den Abriss alter Bestände, die durch neue ersetzt werden müssen. Dafür benötigen die Wohnungsunternehmen Geld. Wir haben in Bochum gesehen, wie die kommunale Gesellschaft genau das in hervorragender Art und Weise praktiziert hat. Ohne Verkauf alter Bestände wäre das nicht finanzierbar gewesen. Ich denke, Schwarz-Weiß-Malerei bringt an dieser Stelle nichts. Wohnungsverkäufe sind für kommunale Unternehmen in Märkten, die das hergeben, eine von verschiedenen Formen, ihren Finanzierungsbedarf für Neubauten zum Teil abzudecken.

## „Die Staatsschuldenkrise ist eine echte Chance, Brüssel zum Umdenken zu bewegen.“

Thomas Ortmanns

**Thomas Hegel:** Mir wird bewusst, dass wir über ganz verschiedene Aspekte sprechen. Das eine ist die Neubaufinanzierung, dann haben wir die Refinanzierung und die Finanzierung von Investitionen. Ein Modell, das hierfür das Allheilmittel wäre, gibt es aber nicht. Ich glaube, die Lösung kann nur in einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit liegen. Hierbei gilt es, die beiderseitigen Interessenlagen, Bedürfnisse und Möglichkeiten zu erkennen und anzuerkennen. Wenn eine kleine kommunale Gesellschaft für das Erreichen einer bestimmten Eigenkapitalquote für ein Neubauprojekt Bestände verkauft, ist das in Ordnung. Sie sucht sich dann eine Bank, die hierfür als Partner zur Verfügung steht.

Wenn ein großes Wohnungsunternehmen eine Refinanzierung vor der Brust hat, gelten andere Gesetzmäßigkeiten. Denn dann ist die Dimension deutlich größer und die Zielrichtung beider Seiten eine völlig andere. Daher kommt es auf eine gute Zusammenarbeit an. Können wir auf der wohnungswirtschaftlichen Seite die Anforderungen

gemeinsam sichern. Das ist außerordentlich individualisierbar und sachbezogen. Bei der Vielfalt von komplexen Themen frage ich mich manchmal: Wer außerhalb unserer Branchen will das denn noch tatsächlich verstehen, was wir hier tun? Um diese Komplexität zu transportieren, hilft nur eine Reduzierung auf das Wesentliche. Und das lautet: Wir sind Partner mit einer Interessenlage und wir wissen miteinander umzugehen. Vielleicht gelingt es uns so, die eine oder andere krisenhafte Entwicklung in den Griff zu bekommen und dafür zu sorgen, dass von uns beiden ein anderes, ein besseres Bild in der öffentlichen Wahrnehmung und bei den politischen Entscheidungsträgern entsteht.

**Thomas Ortmanns:** Ich möchte diese Anmerkung noch verstärken. Wie erfolgreich es sein kann, wenn man strukturiert und mit Nachdruck arbeitet, hat der GdW bei den Verhandlungen zu Basel III bewiesen. Dann bieten sich echte Chancen, bei den neuen Regeln stärkere Differenzierungen zu erreichen. Denn es gibt viele Dinge, die gut waren und sich bewährt haben: Kommunale Darlehen sind in der Vergangenheit in Deutschland nicht ausgefallen, Pfandbriefe auch nicht. Vor allem Letzterer ist gerade in Deutschland ein klassisches Beispiel, dass das Rad nicht neu erfunden werden muss. Man denke da nur an die Stichworte „Deckungsstock“, „konservative Beleihungswerte“ oder „langfristiges aktives Management“. All das gibt es bereits.

An dieser Stelle sollten wir uns wirklich, wie von Herrn Hegel angeregt, zusammen tun und für unsere krisenbewährten Instrumente gemeinsam streiten.

**Jürgen Steinert:** Es spricht alles dafür, dieser Botschaft von Herrn Hegel und Herrn Ortmanns zu folgen und den Mieterbund gleich noch mit ins Boot zu holen. Und wenn es um die europäischen Normen geht, gilt es auf europäischer Ebene neben Österreich auch die anderen Partner zu versammeln. Denn vieles von dem, was wir heute diskutiert haben, lässt sich im Alleingang nicht mehr korrigieren – so mühsam die europäische Ebene auch sein mag. Herzlichen Dank für das spannende Gespräch.



nicht erfüllen, fällt auf der Bankenseite ein Geschäftspartner aus. Zeigt die Bankenseite keine Kooperationsbereitschaft, gilt das selbe für uns. Wenn das beide Seiten verinnerlicht haben, können wir auch unter dem Stichwort „Zukunft der Immobilienfinanzierung“ gemeinsame Interessen gegenüber der Politik vertreten.

Denn die darf nicht mit populistischen Schlagzeilen gegen die Finanzwirtschaft in den Wahlkampf ziehen. Daher müssen wir alle, die Banken und die Wohnungswirtschaft, aufpassen, dass da nicht Statements losgelassen werden, die uns allen schaden. Vielmehr sollten wir überlegen, wie wir unsere Partnerschaft und unsere Möglichkeiten auf dem Finanzierungsmarkt

# epiqr®

Die Software  
mit Bestand

## Vor- merken!

Jetzt epiqr®  
kennenlernen.

Am 18.04.  
in Potsdam und  
am 26.04.  
in Frankfurt



Freude am intelligenten  
Bestandsmanagement mit epiqr®!

Effiziente Wege bei der Instandhaltung von Immobilienbeständen verfolgen, heißt ganzheitlich denken, nachhaltig verbinden und wirtschaftlich handeln. Das schafft hochwertige Lebensräume und Platz für mehr Freude.



[www.calcon.de](http://www.calcon.de)

CalCon



Fraunhofer  
IBP

eine Ausgründung des

Klimaschonende Stadtentwicklung

# Emissionshandel in der Wohnungswirtschaft

Klimaschutz und Energiewende zählen zu den zentralen Vorsorgeaufgaben auch der Stadtentwicklungspolitik. Die wagemutige Idee: eine Verknüpfung von Emissionshandel und Stadtentwicklung. Viele Argumente und gute Gründe scheinen dagegenzusprechen. Gleichwohl zeigen zwei sehr unterschiedliche Vorhaben, dass es sich zumindest lohnt, einmal genauer hinzuschauen. Die Idee und die Projekte werden hier vorgestellt.

Engagierter Klimaschutz in den Städten erfordert beträchtliche Investitionen, wobei der öffentliche Finanzierungsanteil wegen der europäischen Verschuldungskrise künftig geringer werden dürfte. In diesem Umfeld ist es sinnvoll, auch über Wege zur ergänzenden Finanzierung der klimaschonenden Modernisierung der Städte nachzudenken, die auf einen geringeren Einsatz öffentlicher Mittel setzen. Die jüngste BauGB-Novelle und das neue KfW-Programm zur energetischen Stadtsanierung für Maßnahmen im Quartier unterstreichen hier die Bemühungen der Bundesregierung.<sup>1</sup> Eine Idee könnte in der intelligenten Verbindung von Emissionshandel und klimaschonender Stadtentwicklung liegen.<sup>2</sup>

## Die Idee: Emissionshandel finanziert Teil der energetischen Modernisierung

Die Idee, mehr Klimaschutz in den Städten durch Anbindung an den Emissionshandel zu erreichen, ist relativ einfach zu erklären: Im Emissionshandel darf nur der, der über Emissionszertifikate verfügt, die so verbriefte Menge an CO<sub>2</sub> auch emittieren. Je nachdem, ob die Kosten der Vermeidung dieser Emission im eigenen Unternehmen über oder unter dem jeweiligen Börsenwert des CO<sub>2</sub>-Zertifikates liegen, entscheidet sich ein Unternehmen, an der Börse<sup>3</sup> Zertifikate zu kaufen oder die Emissionen zu vermeiden. Der Handel trägt dazu bei, dass die CO<sub>2</sub>-Vermeidungskosten der beteiligten Branchen und Unternehmen insgesamt minimiert werden (Primärmarkt).

Der europäische Emissionshandel wird über die flexiblen Mechanismen des Kyoto-Protokolls ergänzt. So können Emissionseinsparungen in einem begrenzten Umfang auch durch Investitionen in andere Klimaschutzprojekte erfüllt werden. Dies können zum Beispiel Aufforstungsaktivitäten sein, die nachweisbar zu CO<sub>2</sub>-Einsparungen führen. Die CO<sub>2</sub>-Einsparungen dieser Klimaschutzprojekte können zertifiziert und als „Wertpapier“ an der Börse verkauft werden (Sekundärmarkt). Der Erwerb eines so

entstandenen Emissionsrechts berechtigt dann ein dem Emissionshandel unterworfenen Unternehmen, das so verbrieftes CO<sub>2</sub> zu emittieren. Kostenvorteile der CO<sub>2</sub>-Einsparprojekte machen diese Papiere zum Beispiel für die Energiewirtschaft interessant. Dies schlägt die Brücke zur städtischen Modernisierung: Eine Andockung an den Emissionshandel und eine intelligente Bündelung der vielen, in der Regel kleineren Einzelmaßnahmen zum Klimaschutz würde den beteiligten Branchen ein lukratives Angebot zur günstigen Emissionsminderung bieten. So würde beispielsweise die Energiewirtschaft freiwillig und aus wohlüberlegtem Effizienzkauf über den Kauf von neuen städtischen CO<sub>2</sub>-Emissionsrechten einen Teil der energetischen Erneuerung in deutschen Städten finanzieren.

## Mehrwerte für Stadt und Wirtschaft

Durch eine kluge Verknüpfung von Emissionshandel und Stadtentwicklung könnten die dem Emissionshandel unterliegenden Branchen Teile der städtischen Klimaschutz-Modernisierung finanzieren und dabei noch ihre eigenen Kosten der CO<sub>2</sub>-Vermeidung senken: eine klassische Win-win-Situation. Durch den Link zwischen den CO<sub>2</sub>-Einsparungen in Energiewirtschaft und Industrie auf der einen und der Stadtentwicklung auf der anderen Seite würde zudem ein Beitrag zur gesamtwirtschaftlich kostenminimalen Erreichung von Klimaschutzzielen geleistet.

Der Handel mit CO<sub>2</sub>-Zertifikaten ist aus Kostengründen nur in bestimmten Mindeststückelungen sinnvoll. Für geeignete Maßnahmen der Stadtentwicklung ist es daher wichtig, Lösungen für eine effiziente Bündelung von CO<sub>2</sub>-Mengen zu finden. Nur so ist eine „Andockung“ an den Emissionshandel überhaupt sinnvoll. Innerhalb von Maßnahmenbündeln von Stadtentwicklungsvorhaben könnten separierbare Maßnahmen mit einem CO<sub>2</sub>-Einspareffekt gebündelt und in einem Wertpapier (t CO<sub>2</sub>) verbrieft werden. Erlöse aus dem Verkauf des Papiers würden dann in das Stadtent-

wicklungsvorhaben zurückfließen und den öffentlichen Zuschussbedarf senken. Solange eine Marktnachfrage nach „städtischen Zertifikaten“ besteht, würden die Unternehmen einen Finanzierungsbeitrag zum Klimaschutz in den Städten leisten.

## Erste Pilotprojekte – interessant auch für die Wohnungswirtschaft?

Die Idee der Verknüpfung von Emissionshandel und Stadtentwicklung klingt beinahe wagemutig – zu viele Argumente und gute Gründe scheinen dagegenzusprechen. Gleichwohl zeigen zwei sehr unterschiedliche Vorhaben in Nordrhein-Westfalen und in Hessen, dass es zumindest lohnen dürfte, einmal genauer hinzuschauen.

Vom Landesinnungsverband des Schornsteinfegerhandwerks Hessen (LIV) wurde das Modellprojekt „EmSAG“ durchgeführt. EmSAG steht für „Emissionsankauf für energetische Verbesserungen in Anlagentechnik und der Gebäudehülle“. Im Projekt wurde aufgezeigt, wie mit Sanierungsmaßnahmen am Haus CO<sub>2</sub> eingespart und handelbar gemacht werden könnte, um Erlöse für beteiligte Privathaushalte zu erzielen.<sup>4</sup> Im Projektverlauf wurden über das Schornsteinfegerhandwerk in 197 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie Wohnblöcken insgesamt 2.526 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart. Im Zusammenspiel mit ihrem Marktüberblick über vor Ort vorhandene klimarelevante Haustechnik streben die Schornsteinfeger an, einen zusätzlichen Mehrwertdienst am Markt zu etablieren. Aufbauend auf den Einsparerfolgen ist in einer zweiten Projektstufe von „EmSAG“ das offizielle Genehmigungsverfahren eingeleitet worden, die eingesparten Emissionen tatsächlich „verkaufen“ zu können. Das Projekt wird seitens der DEHST grundsätzlich befürwortet, allerdings steht eine abschließende Entscheidung noch aus.

In Nordrhein-Westfalen verfolgt das Modellprojekt Joint Implementation NRW (JIM. NRW), das von der Energie-Agentur-NRW



Neue Klimaschutz-  
finanzierung durch  
Anbindung der Stadt-  
entwicklung an den  
Emissionshandel.

Quelle: Eigene Darstellung

durchgeführt wird, eine ähnliche Denkrichtung.<sup>5</sup> Das Vorhaben richtet sich an Anlagenbetreiber in NRW, die durch Modernisierungsmaßnahmen deutliche CO<sub>2</sub>-Einsparungen erzielen können. Dies kann durch den Einbau eines neuen, effizienteren Kessels geschehen, der den Energieverbrauch deutlich senkt oder aber mit einem emissionsärmeren Brennstoff arbeitet. Sowohl Industrieanlagen als auch Bürogebäude und größere Wohnkomplexe können einbezogen werden. Das Projekt ist so ausgerichtet, dass

- Heiz- und Dampfkesselanlagen in NRW,
  - Neuanlagen, die Altanlagen ersetzen, und
  - Anlagen, die bis 2012 erneuert oder modernisiert werden,
- berücksichtigt werden können.

Betreiber können sowohl Industrieunternehmen, Gebietskörperschaften, Kliniken, Contractoren, Kirchen oder Vereine sein.

Die Teilnehmer speisen ihre CO<sub>2</sub>-Einsparungen in das gemeinsame Projekt ein und erwirtschaften so handelbare Emissionsrechte. Die Einzelmaßnahmen werden dann in einem Pool zusammengeführt, was sie wirtschaftlich attraktiv macht. Die Energie-Agentur-NRW wandelt die erzielten CO<sub>2</sub>-Einsparungen in handelbare Zertifikate um und verkauft sie am Markt. Die Erlöse wer-

den anteilig an die Projektteilnehmer ausgeschüttet.

In beiden Projekten fehlt bislang die Wohnungswirtschaft als wichtiger Akteur. Allerdings muss dies nicht so bleiben. Gerade in Fällen großer, räumlich konzentrierter Wohnungsbestände mit energetischem Optimierungspotenzial liegen grundsätzlich gute Bedingungen vor, ein effizientes Poolen von CO<sub>2</sub>-Einsparungen zu erreichen. Ebenso dürften zu erwartende Erlöse aus dem Verkauf von Zertifikaten für die Branche von Interesse sein, da auch kleinere Verschiebungen der Klimaschutzkosten für die Wohnungswirtschaft entscheidungsrelevant sein können.

### Ausblick

Auf der UN-Klimakonferenz in Durban wurde der Startschuss für die Verhandlung eines neuen internationalen Klimaschutzabkommens gegeben. Neue Kooperationen und Instrumente mit ökologischen wie ökonomischen Vorteilen sind intensiv zu diskutieren – hier sollten sich auch die Stadtentwicklung und die Wohnungswirtschaft einklinken. Auf den ersten Blick erscheint eine Verknüpfung von Emissionshandel und klimaschonender Stadtentwicklung lukrativ – vergleichbar vielleicht mit der Mikrofinanzidee im Bereich

der Gründungsförderung.<sup>6</sup> Zusätzlich zu ersten Pilotprojekten sind für eine realistische Einschätzung des Ansatzes unter anderem folgende Fragen zu klären:

- In welchem Maße bestehen Kostenvorteile bei der CO<sub>2</sub>-Einsparung im städtischen Kontext? Reichen diese für eine Andockung an den Emissionshandel aus?
- Wie könnten Bündelung und Verkauf der „neuen“ Zertifikate organisiert werden?
- Unter welchen Bedingungen kann die Wohnungswirtschaft als Partner gewonnen werden? Welche Akteure sollten darüber hinaus beteiligt werden?
- In welchem Verhältnis stehen aktuelle Förderprogramme zu der neuen Idee?

Dr. Peter Jakobowski,  
Referatsleiter Bundesinstitut für Bau-,  
Stadt- und Raumforschung, Bonn

<sup>1</sup>Vgl. hierzu die Details unter [www.kfw.de/Inlandsförderung/Programmübersicht/Energetische Stadtanierung](http://www.kfw.de/Inlandsförderung/Programmübersicht/Energetische%20Stadtanierung).

<sup>2</sup>Schon heute sind flexible Mechanismen z. B. über Joint-Implementation-Projekte in Deutschland nutzbar. Sie gehören zu den projektbasierten flexiblen Kyoto-Mechanismen (Artikel 6 Kyoto-Protokoll).

<sup>3</sup>Vgl. <http://www.eex.com/de/>, hier können die aktuellen Kurse für die Emissionsberechtigungen verfolgt werden.

<sup>4</sup>Vgl. zum Modellprojekt [www.emsag.org/projekt.html](http://www.emsag.org/projekt.html).

<sup>5</sup>Zu dem Modellprojekt vgl. im Internet: [www.energieagentur.nrw.de/emissionshandel/page.asp?TopCatID=10653&CatID=6358&RubrikID=6358](http://www.energieagentur.nrw.de/emissionshandel/page.asp?TopCatID=10653&CatID=6358&RubrikID=6358): JIM.NRW ist in der zweiten Jahreshälfte 2007 gestartet und endet Anfang 2013. In Hessen wird mit JIM.Hessen der gleiche Ansatz verfolgt.

<sup>6</sup>Vgl. Jakobowski, P. (2006): Stadtteil-Banking: Neue Finanzdienstleistungen für die Stadtentwicklung, in: BundesBaublatt, Heft 4/ 2006, S. 22-24.

Jubiläum der BBU-Landesgeschäftsstelle Potsdam

## 20 Jahre erfolgreicher Stadtumbau

Am 27. März 2012 konnte der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) ein besonderes Ereignis feiern: Das 20. Jubiläum der Eröffnung seiner Landesgeschäftsstelle Potsdam und ihrer Außenstelle Frankfurt (Oder)/Cottbus. Damals wie heute ein bestimmendes Thema: der Stadtumbau Ost. Wie kann es hier weitergehen?



Herzlicher Empfang: Brandenburgs Bauminister Jörg Vogelsänger Herz BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern, rechts: Dr. Wolfgang Schönfelder (BBU), links: Jürgen Schweinberger (MIL), Horst Müller-Zinsius (Pro Potsdam GmbH).

Quelle: BBU

Die brandenburgische Wohnungswirtschaft stand 1992 vor Herausforderungen, die sich in der deutschen Nachkriegsgeschichte wohl nur mit der Zeit unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg vergleichen lassen.

### Prominente Festredner – Wegweisende Entwicklung

Anders als 1945 waren nach 1990 in Brandenburgs Städten jedoch nicht nur erhebliche bauliche Aufgaben zu bewältigen. Darüber hinaus bedeutete die deutsche Einheit so radikale wie rasche Veränderungen in Unternehmen und Märkten: Sie brachte sowohl neue Rechtsformen als auch neue Organisationsformen als auch tief greifende Umwälzungen von in Jahrzehnten gewachsenen wirtschaftlichen und sozialen Strukturen.

Die Einrichtung der BBU-Landesgeschäftsstelle Potsdam und ihrer Außenstelle Frankfurt (Oder)/Cottbus im März 1992 war die verbandsorganisatorische Antwort auf diese Zäsur. Dieser Schritt war in der Verbändelandschaft etwas Besonderes: Fanden hier doch sowohl Wohnungsunternehmen unterschiedlicher Rechtsformen unter dem

Dach des BBU zusammen als auch aus zwei Bundesländern. Damit nahm die Wohnungswirtschaft Berlin-Brandenburgs vorweg, was heute längst selbstverständlich ist – die Wahrnehmung der „Hauptstadtregion“ als ein großer Entwicklungsraum.

An dieses Ereignis wurde Ende März mit einem Festakt unter dem Motto „20 Jahre BBU-Landesgeschäftsstelle Potsdam – 20 Jahre erfolgreicher Einsatz für die Wohnungswirtschaft“ erinnert. Vor gut 200 Gästen sprachen unter anderem BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern, BBU-Landesgeschäftsstellenleiter Dr. Wolfgang Schönfelder, Brandenburgs Infrastrukturminister Jörg Vogelsänger und Ministerpräsident a. D. Dr. Lothar de Maizière. Ein wichtiges Hauptthema der Vorträge: Stand und Perspektiven des Stadtumbaus Ost.

### 260.000 Euro Altschuldendienst pro Tag

Brandenburgs Wohnungsunternehmen starteten nach der Wende mit einer schweren Hypothek. Neben einer gewaltigen Fülle zu klärender Fragen von unternehmensexistenzbedeutender Bedeutung – allen anderen voran

die Zuordnung von Grund und Boden – ist es vor allem die Belastung durch die Altschulden, die bis heute wie ein Mühlstein auf den Unternehmen drückt. Zur Verdeutlichung der Dimensionen: Pro Tag müssen die brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen auch heute noch – 20 Jahre nach Beginn des Schuldendienstes – rund 260.000 Euro für die Bedienung von Altschulden aufbringen. Dieses Geld steht dann entsprechend nicht für Investitionen in Modernisierungen, Stadtentwicklung oder soziales Engagement zur Verfügung.

Diese Zahlen entfalten noch größeres Gewicht, wenn man bedenkt, dass gerade in den Berlin ferneren Städten die Wohnungsunterneh-

men von besonderer wirtschaftsstruktureller Bedeutung sind. Sie gehören hier flächendeckend zu den größten Auftrag- und Arbeitgebern und sind vor allem auch wichtige Ausbildungsbetriebe. Jede Schwächung der Wohnungsunternehmen wirkt sich deshalb auch nachteilig auf die Wirtschaftsstruktur ganzer Regionen aus, die ohnehin schon besonders stark mit den Folgen wirtschaftlicher und demografischer Veränderungen zu ringen haben.

### Stadtumbau: erste Bremsspur

Bislang ist der Stadtumbauprozess in Brandenburgs Städten eine Erfolgsgeschichte, die beispielhaft für die Ergebnisse zielgerichteter Förderung steht. Trotz eines Bevölkerungsschwundes um mehr als 300.000 Menschen in den letzten 20 Jahren konnte der Leerstand bei den BBU-Mitgliedsunternehmen seit seinem Höchststand von 14,8 Prozent im Jahr 2002 auf zuletzt 8,5 Prozent gesenkt werden – ein Abbau um gut 40 Prozent.

Jedoch ist der durchschnittliche Wohnungsleerstand nach wie vor um ein Vielfaches höher als beispielsweise in der Fläche der

alten Bundesländer. Vor allem in vielen Städten des weiteren Metropolenraums ist eine einstellige Leerstandsquote die Ausnahme; selbst in größeren Städten sind Werte von zwölf und mehr Prozent weiterhin Alltag. Darüber hinaus ist in diesem Teil Brandenburgs bis 2030 ein weiterer Bevölkerungsrückgang um über 300.000 Menschen zu verkraften – ein Drittel der Bevölkerung. War es in den Jahren nach der Wende vor allem die Abwanderung, die für den Leerstand verantwortlich war, so greifen jetzt demografische Faktoren mit aller Wucht. Zudem gründen die jungen Menschen, die nach der Wende zum Arbeiten in die alten Bundesländer zogen, nun dort auch ihre Familien. Deshalb rechnen Brandenburgs Landesregierung und die Wohnungsunternehmen spätestens ab 2016 mit einer zweiten Leerstandswelle.

Umso wichtiger wären klare und verlässliche Rahmenbedingungen für den Stadtumbau Ost, um diesen für die ostdeutschen Städte außerordentlich wichtigen Prozess weiterhin konsequent fortsetzen zu können. Es liegt auf der Hand: Die bisherigen drastischen Kürzungen bei den Städtebauförderungsmitteln des Bundes, vor allem aber auch die mittlerweile gravierende Verunsicherung hinsichtlich der Zukunft der Altschuldenerhilfe können für den Fortgang des Stadtumbaus nicht folgenlos bleiben. Besonders alarmierend ist in diesem Zusammenhang eine Zahl: Mit rund 12.000 Wohnungen fallen die bisherigen Abrissplanungen der BBU-Mitgliedsunternehmen für die Jahre 2011 bis 2016 deutlich geringer aus als die zirka 53.000 Haushalte, die



**Scheckübergabe:** Aus Anlass des Festakts spendeten die brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen rund 5.000 Euro für das Projekt „Straßenfußball für Toleranz“ der Landessportjugend Brandenburg e.V.: BBU-Landesgeschäftsstellenleiter Dr. Wolfgang Schönfelder, Uwe Koch, Refernet für soziale Projekte bei der Landessportjugend Brandenburg, BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern (v. l.).

Quelle: BBU

in diesem Zeitraum als Nachfrager wegfallen werden. Anders ausgedrückt: Die Zahl leer

zentraler Bedeutung sind. Ein Ansatzpunkt könnte dabei die Überlegung sein, die bisherigen Altschuldenerhilfestrukturen zu überdenken.

Vielleicht wäre es hier ein Ansatzpunkt, Stadtumbau- und Altschuldenerhilfemittel miteinander zu einem Förderbetrag zu koppeln. Allerdings müsste diese Förderung dann aber auch sehr flexibel eingesetzt werden können. Das jeweilige Wohnungsunternehmen könnte dann entscheiden, ob es die Förderung für Abriss, Aufwertung oder eben auch für die Tilgung von Altschulden einsetzt. Im Ergebnis würde wahrscheinlich trotzdem weniger Geld für den Stadtumbauprozess zur Verfügung stehen. Das würde den Stadtumbau zwar verlangsamen – er könnte aber wenigstens fortgesetzt werden. Ohne eine Lösung für den Umgang mit den Altschulden ist das nämlich fraglich. Voraussetzung ist allerdings der politische Wille. Ihn gilt es herzustellen.

Dr. David Eberhart  
Pressesprecher  
Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e.V.

**NEU: Der Rauchwarnmelder**

**für die Wohnungswirtschaft**

**KIDDE® Rauchmelder Q1 - mit VdS-Zusatzprüfung für den Langzeitbetrieb.**





Maximal zertifiziert:  
**VdS und "Q" für höchste Qualität**

Maximaler Investitionsschutz:  
**10 Jahre Herstellergarantie**

Maximale Betriebsdauer:  
**10 Jahre ohne Batteriewechsel**



[www.kidde-rauchmelder.de](http://www.kidde-rauchmelder.de)

Vertrieb: D-SECOUR | 28028 Bremen | Tel./Fax: 0421-432800

SAGA GWG, Hamburg

## Verstärkter Bau öffentlich geförderten Wohnraums in innerstädtischen Lagen

Insgesamt 6.000 Wohnungen will der Senat künftig jährlich bauen, damit die Hamburgerinnen und Hamburger wieder verstärkt Zugang zu einem Wohnungsmarkt mit angemessenen Mieten auch in innenstadtnahen Lagen finden. Die Weichen für dieses ehrgeizige Vorhaben wurden im September 2011 gestellt: ein „Bündnis für das Wohnen“, das alle großen wohnungswirtschaftlichen Verbände unterzeichnet und selbst die Mietervereine begleitet haben.

Das Bündnis verpflichtet alle Beteiligten auf gemeinsame Ziele – zum Thema Neubau und Ökologie, zum sozialen Ausgleich in den Quartieren, selbst der Erhalt der Backsteinstadt ist Bestandteil dieser Übereinkunft. Mit diesem Kooperationsvertrag wurde das nötige vertrauensvolle Klima für die gesamte Wohnungsbaubranche geschaffen, um die notwendigen hohen Fertigstellungszahlen im Wohnungsneubau zu realisieren (siehe auch DW 11/2011, S. 48).

SAGA GWG wird bis Ende 2012 insgesamt etwa 1.500 Wohnungen im Bau haben – ein gewichtiger Beitrag, um die Wohnsituation in Hamburg zu entspannen. Das städtische Wohnungsunternehmen steht für eine sichere und sozial verantwortliche Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum. Seine Grundausrichtung ist aber nicht alleine der Wohnungsbau; gleichberechtigt stehen daneben eine nachbarschaftsorientierte Vermietung sowie die aktive Gestaltung sozialer und infrastruktureller Entwicklungsprozesse.

### Innenstadtnaher Wohnungsbau

In diesem Kontext steht die Entscheidung, keine weiteren Großwohnsiedlungen an der Hamburger Stadtgrenze zu bauen, sondern insbesondere auch durch öffentlich geförderten Wohnungsneubau in den stark nachgefragten Wohnstandorten in der inneren Stadt preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt einzuwirken und der Verdrängung angestammter Bewohner entgegenzuwirken. Die Ergänzung und Optimierung des bestehenden Immobilienportfolios muss aber immer im Einklang stehen mit den Zielen des Unternehmens in der Stadtteil- und Quartiersentwicklung. Das bedeutet, dass es sich bei vielen Neubauprojekten um kleinteilige Maßnahmen mit Ergänzungs- und Aufwertungstendenzen innerhalb vorhandener Bestandsstrukturen handelt.



In der Marktstraße, im innerstädtischen Karoiviertel, entstanden 31 geförderte Mietwohnungen – eines der SAGA-GWG-Beispiele für innenstadtnahen Mietwohnungsbau.

Quelle: SAGA GWG

Ein Beispiel dafür ist der Bau von neun Wohnungen zwischen 55 und 90 Quadratmeter in der Marktstraße 31 mitten im Hamburger Karolinenviertel – einem Szenestadtteil mit bunter und vielseitiger Nachbarschaft. Dieser Neubau stellt dabei eine ergänzende Quartiersentwicklungsmaßnahme zu den unmittelbar benachbarten öffentlich geförderten Modernisierungsmaßnahmen in den angrenzenden Wohngebäuden dar.

Weitere 28 öffentlich geförderte Wohneinheiten werden im Bäckerbreitengang im Stadtteil Neustadt gebaut. Die Wohnungen mit Größen zwischen 35 und 82 Qua-

dratmeter haben eine Eingangsmiete von 5,80 Euro netto-kalt pro Quadratmeter. Alle Wohnungen sind mit Balkon, Terrasse oder Wintergarten versehen. Solche Projekte – bezahlbarer Wohnraum und eine gute soziale Durchmischung in innerstädtischen Lagen – sind wichtige Beiträge für eine integrierte Stadtentwicklung.

### Neue Wege beim geförderten Wohnungsbau

Vor dem Hintergrund, dass rund 50 Prozent der Hamburger Haushalte über ein Nettoeinkommen von unter 1.700 Euro

verfügen, muss das Instrument der öffentlichen Förderung gezielt eingesetzt werden. Im Hamburger „Bündnis für das Wohnen“ wurde vereinbart, dass ein Drittel der 6.000 Neubauten im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet werden soll. Das führt zu neuen Kooperationen. SAGA GWG engagiert sich in diesem Sinne verstärkt mit der Grundstücksbeschaffung sowie mit kompletten Projektentwicklungen am Hamburger Immobilienmarkt.

Bei großen und stadtteilübergreifend relevanten Projekten wie der „Neuen Mitte Altona“, der Bebauung ehemaliger Bahnflächen, oder dem „Hebebrand-Quartier“ in Barmbek, ein seit 1997 für eine teilweise Wohnungsbebauung vorgesehenes Kleingartengelände, beteiligt SAGA GWG sich gemeinsam mit anderen Investoren an der Entwicklung der Flächen oder durch Teilkäufe von sozialem Wohnungsbau als schlüsselfertige Neubauten. SAGA GWG fungiert dabei als kenntnisreicher und zuverlässiger Projektpartner im Segment des sozialen Wohnungsbaus.



Gemeinsam mit einem Projektentwickler wird das Projekt „Wohnen im Suttnerpark“ erstellt – zwei Drittel der Wohnungen entstehen als öffentlich geförderte Mietwohnungen. Quelle: SAGA GWG

Beispielhaft zu nennen ist aktuell das Projekt „Wohnen im Suttnerpark“, dass SAGA GWG und die Quantum Immobilien AG gemeinsam mitten in Altona errichten. Von den 165 Wohnungen, die dort entstehen, sind 113 – also mehr als zwei Drittel – öffentlich geförderte Mietwohnungen mit einer Nettokaltmiete von 5,90 pro Quadratmeter. Damit kooperiert

SAGA GWG als städtisches Unternehmen erstmals mit einem klassischen Projektentwickler, um öffentlich geförderten Wohnraum in einem zentralen innerstädtischen Quartier zu realisieren.

*Kerstin Matzen*  
SAGA GWG Unternehmenskommunikation



## Kunden überzeugt man anders ...

**immotion® – die Software für die komplette Wohnungswirtschaft:**

- führende Technologie
- einfache Bedienung
- ausgereifte Branchentiefe
- effiziente Prozesse
- flexibles Reporting
- individuelle Anpassbarkeit

Überzeugen Sie sich selbst und lernen Sie immotion® kennen. Mehr Infos auf [www.gap-group.de](http://www.gap-group.de) oder per Telefon unter **0421-49134422**.



**Einfach anders. Einfach besser.**

Mit ideenreichen Konzepten zu gut vermietbarem Wohnraum

## Auch im Plattenbau ist „schöner Wohnen“ möglich

Wohnen im Plattenbau muss nicht langweilig sein. Zahlreiche kommunale und privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen in Deutschland bemühen sich um innovative Lösungen und energetische Sanierungen. Mit Erfolg. Der Lohn sind zufriedene Mieter, das zeigen Beispiele in Halle, Berlin und Ratingen.



Im Märkischen Viertel wurden beim Bau der Hochhäuser Atelierwohnungen quasi als eigenständige Häuser auf die Flachdächer gesetzt. Quelle: Gesobau Berlin

Mitten in der Hallenser Innenstadt wohnen Paula Rieche und Mirko Maiss. Das junge Paar suchte vor einem Jahr ein größeres Zuhause. „Wir waren bisher auch schon bei der HWG, es sollte wieder eine kommunale Wohnung sein“, erzählt Mirko Maiss. HWG steht für Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, das Unternehmen ist Halles größter Vermieter. 19.000 Wohneinheiten hat die HWG im Bestand, nur vier davon sind Maisonette-Wohnungen. In einer lebt das junge Paar in der Mühlgasse 4, mitten im Zentrum der 230.000 Einwohner zählenden Stadt.

Das ursprünglich 1986, also noch zu DDR-Zeiten gebaute Ensemble „Mühlberg/Domplatz“ wurde ab Juli 2010 in einjähriger

Bauzeit in fünf Bauabschnitten modernisiert. Die Investitionskosten für die 92 Wohnungen beliefen sich auf 4,5 Millionen Euro.

Gelungen sind die Schiebeelemente aus Glas an den unteren Balkonen und auch die zusätzlich angebauten Balkone auf der Rückseite des Hauses. HWG-Pressesprecherin Annett Patzschke: „Wegen der prägnanten Lage in der historischen Altstadt haben wir einen Fassadenwettbewerb ausgeschrieben und die Häuser nach energetischen Gesichtspunkten als KfW-85-Energieeffizienzhäuser saniert.“ Über die niedrigen Heizkosten freuen sich auch Paula Rieche und Mirko Maiss. Das junge Paar gehört zu den Erstbeziehern nach der Modernisierung und zahlt für die knapp 80 Quadratmeter große Penthousewohnung mit drei Zimmern und zwei Balkonen 653 Euro warm. „Nicht zu teuer“, sagen die beiden.

### Atelierwohnung in der Hallenser Innenstadt

Sie haben sich auf Anhieb in die Maisonette-Wohnung verliebt. Unten befinden sich Küche und Wohnzimmer, über einen anschließenden Raum mit Treppe gelangt man in die obere Etage mit Arbeitszimmer und Schlafraum. Dass vier Treppen ohne Fahrstuhl zu bewältigen sind, stört den

34-jährigen Mirko Maiss und die 25-jährige Paule Rieche genauso wenig wie die etwas zu kleine Küche. Wichtig war ihnen die Individualität der Wohnung und die innerstädtische Lage: „Wir gehen abends gern aus“, meint Paula Rieche, wie ihr Lebensgefährte Chemie- und Umweltingenieurin. Für ihr Auto haben sie einen Anwohnerparkausweis.

„Plattenbauten“ ist die landläufige Bezeichnung für große Wohngebäude in Fertigteilbeziehungsweise Großtafelbauweise. Sie wurden vor allem im Osten, aber auch im Westen Deutschlands in großer Zahl typisiert und in industrieller Bauweise errichtet. Besonders bei den frühen Typen hat die Betonkonstruktion der Gebäudehülle eine hohe Wärmeleitfähigkeit, mit entsprechend negativen Konsequenzen für die energetische Bilanz. Historisch gesehen, entstand die „Platte“ in den 1930er Jahren, als wohnreformatorische Architekten nach den schlechten Wohnbedingungen der Gründerzeit lichtdurchflutete Wohnungen für jeden forderten und beispielsweise das Dessauer Bauhaus erste Typen des industriellen Bauens entwickelte. Im DDR-Sozialismus war die Platte dann Sinnbild des politisch-gesellschaftlichen Programms zur „Lösung der Wohnungsfrage“. Exakt gleiche Wohnungen mit gleicher Grundausstattung

#### LEG Wohnen NRW GmbH

Die LEG ist ein privatwirtschaftliches Unternehmen und mit mehr als 90.000 Mietwohnungen und rund 250.000 Mietern eine der großen Immobilienfirmen in Deutschland. In Nordrhein-Westfalen ist sie mit neun Niederlassungen, 15 Kundencentern und rund 100 Mieterbüros vertreten. Mit rund 800 Mitarbeitern erzielte die LEG im Geschäftsjahr 2010 einen Umsatz von mehr als 556 Millionen Euro. [www.leg-nrw.de](http://www.leg-nrw.de)

### HWG Halle

Die kommunale HWG Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH ist der größte Wohnungsvermieter der Stadt Halle mit zirka 19.000 Wohnungen und rund 300 Gewerbeeinheiten. Alleinige Gesellschafterin der GmbH ist die Stadt Halle. [www.hwgmbh.de](http://www.hwgmbh.de)

waren ihr Kennzeichen, landläufig als Arbeiterschließfächer verschrien. Es war politisch gewollt, die alten bürgerlichen Innenstädte, die man als gebautes Abbild der kapitalistischen Gesellschaft ansah, verkommen zu lassen und neue Großwohnsiedlungen auf der grünen Wiese hochzuziehen. Die „Platte“ wurde dabei zum bevorzugten Bautyp. In der ehemaligen DDR gibt es daher rund 2,4 Millionen Plattenbauwohnungen, während im dreimal größeren Westen Deutschlands nur 0,5 Millionen gebaut wurden.

Im Westen herrscht eine andere Philosophie. „Deswegen sprechen wir im ehemaligen Westen eher nicht von Platte. Das Märkische Viertel zum Beispiel ist eine indi-

viduell gestaltete Architektensiedlung, hier gab und gibt es für individuellste Ansprüche Grundrisse und Ausblicke“, erklärt Kirsten Huthmann von der Berliner Gesobau.

### Modernisierung

In Deutschland werden Plattenbauten seit über 20 Jahren modernisiert. Erste Sanierungen eines Plattenbau-Wohnhochhauses unter energetischen Gesichtspunkten gab es im Märkischen Viertel in Berlin bereits 1987. Die zunächst im Westen gesammelten Erfahrungen wurden nach dem Ende der DDR auf den ostdeutschen Bestand übertragen. Sogar Solarsanierungen gibt es, zum Beispiel in Berlin-Friedrichshagen, wo die damalige Köpenicker Wohnungsgesellschaft KÖWOG (heute degewo) im Jahre 2000 Typenbauten der Wohnungsbauserie QX modernisierte. Die Gebäude in der Emrichstraße wurden 1965 errichtet – als eine der ersten Anlagen mit geschosshohen Wandelementen, der so genannten Block-, Tafel- oder Streifenbauweise. Damit zählen sie zu den Vorläufern der Plattengebäude und galten schon damals als Experimental-

### Gesobau AG, Berlin

Das kommunale Unternehmen ist eine von sechs städtischen Wohnungsbau-gesellschaften in der Hauptstadt und betreut rund 37.000 Wohnungen in den Berliner Bezirken und Stadtteilen Reinickendorf, Wedding, Pankow, Weißensee sowie in Wilmersdorf. [www.gesobau.de](http://www.gesobau.de)

bauten. Im Zuge der Sanierung montierte man zusätzlich zur Wärmedämmung auch Sonnenkollektoren zur Brauchwasserbereitung und Heizungsunterstützung auf die drei Gebäude mit jeweils 32 Wohnungen. Der Heizenergiebezug der Gebäude wurde um 56 bis 63 Prozent reduziert.

### Über den Dächern von Berlin

In Berlin gibt es weitere Beispiele, wie innovativ Plattenbauten sein können. Ate- liers und Penthousewohnungen schmü- cken einige Dächer im Märkischen Viertel und in Friedrichshain. So finden sich auf Berliner Dächern im 14. Stock Wohn- und Arbeitswürfel – keine luxuriösen Penthäu- ▶



### MEHR WERT DURCH MEHRWERT

Elegante, transparente Wohn- oder Nutzraumerweiterungen für Neubau und Sanierungsobjekte. Solarlux bietet individuelle Balkonverglasungen und Fassadenlösungen nach höchsten technischen Standards - vom rahmenlosen Schall- und Wetterschutz bis zu wärmegeprägten Ausführungen nach EnEV in Modulbauweise. Für mehr Freiraum lassen sich alle Verglasungen maximal öffnen. Unser international erfahrenes Objektteam unterstützt Sie gern bei Ihrem Bauprojekt.

ser, sondern ein Zuhause für Familien. Im Märkischen Viertel wurden beim Bau der Hochhäuser Atelierwohnungen quasi als eigenständige Häuser auf die Flachdächer gesetzt. Sie bieten einen phantastischen Blick über Berlins Häusermeer. Die Hochhäuser wurden Ende der 60er Jahre erbaut. Heute gehören sie dem städtischen Vermieter Gesobau. Die Großwohnsiedlung ist Heimat für 40.000 Menschen.

Familie Osterberg gehört zu den Mietern: „Vor allem die Terrasse ist phantastisch“, sagt Heike Osterberg. Die vierköpfige Familie lebt auf 75 Quadratmetern im 14. Stock an der nördlichen Stadtgrenze Berlins. Steven Osterberg, der mit seiner Frau einen Blumenladen am anderen Ende der Stadt betreibt: „Zuerst hatten wir eine normale Wohnung schräg gegenüber, dann ergatterten wir dieses Atelier auf dem Flachdach der anderen Seite.“ Clou ist die sieben Meter hohe Glasfront im Wohnzimmer. Mittlerweile leben sie hier seit vier Jahren auf drei Ebenen, die 760 Euro warm kosten. Besonders genießen die Osterbergs die Ruhe ganz oben, man hört nichts von den anderen Mietern. Insgesamt zwei Dutzend dieser Ateliers hat die Gesobau im Märkischen Viertel, in vielen wohnen noch die Erstmietler von 1970. Die zeltartig wirkenden Aufbauten wurden kürzlich bei der energetischen Modernisierung wie der Rest der Häuser originalgetreu bunt gestrichen, rot, blau, gelb oder grün.

### Sanierung im früheren sozialen Brennpunkt

Ähnliche Hochhäuser aus den 1960er und 1970er Jahren in industrieller Plattenbauweise hat auch die LEG Wohnen NRW GmbH. In Ratingen-West besitzt sie drei „Scheiben“, die man im Landeanflug auf den Düsseldorfer Flughafen sogar vom Himmel aus sieht. Im Volksmund wurden sie wegen ihres bunten Anstriches Papageienhäuser genannt.

Ratingen-West ist eine Siedlung mit vielen Hochhäusern mit einem hohen Anteil von sozial benachteiligten Familien und hohem Ausländeranteil. Die Perspektivlosigkeit einzelner Bewohner äußerte sich in Kriminalität, Vandalismus und Alkoholismus. Durch die Berichterstat-



Märkisches Viertel in Berlin: Von diesem Haus auf dem Haus bietet sich ein phantastischer Blick über Berlins Häusermeer. Quelle: Gesobau Berlin

tung der Medien erwarb sich der Stadtteil Ratingen-West zeitweise, vergleichbar mit Hamburg-Wilhelmsburg und dem Berliner Märkischen Viertel, einen Ruf als „sozialer Brennpunkt“. Dem stemmte sich die LEG mit einem Mix aus Quartiersmanagement, Kulturförderung sowie baulichen und sicherheitstechnischen Maßnahmen entgegen.

Die LEG entschloss sich zur energetischen Sanierung der rund 800 Wohnungen in Ratingen-West bei laufender Nutzung. Es ist das größte Niedrigenergiehaus-Projekt in Nordrhein-Westfalen. Die Modernisie-



Paula Rieche und Mirko Maiss wohnen seit einem Jahr in der Mühlgasse 4 in Halle in einem sanierten Plattenbau. Die 80 Quadratmeter große 3-Raum-Galeriewohnung geht über zwei Etagen und ist individuell geschnitten. Quelle: Heidrun Böger

rung des ersten Hochhauses wurde bereits 2008 abgeschlossen. Besonderes Highlight im wahrsten Sinne des Wortes ist die für alle Bewohner frei zugängliche Dachterrasse: Von der 14. Etage hat man einen phantastischen Blick auf Ratingen.

Die Betondominanz im Eingangsgeschoss des ersten Gebäudes wurden durch große Glasfronten ersetzt. Über die gesamte Länge, 100 Meter, erstreckt sich jetzt ein Vordach. Die beiden Hauseingänge wurden an die Vorderfront verlegt, sie führen jetzt in ein helles Foyer. Hier hat der Hauswart ein gläsernes Mieterbüro, das vom Eingangsbereich einsehbar ist. Holger Hentschel, Head of Operations der LEG NRW GmbH und Geschäftsführer der LEG Wohnen NRW GmbH: „Sicherheit und Service stehen im Vordergrund.“ Rund acht Millionen Euro hat die Umgestaltung des ersten der drei Plattenbauten gekostet, die die LEG jetzt Himmelshäuser nennt, weil die neue weiße Farbgebung an Wolken erinnert.

„Für insgesamt über 19 Millionen Euro sanieren wir bis 2012 alle drei Himmelshäuser. Das ist ein Bekenntnis zum Standort“, sagt er. Die bunte Verkleidung der Hochhäuser in der Jenaer Straße und am Berliner Platz wurde beziehungsweise wird ersetzt durch eine weiße Aluminiumfassade mit rotfarbigen Glasflächen als optischem Blickfang. Unter anderem wird die Dämmung der Gebäude erneuert und die Fenster werden ausgetauscht. Die Arbeiten an den beiden Hochhäusern sollen im Herbst 2012 beendet sein. Die Wohnungen des zweiten Himmelshauses sind öffentlich gefördert. Die Miete steigt aufgrund der Investitionen von durchschnittlich 4,52 Euro auf durchschnittlich 5,66 Euro pro Quadratmeter im Monat. Die Heizkosten dürften perspektivisch jedoch sinken.

In Ratingen betreut die LEG über 9.000 Mieterinnen und Mieter in 2.794 Wohnungen. Davon liegen 2.664 Wohnungen im Neubaugebiet Ratingen-West. „Die Modernisierung verschönert den Standort und stabilisiert die Wohnungsbestände insgesamt“, betont Hentschel. Zwischenzeitlich lag die Fluktuation bei 25 Prozent, heute sind es noch 15,5 Prozent. Bei der LEG geht man davon aus, dass sie mit der Modernisierung der Himmelshäuser weiter sinkt.

Heidrun Böger, Leipzig



ab € 89,-

Mit den Haufe Online-Seminaren bilden Sie sich und Ihr Unternehmen optimal weiter. Versprochen.

**Auszug aus dem aktuellen Seminarprogramm für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft:**

- > 24.04.2012 Grundzüge einer Immobilienbewertung
- > 08.05.2012 **Tipp:** Die Generalversammlung der Wohnungsbaugesellschaft: Was Sie dabei beachten sollten
- > 05.06.2012 Rechtsschutz gegen Abberufung von Verwaltern
- > 14.06.2012 Vorstellung vor der Eigentümergemeinschaft

Weitere Themen, Termine und Anmeldung unter:  
[www.haufe.de/realestate/seminare](http://www.haufe.de/realestate/seminare)

**HAUFE.**

Demenz-Wohngemeinschaften

## Bund will neue Wohnformen fördern

Immer mehr Wohnungsunternehmen schaffen Flächen für Wohngemeinschaften, die Demenzkranken eine Alternative zur Unterbringung im Heim bieten. Jetzt hat das Bundesgesundheitsministerium angekündigt, die dafür nötigen baulichen Maßnahmen finanziell fördern zu wollen. Doch für die Unternehmen bedeuten Demenz-WGs nicht nur eine finanzielle, sondern auch eine bauliche und vor allem eine rechtliche Herausforderung.

Rund 1,2 Millionen Menschen mit demenziellen Erkrankungen leben derzeit in Deutschland. Und diese Zahl wird als Folge der Alterung der Gesellschaft deutlich zunehmen: Das Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung rechnet damit, dass sich der Anteil der Demenzkranken an der Bevölkerung innerhalb der nächsten dreißig Jahre auf gut drei Prozent verdoppeln wird. Dass die daraus resultierenden Herausforderungen für die Gesellschaft gewaltig sind, hat auch die Politik erkannt: „Demenz“, sagt Bundesgesundheitsminister Daniel Bahr, „muss ein viel größeres Thema werden.“

Bei Lippenbekenntnissen soll es dabei nicht bleiben. Das Bundesgesundheitsministerium will laut Bahr künftig die Gründung ambulanter Wohngruppen finanziell unterstützen. Enthalten ist diese Zusage im Gesetz zur Neuausrichtung der Pflegeversicherung (Pflege-Neuausrichtungsgesetz), dessen Entwurf seit Januar vorliegt. Demnach erhalten Pflegebedürftige, die an der Gründung einer ambulanten Wohngruppe beteiligt sind, einen Betrag von bis zu 2.500

Euro für die altersgerechte Umgestaltung der gemeinsamen Wohnung. Der Gesamtbetrag je Wohngruppe ist auf 10.000 Euro begrenzt; umfasst die Wohngemeinschaft also mehr als vier Personen, fällt der Betrag pro Kopf entsprechend niedriger aus. Die Gesamthöhe der Förderung pro Jahr darf 30 Millionen Euro nicht überschreiten.

In Kraft treten soll das Pflege-Neuausrichtungsgesetz laut einem Sprecher des Bundesgesundheitsministeriums Anfang 2013. Wie genau die Förderung geregelt sein soll, steht noch nicht fest. Ohnehin handle es sich – verglichen beispielsweise mit den Mitteln für die energetische Gebäudesanierung – nur um einen sehr kleinen Betrag, stellt Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, fest. „Die Fortführung des KfW-Programms Altersgerecht umbauen hätte ich sinnvoller gefunden“, sagt Rychter.

### Wohnungsunternehmen werden aktiv

Dass die Wohnungswirtschaft die Bedeutung des Themas Demenz erkannt hat, zeigt

eine Fachtagung, die die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) vor kurzem durchgeführt hat. Die Unternehmen müssten für Demenzkranke innovative Wohnkonzepte entwickeln, forderte dabei Dr. Horst Christian Vollmar vom Deutschen Zentrum für Neurogenerative Erkrankungen.

„Der Trend geht eindeutig weg von der klassischen Heimstruktur und hin zu Demenz-WGs“, fasst Stephanie Wachtarz, Pressesprecherin der SWSG, ein Ergebnis der Tagung zusammen. Die SWSG versuche, ihren Mietern möglichst lange ein selbstbestimmtes Wohnen in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen, und plane deshalb auch eine Demenz-WG. Ziel, so Wachtarz, sei es, einen baulichen Standard zu entwickeln, der dem späteren Träger ein wirtschaftliches Arbeiten ermögliche und zudem im Zweifelsfall eine anderweitige Nutzung – zum Beispiel als Studenten-WG – zulasse.

Anregungen dafür finden sich beispielsweise in Köln. Unlängst erhielt die GAG Immobilien AG von der Erich-und-Liselotte-Gradmann-Stiftung einen Anerkennungspreis für ihre Demenz-WG „Zum Rosengärtchen“ in Köln-Bickendorf. Dabei zeigte sich die Jury vor allem vom Quartiersbezug der WG angetan: Im Zuge der Sanierung der Rosenhofsiedlung legte die GAG nämlich drei Wohnungen zusammen und schnitt sie auf die Bedürfnisse von Demenzkranken zu.

Insgesamt hat die GAG sechs solche Demenz-WGs in ihrem Bestand; eine siebte wird im Sommer im Köln-Stammheim eröffnet. Dabei handelt es sich nach Unternehmensangaben um ambulant betreute Wohngemeinschaften, in denen demente Menschen in einer kleinen, überschaubaren Gruppe zusammenleben. Als Grund für das Engagement nennt GAG-Sprecher Jörg Fleischer „die soziale Verantwortung, älteren und dementen Menschen einen Verbleib im gewohnten Quartier zu ermöglichen“. Im Unterschied zu anderen Bundesländern



Die LWB in Leipzig wandelte eine leer stehende Ladenzeile in eine Wohngemeinschaft für 14 demenzkranke Menschen um.

Quelle: LWB

gibt es in Nordrhein-Westfalen dafür sogar öffentliche Mittel: Die Wohnraumförderungsbestimmungen ermöglichen auch die Förderung von Pflege-WGs – allerdings ausschließlich im Neubau.

Die GAG schließt dabei nicht für jedes einzelne Zimmer einen Mietvertrag mit dem jeweiligen Bewohner ab. Vielmehr fungiert als Generalmieterin eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), in der die Bewohner beziehungsweise ihre rechtlichen Vertreter zusammengeschlossen sind. Die GbR sucht als Auftraggebergemeinschaft einen Pflegedienst aus und legt dessen Leistungen fest. Dabei gehen die Mitglieder der GbR die Verpflichtung ein, für einen allfälligen Zahlungsausfall aufzukommen. Dieses Risiko ist laut GAG-Sprecher Fleischer allerdings gering: In der Aufbauphase einer WG müsse die GbR nur für die tatsächlich vermieteten Zimmer Miete bezahlen; bei den etablierten WGs gebe es immer Wartelisten, so dass ein freies Zimmer schnell vermietet sei.

Dieses GbR-Modell verfolgt auch die Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH, die ebenfalls im Raum Köln zwei Demenz-WGs errichtet hat und den Bau von zwei weiteren plant. Damit, erläutert Guido Stephan, Geschäftsführer der evangelischen Wohnungsbaugesellschaft, lasse es sich vermeiden, pro WG acht unterschiedliche Mietverhältnisse eingehen und den gesamten Verwaltungsaufwand tragen zu müssen. Hinzu kommt aber noch ein weiterer Grund: Das GbR-Modell bietet Gewähr, dass die Demenz-WG nicht

unter die Vorschriften von Pflegeheimen fällt. „Wäre diese Konstruktion nicht möglich gewesen“, sagt Stephan, „hätten wir die Demenz-WGs nicht errichtet.“

### Rechtliche Unsicherheiten

Hintergrund ist ein Problem, das die Wohnungswirtschaft seit langem umtreibt: die unscharfe Abgrenzung zwischen Pflege-Wohngemeinschaften und Pflegeheimen, die unter Umständen dazu führen kann, dass Wohnungsunternehmen strengen baulichen Anforderungen (zum Beispiel bezogen auf die Anzahl von Einzelzimmern und Sanitärräumen) und regelmäßigen Kontrollen unterworfen werden. Früher war dafür das Heimgesetz des Bundes der Maßstab. Seit der Föderalismusreform ist die Situation komplizierter geworden, da die Zuständigkeit für den ordnungsrechtlichen Teil des Heimrechts jetzt bei den Bundesländern liegt.

In Nordrhein-Westfalen ist es das Wohn- und Teilhabegesetz (WTG), das sich als regelrechte Investitionsbremse erwiesen hat. Eine Umfrage, die die Terranus Consulting GmbH 2011 im Auftrag des VdW Rheinland Westfalen durchführte, ergab nämlich, dass rund die Hälfte der 470 befragten Immobilienunternehmen aufgrund von Unsicherheiten in der derzeitigen Rechtslage vor Investitionen in alternative altersgerechte Wohnformen zurückschrecken. Hauptgrund dafür, erläutert Verbandsdirektor Alexander Rychter, sei der Begriff der „strukturellen Abhängigkeit“, der teilweise dazu führe, dass Wohnge-

meinschaften wie stationäre Einrichtungen behandelt würden.

Zu Beginn dieses Jahres hat allerdings das NRW-Gesundheitsministerium Eckpunkte für eine Reform des WTG vorgestellt, deren Umsetzung nach Einschätzung Rychters eine wesentliche Verbesserung bedeuten würde. Demnach sollen künftig ambulant betreute Wohngemeinschaften gesondert erfasst werden. Unterschieden wird dabei zwischen Wohngemeinschaften, in denen die Bewohner beziehungsweise ihre rechtlichen Vertreter eigenständig den Betreuungsdienst auswählen (selbstverantwortete Wohngemeinschaften), und so genannten anbieterverantworteten Wohngemeinschaften, in denen der Leistungsanbieter einen bestimmenden Einfluss auf die Lebensgestaltung der Bewohner hat. Auch solche Angebote soll das WTG künftig fördern. Ein richtiger Ansatz, findet Rychter: „Wer den Grundsatz ‚ambulant vor stationär‘ stärken möchte, muss die gesetzlichen Hemmnisse abbauen.“

### Pflegedienst als Generalmieter

Bei anderen Wohnungsunternehmen finden sich weitere Möglichkeiten für die Gestaltung des Mietvertrags. So bei der LWB in Leipzig: Mietvertragspartner für ihre Demenz-WG in der Dr.-Hermann-Duncker-Straße ist ein Verein, der die 450 Quadratmeter große WG an einen Pflegedienst weitervermietet. 300.000 Euro investierte die LWB in den Umbau einer leer stehenden Ladenzeile, die jetzt 14 Zimmer und diverse Gemeinschaftsräume umfasst – ein Beispiel dafür, dass eine Demenz-WG auch eine Möglichkeit darstellen kann, schwer vermietbare Flächen zu vermarkten.

Die Gesobau in Berlin wiederum richtete in einem Seniorenwohnhaus im Märkischen Viertel eine Demenz-WG ein, die an das Unionhilfswerk vermietet ist. Dieses schließt nach Angaben von Gesobau-Sprecherin Kirsten Huthmann gesonderte Untermietverträge mit den neun Bewohnern ab. Grundsätzlich sieht auch Huthmann Wohnungsunternehmen – zumal solche in kommunaler Hand – in der Pflicht, entsprechende Angebote vorzuhalten: „Ältere und kranke Menschen wollen und sollen nicht an den Rand der Gesellschaft gedrängt werden, sondern am Leben anderer teilhaben können, und das möglichst in gewohnter Umgebung.“



In der Demenz-WG in Lindlar, nahe Köln, steht die individuelle Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner im Mittelpunkt.

Quelle: Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH, Foto: Heleen Berkemeyer

Christian Hunziker, Berlin

Forschungsvorhaben „Wohnlotsen Schleswig-Holstein“

## Neue Wege in der Qualifizierung des Bestands

Die Anpassung von Bestandsgebäuden an die Bedarfe älterer Bewohner scheitert nicht zuletzt an einem mangelnden Informationsangebot hinsichtlich baulicher Lösungen sowie Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten. In vier Modellprojekten des Forschungsvorhabens „Wohnlotsen Schleswig-Holstein“ werden derzeit Wege gesucht, diesem Defizit mit unterschiedlich ausgerichteten Wohnberatungsstellen zu begegnen. Ziel des durch das Innenministerium Schleswig-Holstein initiierten Projekts ist die Entwicklung übergreifender Empfehlungen für den Aufbau von Wohnberatungsstellen.

Die Städte und Kommunen in Deutschland stehen vor der Herausforderung, den Wohnungsbestand aus den 1950er bis 1970er Jahren fit für die Zukunft zu machen. Dieses betrifft sowohl den Geschosswohnungsbestand privater und institutioneller Eigentümer als auch die sich zumeist in Privatbesitz befindlichen alternden Ein- und Zweifamilienhäuser.

Im Geschosswohnungsbestand ist die Realisierung seniorengerechter Modernisierungen trotz beschränkter finanzieller Beteiligungsmöglichkeiten der meisten Mieter die zentrale Herausforderung. Häufig ist es notwendig, den älteren Mietern zunächst die baulichen und technischen Möglichkeiten zur Anpassung ihrer Wohnung zu eröffnen und die auf die Mieter zukommenden Kosten darzulegen, um ein konkretes Interesse zu wecken.

### Erfolgreiche Kooperation beim Modellprojekt Lübeck

Dieser Herausforderung möchte sich die Hansestadt Lübeck stellen. Bis zum Jahr 2020 rechnet die Stadt mit einem Bevölkerungsrückgang von drei Prozent. Parallel wird der Anteil der älteren Bürger über 65 Jahren auf über ein Drittel ansteigen. Vor diesem Hintergrund wurde ein Gesamtkonzept „Leben und Wohnen im Alter“ entwickelt, das auch die Einrichtung einer Wohnberatungsstelle vorsieht.

In Kooperation mit dem kommunalen Wohnungsunternehmen Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH wird derzeit eine Wohnberatung eingerichtet. In einem Ladenlokal an einem gut erreichbaren Standort sind regelmäßige Sprechstunden, eine Ausstellung zu modellhaften Möglichkeiten einer altersgerechten und barrierefreien Wohnungsausstattung sowie Veranstaltungen rund um das Thema „Wohnen im Alter“ geplant. Das Angebot ist an die eigenen Mieter sowie Neuinter-



Senioren in Lübeck – welche Anpassungsbedarfe bestehen in ihren Wohnungen?

Quelle: Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH

essenten für Seniorenwohnungen gerichtet. Die Wohnberatungsstelle wird von

zwei Mitarbeitern aus dem Vermietungsbereich besetzt, die sich eng mit ihren

Kollegen, zum Beispiel der technischen Abteilung, abstimmen. Das Ziel der Trave ist, die Wohnberatung so weit wie möglich in den Geschäftsalltag einzubinden, um die Hemmschwelle der Inanspruchnahme für die Mieter und andere Interessenten zu senken.

Das Pilotprojekt wird durch die Hansestadt Lübeck mit einer Arbeitsgruppe aus Vertretern der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, der Wohlfahrtsverbände und der kommunalen Verwaltung begleitet. Neben der konkreten Unterstützung der älteren Bewohner erhoffen sich die Stadt und die Trave Einblick in die tatsächlichen Anpassungsbedarfe der älteren Haushalte bezogen auf ihre Wohnungen – quantitativ wie auch qualitativ. „Beim Aufwand fällt neben der Einrichtung der Wohnberatungsstelle vor allem das Personal für die Beratung ins Gewicht. Wir sind aber überzeugt, dass sich dieser Einsatz durch eine bessere Marktposition und eine größere Zufriedenheit der Mieter amortisiert“, sagt Dr. Matthias Rasch, Geschäftsführer der Trave.

### Generationsübergreifende Stadtteilentwicklung

Parallel zu den Anpassungsbedarfen im Geschosswohnungsbestand findet derzeit in weiten Teilen des Ein- und Zweifamilienhausbestands der 1950er bis 1970er Jahre ein homogener Alterungsprozess durch den immer noch hohen Anteil an Erstbeziehern statt. Die Bestände bedürfen energetischer Modernisierungen und vielfach kleinerer baulicher Anpassungen, um ihren älteren Bewohnern einen dauerhaften Verbleib in ihrer angestammten Wohnung zu ermöglichen. Im Falle einer Veräußerung der Objekte bestehen häufig Vermarktungsschwierigkeiten aufgrund der beschriebenen Defizite. In der Praxis wird hierbei ein erhöhter Beratungsbedarf auf Seiten der selbst nutzenden Wohneigentümer und auch der potenziellen Erwerber deutlich, was Fragen der baulichen Durchführung von Anpassungs- und Umbauarbeiten sowie zu Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten betrifft.

In der Stadt Flensburg besteht zusätzlich die Herausforderung, die Wohnungsnachfrage der weiterhin wachsenden Bevölkerung ohne den Rückgriff auf größere Flächenreserven zu bedienen. Die Qualifizierung des vorhandenen Bestands ist somit eine zentrale Prämisse der Stadtentwicklung.

### Forschungsprojekt „Kommunale Wohnberatungsstellen“

Im Jahr 2010 hat das Innenministerium Schleswig-Holstein das Forschungsprojekt „Kommunale Wohnberatungsstellen“ initiiert. Vier Modellvorhaben werden beim Aufbau beziehungsweise im Falle Flensburgs bei der Fortführung und Ausweitung ihres Wohnberatungsangebots begleitet. Über das Netzwerk Wohnberatung mit regelmäßigen Netzwerktreffen soll eine institutionalisierte Plattform für den fachlichen Austausch der beteiligten Institutionen geschaffen werden, der von GEWOS als Begleitforschung unterstützt und moderiert wird. Nach Abschluss der rund dreijährigen Laufzeit des Forschungsprojekts wird eine Arbeitshilfe zur Errichtung von Wohnberatungsstellen für Kommunen, Wohnungswirtschaft und weitere interessierte Akteure erstellt. Neben den Modellvorhaben Lübeck und Flensburg wurden ausgewählt:

**Modellprojekt Mölln:** In Mölln liegt der Fokus der Wohnberatung auf der altersgerechten Anpassung und der energetischen Modernisierung der älteren Eigenheimbestände aus den 1950er bis 1970er Jahren sowie der Gewinnung jüngerer Einwohner für die betreffenden Quartiere. Die Wohnberatung und die begleitende Veranstaltungsreihe werden durch ein Netzwerk an lokalen Experten – Architekten, Finanzdienstleistern, Maklern, dem Eigentümer- und Mieterverband sowie der Verbraucherzentrale – durchgeführt.

**Modellprojekt Landkreis Nordfriesland:** Die heterogene Situation im Landkreis erfordert einen dezentralen Ansatz, der die unterschiedlichen Wohnungsmarktbedingungen im Landkreis angemessen berücksichtigt. Im Rahmen der Wohnberatung sollen überregional tätige sowie lokale Akteure sensibilisiert und für die Erstberatung geschult werden. Ziel ist, die Altenhilfe in die Fläche auszuweiten. Um die Hemmschwelle für eine Inanspruchnahme zu senken, wird das Wohnberatungsangebot an die mobile Daseinsvorsorge angedockt.

**Weitere Informationen:** [www.wohnlotsen.schleswig-holstein.de](http://www.wohnlotsen.schleswig-holstein.de)

Im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ mit dem Modellvorhaben „Mürwik – jung und alt“ konnten seit 2007 bereits erste Erfahrungen mit stadtteilorientierter Wohnberatung gemacht werden. Mit der erneuten Förderung im Rahmen des aktuellen Forschungsprojekts ist geplant, das Wohnberatungsangebot zu verstetigen und stadtweit anzubieten. Mit dem Ziel, den Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausquartieren zu gestalten, möchte die Wohnberatung Anbietern, Nachfragern und allen Ratsuchenden auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt eine erste Orientierung und Unterstützung bieten. Neben der Stadt Flensburg sind in dem 2010 gegründeten Verein „Flensburg jung und alt – die Wohnlotsen e.V.“ unterschiedliche wohnungswirtschaftliche Akteure, unter anderem Vertreter der Deutschen Annington, des Flensburger Arbeiter-Bauvereins eG (FAB), des Selbsthilfe-Bauvereins eG (SBV) in Flensburg, Makler, Architekten, Energieberater sowie der Seniorenbeirat, Rechtsanwälte und Finanzdienstleister ehrenamtlich engagiert.

Neben einer zentralen, zum Teil als Demonstrationsobjekt barrierefrei umgestalteten

„Wohnlotsenstation“ mit Beratern unterschiedlicher Fachrichtungen und festen Öffnungszeiten für persönliche Beratungen umfasst das Leistungsangebot des Vereins auch regelmäßige Informationsveranstaltungen (zum Beispiel zu den Themen „Erben und Vererben“, „Energieeinsparung“ oder „Altersgerechter Umbau“) sowie die Vermittlung weiterführender Fachberatungen. Die Erfahrungen mit den Beratungsbausteinen zeigen, dass insbesondere Informationsveranstaltungen zum Thema „Neue Wohnformen“ sowie das Forum „Gemeinschaftlich Wohnen“ gut angenommen werden. Zudem ist die der Orientierung dienende Erstberatung weiter zu befördern.

„Wir müssen Herausforderungen, wie dem demografischen Wandel, durch neue Wege begegnen. Der Dialog mit den Kommunen ist die Grundlage für die Bewältigung dieser gemeinsamen Zukunftsaufgabe“, so Katrin Zunker von der Deutsche Annington Business Management GmbH.

Carolin Wandzik,  
Inga Uhlenbrock,  
GEWOS Institut für Stadt-, Regional-  
und Wohnforschung GmbH  
[www.gewos.de](http://www.gewos.de)

Neue Seminarform für die Wohnungswirtschaft – ein Erfahrungsbericht des Referenten

## Gehört den Online-Seminaren die Zukunft?

Seit einiger Zeit werden Online-Seminare vermehrt angeboten und genutzt. Sie bieten die Möglichkeit, sich zu bestimmten Inhalten fortzubilden, ohne den Aufwand und die Kosten eines „analogen“ Präsenzseminars in Kauf nehmen zu müssen. Haufe-Lexware bietet derartige Seminare gezielt auch für die Wohnungswirtschaft an. Zu den ersten dieser Seminare gehörte das Seminar „Problemfall Parabolantennen: eine unendliche Geschichte?“, welches der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) für

seine Mitglieder im Herbst 2011 anbot.

Als ich gefragt wurde, ob ich mir vorstellen könne, neben meiner bisherigen Seminartätigkeit ein Online-Seminar zu halten, habe ich spontan „Ja“ gesagt. In meiner Vorstellungswelt ging ich davon aus, dass ich von den Seminarteilnehmern wie der Nachrichtensprecher aus dem Fernsehen zu sehen bin und während des Seminars in die Kamera schauen müsste. Weit gefehlt! Ich hätte während des Seminars die Füße auf den Tisch legen können, da die Teilnehmer nur ein Foto von

mir sahen, mich natürlich hörten und ansonsten auf meine PowerPoint-Folien blicken.

Also kein richtiges Seminar? Nun, die Teilnehmer können nicht miteinander kommunizieren. Der Referent kann den Teilnehmern keine Fragestellung geben, die diese gemeinsam ideenreich lösen müssen oder durch den Referenten moderiert beantworten können. Das Online-Seminar von Haufe-Lexware soll aber nicht länger als eine Stunde dauern – und zeitlich kalkulierbar bleiben. Am Ende haben die Teilnehmer jedoch die Möglichkeit, Fragen zu stellen, die sie am PC eingeben und die der Referent dann ablesen und beantworten kann.

Je näher der Termin rückte, desto spannender wurde die Frage, wie viele Folien ich in einer Stunde besprechen kann. Ich entschied mich für 25 Folien. Zieht man die erste Titelfolie und die eingestreuten Bilder ab, blieben noch 21 Folien übrig. Zu jeder Folie ein paar Stichworte und es geht los. Ich musste mich auf das gesprochene Wort konzentrieren und die Uhr im Auge

behalten. Die Fragerunde war sehr spannend, weil man nie weiß, welche Fragen kommen, auch wenn man einzelne Teilnehmer von anderen Veranstaltungen her kennt.

Alles in allem kann ich – nicht zuletzt aufgrund des positiven Feedbacks – Online-Seminare zu speziellen Themen empfehlen. Einen Ersatz für Tagesseminare, in denen die Teilnehmer auch untereinander kommunizieren können, bieten sie jedoch nicht! Allerdings stellen sie eine willkommene Ergänzung dar.

Positiv für die Teilnehmer ist, dass sie in gebündelter Form Zahlen, Daten, Fakten und Fachwissen vermittelt bekommen und Fragen stellen können. Es entstehen keine „Ausfallzeiten“ durch An- und Abfahrt. Die Teilnehmer haben die Möglichkeit, sich bei Nichtgefallen „auszuloggen“. Letzteres war erstaunlicherweise bei mir nicht der Fall. Auch in der Fragerunde blieben die Teilnehmer online.

RA Rainer Maaß,  
Verband norddeutscher  
Wohnungsunternehmen e.V.



34. Uponor Kongress

## Energiewende nur mit kosteneffizienten Sanierungskonzepten



Der 34. Uponor-Kongress am Arlberg beleuchtete das Thema Sanierungstau und die Zukunft energetischer Gebäudesanierung. Quelle: Uponor

**Der Uponor-Kongress** vom 18. bis 23. März stand ganz im Zeichen der energetischen Gebäudesanierung. Rund 200 Teilnehmer aus Ingenieur- und Architekturbüros, Anlagenbaubetrieben sowie Vertretern der Wohnungswirtschaft diskutierten im österreichischen St. Christoph am Arlberg über das Thema, das im Spannungsfeld zwischen politischen und ökologischen Rah-

menbedingungen sowie wirtschaftlichen Aspekten steht. Der Kongress analysierte mit hochkarätigen Referenten und einer offenen Podiumsdiskussion das Thema Sanierungstau aus unterschiedlichen Blickwinkeln. Dabei wurden Sackgassen aufgezeigt, technisch Machbares und wirtschaftlich Sinnvolles diskutiert sowie Lösungswege für die notwendige Energiewende skizziert. Hans Erhorn vom Fraunhofer-Institut für Bauphysik (IBP) aus Stuttgart stellte den rechtlichen Rahmen und die energiepolitische Bedeutung der Gebäudesanierung bei der Ener-

giewende vor. Die Energieeffizienz-Steigerung nehme demnach eine Schlüsselposition im Energiekonzept der Bundesregierung ein. Das Hauptaugenmerk liege nun auf der Verbesserung der Wirtschaftlichkeit von Sanierungskonzepten, um eine Marktdurchdringung zu erreichen. Hinzu komme, so Erhorn, dass Sanierungsentscheidungen in der Wohnungswirtschaft oftmals an Standort- oder Renditefragen festgemacht würden. Dadurch habe sich die Sanierungstiefe grundsätzlich am Wohnungsmarkt und dessen Erfordernissen zu orientieren.

Wohnungsbau Ludwigsburg

## Dena-Siegel für drei Objekte der Wohnungsbau Ludwigsburg



Bei der Pater-Kolbe-Straße wurde sogar Neubaustandard erreicht.

Quelle: Wohnungsbau Ludwigsburg

**Die Deutsche Energie-Agentur GmbH** (dena) hat drei Objekte der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) im Rahmen des „Wettbewerb für Kommunen 2011“ ausgezeichnet. Laut dena sind die Sanierungsobjekte der WBL Teil von „beispielgebenden Aktivitäten und Projekten, die zur Endenergieeinsparung beitragen“. In Baden-Württemberg erhielten acht Projekte diese Auszeichnung, bundesweit waren es 54. Gewürdigt wurden die WBL-Sanierungsmaßnahmen in der Mainzer Allee, Pater-Kolbe-Straße und Am Schützenplatz. „Die von der dena ausgezeichneten Objekte erreichen nach der Sanierung Werte, die deutlich unter der Quote für Altbauten liegen“, erklärt WBL-Geschäftsführer Andreas Veit. Für die Bewohner bedeutet das ein besseres Wohnraumklima und vor allem deutlich gesunkene Energieverbräuche von bis zu 80 Prozent. In die Sanierungsarbeiten investierte die WBL ins-

gesamt rund 2,3 Millionen Euro. Bei allen drei Mehrfamilienhäusern wurden die Fassaden neu gedämmt und sämtliche Fenster und Türen ausgetauscht. Kontrollierte Wohnraumlüftungen mit Wärmerückgewinnung ersetzen das manuelle Lüften und sorgen für eine zuverlässige Feuchtigkeitsabfuhr. Insgesamt wird nach den Sanierungsmaßnahmen ein Schadstoffausstoß von 265 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr vermieden. Beim Mehrfamilienhaus in der Mainzer Allee wurde zusätzlich eine Solaranlage auf dem Dach installiert. Im Mehrfamilienhaus in der Pater-Kolbe-Straße ersetzte die WBL den Gaskessel durch ein Fernwärmesystem. Die 16 Wohneinheiten werden nun mit einer zentralen Warmwasserbereitung versorgt. Das Gebäude Am Schützenplatz wird nach der Sanierung durch einen zentralen Gas-Brennwertkessel mit Warmwasserbereitung versorgt. Eine neue Solaranlage unterstützt die Warmwasserbereitung.

Degewo AG, Berlin

## Zukunftsakademie Gropiusstadt gegründet

**Die degewo** hat in Zusammenarbeit mit dem Unternehmen Vivantes, der Deutschen Telekom und drei Schulen die Zukunftsakademie Gropiusstadt gegründet. Die Folgen der Schulreform, veränderte Schülerschaften und die wachsende Notwendigkeit von Unternehmen, systematische Nachwuchsarbeit zu betreiben, führen Wirtschaft und Schule für drei Jahre in einem innovativen Modellprojekt und einer frühzeitig einsetzenden Kooperation zusammen. Im Süden des Berliner Stadtteils Neukölln soll Schülern der Jahrgangsstufen 7-10 damit ein erfolgreicher Übergang in den Beruf ermöglicht werden. Die Zukunftsakademie wird Teil des

Übergangsmagements von der Schule in den Beruf und in die weiterführende Bildung in der Sekundarstufe II (Gymnasiale Oberstufe, Oberstufenzentrum, Berufsbildende Schulen) sein. Mit seiner Ausrichtung auf moderne Dienstleistungsberufe ist das Projekt eine Antwort auf die wirtschaftliche Perspektive Berlins und auf die soziale Zusammensetzung der Schüler. Ziel dieses beruflichen Integrationsnetzwerks ist es, den Schülern eine Perspektive für den Arbeitsmarkt und den Unternehmen qualifizierte Arbeitskräfte zu liefern. Mentoren unterstützen die Jugendlichen bei der beruflichen Orientierung. Die Laufzeit des Projekts ist auf drei Jahre ausgelegt.

„Wir freuen uns auf das persönliche Gespräch mit Ihnen bei



„Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft“ am 25. und 26.04.2012 in Suhl“

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

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

Kolumne Technik

## Technische Wunderwerke mit organisatorischen Problemen

Es ist, wenn man mal genau hinguckt, ein kleines technisches Wunderwerk – der heutige Rauchwarnmelder. Auf nur 15 Zentimetern Durchmesser und vier Zentimetern Höhe kann man in Rauchwarnmeldern finden: einen Piezo-Signalgeber, der einen Ton der Lautstärke 85dB und mehr erzeugt, eine Leuchtdiode und ein bis zwei lichtempfindliche Sensoren, um im Brandfall das am Rauch gestreute Streulicht zu empfangen, einen Temperatursensor, um Temperaturveränderungen zu bewerten und Fehlalarme zu reduzieren, eine Elektronik, die die Alarmschwelle auch bei höherer Umgebungstemperatur und beginnender Verschmutzung des Sensors konstant hält, drei Ultraschallsensoren zur Überprüfung der Umgebung (Freiheit von Verbauung), eine Batterie, die selbst bei Funkbetrieb mindestens zehn Jahre hält, eine Echtzeituhr, die Störungen protokolliert, einen Speicher für die regelmäßigen Selbsttestprotokolle (ob die Energieversorgung durch die Batterie noch ausreicht, die Eingangsöffnungen für den Rauch frei sind, der Sensor funktioniert, der Piezo schwingt, wenn er angesteuert wird, der Melder überhaupt noch am Ort ist) und Leuchtdioden zur Anzeige von Störungen. Vielleicht ist diese Liste noch nicht mal vollständig. Nicht alle angebotenen Rauchwarnmelder enthalten alle Funktionalitäten, aber teilweise sind alle in einem Gerät vereint.

So weit, so gut – aber eigentlich fangen hier die Probleme erst an. Rauchmelder nützen nur, wenn sie im Brandfall auch wirklich funktionieren.

Sie müssen also gewartet werden. In einem der neun Länder, welche Pflichten zum Einbau in ihren Bauordnungen erlassen haben – Mecklenburg-Vorpommern –, ist der Besitzer der Wohnung, also der Mieter, hierfür zuständig. In acht Ländern ist der Eigentümer der Wohnung verantwortlich, also der Vermieter. Können Vermieter nun auf die oben beschriebenen technischen Möglichkeiten der Rauchmelder zurückgreifen und zum Beispiel eine Fernwartung durchführen?

Leider nein. Die technisch mögliche Überprüfung der Umgebung auf Verbauungsfreiheit ist leider noch nicht genormt, damit nicht prüf- und zertifizierbar. Die gerade in Novellierung befindliche DIN 14676 (Rauchwarnmelder für Wohnhäuser – Einbau, Betrieb und Instandhaltung) löst das Problem noch nicht. So wird aus einer guten technischen Lösung mit geringen Investitionskosten für mehr Sicherheit eine in der Praxis aufwändige Handhabung – vorerst offenbar weiter mit jährlicher Sichtkontrolle.

Beim Deutschen Institut für Normung (DIN) wird derzeit jedoch an einer entsprechenden Ergänzung der Norm gearbeitet und so bleibt zu hoffen, dass im Laufe des Jahres 2013 die bestehenden technischen Möglichkeiten auch genutzt werden können. Die Wohnungswirtschaft wird ihre Erfahrungen in den Prozess einbringen.

*Ingrid Vogler  
Referentin für Energie, Technik,  
Normung  
GdW Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und Immobilienunter-  
nehmen e. V.*

GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH

## Wohnbetreuung ausgedehnt

**Ab sofort** können auch ältere Mieter aus den Stadtteilen Kastel und Kostheim auf die Helferdienste der Wohnbetreuer zugreifen. Das gab der Geschäftsbereich Leben und Wohnen im Alter der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft jetzt bekannt. Die Einrichtung eines Büros in der Steinern Straße 65 d trägt ab Anfang April zur räumlichen Ausweitung des Dienstes bei. Nach Beginn des Projekts im Jahr 2008 haben sich die Kooperationspartner Beschäftigungsförderung im Amt für Wirtschaft und Liegen-

schaft der Landeshauptstadt Wiesbaden, EVIM Gemeinnützige Altenhilfe GmbH und die GWW auf die Fortsetzung des Modelprojekts „Wohnbetreuer“ geeinigt. Zunächst ist eine Verlängerung für weitere zwei Jahre vorgesehen. Die Mitarbeiter des Projekts bieten den älteren GWW-Mietern kostenfreie Hilfsdienste, wie Botengänge, Besuche oder kleinere Schreibarbeiten. Gegen einen Kostenbeitrag sind auch ein Abwesenheitsservice, die Begleitung zum Arzt oder eine Übernahme der Einkäufe möglich.



Peter Bischoff, Amar Semmar, Manfred Gruber, Jürgen Burkhardt, Teamleiterin Margarete Herbert und Stefanie Kern (v. l.).

Quelle: WI/Betz

Wohnungs- und Immobilienwirtschaft NRW

## Wohnbaukongress

**Die BAUKING AG** veranstaltete gemeinsam mit den Industriepartnern Knauf, Uponor und Velux vor 170 Besuchern am 1. März 2012 im Dampfgebäude der Jahrhunderthalle Bochum einen Wohnbaukongress, der sich mit politischen, energetischen und architektonischen Inhalten beschäftigte. Kooperationspartner des Kongresses waren der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. und der Bundesverband

freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V. Referenten aus Politik, Wirtschaft und Wissenschaft sprachen über Trends und Visionen in der Baubranche, präsentierten einen Überblick über die klimapolitischen Ziele und die technischen Möglichkeiten zur Realisierung zukünftiger Standards. Diskutiert wurde auch das Thema demografischer Wandel und der Abbau von Barrieren im Wohnbaubestand.

GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

## Abenteuer Oper in Kreuzberg

**Einen Workshop** für Schüler der Kreuzberger Otto-Wels-Grundschule veranstaltete die GEWOBAG zusammen mit der komischen Oper Berlin. Unter dem Motto „Abenteuer Oper“ konnte hinter die Kulissen, in Sänger-, Maskenbildner- und Requisitenkammern geblickt und eine eigene Aufführung einstudiert werden. Für ein Stück aus der Oper „Die Liebe zu den drei Orangen“ probten die Schüler vier Tage lang. Nach dem Besuch einer Aufführung dieses Stücks führten die Kinder am 22. März ihre eigene, rund 15-minütige Version ihren

Eltern und Geschwistern vor. Die GEWOBAG sieht dies als Beitrag zur sozialen Stadtentwicklung. Die Veranstaltungsreihe Abenteuer Oper findet seit 2009 regelmäßig in strukturschwachen Wohngebieten der GEWOBAG statt. Jedes Jahr haben Schüler einer Grundschule und einer Oberschule mit einer räumlichen Nähe zum Wohnungsbestand der GEWOBAG die Chance, die Kunstform aktiv zu erleben. Über mehrere Wochen hinweg bietet Abenteuer Oper jeder Schulklasse ein individuell zugeschnittenes Workshopprogramm.

Haufe Hammonia, Hamburg

## Benefiz-Golfturnier-Reihe zugunsten der DESWOS startet

**Haufe Hammonia** lädt Mitglieder der Wohnungswirtschaft zu einem Benefiz-Golfturnier zugunsten der DESWOS ein, die ein Schulbauprojekt in Mannachanallur, Tamil Nadu (Indien) fördert. Der Domus-Cup im Sporting Club Berlin in Bad Saarow bietet am 2. Juni 2012 die erste Gelegenheit, zusammen mit Kolleginnen und Kollegen für den guten Zweck einzulochen und in entspannter Atmosphäre den fachlichen Austausch einzuleiten.



Am 7. Juli 2012 folgt in Bad Aibling im Golfclub Maxlrain der B&O-Cup. Am 4. August wird anschließend der GAP-Group-Cup in Hannover/Laatzten im Golfclub Gleidingen stattfin-

den. Als Abschluss der Turnier-Reihe erwartet die Mitglieder der Wohnungswirtschaft am 15. September 2012 der M-TEQ/Vallox-Cup im Kölner Golfclub Clostermanns Hof. An jedem Vorabend der Cups ist ein Get together der Teilnehmer geplant. Das Turnier richtet sich an Spieler anerkannter Clubs mit gültigem Ausweis und Stammvorgabe bis -54. Anfänger des Golfsports haben im Rahmen der Veranstaltung die Möglichkeit, an einem vierstündigen Schnupperkurs teilzunehmen. Erlös und Spenden aus den Veranstaltungen der Benefiz-Golfturniere 2012 kommen einem Schulbauprojekt für Kinder aus den Minderheiten der Dalits und Adivasi zugute. Anmeldeabschluss für den Domus-Cup ist der 29. Mai 2012.

Weitere Infos und Anmeldung: Thomas Chiandone, Telefon: 040 520103-62, E-Mail: chiandone@haufe-hammonia.de oder unter [www.hammonia.de/golf](http://www.hammonia.de/golf)

## IHRE ERDGASKOSTEN SIND UNSER THEMA.

Entspannung für Sie. Top-Service von uns.



Als Erdgas-Partner für die Wohnungswirtschaft setzen wir unsere Stärken für Sie ein:

- ✓ Günstige Erdgas-Preise durch individuelle Versorgungsmodelle
- ✓ Top-Betreuung durch persönliche Ansprechpartner vor Ort
- ✓ Einfacher Wechsel  
Wir übernehmen alle Formalitäten
- ✓ Reduzierter Verwaltungsaufwand: Nur ein Rahmenvertrag für all Ihre Objekte
- ✓ Zuverlässige Erdgas-Versorgung

Vertrauen Sie uns – einem der größten mittelständischen Energielieferanten in Deutschland mit über 50 Jahren Markterfahrung.



Wechseln Sie jetzt!

**089 / 64 165 - 183**[geschaeftskunden@montanagas.de](mailto:geschaeftskunden@montanagas.de)**[www.montana-energie.de](http://www.montana-energie.de)**

**Bilanz- und Steuerwissen**

Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

# Die E-Bilanz für Wohnungsunternehmen

Am 28. September 2011 veröffentlichte das Bundesfinanzministerium (BMF) das endgültige Anwendungsschreiben zur elektronischen Übermittlung von Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen. Die Zweifel, ob die E-Bilanz tatsächlich kommt, werden deutlich leiser. Auch Wohnungsunternehmen sollten sich daher mit den künftigen Anforderungen auseinandersetzen.

Seit Dezember 2008 bereitet die Finanzverwaltung das Projekt E-Bilanz durch zahlreiche Veröffentlichungen, Beratungen, Anhörungen und Informationsveranstaltungen vor. Zuletzt konnte dem Bericht über die Pilotphase entnommen werden, dass die Testphase zwar wenig repräsentativ durchgeführt werden konnte, unüberwindbare technische Probleme aber nicht erkennbar sind.

### Persönlicher und zeitlicher Anwendungsbereich

Wohnungsunternehmen fallen regelmäßig unabhängig von Rechtsform und Größe in den Anwendungsbereich des § 5 b EStG, der die Verpflichtung zur elektronischen Abgabe von Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen (künftig: GuV) regelt.

Nach dem Willen des Gesetzgebers soll die erstmalige elektronische Übermittlung Wirtschaftsjahre betreffen, die nach dem 31. Dezember 2011 beginnen. Erkennbare zeitliche Engpässe in der Umsetzung

veranlassten die Finanzverwaltung (BMF-Schreiben vom 28. September 2011), für das Erstjahr (regelmäßig Wirtschaftsjahr 2012) nicht zu beanstanden, wenn Bilanz und GuV wie bisher in Papierform abgegeben werden. Ab dem Wirtschaftsjahr 2013 ist die elektronische Abgabe verpflichtend. Längere Übergangsregelungen gelten unter anderem für steuerbefreite Körperschaften (zum Beispiel Vermietungsgenossenschaften im Sinne von § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG), juristische Personen des öffentlichen Rechts mit Betrieben gewerblicher Art sowie Kapitalkonten, Sonder- und Ergänzungsbilanzen von Personengesellschaften und anderen Mitunternehmerschaften. Nur in Fällen unbilliger Härte wird die Finanzverwaltung auf die elektronische Abgabe (§ 5 b Abs. 2 EStG) verzichten.

### Technische Ausgestaltung

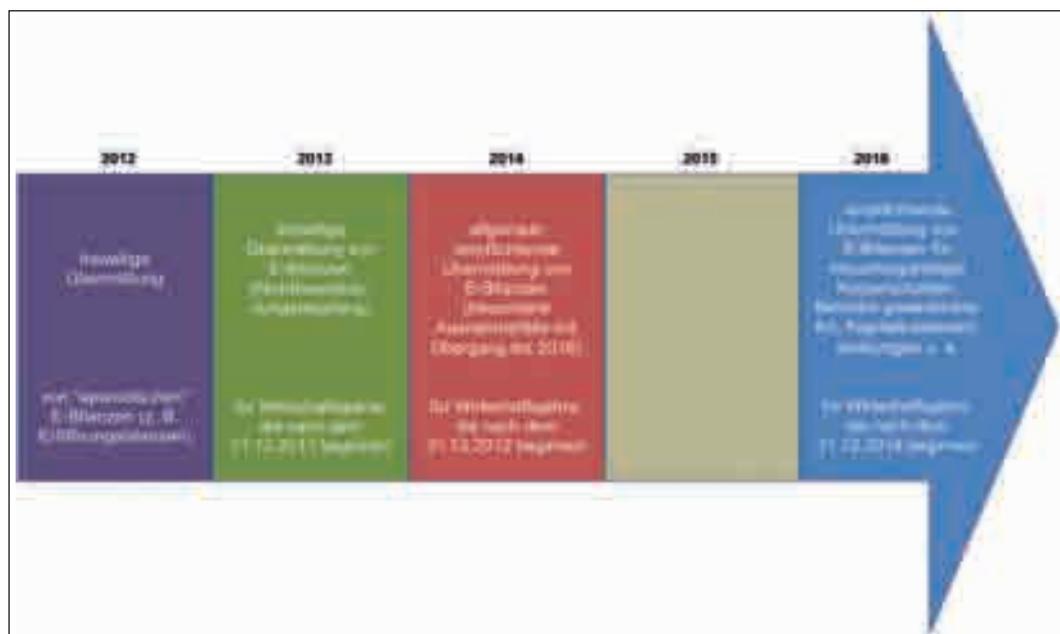
Für die Übermittlung der E-Bilanz hat sich die Finanzverwaltung für den weltweit verbreiteten XBRL-Standard entschieden. XBRL ist eine frei verfügbare elektronische Sprache

für das „financial reporting“, die in Deutschland bereits für die Veröffentlichungen zum Bundesanzeiger Anwendung findet. Künftig können die Unternehmen unabhängig von Rechtsform und Größe mit einer einzigen Taxonomie alle elektronischen Berichterstattungspflichten zur Handels- und Steuerbilanz eines Geschäfts-/Wirtschaftsjahres erfüllen.

Die Taxonomie ist ein Datenschema, das mit einem Kontenrahmen oder Inventar vergleichbar ist; sie wird als amtlich vorgeschriebener Datensatz von der Finanzverwaltung gesondert für jedes Abschlussjahr veröffentlicht und kann unter [www.estuer.de](http://www.estuer.de) eingesehen und abgerufen werden. Abweichungen von diesem Datensatz sind nicht zulässig.

### Ergänzungstaxonomie für die Wohnungswirtschaft

Neben einer Kerntaxonomie werden die Besonderheiten bestimmter Wirtschaftszweige in Spezialtaxonomien (für Banken und Versicherungen) und Ergänzungstaxonomien berücksichtigt. Für Wohnungsunternehmen werden die Besonderheiten der wohnungswirtschaftlichen Formblattverordnung in einer besonderen Ergänzungstaxonomie abgebildet. Ergänzungstaxonomien werden auf die Kerntaxonomie aufgesetzt und verlieren durch die Berücksichtigung einer Vielzahl von Branchen (neben der Wohnungswirtschaft werden die Land- und Forstwirtschaft, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen, Verkehrsunternehmen und kommunale Eigenbetriebe mit branchenbezogenen Detailangaben abgebildet) deutlich an Übersichtlichkeit.



Zeitlicher Anwendungsbereich

Quelle: VdW Niedersachsen Bremen

Alle Taxonomien sind unterteilt in:

- ein GCD-Modul, das Grunddaten zum übermittelten Bericht und Unternehmen enthält und
- ein GAAP-Modul, in dem die Bilanzdaten sowie weitere Berichtsbestandteile zu erfassen sind.

Der zu übermittelnde Mindestumfang umfasst die Positionen, die in der Taxonomie als

- Mussfelder,
- Mussfelder, Kontennachweis erwünscht (das heißt Kontonummer, Kontobezeichnung und Saldo),
- Auffangpositionen und
- rechnerisch notwendige Positionen und Summenmussfelder gekennzeichnet sind.

Mussfelder sind zwingend zu befüllen; fehlen Werte zu einzelnen Mussfeldern, ist die Position ohne Wert (technisch: NIL-Wert) zu übermitteln. Fehlt eine Eingabe in einem Mussfeld, scheitert die Übermittlung des Datensatzes.

Für die Fälle, in denen ein Wohnungsunternehmen den Posteninhalte nicht aus der Buchführung ableiten kann, hat die Finanzverwaltung zahlreiche Auffangpositionen in die Taxonomie aufgenommen. Auffangpositionen sind in der Postenbezeichnung mit dem Zusatz „nicht zuordenbar“ gekennzeichnet.

Der Mindestumfang ist zunächst von allen steuerpflichtigen Wohnungsunternehmen zu beachten; für steuerbegünstigte Vermietungsgenossenschaften wird er erst nach Beratungen in einer Arbeitsgruppe der Finanzverwaltung definiert.

### Erwartungen der Finanzverwaltung

Die E-Bilanz ist nur eine Anlage zur Steuererklärung. Die eigentlichen Körperschaft- und Gewerbesteuererklärungen werden durch die E-Bilanz nicht ersetzt und sind im Übrigen bereits ab dem Veranlagungs- beziehungsweise dem Erhebungszeitraum 2011 elektronisch abzugeben.

Die Taxonomien unterliegen durch Gesetzesänderungen, Rechtsprechung, Fehlerbeseitigung, Anregungen der Anwender und anderem einer dynamischen Entwicklung, die eine jährliche Überprüfung erforderlich macht. An diesem Anpassungsprozess wirken neben der Finanzverwaltung ver-

schiedene Arbeitsgruppen mit, die auch Interessierten aus der Wirtschaft offen stehen.

Bereits für die erste „Pflicht-E-Bilanz“ soll ein Release-Zyklus einsetzen, der künftig einen regelmäßigen verlässlichen Zeitrahmen vorgibt. Der jährliche Anpassungsprozess für die Taxonomie beginnt im Herbst eines Jahres in den Arbeitsgruppen. Im Frühjahr wird die neue Taxonomie von der Finanzverwaltung beschlossen und danach technisch umgesetzt. Die verbindliche Taxonomie für das folgende Berichtsjahr soll jeweils im April/Mai veröffentlicht werden. Die Freischaltung der Taxonomie mit der Bereitstellung des ELSTER Rich Client (ERiC) ist jeweils im November vorgesehen. Der ERiC ist von den IT-Anbietern in die Software zu integrieren und dient dann auf der Ebene des Wohnungsunternehmens der Validierungs- und Plausibilitätsprüfung sowie der eigentlichen Übermittlung des Datensatzes.

Grundsätzlich sind die Taxonomien jahresbezogen verwendbar, das heißt, für die Übermittlung ist zwingend die Taxonomie und der ERiC für das jeweilige Berichtsjahr zu berücksichtigen. Nur für den Fall, dass keine Änderungen vorgenommen werden, ist die Taxonomie für mehrere Jahre zu verwenden.

### Anforderungen an IT-Anbieter und Berater

Mit der erstmaligen Bereitstellung des ERiC im Mai 2012 werden die wohnungswirtschaftlichen IT-Anbieter in die Lage versetzt, ihre Softwareangebote für die elektronische Übermittlung der E-Bilanz aufzurüsten.

Die Übermittlung aus der Software des Wohnungsunternehmens wird entweder direkt an die Finanzverwaltung oder zunächst an den Steuerberater erfolgen, der mit Hilfe eigener IT-Lösungen die Steuerbilanz oder eine Handelsbilanz mit Überleitungsrechnung erstellt und nach Abstimmung mit dem Wohnungsunternehmen in der gültigen Taxonomie an die Finanzverwaltung sendet.

Um die Einführung der E-Bilanz für Wohnungsunternehmen zu unterstützen, hat sich auf der Ebene des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilien-

unternehmen e.V. eine Arbeitsgruppe aus IT-Anbietern, Steuerberatern und Wohnungsunternehmen gebildet, die noch in 2012 vollständige E-Bilanzen für 2011 erfolgreich erstellen und übermitteln wollen.

### Handlungsbedarf für die Wohnungsunternehmen

Das Projekt E-Bilanz belastet Wohnungsunternehmen insbesondere in der Vorbereitungsphase mit zusätzlichem Verwaltungsaufwand. Um künftig den Datensatz weitestgehend IT-gestützt erstellen zu können, sollten Wohnungsunternehmen spätestens mit Veröffentlichung der Taxonomie für das Berichtsjahr 2013 im Mai 2012 ihren Kontenplan mit der amtlichen Taxonomie synchronisieren. Dabei sollte auch bedacht werden, dass die Finanzverwaltung die Nutzung der zunächst eingerichteten Auffangpositionen nur für einen Zeitraum von fünf bis sechs Jahren garantiert. Ob Auffangpositionen darüber hinaus in den Taxonomien verbleiben, wird die Verwaltung zu einem späteren Zeitpunkt überprüfen. Der GdW wird – entsprechend den Erfahrungen in der nun folgenden Testphase im Rahmen der eingerichteten Arbeitsgruppe – auch prüfen, ob Anpassungen des Kontenrahmens der Wohnungswirtschaft erforderlich sind, und diese bei Bedarf umsetzen.

Soweit dies noch nicht erfolgt ist, sollte umgehend die Zusage des IT-Anbieters eingeholt werden, dass die technischen Voraussetzungen zur Übermittlung der E-Bilanz rechtzeitig erfüllt werden. Lediglich steuerbegünstigte Vermietungsgenossenschaften sollten unter Inanspruchnahme der Übergangsregelung abwarten, in welchem Umfang sie die elektronische Übermittlung steuerlicher Daten treffen wird.

vBP/StB Jörg Cammann  
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in  
Niedersachsen und Bremen e. V.  
j.cammann@vdw-online.de



Melden Sie sich kostenfrei an unter:  
[www.haufe.de/immobilien/newsletter](http://www.haufe.de/immobilien/newsletter)

Altonaer Spar- und Bauverein eG

# Verschlankte Prozesse der Wohnungsabnahme durch digitalen Stift und neues Prozessportal

Der Einsatz computergestützter Technik in der Wohnungswirtschaft strafft nachweislich interne Arbeitsprozesse – und schafft zeitliche Freiräume zum Beispiel zur Mieterkommunikation und Kundenbindung. Die Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) erlebt diese Vorteile mit der Einbindung neuer Softwaretools. Ihre aktuelle Investition: der digitale Stift und ein immo-office genanntes Prozessportal. Sie werden im Prozess der Wohnungsabnahme eingesetzt – und verschlanken den Prozessablauf bei der altoba erheblich.

Dass die altoba heute – 120 Jahre nach ihrer Gründung 1892 – zu den modernsten Wohnungsunternehmen zählt und bei einem Bestand von rund 6.500 Wohnungen auf eine aktive Neubau- und Modernisierungspolitik verweisen kann, ist auch Resultat einer kontinuierlichen, auf Qualitätsverbesserung ausgerichteten Unternehmensentwicklung und einer bewusst geförderten Projektkultur. Projekte werden hierarchieübergreifend gemeinsam im Team initiiert, entwickelt und strukturiert umgesetzt, dokumentiert und archiviert. Die ausgeprägte Projektkultur hat viele der zirka 100 Mitarbeiter prozesserfahren gemacht. Zum Vorteil der rund 14.600 Mitglieder – und des Unternehmens.

Innovation, Technik und IT zählen bei der altoba zum festen Bestandteil der Unternehmensführung. Sie dienen einem Ziel: die Prozesse im Unternehmen für Kunden und Mitarbeiter zu vereinfachen. Vereinfachen heißt verschlanken – und hierfür setzt die Hamburger Genossenschaft auf ausgereifte technische Produktlösungen. Das ERP-System und die Bankensoftware werden durch zehn spezialisierte IT-Lösungen funktional und effizient ergänzt. Vor diesem Hintergrund und auf Basis des Unternehmensgrundsatzes, die Kundenorientierung weiter voranzutreiben, erfolgte Ende des Jahres 2010 der Startschuss für ein neues Projekt: die Optimierung des Geschäftsprozesses der Wohnungsübergabe unter Einsatz eines digitalen Stiftes.

## Ausgangslage: Wohnungsabnahme mit Papier

Der Prozess der Wohnungsübergabe gestaltete sich bei der altoba im Vorfeld der Projekteinführung als personal-, zeit- und papierintensives Geschäft. An den rund 500 Wohnungsübergaben pro Jahr waren zeitweise neun Mitarbeiter beteiligt. Für die Arbeitsschritte Wohnungsvorabnahme,



Der digitale Stift scannt automatisch sämtliche Informationen, die mit ihm auf dem Formular geschrieben werden.

Quelle: immo-it-services GmbH



Mittels einer Docking-Station werden die im digitalen Stift gespeicherten Daten ausgelesen und im System der altoba gespeichert.

Quelle: Altonaer Spar- und Bauverein eG

Schlüsselannahme und Schlüsselübergabe wurden je 1,5 Stunden Zeit aufgewendet. Das herkömmliche Abnahmeprotokoll umfasste 14 Seiten Papier, jeweils mit drei bis vier Durchschlagsseiten. Rückblickend wird deutlich, dass dies zu viel, zu teuer und zu aufwendig war. Hauptsächlich aber führten tiefgreifende Änderungen der Rechtsprechung rund um die Renovierungskostenregelungen zu dem Wunsch der Vermietungsabteilung, die Abläufe

gründlich zu modernisieren. Das Gesamtsystem kam auf den Prüfstand. Wichtig waren drei Kriterien:

- rechtssichere Formulare und Abläufe,
- IT-Unterstützung zur Vereinfachung der Prozessabläufe der Wohnungsübergabe und
- sofortige Dokumentation aller Arbeitsstände im elektronischen Archiv und damit Gleichstand der Informationen für alle beteiligten Mitarbeiter.

Unmittelbares Ziel war ferner die Freisetzung von Zeit – Zeit für den Dialog mit den Mietern, zur Kundenkommunikation und zur Kundenbindung. Und: Der neue Prozess sollte elektronisch und papierarm, nicht aber papierlos erfolgen.

### Lösung: Einsatz des digitalen Stiftes

Die altoba entschied sich für den Einsatz des digitalen Stiftes in Kombination mit dem Prozessportal immo-office der Hamburger immo-it-services GmbH. Die eingesetzte Lösung zeichnet sich durch individuelle Formularblätter zur Wohnungsabnahme, in die im Vorfeld die notwendigen Stammdaten eingebunden wurden, sowie durch die Verwendung eines digitalen Stiftes mit Scanfunktion und Handschrifterkennung aus. Das bedeutet: Sämtliche auf dem Übergabeformular handschriftlich notierten Informationen werden während des Schreibvorganges automatisch gescannt und auf dem Datenspeicher des Stiftes gespeichert.

Die altoba-Mitarbeiter verfügen somit umgehend über alle Details der Wohnungsübergabe in elektronischer Form; inklusive der rechtsverbindlichen Unterschriften aller Parteien. Die Daten werden anschließend mittels einer Docking-Station – die mobil vor Ort ans Notebook oder im Büro am PC angeschlossen wird – automatisch ausgelesen und als PDF-Dokument in immo-office gespeichert. Von dort gelangt das Abnahmeprotokoll vollautomatisch in das Archivsystem, zum Beispiel in die digitale Mieterakte. Verschlagwortung und korrekte Zuordnung der Daten erfolgen ebenfalls automatisch. Für den Mieter selbst spielen diese elektronischen Prozesse keine Rolle: Er erhält noch vor Ort das Original des Übergabeprotokolls in Papierform.

Diese Vorgehensweise war für die altoba ein entscheidendes Kriterium für den Einsatz der digitalen Lösung: „Unser Mitglied sollte jeweils ein rechtskräftiges Originaldokument des Abnahmeprotokolls in den Händen halten“, sagt Dirk Bolduan, Teamleiter Wohnungsabnahmen und Wohnanlagenbetreuung bei der altoba. „Für ein Mitglied stellt ein Papierdokument über die erfolgreiche Wohnungsabnahme den juristischen Abschluss eines Mietvertrages dar. Diese Sicherheit geben wir ihm.“ Für die betriebsinternen Prozesse des Altonaer Spar- und Bauvereins wiederum spielt die Papierform keine Rolle. Es gilt die Prämisse:



Wohnungsbesichtigungsprotokoll bei der altoba: Die Stammdaten werden automatisch aus dem System generiert und übernommen. Die Detailabnahme erfolgt vor Ort mit digitalem Stift.

Quelle: immo-it-services GmbH

„So wenig Papier wie möglich, so viel wie nötig“. Wichtig war dem Unternehmen vor allem die Digitalisierung und somit Verschlankung des Geschäftsprozesses der Wohnungsabnahme sowie die automatische Archivierung der Dokumente. Beide Bedingungen werden mittels des Prozessportals immo-office gewährleistet: Es fungiert als Integrationsplattform zwischen dem Informationssystem des digitalen Stiftes, dem ERP-System der altoba und dem Archivsystem.

### Konkreter Nutzen

Nach gut einem Jahr Anwendung steht fest: Die Erwartungen der altoba an die Optimierung des Prozesses haben sich erfüllt. Die Anzahl der Blätter des traditionellen Abnahmeprotokolls konnte von 14 auf sechs Seiten reduziert werden. Druckkosten, Logistikaufwand oder auch Aktualisierungskosten der bisherigen Formularblätter spart die Genossenschaft nun ein. Zudem erfolgen die Arbeitsabläufe und die Administration vor Ort komprimierter und einfacher. Die Wohnungsabnahme pro Einheit lässt sich nunmehr auf eine Stunde verkürzen; die freigesetzte Zeit kann für Mietergespräche genutzt werden. Dies hat sich bei Wohnungsabnahmen und -übergaben bereits positiv ausgewirkt.

Jedoch standen die direkt messbaren finanziellen Einsparungen nicht im Vordergrund:

Wichtig war vielmehr eine durch moderne IT unterstützte, entspannte Wohnungsübergabe. Diese wiederum sendet auch ein klares Signal an die Mitarbeiter: Sie arbeiten mit modernster Technik in einem zeitgemäßen Unternehmen.

### Im Visier: mobile Auftragserfassung

Die Flexibilität des digitalen Stiftes in Kombination mit dem Prozessportal und den konfektionierbaren Formularblättern zur Datenerfassung lässt Spielraum für weitere Anwendungsfelder: Die altoba plant, das Verfahren in Zukunft auch für mobile Auftragserfassung und Sicherheitsbegehungen einzusetzen. Die Erfahrungen mit dem Produkt, dem Dienstleister und dem Implementierungsprozess sprechen für die Ausweitung des Einsatzes von immo-office und digitalem Stift – und dafür, weitere Geschäftsprozesse auf das formularbasierte Verfahren umzustellen und schrittweise zu verschlanken.

Christian Spingatis  
Leiter IT- und Prozessmanagement  
[www.altoba.de](http://www.altoba.de)

Betriebskostenabrechnung

# Die Korrektur von Betriebskostenabrechnungen in der aktuellen Rechtsprechung des BGH

Die Abwicklung des Großteils der jährlich zu erstellenden Betriebskostenabrechnungen macht auch dank der Unterstützung durch die EDV keine besonderen Probleme. Aber: Wie schon die Römer wussten: „Errare humanum est.“ Auch bei der Erstellung von Betriebskostenabrechnungen kommt es zu Fehlern. Rechnungen werden nicht oder auf eine falsche Abrechnungseinheit gebucht, Betriebskosten werden mit falschen Abrechnungsschlüsseln abgerechnet, falsche Vorauszahlungen werden angegeben.

Solange die Betriebskostenabrechnungen den Mietern nicht zugestellt wurden, können diese unbeschränkt korrigiert werden. Es stellt sich aber die Frage, ob Berichtigungen noch möglich sind, wenn der Mieter die Betriebskostenabrechnung bereits erhalten hat. Verschiedene Umstände könnten eine Sperre für eine Berichtigung der Betriebskostenabrechnungen nach sich ziehen:

- der Saldoausgleich,
- der Ablauf der Abrechnungsfrist,
- der Ablauf der Einwendungsfrist.

Umstritten war, welche Wirkungen eintreten, wenn ein Saldo ausgeglichen wird, sei es durch den Vermieter bei einem Guthaben, zum Beispiel durch den Mieter bei einer Nachforderung. Zum Teil wurde die Auffassung vertreten, der Saldoausgleich führe dazu, dass die Partei, die einen Betrag zahle, als Folge ihres Zahlungsverhaltens mit denjenigen Einwendungen ausgeschlossen sei, die sie im Moment der Zahlung kannte oder bei sorgfältiger Prüfung hätte erkennen können. In dem vorbehaltlosen Ausgleich einer Abrechnung sei ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis zu sehen, was nachträgliche Einwendungen beziehungsweise Korrekturen ausschließe. (B. Flatow, „Korrektur von Betriebskostenabrechnungen“, WM 2011 S. 607).

Mit seinem Urteil vom Anfang des Jahres 2011 hat der BGH (Urteil vom 12. Januar 2011 – VIII ZR 296/09) diese Streitfrage geklärt. Der Vermieter hatte eine Heizkostenabrechnung korrigiert, weil eine Heizöllieferung in der ursprünglichen Abrechnung unberücksichtigt geblieben war.

Der BGH entschied, dass der Vermieter berechtigt sei, innerhalb der Abrechnungsfrist eine Korrektur der Betriebskostenabrechnung ohne Weiteres vorzunehmen, auch wenn sie zu Lasten des Mieters ausfalle.

Mit Ablauf einer Abrechnungsfrist von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums ist der Vermieter bekanntlich regelmäßig mit der Geltendmachung einer Nachforderung ausgeschlossen (§ 556 Abs. 3 S. 1 und S. 2 BGB). Dass innerhalb der gesetzlichen Abrechnungsfrist keine Betriebskostenabrechnung erstellt wird, kommt bei den Wohnungsunternehmen eher selten vor. Schon eher kann es passieren, dass notwendige Korrekturen von Betriebskostenabrechnungen erst nach Ablauf der Abrechnungsfrist erfolgen. Der Mieter will häufig bei dieser Fallkonstellation wegen Ablaufs der Abrechnungsfrist eine berechnete Nachzahlung nicht zahlen beziehungsweise auf ein in dem fehlerhaften Abrechnungsschreiben berechnetes Guthaben nicht verzichten.

Der Vermieter ist dagegen der Ansicht, die Abrechnung könne auf jeden Fall noch berichtigt werden, weil die Abrechnungsfrist durch Zustellung der ersten, wenn auch korrekturbedürftigen Abrechnung eingehalten sei.

In diesem Meinungsstreit hat der Bundesgerichtshof mit mehreren Urteilen für Klarheit gesorgt. Er unterscheidet in den Fällen der Korrektur der Betriebskostenabrechnung nach Ablauf der Abrechnungsfrist danach, ob die Abrechnung formell unwirksam ist – untechnisch gesprochen – ob sie an einem schweren Fehler leidet oder ob sie inhaltlich/materiell fehlerhaft ist, also einen leichten Fehler enthält.

Formell unwirksame Abrechnungen („schwere Fehler“) können nach Ablauf der Abrechnungsfrist nicht mit der Folge korrigiert werden, dass eine Nachzahlungsforderung begründet ist. Eine formell fehlerhafte Betriebskostenabrechnung ist sozusagen gleichbedeutend mit einer nicht existenten Abrechnung. Inhaltlich fehlerhafte Betriebs-

kostenabrechnungen („leichte Fehler“) können zwar nachträglich korrigiert werden. Der Vermieter darf also etwa einen unrichtigen Verteilerschlüssel durch den richtigen ersetzen und die Abrechnung so neu fertigen. Eine Nachzahlung wird dann nach der Korrektur fällig. Der Forderungsbetrag kann aber nicht höher liegen als die ursprüngliche Forderung aus der fehlerhaften Betriebskostenabrechnung. Korrekturen führen nicht dazu, dass sich das Ergebnis zu Lasten des Mieters ändert.

Formell unwirksame Abrechnung („schwerer Fehler“ der Betriebskostenabrechnung): Welche Mindestanforderungen eine Betriebskostenabrechnung einhalten muss, damit sie nicht an einem schweren Mangel leidet, hat der BGH mittlerweile in mehreren Urteilen entschieden. Formell ordnungsgemäß ist eine Betriebskostenabrechnung, wenn sie folgende Mindestangaben enthält (§ 259 BGB):

- eine Zusammenstellung der Gesamtkosten,
- die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel,
- die Berechnung des Anteils des Mieters,
- Abzug der Vorauszahlungen.

Zur Mindestangabe „Zusammenstellung der Gesamtkosten“ hat der BGH entschieden, dass die Gesamtkosten für jede einzelne Kostenposition vollständig angegeben werden müssen. Der Vermieter muss zum Beispiel in einem gemischt genutzten Gebäude (Wohnungen und Gewerbe), soweit Kostenanteile vorab für den gewerblichen Teil herausgerechnet und in Abzug gebracht wurden, diesen Vorwegabzug in der Abrechnung offen legen. Dem Mieter muss ersichtlich sein, ob und in welcher Höhe die Kosten bereinigt sind. Unterbleibt die Darstellung des Vorwegabzugs, leidet die Abrechnung an einem schweren Fehler. Der geforderte Nachzahlungsbetrag steht – soweit er auf

den formellen Fehler zurückzuführen ist – dem Vermieter nicht zu (BGH-Entscheidungen vom 14. 02.07 VIII ZR 1/06, 11.09. 07 – VIII ZR 1/07 für Hausmeister, vom 31.10.07 – VIII ZR 261/06 für Wirtschaftseinheiten):

### **Korrekturen zu Lasten des Mieters nicht möglich**

Bei inhaltlichen/materiellen Fehlern der Betriebskostenabrechnung („Leichter“ Fehler der Betriebskostenabrechnung) gilt: Die nur materiell unrichtige Betriebskostenabrechnung darf zwar nachträglich korrigiert werden. Der Vermieter darf also etwa einen unrichtigen Verteilerschlüssel durch den richtigen ersetzen und die Abrechnung so neu fertigen. Korrekturen, die das Ergebnis zu Lasten des Mieters ändern, sind aber nicht möglich. Das hat der BGH zunächst für den Fall einer Nachforderung entschieden. Der Vermieter darf selbst dann, wenn die korrigierte Abrechnung rechnerisch zu einer höheren Nachforderung führt, den übersteigenden Teil nicht mehr geltend machen.

Der BGH wendet die gleichen Grundsätze auch an, wenn die materiell unrichtige Abrechnung ein Guthaben des Mieters auswirft. Auch bei einem Guthaben aus der fehlerhaften Abrechnung gilt: Korrekturen, die das Ergebnis zu Lasten des Mieters ändern, sind nicht möglich. Der Mieter hat trotz einer nach Ablauf der Abrechnungsfrist erfolgten Korrektur der Betriebskostenabrechnung den Anspruch auf Auszahlung des ursprünglich fehlerhaft berechneten Guthabens (BGH-Entscheidungen vom 12.12. 2007 – VIII ZR 190/06; 03. 05 2011 – VIII ZR 139/10).

Nach § 556 Abs. 3 S. 5 hat der Mieter seine Einwendungen gegen die Abrechnung regelmäßig spätestens zwölf Monate nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Der Ablauf der Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 S. 5 und 6 betrifft die Korrekturansprüche des Mieters, der Fehler an der Abrechnung erkennt. Inhaltliche/materielle Fehler (zum Beispiel falscher Verteilerschlüssel, Falschbuchungen) kann der Mieter nach Ablauf der Einwendungsfrist nicht mehr geltend machen.

Es gab aber einen Meinungsstreit darüber, ob eine formell unwirksame Abrechnung (Abrechnung mit schwerem Fehler) die Einwendungsausschlussfrist überhaupt in Gang setzen kann. Der BGH hat den Meinungsstreit zum Nachteil der Vermieter entschieden: Der Zugang einer den formellen

Anforderungen nicht genügenden Betriebskostenabrechnung setzt die Einwendungsfrist (des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB) nicht in Gang. Dies hat zur Folge, dass der Einwendungsausschluss des § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB hinsichtlich der Kostenpositionen nicht greift, bei denen es an einer in formeller Hinsicht ordnungsgemäßen Abrechnung fehlt (Leitsatz BGH-Urteil vom 8. 12.10 – VIII ZR 27/10).

Für den Mieter bedeutet das ein Rückforderungsrecht für vergangene Zeiträume bis zur Verjährungsgrenze, wenn ihm erst zu einem späteren Zeitpunkt deutlich wird, dass die vorausgegangenen Abrechnungen sämtlich formell unwirksam waren.

*RA Heinrich Kleine Arndt  
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in  
Niedersachsen und Bremen e. V.  
www.vdw-online.de*



## **WIR LASSEN IMMOBILIENMANAGER RUHIGER SCHLAFEN.**

Steigende Effizienzanforderungen stellen die Betreiber von Gebäuden und Industrieobjekten vor viele Herausforderungen. Wir verbinden darum Facility Services mit technischer Gebäudeausstattung, Gebäudemanagement und Energiemanagement zu neuer Effizienz. Damit Sie nur gut von Ihren Gebäuden träumen.

[www.cofely.de](http://www.cofely.de)

ANLAGENTECHNIK | ENERGY SERVICES | FACILITY SERVICES | REFRIGERATION

**COFELY**  
GDF SUEZ

ENERGIEN OPTIMAL EINSETZEN.

Managementinformationssysteme

# Optimierung langfristiger Investitions- und Finanzplanung

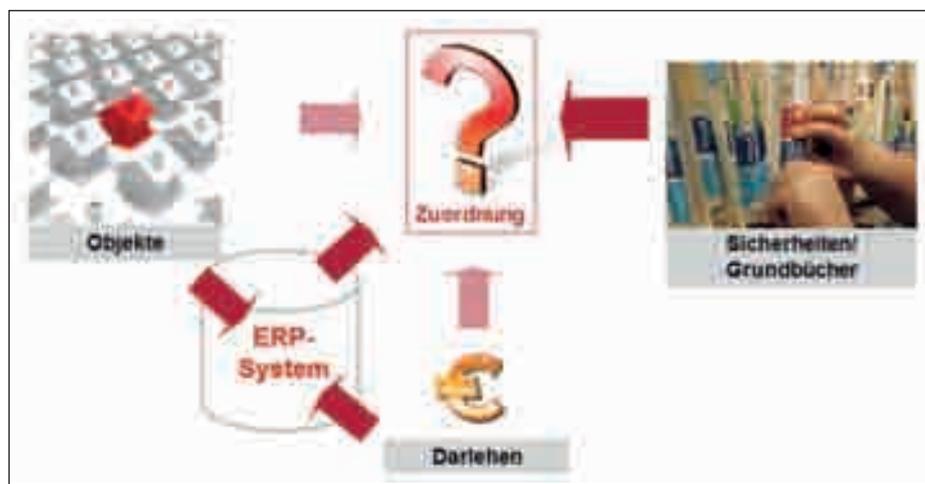
In der Wohnungswirtschaft existieren unterschiedliche Anforderungen an ein EDV-gestütztes Portfoliomanagement-System (PMS). Oft ist der Wunsch nach einer solchen Lösung situationsgetrieben. Das hat zur Folge, dass die Systemauswahl nicht immer unter Abwägung aller Vor- und Nachteile der angebotenen Lösungen erfolgt und betroffene Mitarbeiter nicht in den Entscheidungsprozess einbezogen werden. Idealerweise unterstützt die Software nicht nur die reine Portfoliosteuerung, sondern ermöglicht die ganzheitliche Unternehmenssteuerung, das heißt, es handelt sich um ein Managementinformationssystem (MIS).

Zu beachten ist, dass das breite Spektrum an Funktionalitäten nicht für jedes Unternehmen relevant ist. Hier gilt es abzuwägen, welche Anforderungen für das eigene

Vermietungssituation, innerhalb des Wohnungsunternehmens fordern. In diesem Fall ist es besonders wichtig, dass kurzfristig zuverlässige Aussagen zur aktuellen Grund-

geplant werden, welche Maßnahmen in Bezug auf die Objektrentabilität durchgeführt werden sollten. Unter Betrachtung des Gesamtportfolios soll mit Hilfe des Portfoliomanagements sichergestellt werden, dass alle geplanten Maßnahmen das Gleichgewicht im Bestand nicht gefährden.

In der Praxis sieht es leider häufig so aus, dass die ganzheitliche Unternehmensbetrachtung aufgrund fehlender Informationssysteme nicht die notwendige Beachtung erhält. Erkennbar wird dies daran, dass Planungen für das Objektportfolio nicht immer unter Berücksichtigung der aktuellen Finanzierungs- und Sicherheitsituation erfolgen oder Aktivitäten bezüglich Finanzierung und Sicherheiten nicht unter Beachtung der Objektbestandssituation durchgeführt werden.



Grafik 1: Kernansatz Portfoliomanagementsystem

Quelle: Dr. Klein

Unternehmen wichtig sind. Der vorliegende Beitrag gibt Hinweise, wie Auswertungsmöglichkeiten zu nutzen und zu entwickeln sind.

## Beleihungsmanagement

Ein zentraler Schwerpunkt und eines der ursprünglichsten Themen von Portfoliomanagementsystemen ist das Beleihungsmanagement. Hauptanliegen hierbei ist die Schaffung von Transparenz zur Grundbuch- und Sicherheitsituation. Hierdurch wird gewährleistet, dass für notwendigen Fremdkapitalbedarf bei anfallenden Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen ausreichend Beleihungsspielraum besteht oder geschaffen werden kann. Vereinzelt entsteht auch die Situation, dass Gläubigerbanken Nachbesicherungen für laufende Engagements, zum Beispiel aufgrund der veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen oder der veränderten

buchsituation getroffen werden können. Ist eine Bereitstellung von Beleihungsobjekten nicht möglich, kann das für das Wohnungsunternehmen weit reichende Folgen haben. Anstehende Maßnahmen können dann, wenn vorhanden, nur unter Ausschöpfung der eigenen Liquidität durchgeführt werden. Ist das nicht möglich, besteht gar die Gefahr, dass durch unterlassene Modernisierungsmaßnahmen mittelfristig Probleme bei der Vermietung auftreten können.

## Portfoliosteuerung

Fundamental für das Beleihungsmanagement ist es, die wirtschaftliche Entwicklung des Objektportfolios unter Berücksichtigung des Darlehensportfolios abzubilden. Zunächst muss hierbei eine Analyse des eigenen Bestandes durchgeführt werden. Darauf aufbauend kann dann in verschiedenen Strategien unter Simulation unterschiedlicher Marktentwicklungen (Szenarien)

Als Hindernis erweist sich hierbei häufig, dass die notwendigen Informationen zu den einzelnen Portfolios in unterschiedlichen Systemen (Datenbanken, Softwarelösungen, Excel-Dateien) gepflegt werden und eine Darstellung der realen Beziehungen der Portfolios untereinander nicht gegeben ist. Bei der Optimierung des Grundbuchs ist immer darauf zu achten, dass diese sich nicht negativ auf eventuell noch durchzuführende Maßnahmen unter Fremdmiteinsatz auswirken kann. Dies ist von Wichtigkeit, da beispielsweise der Erstranggläubiger nicht gewillt oder in der Lage ist, die notwendige Maßnahme zu begleiten, und ein anderer Darlehensgeber nicht bereit ist, sein Darlehen im Nachrang abzusichern.

Deutlich wird hierdurch, dass ein modernes Portfoliomanagementsystem (PMS) immer die Darstellung sowohl der Aktiv- als auch der Passivseite ermöglichen muss. Die meisten am Markt angebotenen Lösungen unterstützen den Ansatz der Aktiva-/Pas-

siva-Darstellung entweder gar nicht oder nur unzureichend.

## Unternehmen und Markt

Portfoliosteuerung und Beleihungsmanagement müssen die Basis einer ganzheitlichen Unternehmensbetrachtung sein. Fortschrittliche Unternehmensführung schließt auch immer die Unternehmensgesamtbetrachtung in die Planungen mit ein, um auf alle Situationen vorbereitet zu sein. Aktuelle Managementinformations-Systeme sollten die Möglichkeit bieten, unterschiedliche Unternehmensstrategien zu simulieren. Wichtig hierbei ist, dass die Möglichkeit besteht, einzelne Planungsvarianten direkt miteinander zu vergleichen. Aufbauend auf einer Standardstrategie sollte es möglich

der Prognosen zu. Hier sollte besonders große Sorgfalt an den Tag gelegt werden, da die Auswirkungen ungenau prognostizierter Parameter fatale Auswirkungen auf die Ergebnisse und somit auf das unternehmerische Handeln haben können. Portfoliomanagementsysteme unterstützen den Anwender dabei, indem automatisiert Marktentwicklungen und Marktprognosen in das System eingespielt und bei Bedarf in die Planungen einbezogen werden. Es sollte aber darauf geachtet werden, dass hierbei der eigene Entscheidungsspielraum nicht eingeschränkt wird.

## Benchmarking

Dem Thema Benchmarking kommt in Wohnungsunternehmen eine immer größere

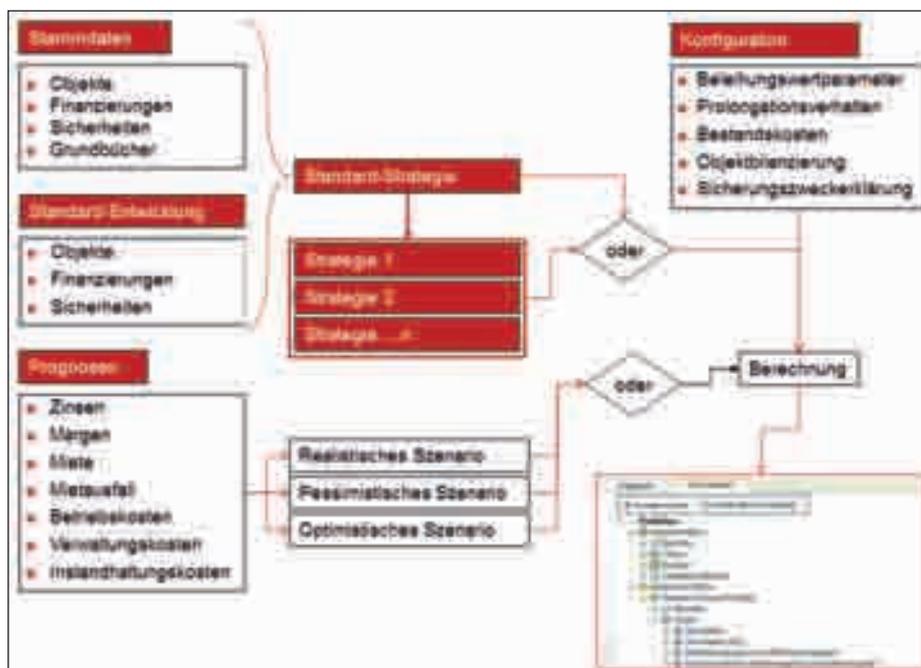
alle relevanten wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen Auswertungen auf Basis eigener Erhebungen und der Verbände zulassen.

## Cloudcomputing

Soll ein EDV-System angeschafft werden, so stellt sich auch immer wieder die Frage, ob es eine Inhouse-Anwendung oder eine ASP-Lösung (Application-Service-Providing) sein soll. Kernthema ist hierbei auch immer die Frage nach der Sicherheit – also: Sind die Daten im eigenen Haus sicherer als bei einem externen Anbieter? Für viele Wohnungsunternehmen stellt sich diese Frage schon seit Jahren nicht mehr, da einige ERP-Systeme (zum Beispiel GES) diesen Ansatz schon lange verfolgen. Grundsätzlich lässt sich hierbei festhalten, dass eine externe Datenhaltung sicher ist, wenn der Anbieter über ausreichend Know-how auf diesem Gebiet verfügt. Sehr häufig lässt sich feststellen, dass die externe Datenhaltung dem Anspruch einer sicheren Datenhaltung gegenüber einer Inhouse-Lösung eher genügt, da nicht alle Wohnungsunternehmen über ausreichend IT-Know-how verfügen.

Des Weiteren spielt es auch keine Rolle, wo der Server steht, wenn das Unternehmen über eine Verbindung zum Internet verfügt, da auch dann die eigenen Server Teil des World Wide Webs sind, das heißt, auch diese sind theoretisch von jedermann erreichbar. Aus diesem Grund ist es besonders wichtig, dass alle derzeitig zur Verfügung stehenden und geeigneten Sicherheitstechniken berücksichtigt werden.

Ein entscheidender Vorteil der ASP-Systeme liegt darin, dass vom Anbieter ein sehr direkter Support angeboten werden kann. So ist es möglich, in sehr kurzer Zeit Kundenanforderungen (Programmfunktionen, Auswertungen) für den Nutzer zur Verfügung zu stellen. Weitere Vorteile sind, dass keine zusätzliche Hardware notwendig ist und in der Regel keine Installationen auf den Clientrechner durchgeführt werden müssen und somit sehr flexibel neuen Mitarbeitern der Zugang zum System ermöglicht werden kann. In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, dass das PMS/MIS mit einer Unternehmenslizenz vertrieben wird und keine Beschränkung bezüglich der Anzahl der Nutzer und Personengebundenheit bestehen.



Grafik 2: Planungsschema myWoWi

Quelle: Dr. Klein

sein, ein Netz aus Alternativstrategien anzulegen. Das heißt, jede Alternativstrategie sollte wiederum auch selbst in Form einer neuen Alternativstrategie weiterentwickelt werden können. So besteht die Möglichkeit, dass Zwischenstände „eingefroren“ werden können und eine laufende Überprüfung der Planung durchgeführt werden kann.

Auf volatile Märkte sollte jede Planung reagieren können, indem sich die Planungsparameter, wie zum Beispiel der Kapitalmarktzins, der aktuellen Marktsituation anpassen lassen. IT-gestützte Planungen können laufend überprüft und gegebenenfalls angeglichen werden. Eine besondere Bedeutung kommt hierbei der Definition

Bedeutung zu, auch wenn noch nicht in der Dimension anderer Branchen. Neben dem schon bewährten Betriebskosten-Benchmarking sollten auch weitere wohnungswirtschaftliche Kennzahlen einer Marktüberprüfung unterzogen werden, um die eigene Leistungsfähigkeit einordnen zu können. Sinnvolles Benchmarking erfordert einige Voraussetzungen. So ist ein systematisches und kontinuierliches Vergleichen der eigenen Unternehmenskennzahlen mit denen der anderen Marktteilnehmer nur möglich, wenn eine verlässliche und ausreichend umfangreiche Datenbasis zur Verfügung steht. Ein MIS – wie es beispielsweise die Dr. Klein & Co. AG anbietet – sollte in verschiedenen Aggregationsstufen für

Hagen Stoll, Leiter Managementinformationssysteme,  
Dr. Klein & Co. AG

BBU-Wettbewerb „Kundengewinnung und Kundenbindung im Internet“

# Erfolgsfaktor Kundenorientierung – Web 2.0 und Social Media in der Wohnungswirtschaft

Wir buchen Urlaube im Internet und bestellen Kleidung sowie Bücher bequem online vom Wohnzimmerstuhl aus. Wie sieht es aber mit den Onlineangeboten von Wohnungsunternehmen aus? Auch um diese Frage ging es bei den 17. BBU-Tagen, die vom 5. bis 7. März 2012 im brandenburgischen Bad Saarow stattfanden.

Das Motto der mit rund 1.000 Teilnehmern an drei Tagen größten wohnungswirtschaftlichen Fachtagung der Hauptstadtregion lautete „Erfolgsfaktor Kundenorientierung“. Im Fokus standen dabei das Web 2.0 und Social Media. Wohnungsunternehmen kommen an dem Thema nicht mehr vorbei. Ob in der Kommunikation mit bestehenden oder potenziellen Kunden, unternehmensintern oder bei der Ansprache von Nachwuchskräften – die Einsatzmöglichkeiten sind zahlreich und erfolgsversprechend.

Der Einsatz von neuen Medien und die Präsenz in sozialen Netzwerken gehören für zahlreiche Branchen längst zum guten Ton – die Wohnungsunternehmen sind bei diesem Thema noch etwas zurückhaltender. Ist eine ganze Branche dabei, den Anschluss zu verpassen? Dass dem nicht so ist, zeigte der diesjährige BBU-Wettbewerb. Die unter dem Motto „Kundengewinnung und Kundenbindung im Internet“ eingereichten Beiträge machten deutlich: Auch die Wohnungswirtschaft versteht, die Möglichkeiten der neuen Medien für sich zu nutzen. Immer mehr Wohnungsunternehmen bieten dabei im Internet auch über Grundfunktionalitäten hinausgehende Angebote, mit denen sie ihr Unternehmensprofil schärfen. Die in Bad Saarow von BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern ausgezeichneten Webpräsenzen machen deutlich, was die Kür von der Pflicht unterscheidet – und worauf es dabei ankommt: Authentizität und die

Generierung von Mehrwert für die Zielgruppen.

## **Pflicht: ein durchdachtes Informationsangebot**

Nicht nur die ausgezeichneten, sondern auch das Gros aller eingereichten Wettbewerbsbeiträge folgten den Grundzügen des Pflichtenheftes der Unternehmenskommunikation: eine in ihren Elementen aufeinander abgestimmte, mit Corporate Identity und Corporate Design übereinstimmende Farb- und Bilderwelt für die Präsenz im Web – sei es auf der Unternehmensseite oder auch bei Facebook. Alle zum BBU-Wettbewerb eingereichten Webseiten waren offenkundig auch das Ergebnis eines planvollen Prozesses, bei dem Ziele, Verantwortlichkeiten und weitere Entwicklungsschritte vorab definiert worden waren. Allen gemein waren außerdem drei Grundfunktionalitäten: das Wohnungsangebot, Informationen zu einzelnen Wohngebieten und Interaktivität, beispielsweise um Schadensmeldungen online einzugeben. Soziale Netzwerke wurden – wenn überhaupt – dann eingebunden, um Gemeinschaft zu betonen. Regelmäßig wurde zum Beispiel mit Filmsequenzen über Mieter- und Mitgliederfeste berichtet.

## **Kür: Emotionalisierung**

Über diese Grundfunktionalitäten hinausgehende Angebote zeigen, was Wohnungs-

unternehmen im Internet ihren Zielgruppen noch bieten können. Vor allem die erstplatzierten Beiträge machen dabei vor, dass auch „Wohnen“ durch intelligenten Einsatz der neuen Kommunikationsinstrumente um einen Lifestyle-Aspekt bereichert werden kann. Die dadurch erreichte Emotionalisierung schärft das Unternehmensprofil, stärkt die Kundenbindung – und weckt das Interesse potenzieller Mitglieder und Mieter.

**Beispiel eins:** die WBM Wohnungsbau-gesellschaft Berlin-Mitte mbH mit ihrer Plattenbau-Kampagne „Jeder Quadratmeter Du“ ([www.jeder-qm-du.de](http://www.jeder-qm-du.de)). Ohne sich selbst dabei unmittelbar in den Vordergrund zu rücken, verleiht die WBM mit diesem Auftritt dem Plattenbau – Schwergewicht ihres Bestandes – Kultstatus. Filmsequenzen, Testimonials und pointierte, reich bebilderte Informationen transportieren glaubwürdig eine auf den ersten Blick unerwartete Botschaft: Das Wohnen in der „Platte“ – landläufig meist verschrien – ist etwas Besonderes und Ausdruck von gelebter Individualität (siehe hierzu auch Seite 26 in dieser DW).

**Beispiel zwei:** die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG ([www.1892.de](http://www.1892.de)). Mit ihrer „Weltkulturerbe-App“ für Smartphones bietet sie Mitgliedern und Interessenten in Kooperation mit einem externen Partner ein starkes Informationsangebot. Damit empfiehlt sich die 1892 als Wohnungsunternehmen mit Blick für das



Preisträger der Genossenschaften, v.l.: Dirk Lönnecker und Thorsten Schmitt (beide 1892 eG), Olaf Berger (DW, Juryvorsitzender), Maren Kern (Vorstandsmitglied BBU), Uwe Emmerling und Arved Hartlich (beide eG Wohnen 1902), Stefan Krause („Neues Berlin“ eG) und Peter Schümann (Fortuna eG)



Die Preisträger der Gesellschaften, v.l.: Hendrik Jellema, Stefan Fellechner und Volker Hartig (GEWOBAG AG), Prof. Dr. Jörg Erpenbach (BITS, Juryvorsitzender), Maren Kern (Vorstandsmitglied BBU), Lars Ernst und Steffi Pianka (beide WBM mbH), René Stüpmann und Thomas Wesche (beide Wohnbau Prenzlau GmbH)

Quelle aller Fotos: Winfried Mausolf, Bildjournalist

## Der BBU-Wettbewerb

Jedes Jahr veranstaltet der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) mit Unterstützung der Zeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft zu den BBU-Tagen einen Wettbewerb. Passend zum jeweiligen Motto der BBU-Tage, werden die 360 BBU-Mitgliedsunternehmen mit einem Gesamtbestand von rund 1,1 Millionen Wohnungen in Berlin und Brandenburg aufgerufen, sich mit Beiträgen zu präsentieren. Die Gewinner in diesem Jahr:

**Kategorie Genossenschaften:** Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG sowie die eG Wohnen 1902, Cottbus (jeweils Platz 1), Wohnungsbaugenossenschaft Neues Berlin eG (Platz 2), Fortuna Wohnungsunternehmen eG, Berlin (Platz 3)

**Kategorie Gesellschaften:** WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (Platz 1), Wohnbau GmbH Prenzlau (Platz 2), GEWOBAG AG, Berlin (Platz 3)

Ganze, bei dem Gemeinschaft innovative Tradition hat.

**Beispiel drei:** Einen ganzheitlichen Blick zeigt auch der andere erste Preis in der Kategorie Genossenschaften. Die eG Wohnen 1902 Cottbus ([www.eg-wohnen.de](http://www.eg-wohnen.de)) erfand sich nicht nur in Namen, Erscheinungsbild und Internetauftritt umfassend und konsequent neu. Über die zusätzlichen Informationsangebote auf ihrer Seite präsentiert sie sich auch authentisch als großer Akteur am Wohnungsmarkt, der sich aktiv für die positive Entwicklung seiner Heimatstadt einbringt.

Auch die Zweit- und Drittplatzierten zeigen, wie sich Wohnungsunternehmen mit Blick auf die Bedürfnisse ihrer Zielgruppen im Web kreativ profilieren können: Mit einem interaktiven Einrichtungsplaner (GEWOBAG AG, Berlin, [www.gewobag.de](http://www.gewobag.de)), QR-Codes für Wohnungsangebote (GEWOBAG AG und Wohnbau GmbH Prenzlau, [www.wohnbauprenzlau.de](http://www.wohnbauprenzlau.de)), intelligenter Vernetzung unterschiedlicher Angebote und Anbieter (Fortuna Wohnungsunternehmen eG, Berlin, [www.fortuna-eg.de](http://www.fortuna-eg.de)) oder als „Transparenzportal“ für Mitglieder (Wohnungsgenossenschaft Neues Berlin eG, [www.neues-berlin.de](http://www.neues-berlin.de)).

## Der eigene Weg

Vom BBU-Wettbewerb 2012 „Kundengewinnung und Kundenbindung im Internet“ geht damit ein sehr positives Signal aus. Auch wenn (bisher) wohnungswirtschaftliche Facebook-Seiten noch nicht in großer Zahl

entstehen und auch wenn es bei etlichen Wohnungsunternehmen noch Internet-Optimierungsbedarf gibt: Es gibt viele gute Beispiele für Möglichkeiten, Wohnungsunternehmen produkt- und zielgruppengerecht im Web zu positionieren.

Prof. Jörg Erpenbach, Prodekan für Marketingmanagement an der Business and Information Technology School gGmbH in Iserlohn und Vorsitzender der Jury für den Wettbewerbssteil Wohnungsunternehmen: „Die Wohnungswirtschaft ist in Sachen Social

Media trotz hier und dort noch bestehender Unsicherheiten auf einem guten Weg. Sie kann in Zukunft mit Kreativität und Zielgruppenorientierung ruhig noch mutiger sein. Vor allem sollte sie den BBU-Wettbewerb auch weiterhin als Plattform für die Darstellung ihrer Leistungen nutzen.“ Das Thema der nächsten BBU-Tage steht nämlich schon fest: „Erfolgsfaktor Nachhaltigkeit“.

*Dr. David Eberhart,  
Pressesprecher, Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e. V.*

 Sparkasseninitiative  
S-ACCOUNT

# Kautionsverwaltung mit meiner Sparkasse.

Unkompliziert, kostengünstig und transparent.

Bis zu 90% Verwaltungsaufwand bei Mietkautionen sparen. Mit der webbasierten IT-Lösung S-ACCOUNT teilnehmender Sparkassen. Ein anschauliches Video und Informationen erhalten Sie auf [www.s-account.de](http://www.s-account.de).

S-ACCOUNT. Gut für die Wohnungswirtschaft.



Ergebnisse aus der GdW-Jahresstatistik

# Altersfluktuation, Qualifikationsstruktur und Personalentwicklung

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und seine Mitgliedsverbände haben in einer repräsentativen Befragung der Wohnungsunternehmen umfangreiche Daten zur Stellenentwicklung, zum Altersaufbau und zur Qualifikationsstruktur der Belegschaften sowie zur Praxis der Aus-, Fort- und Weiterbildung in den Wohnungsunternehmen erhoben. Die Ergebnisse dieser Umfrage ermöglichen Einblicke in die Struktur des Personalbestands der GdW-Unternehmen sowie – daraus abgeleitet – quantitative Prognosen über künftige Veränderungen der Personalstruktur. Dabei zeigt sich insbesondere, dass allein aufgrund der Altersstruktur der Belegschaften gravierende Umbrüche im Personalbestand zu erwarten sind.

Zunächst lässt die voraussichtliche Entwicklung des Beschäftigungsvolumens die künftige Personalsituation als recht statisch erscheinen. Für die Beschäftigtengruppen der Führungskräfte, Mitarbeiter mit Leitungsfunktion oder Spezialistenqualifikation erwarten 94 Prozent der Unternehmen für die nächsten Jahre gleichbleibende Mitarbeiterzahlen. Innerhalb der sechs Prozent der Unternehmen, die von Änderungen des Personalvolumens ausgehen, gleichen sich die erwarteten Rückgänge und Zuwächse gegeneinander aus. Etwas Bewegung ist bei den „übrigen Beschäftigten“ zu erwarten. Diese Gruppe umfasst die Wohnungs-/ Immobilienverwalter, Sachbearbeiter/-innen und Sekretärinnen sowie die Arbeiter, Handwerker, Hausmeister, Hauswarte und ähnliche Tätigkeiten. Hier ist eine leichte Tendenz zu rückläufigen Mitarbeiterzahlen erkennbar. Offenbar werden bei diesen Beschäftigten noch kleinere Rationalisierungs- oder Outsourcingpotenziale erschlossen (siehe Grafik 1).

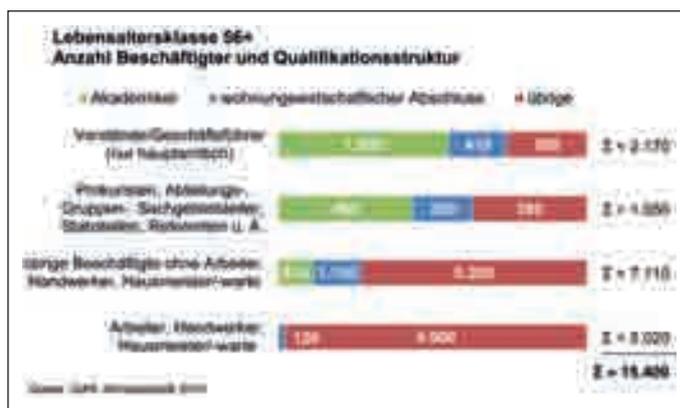
## Altersfluktuation

Gleichbleibende Beschäftigtenzahlen machen jedoch in ganz erheblichem Umfang Neueinstellungen erforderlich. Bei den GdW-Unternehmen sind rund 15.000

Beschäftigte 56 Jahre alt oder älter. In den nächsten Jahren macht allein die altersbedingte Fluktuation die Neubesetzung von rund 15.000 Stellen notwendig. Dies entspricht zirka einem Viertel aller derzeit bei den GdW-Unternehmen Beschäftigten. Für rund 10.000 der zu ersetzenden Stellen werden Mitarbeiter mit einer qualifizierten Ausbildung benötigt, wobei etwa 3.000 Stellen davon Beschäftigte mit Spezialistenqualifikationen oder/und Führungskompetenz erfordern (siehe Grafik 2).

Besondere Beachtung verdient das Thema Altersfluktuation nicht allein wegen der bloßen Anzahl bevorstehender Personalwechsel. Bemerkenswert ist vielmehr der für die Wohnungswirtschaft spezifische Altersaufbau der Belegschaften: Diese nämlich sind deutlich älter als die Gesamtheit der deutschen Erwerbspersonen. Während im Durchschnitt 16 Prozent aller Erwerbstätigen in Deutschland älter als 55 Jahre sind,

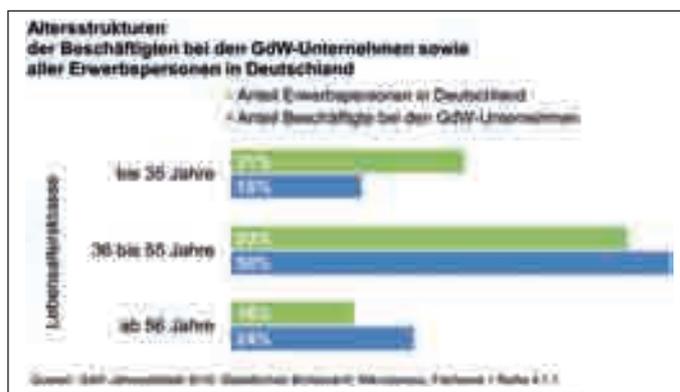
trifft dies in den GdW-Unternehmen auf volle 24 Prozent der Beschäftigten zu. Auch die Altersgruppe der 36- bis 55-Jährigen ist in den GdW-Unternehmen stärker vertreten als bei den Erwerbspersonen insgesamt, was die Altersdisparitäten in den Belegschaften der GdW-Unternehmen weiter verstärkt. Zwangsläufig korrespondiert die »Überalterung« der Belegschaften mit einer noch deutlicheren »Unterjüngung«: In den Belegschaften der GdW-Unternehmen machen die Beschäftigten bis 35 Jahre einen Anteil von gerade einmal 18 Prozent aus. Dieser Zahl stehen volle 31 Prozent der deutschen Erwerbspersonen in derselben Altersgruppe gegenüber (siehe Grafik 3).



Grafik 2



Grafik 1



Grafik 3



Grafik 4

## Qualifikationsstruktur

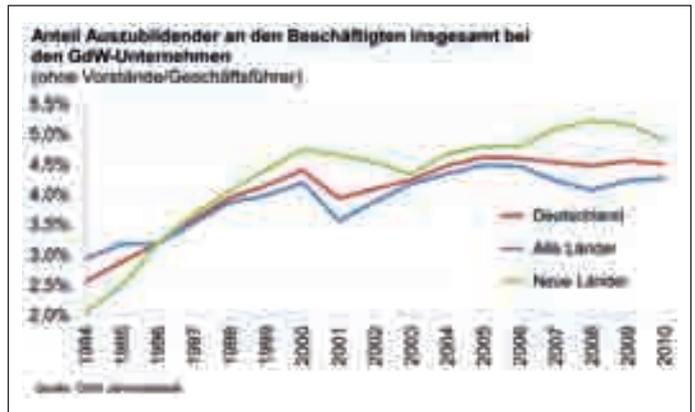
Dieser klare empirische Befund bedarf allerdings einer differenzierten Bewertung. Ein Blick auf die Qualifikationsstruktur in den Wohnungsunternehmen macht deutlich, dass die Wohnungswirtschaft ganz offensichtlich keine Branche für Ungelernte oder für junge Erwachsene ohne klare Ausbildungsperspektive ist. Selbst unter den „übrigen Beschäftigten“ (Wohnungs-/Immobilienverwalter, Sachbearbeiter, Sekretärinnen und Ähnliche) beträgt der Anteil der Akademiker noch elf Prozent, und fast jeder dritte Beschäftigte in dieser Gruppe verfügt über einen spezifisch wohnungswirtschaftlichen Abschluss. Nicht zuletzt verbergen sich auch hinter den 59 Prozent der „übrigen“ Qualifikationen hoch ausgebildete Bürokaufleute oder IT-Administratoren (siehe Grafik 4).

Bei den Beschäftigten mit Leitungs- oder Spezialistenfunktion (Prokuristen, Abteilungsleiter und so weiter) liegt die Akademikerquote bei 41 Prozent, während 29 Prozent dieser Beschäftigten über spezifisch wohnungswirtschaftliche Abschlüsse – also über Spezialqualifikationen – verfügen. Wohnungen bewirtschaften setzt ganz offensichtlich ein gewisses Maß an Qualifikation voraus. Jedenfalls bietet die Wohnungswirtschaft kaum Beschäftigung für gering Qualifizierte. Hohe Anforderung an das Qualifikationsniveau der Beschäftigten bringen entsprechende Anforderungen an neu einzustellende Mitarbeiter mit sich. Dies gilt für Auszubildende beziehungsweise Berufseinsteiger ebenso wie für Seiteneinsteiger. Was Berufseinsteiger betrifft, so finden junge Menschen in der Wohnungswirtschaft nur Beschäftigung, sofern ihnen eine qualifizierte Ausbildung geboten werden kann oder sie diese mitbringen. Jobber oder junge Erwachsene ohne (adäquate)

Berufsperspektive dürften in Wohnungsunternehmen nur in Ausnahmefällen Beschäftigung finden. Ein Strukturmerkmal, das die Wohnungswirtschaft deutlich von anderen Branchen unterscheidet.

Die Entwicklung der Auszubildendenquote spiegelt die Bemühungen der GdW-Unternehmen wider, qualifizierte Fachkräfte heranzubilden. Der Anteil der Auszubildenden an allen Beschäftigten wurde in den vergangenen 15 Jahren deutlich mehr als verdoppelt (siehe Grafik 5). Die seit rund fünf bis sieben Jahren um einen Wert von zirka 4,5 Prozent schwankende Auszubildendenquote deutet jedoch eine gewisse Sättigung an. Mit einem Auszubildenden auf rund zwanzig Beschäftigte ist das gegenwärtige Ausbildungspotenzial der GdW-Unternehmen möglicherweise ausgeschöpft. Umso wichtiger ist es, für die vorhandenen Ausbildungsplätze die am meisten geeigneten Auszubildenden zu gewinnen. Die Ausbildungskampagne des GdW – „Du bist mehr Immobilienprofi, als du denkst“ – bietet den Wohnungsunternehmen hierbei Unterstützung an ([www.immokaufleute.de](http://www.immokaufleute.de)).

Mit einer Auszubildendenquote von 4,5 Prozent können jährlich maximal 1,5 Prozent der Beschäftigtenfluktuation aufgefangen werden (bei einer Ausbildungsdauer von drei Jahren), vorausgesetzt, alle Auszubildenden würden nach abgeschlossener Ausbildung in Wohnungsunternehmen angestellt bleiben. Demgegenüber steht eine altersbedingte Fluktuation von jährlich 3,4 Prozent.<sup>1</sup> Insofern besteht eine Lücke von mindestens zwei Prozent der Beschäftigten, die jährlich durch Seiteneinsteiger ersetzt werden müssen. Für die GdW-Unternehmen insgesamt entspricht dies einer Anzahl von rund 1.200 Personen pro Jahr. Quereinstiege finden typischerweise in mittleren Altersjahren statt. Die im Vergleich zu den



Grafik 5

Erwerbspersonen in Deutschland disparate Altersstruktur der Belegschaften in der Wohnungswirtschaft dürfte sich damit zu einem guten Teil erklären. Gleichzeitig ergeben sich daraus besondere Anforderungen an die Personalplanung, an Personalentwicklungskonzepte sowie an die Fort- und Weiterbildung der Beschäftigten.

## Personalentwicklung

Etwas weniger als die Hälfte der größeren Wohnungsunternehmen (ab etwa 50 Beschäftigte) verfügt über ein systematisches Personalentwicklungskonzept, und fast 60 Prozent dieser Unternehmen haben ein Fort- und Weiterbildungskonzept erarbeitet. Für kleinere Unternehmen haben solche Instrumente sicherlich geringere Relevanz. Dort kann eine vorausschauende Personalplanung auch ohne ausgearbeitete Entwicklungskonzepte möglich sein. Die durchschnittlichen Ausgaben für Fort- und Weiterbildung lagen in 2010 bei 384 Euro pro Beschäftigten. Ein Drittel der Wohnungsunternehmen erhöhen ihre Budgets für Fort- und Weiterbildung, während die übrigen zwei Drittel gleichbleibende Budgets vorsehen.

Verstärkte Fort- und Weiterbildung werden mit die wichtigsten Mittel künftiger Personalentwicklung sein. Dies nicht nur, um Stammbeschaften auf dem Stand der Dinge zu halten. Vielmehr wird die Altersfluktuation einerseits zu einem verstärkten Nachrücken von Beschäftigten in den Unternehmen auf höher qualifizierte Stellen führen und andererseits noch häufiger als bisher die Integration von Seiteneinsteigern notwendig machen.

*Ingo Koepf, Referent Statistik und Research GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.*

<sup>1</sup> Durchschnittliches Renteneintrittsalter: ca. 63 Jahre

Immobilienmanagement

## Vertrauen ist gut, Transparenz ist besser

Finanzkrise und neue regulatorische Bedingungen durch Basel III haben die Rahmenbedingungen in der Immobilienbranche verändert. Dies wirkt sich auch auf Investoren und deren Dienstleister aus. Vor allem Asset- und Property-Manager müssen sich auf die neuen Spieregeln einstellen. Neben einem nachhaltigen Immobilienmanagement entscheidet zukünftig vor allem eine transparente Leistungsaufstellung gegenüber Kunden oder Kreditinstituten über den Erfolg.

Die Folgen der Finanzkrise haben ihre Spuren auch in der Immobilienbranche hinterlassen. So sind die Refinanzierungsmöglichkeiten vieler Banken deutlich eingeschränkt. In der Konsequenz müssen Immobilienfinanzierungen heute vermehrt mit einem höheren Eigenkapitalanteil unterlegt werden und die zu finanzierenden Objekte über stabile Cashflows verfügen. Der Trend zu risikoärmeren Finanzierungen mit verstärkten Eigenkapital- und Liquiditätsanforderungen ist damit deutlich spürbar. Banken werden unter Basel III ihre Bilanzsummen herunterfahren und noch restriktiver bei der Kreditvergabe agieren. Dies wird die Finanzierung von Immobilien weiter verteuern. Weiterhin werden Banken während der Kreditlaufzeit deutlich stärker auf die zu finanzierenden Assets, deren Bewirtschaftung und die damit verbundenen Mieterträge achten.



### Transparentes Reporting

Diese Rahmenbedingungen wirken sich auch auf Investoren und deren Dienstleister aus. Vor allem Asset- und Property-Manager müssen sich auf die neuen Spieregeln ein-

stellen. Die Folge: Das strategische und operative Asset-Management zusammen mit dem Property-Management als integraler Bestandteil, werden immer wichtiger. Dabei reicht es nicht allein aus, Immobilienbestände gut zu managen – ein transparentes Reporting gegenüber Kunden und Kreditinstituten entscheidet zukünftig über den Erfolg – und wird daher zur Pflicht.

Das bestätigen auch aktuelle Untersuchungen von Bell Management Consultants zum Asset- und Property-Management in Deutschland. Klare Leistungsanforderungen und vertragliche Transparenz sowie offene Kommunikation sind laut der Studie die entscheidenden Faktoren für eine gute Zusammenarbeit zwischen Immobiliendienstleister und Kunde. Weitere Komponenten sind leistungsgerechte Vergütungen, partnerschaftliche Zusammenarbeit sowie kurze Entscheidungswege auf beiden Seiten. Denn die Erwartungen von langfristig orientierten Investoren können nur dann erfüllt werden, wenn die Dienstleistungskompetenz des Asset-Managers diesem Anspruch gerecht wird und den gesamten Lebenszyklus der Immobilien umfasst.

Voraussetzung für die langfristige Rentabilität und Werthaltigkeit von Wohnimmobilien ist lokal- und objektspezifisches Know-how. Darüber hinaus spielen definierte Prozesse und Verantwortung bei Vermietung, Bewirtschaftung, Modernisierung und Instandhaltung die entscheidende Rolle. Nach einer Deloitte-Befragung unter Investoren sind daher nicht mehr die Kosten allein der ausschlaggebende Faktor bei der Entscheidung für oder gegen die Vergabe von Immobilien-Management-Leistungen. Vielmehr spielen Qualitätsfragen eine gewichtige Rolle. Die wichtigste Ertrags- beziehungsweise Risikokennzahl auf Objektebene ist laut der Deloitte-Befragung der Leerstand. Von Bedeutung sind darüber hinaus der absolute Cashflow sowie die Wertentwicklung der Immobilien. Das Mietausfallrisiko und die Fluktuation spielen dagegen eine untergeordnete Rolle.

In diesem Spannungsbogen agiert unter anderem Prelios, mit einem betreuten Immobilienbestand von rund 70.000 Wohnungen in Deutschland. Die langjährige Erfahrung als Immobilieneigentümer, eine dezentrale Management-Plattform, ein ausgereiftes Reporting-System sowie zuverlässige lokale Netzwerke gewährleisten eine

### Über Prelios

Die Prelios Deutschland GmbH ist mit einem betreuten Immobilienbestand von rund 70.000 Wohneinheiten sowie zwei Millionen Quadratmeter Einzelhandels- und Bürofläche ein führender Immobilienmanager in Deutschland. Als langjährig erfahrener Immobilien-Dienstleister übernimmt Prelios für die Bestände von institutionellen Kunden sowie für eigene Liegenschaften in vollem Umfang das professionelle Asset-Management, Property-Management sowie weitere spezialisierte Dienstleistungen wie z. B. das Center Management.

Die Prelios Deutschland GmbH ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Prelios S.p.A. und gehört zu einem der größten Immobilienmanager in Europa.



Internationales Jahr der Genossenschaften 2012

# Durch genossenschaftliche Kooperation zur Entwicklung – ein Hausbauprojekt der DESWOS

Die Vereinten Nationen haben das Jahr 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen. Teil 4 unserer Serie zum Internationalen Jahr der Genossenschaften 2012 wendet sich dem genossenschaftlichen Gedanken in der Entwicklungshilfe und einem Hilfsprojekt für Familien zu. Ein Hausbauprojekt der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. mit der Frauenkooperative ACAMS in Jutiapa, El Salvador, zeigt, wie die genossenschaftlichen Ideen Menschen in Entwicklungsländern eine bessere Zukunft ermöglichen können.



Genossenschaftliche Prinzipien Eigenverantwortung, Selbstverwaltung und Solidarität der Mitglieder kennzeichnen die Projekte der Frauenkooperative ACAMS.

Quelle: DESWOS

Genossenschaftliche Strukturen und Produktionsformen bieten viele Möglichkeiten einer eigenständigen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung für Länder Asiens, Afrikas und Lateinamerikas.

## Genossenschaftliche Prinzipien – ideal für Projekte

Das genossenschaftliche Entwicklungspotenzial, getragen von Eigenverantwortung und Selbstverwaltung und der Solidarität der Mitglieder, wurde in der Entwicklungszusammenarbeit mit der Debatte um die Rolle der Selbsthilfe entdeckt. Kaum eine

Organisationsform ist der realen sozialen und wirtschaftlichen Lage der Armen angepasster, als die der Genossenschaft – sofern sie die Interessen der Mitglieder authentisch repräsentiert und verwirklicht. Angepasst an die Traditionen und an die Gesellschaft der jeweiligen Länder kann die genossenschaftliche Idee nachhaltiges Wirtschaften und Leben in der Welt befruchten.

Demokratische Willensbildung schafft große Partizipation und Identifikation mit den Projekten, wie sie auf andere Weise kaum zu erlangen sind. Etwas gemeinsam erreichen, was man alleine nicht schaffen kann, führt zu einem kollektiven Erfolgserlebnis. Das so Geschaffene, zum Beispiel die dörfliche



Entwicklung, wird sorgsam ausgebaut. Häuser bauen, Drainagen anlegen, Wege befestigen, ein Gemeinschaftszentrum bauen – das alles geht besonders gut auf genossenschaftlicher Grundlage.

Die DESWOS nimmt in vielen ihrer Projekte dieses Potenzial auf. Vielfach sind die Keimzellen dafür Selbsthilfeorganisationen in den Ländern, die – orientiert an lokalen Problemen – sich zur Besserung ihrer wirtschaftlichen und sozialen Lage gegründet haben. Und genossenschaftlich verfasste Gruppen, die aus der Bewegung der Mikrokredite hervorgegangen sind. Dabei ist auffällig, dass Gruppen, die auf einen wirklich eigenständigen Entwicklungsprozess verweisen können, besonders stark sind.

## Ein Beispiel

Ein Beispiel ist die Gruppe Asociación Cooperativa de Ahorro y Crédito Mujeres Solidarias (ACAMS) aus El Salvador. Im Norden El Salvadors leben viele Familien mit ihren Kindern in baufälligen Lehm- und Wellblechhütten, ohne hygienische Toiletten, ohne Strom und fließendes Wasser in sehr großer Armut. Sicher zu wohnen, ist für sie eine Frage des Überlebens, denn schwere Erdbeben bedrohen ihre Existenz. Viele Frauen sind Selbstversorgerinnen, da ihre Männer in den Städten nach Arbeit suchen.

Nach einem schweren Erdbeben im Jahr 2001 gründeten 21 Frauen die Genossenschaft Asociación Cooperativa de Ahorro y Crédito Mujeres Solidarias (ACAMS) mit dem Ziel, Frauen zu fördern und damit das Leben der ganzen Familie zu verbessern. „Viele von uns haben jetzt erst lesen und schreiben gelernt“, erklärt Maria Maribel Abrego Mercado, Mitglied von ACAMS, „aber die Idee der gegenseitigen Hilfe, die haben wir alle sofort verstanden.“ Sie legten Ersparnisse zusammen und liehen sich gemeinsam Geld von einer Bank, das sie für den Obst- und Gemüseanbau sowie Kleingewerbe einsetzten. Daraus entstand eine mit der Zeit stärker werdende Genossenschaft, die Kredite an Frauen vergibt. ACAMS zeigt ihnen, wie sie das Geld für eine Verbesserung ihrer wirtschaftlichen

## DESWOS e.V.

Notleidenden Familien in Entwicklungsländern helfen – das ist seit über 40 Jahren die Aufgabe der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. Die Organisation hilft beim Bau von Wohnraum und Siedlungen und sichert die Lebensgrundlagen von Menschen, die unterhalb der Armutsgrenze leben. Dabei arbeitet der gemeinnützige Verein nach dem Grundsatz der „Hilfe zur Selbsthilfe“ eng mit den betroffenen Menschen und Partnerorganisationen in Afrika, Asien und Lateinamerika zusammen. Die DESWOS wird von den im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. organisierten Verbänden und deren Mitgliedsunternehmen getragen.

[www.deswos.de](http://www.deswos.de)





Der Bau der Häuser bedeutet auch lokale Wertschöpfung und Beschäftigung.

Quelle: DESWOS



Stolze Besitzerin vor ihrem neuen Haus – die Wandfertigteile und Dachziegel wurden vor Ort hergestellt.

Quelle: DESWOS



Jung und Alt blicken dank der durch die DESWOS geförderten neuen und erdbebenresistenten Häusern in eine schöne Zukunft.

Quelle: DESWOS

Lage einsetzen können, und steht den Frauen mit Rat und Tat zur Seite.

Vor ein paar Jahren starteten Frauen wie Maria den Bau von Wohnhäusern nach dem Prinzip der Selbsthilfe. Durch Vermittlung der DESWOS holten sie sich das Know-how von Fachleuten der nicaraguanischen Partnerorganisation EcoSur. Sie berät und unterstützt die salvadorianischen Frauen, bildet Handwerker aus und überwacht die technische Seite des Bauens.

### Neues Projekt

Zum Internationalen Jahr der Genossenschaften 2012 hat die DESWOS in der kleinen

Ortschaft Jutiapa in der Region Las Cabañas ein weiteres Hausbauprojekt für Mitglieder von ACAMS begonnen. 60 Häuser mit Kochstellen, Waschküchen und Toiletten sind geplant. Sie werden erdbebenresistent und ökologisch nachhaltig gebaut. So schützen zum Beispiel gut verankerte Dachtragstrukturen und die korrekte Platzierung von Fenstern und Türen vor den Schäden einer Erschütterung. Die Baumaterialien – Wandfertigteile und Dachziegel – werden vor Ort in Selbsthilfe produziert.

Die Familien tragen viel zum Bau ihrer Häuser bei. Alle zahlen, ihrem Einkommen angepasst, einen Teil des Materials als Kredit an die Genossenschaft zurück. Diese Rück-

### Spenden

Die DESWOS benötigt für die Familien in Jutiapa einen 25 %-Spendenanteil. Zum Beispiel werden benötigt für:

- einen Kochherd: 24 Euro,
- einen Hausgarten: 40 Euro,
- eine Trockentrenntoilette: 131 Euro,
- ein Waschhaus mit Trockentoilette: 219 Euro und
- ein Haus mit Kochherd und Sanitäranlage: 1.330 Euro.

### Spendenkonto:

DESWOS, Sparkasse Köln Bonn  
Konto 660 22 21, BLZ 370 501 98  
Spendenstichwort: VZ Jutiapa

zahlungen bilden einen Fonds, aus dem Häuser für weitere Familien gebaut werden können. So wird Selbsthilfe der Menschen gefördert, die Eigenverantwortung und die Selbsthilfekräfte in dem Entwicklungsland gestärkt. Das Hausbauprojekt in Jutiapa wird vom Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ) gefördert.

Für ein Waschhaus mit Trockentoilette benötigt die DESWOS zum Beispiel einen Spendenanteil von 219 Euro. Ein Kompletthaus mit Kochherd und Sanitäranlage für eine Familie kann mit 1.330 Euro gebaut werden. Weitere Informationen finden Sie unter [www.deswos.de](http://www.deswos.de). Wenn Sie ebenfalls einen Baustein für das Hilfsprojekt beisteuern möchten: Spenden sind herzlich willkommen!

*Werner Wilkens,  
Geschäftsführung, DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe  
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.*

Europa-Kolumne

# Der Peabody Trust: eine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft in London

In diesem Jahr feiert eine der ältesten und größten gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften in London ihr 150-jähriges Bestehen: der Peabody Trust. Er ist für seine Geschossbauten schon mehrfach ausgezeichnet worden. Im vergangenen Jahr erhielt er den „Housing Design Award“ für einen Wohnblock im Stadtbezirk Westminster.

Der Peabody Trust wurde 1862 von dem amerikanischen Bankier, Diplomaten und Philantropen George Peabody gegründet. Er wollte die damals katastrophalen Wohnverhältnisse der Armen in der Metropole verbessern und baute zahlreiche neue Wohnsiedlungen. Heute besitzt der Peabody Trust in London über 17.500 Wohneinheiten. Fast die Hälfte davon wurde vor 1900 oder sogar vor 1875 gebaut und befindet sich oft in begehrten Innenstadtlagen. Der Peabody Trust bietet Miet- und Eigentumswohnungen sowie Bildungsprojekte für Menschen mit kleinen Einkommen. Außerdem engagiert er sich für innovative Neubauprojekte. Ein Beispiel dafür ist die Ökosiedlung BedZED im Süden von London, die dank erneuerbarer Energien und Recycling neue Maßstäbe für den nachhaltigen Wohnungsbau setzt (siehe DW 2/2011, S. 20). Kritiker bemängeln allerdings, der Peabody Trust engagiere sich zu viel für derartige Projekte und vernachlässige dabei die Instandhaltung und Modernisierung bestehender Wohnungen. Außerdem sei durch den Verkauf von Häusern aus dem Bestand preiswerter Wohnraum verloren gegangen.

## Günstige Wohnungen sind Mangelware

Menschen mit durchschnittlichem Einkommen haben es schwer auf dem Londoner Wohnungsmarkt. In der Metropole mit ihren fast acht Millionen Einwohnern ist Wohnraum eine Kostbarkeit und der Bedarf übersteigt das Angebot bei Weitem. In den Jahren 2008 und 2009 waren die Mieten laut English Housing Survey 17 bis 36 Prozent höher als im übrigen Land, rund ein Drittel des gesamten Wohnraums in London hatte



Energieeffiziente und preiswerte Neubaumietwohnungen sind in London Mangelware – Neubau des gemeinnützigen Wohnungsunternehmens Peabody Trust.

Foto: Philip Vile

eine mindere Qualität. Das heißt: Isolierung, Fenster und elektrische Leitungen wiesen erhebliche Mängel auf; Küchen und Bäder waren nicht zeitgemäß. Eigentlich sollten zumindest die Wohnungen von Kommunen und gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften bis 2010 so modernisiert werden, dass sie dem gesetzlichen Mindeststandard („Decent Homes Standard“) entsprechen. Doch nicht zuletzt wegen staatlicher Sparmaßnahmen konnte diese Vorgabe vor allem bei den Sozialwohnungen der Gemeinden nicht erreicht werden.

## Neubauwohnungen in denkmalgeschützter Siedlung

Vor diesem Hintergrund sind Neubauwohnungen mit niedrigen Mieten außerordentlich attraktiv. Im März 2011 hat der Peabody Trust solche Wohnungen im Stadtbezirk Westminster geschaffen. Sie befinden sich in der Peabody Avenue im Stadtteil Pimlico und wurden von dem Londoner Architektenbüro Haworth Tompkins entworfen. Entstanden sind 55 preiswerte Wohnungen, Spielplätze, Grünflächen und ein Gemeinschaftsraum. Die Baukosten beliefen sich

umgerechnet auf rund 12,4 Millionen Euro. Die neuen Häuser mit ihren hellen Backsteinfassaden fügen sich nahtlos in zwei unter Denkmalschutz stehende viktorianische Häuserzeilen ein, die ebenfalls dem Peabody Trust gehören. Er baute sie in den siebziger Jahren des 19. Jahrhunderts. Während des Zweiten Weltkriegs wurden mehrere Blocks durch Bombenangriffe zerstört, aber nur teilweise wieder aufgebaut. An dieser Stelle entstand der L-förmige, fünfstöckige Neubaukomplex. An seiner Gestaltung waren nicht nur die Architekten und der Peabody Trust, sondern auch Bewohner der Peabody Avenue, Vertreter des Bezirks Westminster und der Denkmalschutzorganisation English Heritage beteiligt.

Mit rund zwei Dritteln machen Mietwohnungen die Mehrheit der Wohneinheiten aus, der Rest kann nach dem Shared-Ownership-Prinzip erworben werden. Das heißt, die Interessenten kaufen mindestens 25 Prozent der Wohnung und bezahlen für den Rest eine Miete. Später können sie weitere Teile kaufen, bis ihnen die Wohnung ganz gehört. Die Häuser haben gut gedämmte Fassaden und mehrfachverglaste Fenster, sind mit Lüftungsanlagen und wassersparenden Vorrichtungen ausgestattet. Alle Wohnungen sind an das Fernwärmenetz von Pimlico angeschlossen. Sie verfügen über ein bis drei Zimmer und Balkon oder Terrasse. Aufzüge erleichtern den Zugang zu den sechs rollstuhlgerechten Wohnungen in der obersten Etage. Einziger Wermutstropfen: die Lage. Direkt neben dem Neubaukomplex verlaufen Bahngleise, auf denen die Züge in Richtung Viktoria-Bahnhof vorbeirasen.

Gabriele Kunz, Hamburg

Barrierefreie Dusche

## Wo ein Wille ist, da ist auch ein Weg

Barrierefreie Duschen sind komfortabel, pflegeleicht und lassen viel Spielraum bei der Gestaltung. In Mietwohnungen sind sie ideal, da sie für Menschen aller Altersstufen geeignet sind. Bisher war es allerdings nicht überall möglich, eine barrierefreie Dusche einzubauen. Zum Beispiel im Erdgeschoss, weil es keine Etage darunter mehr gibt, in die der Abfluss verlegt werden kann. Eine Lösung gibt es dennoch, wie dieses Beispiel aus Buxtehude zeigt.

Mit diesem Problem war die Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG konfrontiert. Der Vorstand hatte beschlossen, einzelne mit dem Rollstuhl erreichbare Wohnungen in der Wiesenstraße möglichst barrierefrei zu modernisieren. Aufzüge waren dort bereits vorhanden. Die barrierefreie Sanierung der Duschen gestaltete sich jedoch schwierig, da bei konventionellem Vorgehen eine Schwelle von sechs bis acht Zentimetern Höhe nicht zu vermeiden war. Bei einem Bad ergab sich die zusätzliche Schwierigkeit, dass der darunter wohnende Mieter nicht mit dem notwendigen Deckendurchbruch einverstanden war.

### Pumpe statt Durchbruch

Als Vorstand Bernd Siliaks von einem neuen Patent der Firma Blome hörte, das barrierefreie Duschen auch im Erdgeschoss ohne Deckendurchbruch möglich macht, entschloss er sich, das auszuprobieren. Er ließ in zwei Bädern das barrierefreie Duschesystem in zwei unterschiedlichen Ausführungsvarianten einbauen.

Bei dem System für die Erdgeschosslösung handelt es sich um eine barrierefreie Dusche mit eingebauter Pumpe, die das Brauchwasser zu jedem beliebigen Abfluss innerhalb des Bades befördert. Es braucht also kein Abfluss nach unten gelegt und die Decke der darunter liegenden Wohnung nicht durchbohrt zu werden. Diese Variante sieht aus wie eine normale barrierefreie Dusche, an



Monteur beim Einbau der barrierefreien Dusche „Easygo Plus“ in Buxtehude. Die Pumpe ist in der Sitzbank versteckt.

Foto: Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG

deren Rückseite sich eine Sitzbank befindet, die auch als Ablage genutzt werden kann. Darin ist die Pumpe versteckt. „Sie schaltet sich automatisch ein, sobald das Wasser läuft, und anschließend wieder aus“, erläutert Erfinder Josef Blome. „Der Duschende braucht sich um nichts zu kümmern.“

Bei der Pumpe handelt es sich um seit Jahrzehnten bewährte Technik, wie sie auch in Wohnwagen, Schiffen und Kellern verwendet wird. Das Wasser kann damit bis zu drei Meter hoch und 20 Meter weit transportiert werden. Sie entspricht allen gängigen

Sicherheitsnormen. Durch den gekapselten Einbau unter der Dusche ist eine Schallübertragung in angrenzende Räume ausgeschlossen.

„Wir haben uns aus mehreren Gründen für die dieses System entschieden“, erklärt Bernd Siliaks: „Zum einen war der Hersteller als einziger Anbieter in der Lage, eine Badmodernisierung in nur sieben Tagen durchzuführen. Vier Wochen Baustelle bei konventioneller Badumgestaltung hätten wir keinem Mieter zumuten können. Außerdem hätte man dann ja auch alles aufbrechen und durch die Decke bohren müssen. Zum anderen hatten wir vorab schon andere Bäder von Blome sanieren lassen, die mir sehr gut gefallen und technisch durchdacht sind.“

### Fazit

Die kurze Sanierungszeit von nur sieben Arbeitstagen erreicht der Hersteller durch die Verwendung vorgefertigter Bauteile. Sie werden im Werk maßgenau für das jeweilige Bad zugeschnitten, verfließt und mit allen notwendigen Leitungen für Wasser, Heizung und Strom versehen. So können sie in kürzester Zeit beim Kunden montiert werden. Ein Patent, das in den vergangenen zehn Jahren bereits viele Entscheider aus der Wohnungswirtschaft überzeugt hat.

Ellen Krause, Paderborn

Weitere Infos zum Hersteller unter [www.blome.org](http://www.blome.org)

Altenaer Baugesellschaft baut für die Zukunft

## Offene Netzstrukturen auf Glasfaserbasis für 2.300 Wohnungen im Sauerland

Vor einem Jahr entschied die Altenaer Baugesellschaft AG (ABG), sich zwecks Optimierung des Kabelnetzbetriebes nach einem neuen Partner umzusehen. Einerseits sollte die Multimediaversorgung für ihre Mieter in den Städten Altena und Werdohl verbessert, andererseits die veralteten Hausnetze modernisiert werden. Gewählt wurde eine Glasfaser-Satellitenlösung. Heute empfangen viele Mieter Fernsehen schon im Standard HDTV und können auf internationale Programme zugreifen, während die Baugesellschaft von offenen Glasfasernetzen im gesamten Bestand profitiert. Ein Lagebericht.

„Für die Altenaer Baugesellschaft war es damals höchste Zeit, etwas zu verändern“, erinnern sich die Mitarbeiter der ABG. Es hatte schon etliche Forderungen der Mieter nach mehr Service und Qualität des Anbieters gegeben. „Gerade bei den HD-Angeboten und den internationalen Programmen wünschten wir uns Verbesserungen“, erzählt Kornelia Schneider, Mieterbetreuerin für einen Teil des Bestandes der Baugesellschaft. Die Umstellung auf Satellitenfernsehen versprach ein breiteres HD-Angebot sowie Heimatsender für die Mieter mit Migrationshintergrund. Seit dem Frühjahr 2011 wird nun der gesamte Bestand auf Satellitenfernsehen mit Glasfaserverbindungen umgestellt.

### Zukunftsfähige Hausnetze sind unverzichtbar

„Da unser Wohnungsbestand zum Teil in den 1930er und 1950er Jahren erbaut wurde, hatten viele der Häuser noch eine veraltete Baumstruktur“, erinnert sich die Mitarbeiterin. Eine Baumverkabelung bedeutet, dass nur ein Strang von der Verteilanlage durch das Haus geht, der die Mieter hintereinander mit Signalen versorgt. Die neue Sternverkabelung garantiert nun für die Bewohner störungsfreien Empfang. Um solch eine Sanierung der Netzstruktur kommen die Wohnungsunternehmen heute nicht herum – auch weil sie so andere Dienste und Services abdecken kann. Eine eindeutige Zuweisung von beispielsweise Verbrauchswerten und Diensten je Haushalt und Mieter wird zukünftig unverzichtbar sein.

Für die Baugesellschaft war es besonders wichtig, Störungen der Mieter untereinander ausschließen zu können. Hierfür wurde jede Wohnung über eine separate Anschlussleitung mit dem zentralen Hausverteiler verbunden. In Altena ist eine zeitgemäße multimediale Ausstattung mittlerweile ein



Die denkmalgeschützten Häuser Am Papenberg der ABG-Siedlung im Altenaer Stadtteil Knerling erhalten offene Glasfasernetze.

Quelle: ABG

Auswahlkriterium für die Mieter, weiß die Mieterbetreuerin. „Es ist doch frustrierend, wenn im Bürgersteig schon alles hochmodern verkabelt ist und man dann wegen veralteter Hausnetze trotzdem kein vernünftiges Signal bekommt“, sagt sie.

Glasfasernetze stellen eine Bandbreitenreserve dar und bieten im Bestand genügend Platz für alle deutschen, internationalen und HD-Programme – von mehreren Satellitenpositionen parallel. Internet und Telefonie können zusätzlich durch die Glasfaserinfrastruktur bereitgestellt werden. Zukunftssicherheit bietet das Modell aber vor allem dadurch, dass das Netz auch für alle Dienste von morgen genutzt werden kann und somit enorme zusätzliche Kosten für ansonsten erforderliche Parallelnetze vermeidet. Zwischen acht und 24 Glasfasern

werden verbaut. Darüber lassen sich Hausnotrufsysteme, Rauchmeldesysteme, Smart-Metering-Dienste und alles, was unter dem Stichwort „Intelligente Gebäudesteuerung“ zusammengefasst wird, betreiben. Für die ABG ist dies eine Erleichterung in der Planungsarbeit und eine potenzielle Wohltat für das Portemonnaie der Mieter.

### Schritt für Schritt zum neuen Netz

Die Modernisierung erfolgt dabei nach einem klaren Schema: Im ersten Schritt werden die Gebäude in größtmöglichen Clustern planungstechnisch zusammengefasst. Alle Objekte eines solchen Clusters werden per Glasfaser über vorhandene oder neu zu errichtende Leerrohrverbindungen untereinander verbunden und mit nur einer Satelliten-Empfangsanlage ausgestattet. Im

zweiten Schritt wird die hausinterne Verkabelung auf eine moderne Sternverkabelung modernisiert, so dass Mieterstörungen untereinander bautechnisch ausgeschlossen werden können. Abschließend erfolgt die Wohnungsinstallation, bei der ein inkludierter Receiver installiert wird und die Mieter persönlich in die Bedienung des neuen Gerätes eingeführt werden.

Aufwändige Bauarbeiten oder Lärmbelästigungen waren bisher bei der Umstellung selten. Viele Mieter reagieren eher überrascht, dass die Wohnungsinstallation für die neue Fernsehversorgung erfolgt, ohne im Vorfeld großartig Bauarbeiten wahrgenommen zu haben.

### Mieterkorrespondenz und Kosten

Der neue Dienstleister wickelt die gesamte Mieterkorrespondenz ab. Der ABG ist es wichtig, dass ihre Mieter gut und umfassend informiert werden. Deshalb hat sie dies in das Pflichtenheft aufgenommen. So wird beispielsweise abgefragt, ob zusätzlich zum Standardprogramm über Astra weitere internationale Programme gewünscht werden. „Für alle Fragen steht unseren Mietern eine kostenlose und kompetente Hotline zur Verfügung, die sich um alle Belange unserer Mieter kümmert“, wissen die ABG-Mitarbeiter.

Die Hausnetzmodernisierung wird über die Fernsehgebühren beziehungsweise die Mietnebenkosten abgerechnet. Pro Wohneinheit liegen die Nutzer mit einer internationalen Vollversorgung inklusive HD-Programmen bei zwölf Euro monatlich. Für die Mieter bedeutet das im Vergleich zum Kabel-TV eine Ersparnis von bis zu 60 Prozent im Monat. Die Akzeptanz des neuen Fernsehens ist bei den Altenaer und Werdohler Mietern deshalb hoch.

Alle internationalen Mieter können ihre Heimatprogramme ohne zusätzliche Kosten empfangen – und das ist für die Baugesellschaft besonders wichtig, ohne störende private Parabolantennen an Fenstern und Balkonen. Diese „Schüsseln“ sollen nämlich wegen des verbesserten internationalen Fernsehangebotes möglichst vollständig aus dem Bestand verschwinden. Gerade internationale TV-Nutzer mussten in Altena zuvor tief in die Tasche greifen, monatliche Kosten von über 50 Euro bei einem vierköpfigen Haushalt waren keine Seltenheit. Die



Über den Dächern von Altena. Ein Techniker installiert die Satellitenanlage.

Quelle: BIG Medienversorgung

Konsequenz war zudem ein unkontrollierbarer „Schüsselwildwuchs“. Mieter installierten sich eigenhändig private Satellitenanlagen und schädigten so die Bausubstanz und das Erscheinungsbild der Wohnanlage – von

versicherungstechnischen Aspekten ganz abgesehen.

### Blick in die Zukunft

Weiteres ist in Planung. So werden bereits Gespräche mit einigen potenziellen Partnern für zukünftige Projekte im Bereich der Internet- und Telefonieverversorgung geführt. „Wir sehen unser Kerngeschäft in der Projektierung und Umsetzung von Hausnetzmodernisierungen auf Glasfaserbasis in Kombination mit modernem Satellitenfernsehen“, erklärt das beauftragte Unternehmen BIG Medienversorgung GmbH. „So halten wir einen hohen Service- und Technikstandard. Trotzdem sind wir immer auf der Suche nach neuen Möglichkeiten der Zusammenarbeit.“

Natürlich bleibt die Umstellung eines kompletten Wohnungsbestandes ein Großprojekt. Die Altenaer Baugesellschaft sieht die Entwicklung aber durchweg positiv. Für die Steigerung des Miet- und Wohnwertes war es schlicht und einfach unumgänglich, diese Schritte früher oder später zu gehen. Die Entscheidung, die Umrüstung mit einem mittelständischen Unternehmen umzusetzen, scheint dabei der richtige Weg gewesen zu sein. Anders als bei vielen Großkonzernen gibt es persönliche Ansprechpartner für die Mieter und kürzere Reaktionszeiten im Betrieb.

Ende 2012 sollen die Arbeiten abgeschlossen sein. Hier in Altena freut man sich schon auf flächendeckende Glasfasernetze und eine Fernsehversorgung für jeden Geschmack.

Joachim Effertz,  
Geschäftsführer Altenaer Baugesellschaft AG  
[www.altenaer-baugesellschaft.de](http://www.altenaer-baugesellschaft.de)

## PremiVent®. Der Überflieger bei der Fenster-Modernisierung.

- ▶ Dezentrales Lüftungssystem mit 80% Wärme- und 60% Feuchterückgewinnung
- ▶ Innovation zur energetischen Gebäudemodernisierung
- ▶ Automatische Frischluftzufuhr und gesundes Raumklima
- ▶ Einfache Montage

Fensterzukunft in starken Marken:



Weitere Informationen: [www.premivent.com](http://www.premivent.com)

In Kooperation mit: **zehnder**

Neubau auf problematischem Grundstück

## Geschützter Außenraum in innerstädtischer Lage

Im innenstadtnahen Hamburger Karolinenviertel wurde im August 2011 ein Neubau mit 42 genossenschaftlichen Mietwohnungen inklusive einer Tiefgarage mit 23 Stellplätzen realisiert. Das lange Zeit als nichtbebaubar geltende Grundstück konnte dank ungewöhnlicher Planung und technischer Umsetzung zu einem attraktiven Wohnstandort werden.



Auch die Dachterrassen sind mit dem Schiebe-Dreh-Fenster-System und gläserne Brüstungen ausgestattet: Die einzelnen Flügel finden im geöffneten Zustand seitlich an der Wand Platz Quelle: Solarlux

Das Interesse an individuellem und großzügigem Wohnraum in innerstädtischer Lage zu moderaten Preisen ist ungebrochen. Die Anforderungen an die damit verbundene Architektur sind enorm hoch, da die restlichen, noch nicht bebauten urbanen Grundstücke häufig schwierige Randbedingungen aufweisen. Dies können Lärm- oder Geruchsbelästigungen durch Verkehrsinfrastruktur und angrenzende Nutzungen sein oder auch die in zahlreichen Fällen komplizierte Geometrie jener „Restflächen“.

Dieser Herausforderung hat sich die Hansa Baugenossenschaft eG mit der Bebauung eines Grundstücks, das lange Zeit als nicht bebaubar galt, gestellt. Die Abmessungen des Bauplatzes mit zirka 100 Metern Länge und einer Tiefe von nur 15 Metern waren diffizil. Seine Lage ist gekennzeichnet durch die unmittelbare Nachbarschaft zum „Fleischgroßmarkt Hamburg“, wo besonders in den frühen Morgenstunden durch Lieferverkehr sowie das Auf- und Abladen von Waren Lärm entsteht. Ferner ist das Grundstück dreiseitig von Nachbargebäuden eingefasst, so dass

die natürliche Belichtung und Belüftung der Wohnungen ausschließlich über die Südfassade, die gleichzeitig die Straßenseite darstellt, realisierbar ist. Doch der Standort zwischen dem städtischen Park „Planten un Blomen“ und dem vielschichtigen „Schanzenviertel“ bietet auch wichtige positive Aspekte wie Naherholung, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und ein vielfältiges Kulturangebot. Es ist die besondere Atmosphäre des Ortes, die die Bauherrin dazu bewegte, dieses ungewöhnliche Projekt umzusetzen.

### Schwierige Gegebenheiten erfordern durchdachte Planung

Die Hansa Baugenossenschaft eG, die als Bauherrin, Projektentwicklerin und Planerin verantwortlich zeichnet, entwickelte eine sechsgeschossige Bebauung als KfW-Effizienzhaus 55. Zum nördlich anschließenden Parkhaus der Messehallen, durch das die eigene Tiefgarage erschlossen wird, bildet der Neubau ein bis zu drei Meter breites Treppenhaus aus, das die Erschließung

aufnimmt und durch Oberlichter natürlich belichtet ist. Die einzig mögliche natürliche Belichtung und Belüftung der Wohnungen über die Straßenseite führte zu einer Ausrichtung sämtlicher Aufenthaltsräume nach Süden. Über offene Grundrisse mit großformatigen und raumhohen Öffnungen in der Fassade konnten großzügige und helle Wohnungen geschaffen werden, die sich den unterschiedlichen Lebensgewohnheiten der Mieter anpassen. Entstanden sind Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern zwischen 57 und 153 Quadratmetern, teilweise als Maisonette und in Teilen als barrierefreie Wohnungen ausgebildet.

### Transparenter Schallschutz

Erweitert wurde der Wohnraum durch großzügige, private Außenbereiche in Form von 26 Balkonen und acht Dachterrassen, die eine komplette Verglasung erhielten. Unter Verwendung von gläsernen Brüstungselementen und einem ebenfalls gläsernen Schiebe-Dreh-System mit gerahmten Flügeln vom Systementwickler und -hersteller Solarlux konnten die Auflagen der Bauaufsichtsbehörde bezüglich des Schallschutzes eingehalten werden. Die raumhohe Verglasung aller Freiräume schützt die Mieter vor den Lärmemissionen des Fleischgroßmarktes. Die geschlossenen Glaselemente erzeugen in den kühleren Übergangszeiten im Frühjahr und Herbst eine geschützte und angenehme Aufenthaltsqualität. Gleichzeitig werden die Beeinträchtigungen durch den Lieferverkehr stark minimiert, so dass die Bewohner selbst bei geöffneten Fenstern in ihren Wohnungen vor Geräuschen geschützt sind. Das gesamte System – Brüstung und bewegliche Verglasung – bietet im eingebauten Zustand eine Schallreduzierung um 27 Dezibel.

Die schlanken Profile der Elemente gewährleisten eine hohe Transparenz, so dass das Tageslicht bis tief in das Innere der Wohnungen fällt und der Ausblick ungestört bleibt.



Die Verglasung der Außenräume bietet einen transparenten Schallschutz und erzielt eine Schallreduzierung von 27 dB Quelle: Solarlux

System lässt sich dank leichter Handhabung zügig und bequem öffnen, so dass seine Flexibilität im alltäglichen Gebrauch überzeugt.

### Thema: Brandschutz

Das Gebäude ist aufgrund seiner Länge in mehrere Brandabschnitte unterteilt. Um eine Brandweiterleitung in benachbarte Abschnitte zu verhindern, wurden sieben Elemente als Stahlrahmen mit Aluminiumverkleidung und einem zwölf Millimeter starken Verbundsicherheitsglas (VSG) ausgestattet, die sich optisch nicht von den übrigen Elementen unterscheiden.

### Fazit

Der Mut der Hansa Baugenossenschaft eG, sich der Bebauung dieses schwierigen Grundstücks anzunehmen, wurde belohnt – alle Wohnungen waren bereits vor Fertigstellung des Gebäudes vermietet. Die Verantwortlichen haben eindrucksvoll gezeigt, dass selbst auf schwierigen Grundstücken eine den heutigen Ansprüchen gerecht werdende Architektur entstehen kann. Wichtig sind bei solchen Bauvorhaben Partner, die die Idee, die hinter einem solchen Vorhaben steckt, erkennen und umzusetzen wissen.

*Dipl.-Ing. Claudia Große-Hartlage,  
Berlin*



Im Sommer lassen sich die Schiebe-Dreh-Systeme über ihre gesamte Breite öffnen, so dass der Freiraumcharakter vollständig erhalten bleibt.

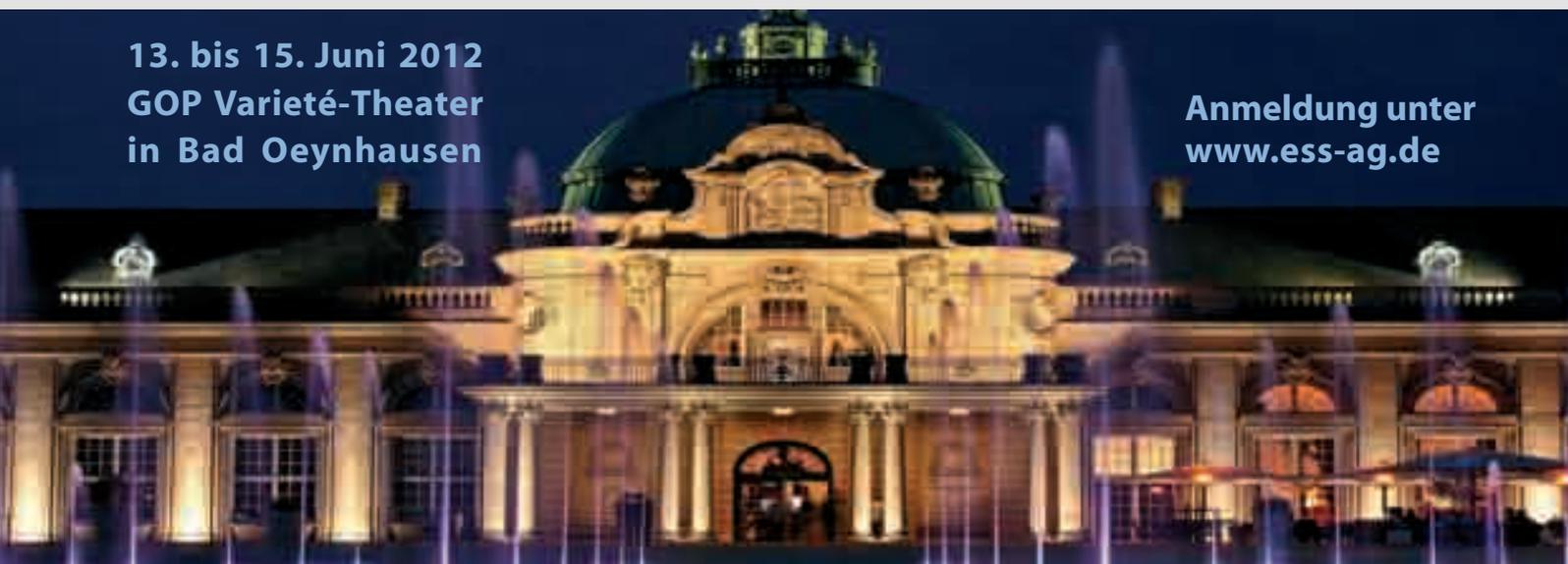
Die Brüstungselemente und die Verglasung mit insgesamt 324 gerahmten Flügeln erstrecken sich über die gesamte Breite und Höhe der Außenbereiche. Das Schiebe-Dreh-

## 6. ESS-Kongress für die Wohnungswirtschaft



13. bis 15. Juni 2012  
GOP Varieté-Theater  
in Bad Oeynhausen

Anmeldung unter  
[www.ess-ag.de](http://www.ess-ag.de)



VINETA 98 Wohnungsgenossenschaft eG

## Erträge statt Instandhaltungstau

Unumgängliche Investitionen in einen schadstoffbelasteten Dachstuhl in eine Weiterentwicklung des Bestands und eine nachhaltige Wertsteigerung zu verwandeln – das macht ein Projekt der Wohnungsgenossenschaft VINETA 98 in Berlin-Pankow vor. Getreu dem Motto des Internationalen Jahrs der Genossenschaften „Ein Gewinn für alle“ wurde aus einem Dachsanierungsfall bei insgesamt 327 Altbauwohnungen aus dem Jahr 1928 ein Neu- und Ausbaukonzept.

Auf 4.450 Quadratmeter entstehen nach nur sechs Monaten Planung in zwölf Monaten Bauzeit 44 neue Dachgeschosswohnungen zwischen 56 und 161 Quadratmeter Größe in einer gefragten Lage der Hauptstadt. Bemerkenswert: Target-Costing und Life-Cycle-Costing führten in Kombination mit „360-Grad-Immobilienconsulting“ schon rund vier Wochen nach Vermietungsbeginn zum Erfolg am Markt. Noch vor Fertigstellung der ersten Wohnungen waren über 50 Prozent der Einheiten vergeben und die Zielmiete von 8,50 Euro pro Quadratmeter überschritten.

### Erfolg ist ein Puzzle

„Es sind viele Puzzlestücke, die dazu beitragen“, weiß Martin Lubinsky, Vorstandsmitglied der VINETA 98. Die Standortanalyse ist ebenso grundlegend wie aktuelle Studien, die spätestens ab 2017 bundesweit einen drastischen Wohnraumangel prognostizieren. „Als Genossenschaft“, sagt Lubinsky, „bilden wir Nachhaltigkeit praktisch qua Satzung ab. Genossenschaften bieten keinerlei Raum für Spekulatives. Wir sind der Solidität verpflichtet, planen für eine dauer-

hafte Marktfähigkeit und immer im Interesse unserer Mitglieder.“ Die künftigen Neumietter stärken durch den Erwerb von Genossenschaftsanteilen die Eigenkapitalbasis der VINETA 98. Sensible Mieterauswahl ist da ebenso geboten wie zum Beispiel ein vierjähriger Kündigungsverzicht.

„Der Erfolg aber wird durch ein Team definiert“, sagt Genossenschaftsvorstand Lubinsky. Deshalb verbündete sich die VINETA 98 mit einem externen Projektsteuerer, der felix projekt gmbh. Dort werden Informationen gebündelt, konkurrierende Interessen abgewogen, strategische wie operative Entscheidungen vorbereitet und umgesetzt, Kosten, Qualität und Termine permanent optimiert.

### Target-Costing: rückwärts rechnen, sicher ans Ziel kommen

Solch ein Projekt, wie in Pankow, ist kein Selbstläufer. Kontaminierte Dachhölzer, überlastete Behörden und eine um Monate verzögerte Baugenehmigung zwangen zum Start im Januar – bei bis zu minus 15 Grad keine Idealbedingungen. Abgedefert wurden die

Widrigkeiten auch durch ein Target-Costing genanntes Verfahren, wie es die Automobilindustrie seit langem erfolgreich praktiziert: Residuale Berechnungen der dauerhaft bei entsprechender Ausstattung am Standort zu erzielenden Miete und die Nutzung günstiger Finanzierungsbedingungen bestimmen das strikt einzuhaltende Investitionsvolumen. Zur Aufgabe des Projektsteuerers gehörten die Vergabe von Planungsverträgen mit Ergebnisverantwortung, innovative Gestaltung von Detailpauschal-Bauverträgen mit Wartungskomponente, Komplettvergabe aller Bauleistungen innerhalb des Budgets nach frühzeitiger, exakter Festlegung der Standards und durchgängiger Bemusterung. Probleme vermeiden beziehungsweise sofortiges Gegensteuern ist ein Prinzip, das Kostensteigerungen konsequent vermeiden hilft. Die baubegleitende Rechtsberatung sowie eine tägliche Mieterbetreuung vor Ort waren eingeschlossen.

### Life-Cycle-Costing: Baustein der Nachhaltigkeit

Die Baukosten inklusive Baunebenkosten betragen beim Dachsanierungs- und Aus-



Ansicht der 1920er-Jahre-Bauten bei geplanten Fertigstellung Ende 2012. Quelle: VINETA



Grundriss einer 4-Zimmer Dachgeschosswohnung. Quelle: VINETA

## Kontaminierte Dachhölzer: Komplettabbau kommt.

Quelle: VINETA

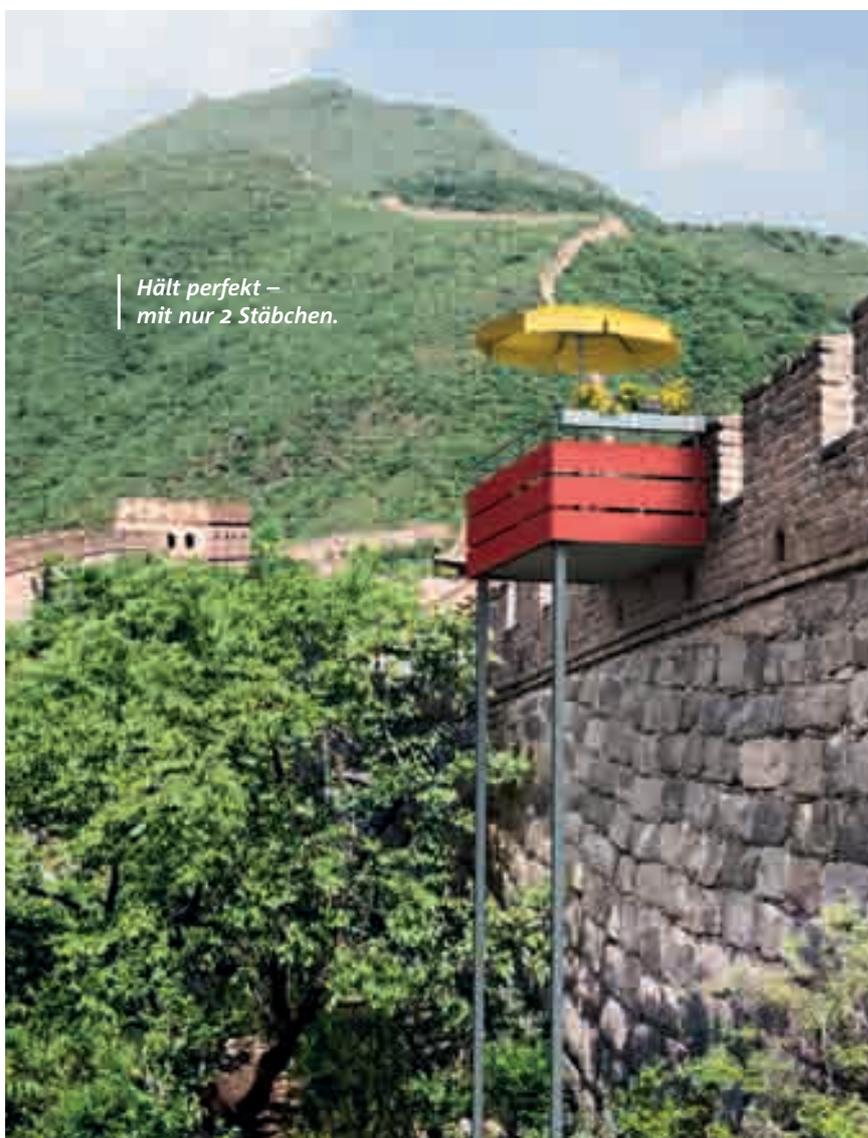
bauprojekt der VINETA nur 1.650,00 Euro brutto pro Quadratmeter Wohnfläche. Zusätzliche Bauherrenrabatte der Industrie- und Handelspartner flossen ein.

Neben den Investitionskosten sind geringe Bewirtschaftungskosten von entscheidender Bedeutung für die Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme und die Bonität der Genossenschaft. Ein aktives Qualitätsmanagement schon während der Bauausführung gewährleistet dies mit Blower-Door-Luftdichtigkeitsprüfung, Thermografieaufnahmen der Außenbauteile, Luftmengen- und Schallmessungen; auch die Verwendung langlebiger deutscher Markenqualität bei den eingebauten Armaturen und Objekten zählt dazu. Eine fünfjährige Nachkaufgarantie für sichtbare Bauteile in Verbindung mit Garantieverlängerungen der Hersteller zum Beispiel für Dachsteine und Fenster, weit über die üblichen fünf Jahre hinaus, reduzieren die künftigen Wartungs- und Instandhaltungskosten.

Lichtdurchflutete Zwei- bis Vierzimmerwohnungen, eine Raumhöhe von 2,75 Metern, Fußbodenheizung, Echtholzparkett, große Terrassen, bodentiefe Fenster zum begrünten Innenhof mit Sonnenschutzverglasung sowie moderne Funk-Rauchwarnmelder, die keine jährliche Begehung erforderlich machen, oder eine Cat-7-Verkabelung für Multimedia-Anwendungen gehören zu den Qualitätsmerkmalen der 44 entstehenden bis zu 161 Quadratmeter großen Dachwohnungen. Sie sichern ebenso den Vermietungserfolg wie die Angebotsvielfalt von 22 Wohnungstypen. Individuelle Grundrisse und moderne Wohnungen entstehen auf diese Weise. Auf Wunsch werden Kaminöfen oder eine Kühlung angeboten.

Niedrige Betriebskosten durch die Einhaltung der teilweise über dem aktuell verbindlichen Neubaustandard liegenden Werte bei der Energieeffizienz (gemäß EnEV 2009) und dem Schallschutz (gemäß DIN 4109, Beiblatt 2) sind ein weiterer Grund, warum auch alle Bewohner der voll vermieteten Bestandsgebäude von der Entwicklung profitieren. Die Wärmedämmmaßnahmen im Dach sorgen schließlich für eine Reduzierung des Energieverbrauches um bis zu 20 Prozent.

Jürgen Baldauf,  
Projektsteuerung felix projekt gmbh  
[www.felixprojektgmbh.de](http://www.felixprojektgmbh.de)



Hält perfekt –  
mit nur 2 Stäbchen.

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

Darüber hinaus machen der hohe Standardisierungsgrad und die geringen Montagezeiten unsere Produkte extrem effizient. [www.schoeck-balkonsysteme.de](http://www.schoeck-balkonsysteme.de)

Perfekt aufgestellt!

 **Schöck** | Balkonsysteme

Wirtschaftlichkeit von Neubaumaßnahmen

# Erfolg und Misserfolg im Neubau

In Deutschland wurde in den letzten Jahren – regional unterschiedlich – zu wenig Wohnraum neu gebaut. In der Folge entstand in den Metropolregionen eine hohe Nachfrage nach zeitgemäßem, aber gleichzeitig noch bezahlbarem Wohnraum. Steigende Mieten, stetig sinkende beziehungsweise schon niedrige Leerstandsdaten sowie tatsächlicher oder potenzieller Zuzug sind Signale an Investoren und Bestandshalter, sich mit dem Thema Neubau von Wohnungen zu beschäftigen.

Im Kern geht es um die Ausnutzung positiver Marktentwicklungen mit dem Ziel der Renditeerzielung. Dies ist legitim und für die meisten Akteure am unternehmerisch geprägten Mietwohnungsmarkt auch notwendig. Häufig geht es auch um eine Abrundung des bestehenden eigenen Angebotes an Mietwohnungen, die bessere Versorgung einer älter werdenden Mieterklientel, in Teilen aber auch um den Ersatz nicht mehr wirtschaftlich sanierungsfähiger Substanz.

Um die erheblichen Investitionen im Neubau beurteilen zu können, bedarf es im Vorfeld einer genauen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung. Nicht nur zu Fremdfinanzierungszwecken sollten die wesentlichen Eckwerte der Neubauinvestition in einem dynamischen Investitionsrechenkalkül abgebildet werden. Es ist die Aufgabe des Investitionscontrollings, die Investitionsentscheidungen fundiert vorzubereiten. Hierbei stehen die Wirtschaftlichkeit, aber auch Zielgruppen- und Standortadäquanz sowie Umsetzungsaspekte bis zur Erreichung der Zielvermietungsquote im Fokus.

## Nachhaltigkeit und Standortauswahl

Wo, wenn nicht bei Neubauten, kann auf eindrucksvolle Weise strategische und inhaltliche Überzeugung für nachhaltiges Wirtschaften öffentlich dokumentiert werden? Die Einbindung der geplanten Baumaßnahme in ein urbanes, langfristig nachfragegerechtes Umfeld ist ein Schlüsselfaktor. Die Eignung von Standorten sollte anhand von Makro- und Mikromarktbetrachtungen erfolgen. Hierbei helfen so genannte Makrolagenratings. Die Einschätzungen auf Makroebene beinhalten regelmäßig Einschätzungen zu Einwohnerentwicklung, Kaufkraft, Arbeitslosigkeit, Leistungsfähigkeit von Gewerbe und Industrie et cetera. Dies sind die wesentlichen Eckpfeiler für das Entstehen von Nachfrage. Für das konkrete Investitionsvorhaben hat der Mikrostandort gegebenenfalls eine höhere Bedeutung. Ist die Lage ansprechend, bietet sie Alleinstellungsmerkmale,

Größe	Anzahl Angebote	Kaltmiete je qm	Angebote (Basis: 185 Angebote)				
			90%-Streuungsintervall und Perzentile				
			von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	185	4,61 €	3,55 €	4,08 €	4,75 €	4,84 €	5,77 €
Wohnungen	185	4,61 €	3,55 €	4,08 €	4,75 €	4,84 €	5,77 €
bis 30 qm	0 (0 %)						
31 – 60 qm	57 (30,8 %)	4,65 €	3,49 €	4,19 €	4,69 €	4,86 €	5,88 €
61 – 90 qm	84 (45,4 %)	4,55 €	3,65 €	4,01 €	4,69 €	4,84 €	5,62 €
91 – 120 qm	36 (19,5 %)	4,62 €	3,55 €	4,59 €	4,83 €	4,84 €	5,64 €
121 – 160 qm	7 (3,8 %)	4,98 €	3,56 €	3,56 €	5,09 €	5,77 €	6,75 €
größer 160 qm	1 (0,5 %)	4,99 €	4,99 €	4,99 €	4,99 €	4,99 €	4,99 €

Beispiel: Mietangebote im Umkreis

Quelle: immoscout24.de

trifft sie die erwartete Nachfrage hinsichtlich Einbindung in den urbanen Lebensraum, die Erreichbarkeit mit ÖPNV et cetera? Auch geringe Immissionen, ein grünes Umfeld und fehlende Verschattung durch andere Gebäude sind vorteilhaft. Für die Beurteilung von Investitionen müssen diese Eigenschaften in Erwartungen an Miethöhe und Zielvermietungsquoten übersetzt werden. Hilfreich sind hierbei Angebote im Internet, die rund um die betreffenden Grundstücke die Entwicklungen von Angebot und Nachfrage sowie Vergleichsreihen für zum Beispiel Mieten zur Verfügung stellen.

## Investitionsrechenkalküle

In der Fachliteratur wird der Vollständige Finanzplan (VoFi) als modernes Verfahren aufgeführt. Dieses tabellenorientierte Verfahren ist gut geeignet, die unterschiedlichen direkten und daraus abgeleiteten Zahlungsströme darzustellen. Die jährlichen Zahlungsüberschüsse/-fehlbeträge werden mit einer endwertbasierten Betrachtung auf einen künftigen Zeitpunkt bezogen. Der VoFi-Endwert ist dann die Summe aller originären und derivativen, mit der Investition in Zusammenhang stehenden, Zahlungen am Ende des Planungshorizonts.

Die wichtigsten Eingangsgrößen sind hierbei die Marktmieten, deren Entwicklung, Vermietungsquoten, Finanzierungskonditionen sowie die Baukosten. Diese Werte sind somit besonders zu qualifizieren und einzuschätzen. Unruhig werden sollten die Entscheider, wenn eine Überschreitung marktüblicher Mieten oder ein extremer Leerstandsabbau bei gleichzeitiger Maximalmiete geplant wurde. Dies gilt auch für die extreme Unterschreitung von Kostenrelationen (Schönrechnen) oder die Einbeziehung von Anschlussfinanzierung mit historischen Niedrigstkonditionen. Der Vergleich von VoFi-EK-Renditen und Amortisationsdauern dient dem Vergleich von Alternativen. Es gilt zu beachten, dass bei unterschiedlichem Mitteleinsatz und Laufzeiten Differenzinvestitionen zu berücksichtigen sind.

## Fazit

Nur wenn Standort und Produkt gut und Mietpotenziale gegeben sind sowie die konsequente Einhaltung von Kostenbudgets sowie Bauzeit erfolgt, können nachhaltige Neubauten erfolgen.

Henri Lüdeke, Geschäftsführer BBT GmbH, Leiter des AK Datenaustausch gif e. V.

## MIETRECHT

BGB § 556 Abs. 3; HeizkostenVO §§ 7 Abs. 2, 12 Abs. 1

## Heizkostenabrechnung, verbrauchter Brennstoff im Abrechnungsjahr

Ein Vermieter ist verpflichtet, die Heizkosten nach dem im Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoff abzurechnen. Werden diese Kosten auf der Grundlage der im jeweiligen Kalenderjahr an den Energieversorger geleisteten Zahlungen errechnet, sind die Abrechnung insoweit inhaltlich unrichtig. Ein solcher inhaltlicher Mangel der Abrechnung kann nicht durch eine Kürzung der geltend gemachten Heizkostenforderung ausgeglichen werden.

BGH, Urteil vom 1. Februar 2012, VIII ZR 156/11

### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Im Gegensatz zu den verbrauchsabhängigen „kalten“ Betriebskosten gibt es hinsichtlich der Heizkosten eine gesetzliche Regelung, die den Vermieter verpflichtet, diese Kosten nach dem im Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoff abzurechnen. Gemäß § 7 Abs. 2 HeizkostenV sind Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage insbesondere „die Kosten der verbrauchten Brennstoffe“. Dieser Regelung ist zu entnehmen, dass nur die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs abgerechnet werden können. Dem wird eine Abrechnung nach dem Abflussprinzip nicht gerecht. Da die Vermieterin die in die streitbefangenen Betriebskostenabrechnungen eingestellten Heizkosten entgegen § 7 Abs. 2 HeizkostenV nicht nach dem tatsächlichen Gasverbrauch im jeweiligen Abrechnungszeitraum, sondern auf der Grundlage der im jeweiligen Kalenderjahr an den Energieversorger geleisteten Zahlungen errechnet hat, sind diese Abrechnungen insoweit inhaltlich unrichtig. Deshalb kann die Klägerin gegen die Beklagten derzeit keine Nachzahlungsansprüche geltend machen, da nach Abzug der für die Heizkosten angesetzten Beträge jeweils kein Saldo zugunsten der Klägerin mehr besteht. Dies schließt aber auf den Saldo der bisherigen Abrechnungen begrenzte Nachzahlungsansprüche der Klägerin nicht aus, falls es ihr gelingt, für die genannten Abrechnungsjahre – gegebenenfalls aufgrund einer sachgerechten Schätzung – nachträglich eine Abrechnung nach dem Leistungsprinzip vorzulegen, da die den Beklagten jeweils innerhalb der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB mitgeteilten Betriebskostenabrechnungen den formellen Anforderungen an ihre Prüffähigkeit genügen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## INHALT

## MIETRECHT

- 63 BGB § 556 Abs. 3; HeizkostenVO §§ 7 Abs. 2, 12 Abs. 1  
**Heizkostenabrechnung, verbrauchter Brennstoff im Abrechnungsjahr**
- 64 BGB § 543 Abs. 2 Nr. 2  
**Vernachlässigung der Wohnung und fristlose Kündigung**
- 64 BGB §§ 242, 535  
**Yorkshireterrier kein Kleintier**
- 64 BGB § 280  
**Schadensersatzanspruch bei Beschädigung des Inventars**
- 65 BGB §§ 205, 551  
**Mietvertragsende; Anspruch des Vermieters auf Leistung einer Mietsicherheit**
- 65 BGB § 536  
**Schimmelbildung und Mietminderung**

## WEG-RECHT

- 66 WEG §§ 14 Ziffer 4, 22  
**Gestattung der Aufstockung eines Gebäudes**
- 66 WEG §§ 14, Ziffer 4; 22  
**Schon ein Balkon oder doch nur eine Loggia?**
- 66 BGB § 212 Abs. 1 Nr. 1; ZVG § 152 Abs. 1, § 155 Abs. 1, § 156 Abs. 1 Satz 2  
**Begleichung rückständiger Hausgelder durch Zwangsverwalter**
- 66 WEG § 28 Abs. 3; HeizkostenVO § 3 Satz 1  
**Abrechnung der Heizkosten im WEG-Recht**

### Schon gehört? Der DW-Newsletter

Wir gewähren Ihnen im Blog aus der Redaktion jede Woche einen kleinen Einblick in unseren Redaktionsalltag. Jeden Donnerstag erhalten Sie kurz und knapp Informationen zu aktuellen Neuigkeiten aus der Branche. Anmeldung kostenfrei unter: [www.haufe.de/newsletter](http://www.haufe.de/newsletter)



Dr. Olaf Riecke  
WEG-Recht

Baumweg 1  
22589 Hamburg  
Telefon: 040 871683  
[Olaf@Riecke-Hamburg.de](mailto:Olaf@Riecke-Hamburg.de)  
[www.Riecke-Hamburg.de](http://www.Riecke-Hamburg.de)

RA Heiko Ormanschick  
Mietrecht

Blankeneser Bahnhofstraße 46  
22587 Hamburg  
Telefon: 040 866060-0  
[kanzlei@ormanschick.de](mailto:kanzlei@ormanschick.de)  
[www.ormanschick.de](http://www.ormanschick.de)



## ONLINEVERSION

Downloads: Urteile mit diesem Symbol können Sie als Langversion im Internet unter [www.diewohnungswirtschaft.de/recht/](http://www.diewohnungswirtschaft.de/recht/) herunterladen.

BGB § 543 Abs. 2 Nr. 2

## Vernachlässigung der Wohnung und fristlose Kündigung

Ein Kündigungsgrund im Sinne des § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB liegt bereits dann vor, wenn der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet.

LG Frankfurt/M. Urteil vom 18. Januar 2012, 2/17 S 90/11

### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Nach Auffassung des Landgerichts Frankfurt/M. liegt ein Kündigungsgrund im Sinne des § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB bereits dann vor, wenn der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet, was voraussetzt, dass – neben einer vorherigen Abmahnung – die Mietsache durch die Sorgfaltspflichtverletzung bereits geschädigt worden ist und durch sein Verhalten sich die Gefahr der Schädigung signifikant erhöht. Es kommt nicht darauf an, ob die Mietsache beschädigt worden ist oder ob das Verhalten des Mieters zu einer konkreten Gefährdung geführt hat; es genügt, dass die Vertragsverletzung potenziell eine solche Gefährdung zur Folge haben kann.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 242, 535

## Yorkshireterrier kein Kleintier

Auch wenn alle Mitmieter der Haltung eines Yorkshireterriers zustimmen, ist dieser als kleiner Hund kein „Kleintier“ im Sinne einer wirksamen Tierhalteklausel, die die Haltung von Hunden und Katzen ausschließt oder unter Zustimmungsvorbehalt stellt.

AG Berlin-Spandau, Urteil vom 13. April 2011, 13 C 574/10

### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Das AG Berlin-Spandau war der Ansicht, die im Mietvertrag enthaltene Tierhaltungsklausel sei unter Berücksichtigung der Grundsatzentscheidung des BGH vom 14. November 2007 (VIII ZR 340/06) als wirksam zu erachten. Dies führe dazu, dass die Mieter keinen rechtlichen Anspruch auf eine einzelfallbezogene Regelung haben. Eine solche finde nur statt, wenn der Mietvertrag keine wirksame Regelung bezüglich der Tierhaltung enthalte.



Melden Sie sich kostenfrei an unter:  
[www.haufe.de/immobilien/newsletter](http://www.haufe.de/immobilien/newsletter)

Eine Auslegung der im Mietvertrag enthaltenen Tierhaltungsklausel dahingehend, dass kleine Hunde den Kleintieren zuzuordnen seien, scheidet sowohl nach dem ausdrücklichen Wortlaut der Klausel als auch nach deren Sinn aus. Einen Verstoß gegen Treu und Glauben verneinte das Amtsgericht, da der Vermieter das Verbot der Hundehaltung konsequent gehandhabt habe. Der BGH hatte in seiner o. g. Grundsatzentscheidung darauf abgestellt, dass von Kleintieren nur gesprochen werden kann, wenn diese in geschlossenen Behältnissen gehalten werden. Dies ist bei Hunden nicht der Fall. Auch kleine Hunde können Lärm, Kratzspuren und hundeübliche Verunreinigungen (Haare, Pfotenspuren etc.) hinterlassen. Das AG Berlin-Spandau ist in seiner Entscheidung dem Urteil des LG Kassel vom 30. Januar 1997 entgegengetreten, wonach die Hunde der Rasse Yorkshire-Terrier von winzigem Ausmaß seien und von daher vergleichbar mit einem Meerschweinchen.

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

BGB § 280

## Schadensersatzanspruch bei Beschädigung des Inventars

1. Den Mieter trifft eine Obhutspflicht für das ihm vom Vermieter im Rahmen des Mietverhältnisses überlassene Inventar. Dabei kommt eine Umkehr der Beweislast in Betracht, wenn die Verletzung der Obhutspflicht durch den Mieter feststeht und diese Pflichtverletzung generell zur Verursachung des vom Vermieter behaupteten Schadens geeignet ist.
2. Dies ist der Fall bei einem Mieter eines Ladenlokals, der eine in das Inventarverzeichnis aufgenommene Schanktheke ausbaut und in einen Garten stellt, wo sie den Witterungseinflüssen ausgesetzt ist. Damit verletzt ein Mieter seine Obhutspflicht auch dann, wenn es sich um eine „uralte“ Theke handelt.

LG Essen, Urteil vom 2. August 2011, 15 S 116/11

### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Ebenso wie den Vermieter im Fall der Inbesitznahme der Mietwohnung durch verbotene Eigenmacht eine Obhutspflicht für die eingebrachten Sachen des Mieters trifft, trifft den Mieter eine Obhutspflicht für das ihm vom Vermieter im Rahmen des Mietverhältnisses überlassene Inventar. Zwar kommt eine Umkehr der Beweislast für den Bestand, den Zustand und die wertbildenden Merkmale der überlassenen Gegenstände im Normalfall nicht in Betracht. Anders jedoch, wenn die Verletzung der Obhutspflicht durch den Mieter feststeht – wie im umgekehrten Fall die Verletzung der Vertragspflicht des Vermieters feststehen muss – und diese Pflichtverletzung generell zur Verursachung des vom Vermieter behaupteten Schadens geeignet ist. Diese Obhutspflichtverletzung des Mieters hat das Landgericht Essen ohne weitere Beweisaufnahme festgestellt. Dieser hätte deshalb nach den vom Bundesgerichtshof entwickelten Grundsätzen nicht nur dafür Sorge tragen müssen, dass an der seiner Obhut überlassenen Theke keine Beschädigungen eintreten; es hätte ihm vielmehr schon bei deren Ausbau und Unterbringung im Garten obliegen, deren Wert schätzen zu lassen, um der Beklagten eine Sicherung ihrer Ansprüche zu ermöglichen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 205, 551

## Mietvertragsende; Anspruch des Vermieters auf Leistung einer Mietsicherheit

Der Anspruch des Vermieters auf Leistung einer Mietsicherheit erlischt nicht mit der Beendigung des Mietverhältnisses, sondern kann bei fortbestehendem Sicherungsbedürfnis auch danach noch geltend gemacht werden.

BGH, Beschluss vom 22. November 2011, VIII ZR 65/11

### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Nach Auffassung des BGH ist in Rechtsprechung und Literatur allgemein anerkannt, dass der Anspruch des Vermieters auf Leistung einer Mietsicherheit nicht mit der Beendigung des Mietverhältnisses erlischt, sondern bei fortbestehendem Sicherungsbedürfnis auch danach noch geltend gemacht werden kann. Bereits im Jahr 1981 habe der Senat für einen Pachtvertrag entschieden, dass kein Rechtsgrund dafür bestehe, den Verpächter hinsichtlich der Kauti- on nur deswegen, weil der Vertrag beendet ist, auf den in seinen tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen häufig umstrittenen Anspruch selbst zu verweisen. Dasselbe gelte angesichts der insoweit identischen Interessenlage für den Kautionsanspruch des Vermieters einer Wohnung; einer erneuten höchstrichterlichen Entscheidung bedürfe es deshalb nicht.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB § 536

## Schimmelbildung und Mietminderung

Die auf ein unsachgemäßes – auch unverschuldetes – Nutzungsverhalten zurückzuführende Schimmelbildung eröffnet kein Recht zur Mietminderung

LG Kiel, Urteil vom 27. Januar 2012, 1 S 102/11

### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Zwar könne ein Mieter die Einrichtung seiner Wohnung nach Auffassung des erkennenden Landgerichts grundsätzlich frei gestalten und dürfe auch handelsübliche große Schränke in einem Abstand von wenigen Zentimetern, wie er im Allgemeinen bereits durch das Vorhandensein einer Scheuerleiste gewährleistet ist, an (Außen-) Wände stellen. Andererseits müsse er sein Heiz- und Lüftungsverhalten aber auch an seinen Wohn- und Nutzungsgewohnheiten ausrichten. Danach ist vorliegend die Schimmelbildung letztlich auf ein unsachgemäßes Nutzungsverhalten der Mieter zurückzuführen, das – selbst wenn es unverschuldet ist – kein Recht zur Minderung gibt: Die Errichtung eines Einbauschranks ohne Rückwand sei ungewöhnlich und nicht mit dem Aufstellen von handelsüblichen Schränken mit einem Abstand von wenigen Zentimetern von der Wand vergleichbar. Sie mag zwar zulässig sein, führe aber dazu, dass der Mieter auch für eine ausreichende Belüftung der hinter dem Schrank befindlichen Mauer sorgen müsse.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

sto



Das StoTherm Classic® Siegel ist unser Gütezeichen und die sichtbare Garantie für die überlegene Qualität unseres Wärmedämm-Verbundsystems.

## StoTherm Classic®. Ein Fünf-Sterne-Haus erkennen Sie ab sofort an diesem Zeichen.

StoTherm Classic® zeichnet sich aus durch fünf Sterne für

- ★ höchste Produktqualität,
- ★ extreme Langlebigkeit,
- ★ geprüfte Systemsicherheit,
- ★ faszinierende Gestaltungsvielfalt und
- ★ zukunftsweisende Innovation.

Erfahren Sie mehr über die StoTherm Classic®  
Premium-Dämmung unter [www.stothermclassic.de](http://www.stothermclassic.de)

## WEG-RECHT

WEG §§ 14 Ziffer 4; 22

## Gestattung der Aufstockung eines Gebäudes

Die Regelung in der Teilungserklärung „Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, (...) sein Wohnungseigentumsrecht nebst Sondernutzungsrechten nach seinen Wünschen um- oder auszubauen, und zwar auch dann, wenn dadurch in das Gemeinschaftseigentum eingegriffen wird, sofern die übrigen Wohnungseigentümer hierdurch nicht unzumutbar auf Dauer beeinträchtigt werden“ deckt nur (bauliche) Maßnahmen bzw. Veränderungen, die an oder innerhalb der vorhandenen Gebäudehülle vorgenommen werden, nicht aber solche, die durch den Abbruch nebst Neuerrichtung von Außenmauern eine neue Form des Baukörpers schaffen.

LG Hamburg, Urteil vom 29.2.2012, 318 S 236/10

### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Bei der baulichen Umgestaltung der Sondereigentumseinheit betreffend die ursprünglich dort vorhandene Dachterrasse darf es sich nur um einen Um- oder Ausbau des begünstigten Wohnungseigentumsrechts im Sinne der Regelung in § 2 Abs. 4b) Teilungserklärung handeln. Dies war im konkreten Fall zu verneinen. Der Rückbauanspruch als Individualrecht wurde zu Recht bejaht. In anders gelagerten Fällen sollten sich die Verfasser von Teilungserklärungen Gedanken darüber machen, ob ein Anspruch auf Einsicht in Bauanträge, Baugenehmigung und Handwerkerrechnungen besteht.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

BGB § 212 Abs. 1 Nr. 1; ZVG § 152 Abs. 1, § 155 Abs. 1, § 156 Abs. 1 Satz 2

## Begleichung rückständiger Hausgelder

Zahlungen, die der Zwangsverwalter in Erfüllung der ihm durch § 152 Abs. 1 ZVG zugewiesenen Aufgaben an den Gläubiger leistet, muss der Schuldner mit der Wirkung des § 212 Abs. 1 Nr. 1 BGB gegen sich gelten lassen. Die Begleichung rückständiger Hausgelder oder Sonderumlagen gehört nicht zum Pflichtenkreis des Zwangsverwalters. Solche Zahlungen können dem Schuldner daher nicht als Anerkenntnis im Sinne des § 212 Abs. 1 Nr. 1 BGB zugerechnet werden.

BGH, Urteil vom 9. Dezember 2011, V ZR 131/11

### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Wohnungseigentümergeinschaften und damit WEG-Verwalter müssen beachten, dass zu den vorweg zu bestreitenden Ausgaben der Zwangsverwaltung nicht die vor der Beschlagnahme fällig gewordenen rückständigen Hausgelder, egal ob aufgrund Wirtschaftsplans oder Sonderumlagenbeschlusses, gehören. Ein Zuwarten des WEG-Verwalters mit der Vollstreckung gegen den Wohngeldschuldner vor Beschlagnahme nach ZVG kann schnell zum Haftungsfall werden.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 14, Ziffer 4; 22

## Schon Balkon oder nur Loggia?

Es handelt sich um einen Balkon – nicht um eine Loggia –, soweit es um die außerhalb der Gebäudemauern liegende Kragplatte nebst Geländer und Aufbau geht, die etwas mehr als 1,1 m von der Gebäudewand aus in den Luftraum über die Balkone der Wohnungen der anderen Eigentümer ragt.

LG Hamburg, Urteil vom 29. Februar 2012, 318 S 16/11

### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Wer nach der Teilungserklärung nur berechtigt ist, im Zuge des Ausbaus des Dachgeschosses „Fenster aller Art, Oberlichter, Gauben, Loggien und Dachterrassen (...) herzustellen und mit dem jeweiligen Sondereigentum zu verbinden“, darf noch lange nicht einen Balkon errichten. Die Abgrenzung zwischen Loggia und Balkon hat das LG Hamburg überzeugend vorgenommen. Da der Anbau eines Balkons in der Regel alle Mitwohnungseigentümer im Sinne des § 14 WEG beeinträchtigt, ist ein Beseitigungsanspruch aus § 1004 BGB meist zu bejahen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 28 Abs. 3; HeizkostenVO § 3 Satz 1

## Abrechnung der Heizkosten

1) Die Regelungen der Heizkostenverordnung gelten für die Wohnungseigentümergeinschaft unmittelbar; einer Vereinbarung oder eines Beschlusses über ihre Geltung bedarf es nicht. 2) Die Heizkostenverordnung ist ihrem Inhalt nach allerdings nicht für eine unmittelbare Anwendung innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft geeignet, weil sie kein festes Abrechnungssystem vorgibt, sondern nur einen Rahmen. 3) Dieser Rahmen muss von der Wohnungseigentümergeinschaft erst durch Vereinbarung oder Beschluss ausgefüllt werden, bevor eine Abrechnung nach der Heizkostenverordnung möglich ist. 4) In die Jahresgesamtabrechnung sind alle im Abrechnungszeitraum geleisteten Zahlungen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung von Brennstoff stehen, aufzunehmen. 5) Für die Verteilung in den Einzelabrechnungen sind dagegen die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs maßgeblich. Der Unterschiedsbetrag ist in der Abrechnung verständlich zu erläutern.

BGH, Urteil vom 17. Februar 2012 – V ZR 251/10

### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Die einzige Ausnahme – übersehen vom BGH? – hierzu ergibt sich aus § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizKV, weil in diesem Sonderfall zwingend 70:30 abzurechnen ist. Erfüllt ein Gebäude die Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizKV, kann jeder Wohnungseigentümer – ohne vorherigen Beschluss – verlangen, dass die Heizkosten für Abrechnungsperioden ab dem 1.1.2009 zwingend zu 70 % nach erfasstem Verbrauch umgelegt werden. Das Urteil zeigt auch, dass der Satz, die Einzelabrechnung sei aus der Gesamtabrechnung abzuleiten, missverständlich ist. Beide Abrechnungen verfolgen unterschiedliche Zwecke. Die Gesamtabrechnung soll eine Geldverwendungskontrolle dem Eigentümer ermöglichen. Die Einzelabrechnungen legt fest, in welcher Höhe der Einzelne – über die Soll-Zahlungen nach Wirtschaftsplan hinaus – noch eine Abrechnungsspitze zu tragen hat. Für den Verwalter gilt: Er hat zum Ablauf des Wirtschaftsjahres Zählerstände (bei Gasheizung) bzw. den Ölstand festhalten zu lassen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



**inklusive der Inhalte des  
Immobilien-Lexikons**

**Ihre Vorteile:**

- > Haufe- und Hammonia-Fachwissen
- > inklusive der Mustervorlagen und Arbeitshilfen des GdW
- > inklusive Online-Seminare für die Wohnungswirtschaft
- > stets aktuell



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

Praxiswissen, Rechtsinformationen, Hammonia-Fachbücher, Mustervorlagen und Arbeitshilfen des GdW sowie Online-Seminare für die Wohnungswirtschaft. Stets aktuell. Mit wenigen Klicks abrufbar.

**Jetzt 4 Wochen kostenlos und unverbindlich testen!**

**[www.haufe.de/wowi](http://www.haufe.de/wowi)**

oder telefonisch unter **0180/55 55 691**

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

Hammonia

**HAUFE.**

Heinemann GmbH

## Zertifiziertes Lüftungsgerät

Das Lüftungsgerät Vallox ValloMulti 200 SC gewährleistet im Wohnungsbau den nach DIN 1946 T6 geforderten, kontinuierlichen Luftaustausch und sorgt damit für höheren Wohnkomfort. Durch seine kompakten Abmessungen ist das Gerät geeignet für die energetische Sanierung im Wohnungsbau.

Je nach Bedarf lässt es sich im Flur, dem Bad oder über der Küchenzeile montieren. Das Lüftungsgerät wurde durch das Passivhaus Institut Dr. Feist in Darmstadt mit dem Zertifikat „Passivhaus geeignete Komponente – Wärmerückgewinnungsgerät“ ausgezeichnet.

[www.heinemann-gmbh.de](http://www.heinemann-gmbh.de)



Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung

Viessmann

## Funk-Fernbedienungen für Neubau und Modernisierung

Mit den neuen Viessmann Funk-Fernbedienungen Vitotrol 300 RF und 200 RF können alle wichtigen Funktionen der Heizung überwacht und den Bedürfnissen angepasst werden. Das große, farbige Touch-Display mit Piktogrammen und Klartext sowie die logische, selbsterklärende Menüführung jede Einstel-

lung leicht durchführbar. Bis zu drei Heizkreise lassen sich ansteuern. Sollte eine Solaranlage vorhanden sein und die Kesselregelung mit dem Solarregelungsmodul SM1 ausgestattet, lassen sich die solaren Wärmegewinne der letzten sieben Tage in einem übersichtlichen Diagramm anzeigen. [www.viessmann.de](http://www.viessmann.de)



Die Fernbedienung wurde mit dem internationalen Designpreis Baden-Württemberg „Focus Open Silber 2011“ prämiert.

Velux

## Automatisches Lüften durch sensorgesteuerte Dachfenster

Ein regelmäßiger Luftaustausch ist für ein gesundes Raumklima unverzichtbar. Der Luftwechsel ist dank einer innovativen Sensorkombination von Luftfeuchte- und VOC-Sensor mit Elektro- und Solarfenstern von Velux automatisch möglich. Die von MSR Electronic speziell für den Dachfensterhersteller entwickelte Technik steuert die Fensteröffnung bedarfsgerecht. Die Luftqualitätssteuerung reagiert gleichzeitig auf die beiden größten Risiken, die durch mangelndes Lüften entstehen: Während ein Sensor die Luftfeuchtigkeit misst

und so das Risiko von Schimmelbildung senkt, beugt der andere einer zu hohen Schadstoffkonzentration in Wohnräumen vor, indem er die sogenannten VOCs, die flüchtigen organischen Verbindungen in der Luft, misst. Die Steuerung der Elektro- und Solarfenster erfolgt dank des Interface KLF 050, das in einer vertieften Unterputzdose nicht sichtbar hinter der Sensorsteuerung installiert wird, kabellos per Funk. Die Luftqualitätssteuerung wird an der Wand montiert (230V Anschluss).

[www.velux.de](http://www.velux.de)



Mit der MSR Luftqualitätssteuerung öffnen sich Elektro- und Solarfenster automatisch.

Wienerberger

## Dachlösungen oberhalb des Sparrens

Die drei Aufsparrendämmungen KoraTherm Eco, Comfort und Max von Wienerberger ermöglichen komplette Dachlösungen oberhalb des Sparrens. Die neuen Dämmsysteme sind vor allem für EnEV-konforme Sanierungen oberhalb bereits bewohnter Dachräume konzipiert. Die PUR-Dämmelemente mit den Einbaumaßen 2380 x 1000 mm besitzen ein umlaufendes Nut-Feder-System und sind mit zweiseitig überlappenden

Unterdeckbahnen kaschiert. Die Unterdeckbahnen werden im Zuge der Montage über der waagerechten Lagerfuge und der senkrechten Stoßfuge mit integrierten, beidseitig klebenden Selbstklebestreifen winddicht verbunden. Damit erfüllen allein die Dämmelemente die drei wichtigen Funktionen in der Dachsanierung: Dämmung, Schalung und die Unterspannung als zweite wasserführende Ebene.

[www.wienerberger.de](http://www.wienerberger.de)

Hytecon

## Hygron-Programm

Die im November 2011 in Kraft getretene Novellierung der Trinkwasserverordnung stellt die gewerblichen Immobilienbetreiber in Deutschland vor neue Aufgaben. Wohnungsunternehmen sind nun verpflichtet, bestimmte Trinkwasser-Installationen den Gesundheitsbehörden anzuzeigen, das Wasser untersuchen zu lassen und die Mieter über die Befunde zeitnah zu informieren. Betroffen sind Gebäude mit Großanlagen, das heißt mit zentralen Trinkwassererwärmern, die ein Volumen von 400 Litern überschreiten. Ein Fokus liegt dabei auf der Vermeidung von Infektionen durch Legionellen. Legionellen können sich in Trinkwasser-Installationen

unter ungünstigen Umständen vermehren und durch Einatmen sogenannter Aerosole – wie sie zum Beispiel beim Duschen entstehen – schwere Krankheiten auslösen. Die Hytecon GmbH in Herford hat in Kooperation mit dem Institut für Hygiene und Öffentliche Gesundheit in Bonn das Hygron-Programm erarbeitet. Dieses beinhaltet ein Full Service Paket, das speziell auf die Bedürfnisse von großen Immobiliengesellschaften und die damit verbundenen logistischen Herausforderungen angepasst ist. Dazu gehören Beprobungspläne, Datenführung und Kommunikationslösungen sowie eine Umlageberechnung.

[www.hytecon.com](http://www.hytecon.com)

Bauder

## Dampfbremse fürs Steildach

Die nahtselbstklebende, luftdichte Dampfbremse Bauder-*Tex* ist sowohl auf Sparren in Verbindung mit der Bauder PIR Wärmedämmung als auch unter Sparren in Verbindung mit einer Wärmedämmung zwischen Sparren oder einer Kombinationswärmedämmung sicher und einfach einzusetzen.

Die selbstklebenden Längsnähte mit Masse-in-Masse-

Verklebung durch gegenüberliegende Klebebereiche ermöglichen die schnelle Verlegung bei hoher Dichtigkeit im Überlappungsbereich. Der Nagelrand am oberen Bahnenrand erlaubt die verdeckte mechanische Befestigung. Die Dampfbremse wird in Rollen von 1,50 Meter Breite und 50 Metern Länge geliefert. Der sd-Wert beträgt > 25 m.

[www.bauder.de](http://www.bauder.de)



Vielseitige Dampfbremse für geneigte Dächer

Wedi

## System für barrierefreie Duschen

Die bodengleiche Dusche zählt zu den wichtigen Anforderungen in der Badmodernisierung. Mit der jüngsten Innovation von Wedi ist die Realisierung einer bodengleichen Dusche ab einer Gesamtaufbauhöhe von nur 65 Millimetern möglich. Die Wedi Fundo Plano ist in zahlreichen unterschiedlichen Abmessungen erhältlich. Geliefert wird es als All-inclu-

sive-Paket bestehend aus dem Bodenelement aus extrudiertem Polystyrol-Hartschaum (XPS), werkseitig eingebautem, waagerechten Ablauf mit einer Ablaufleistung von 30 Litern in der Minute plus gleichmäßig ausgeführtem Oberflächengefälle, das auch das leichte Verlegen von großformatigen Fliesen ermöglicht.

[www.wedi.de](http://www.wedi.de)



Das vorgegebene Gefälle beträgt mindestens 2,4 %. Damit ist ein optimaler Flächenabfluss gewährleistet.

Objectflor

## Schnelle Renovierung mit Kunststoff-Bodenbelägen

Aus der Mode geratene Fliesen, einfache PVC- oder Linoleum-Böden sowie abgenutzte Teppichböden machen es schwer, für Wohnungen geeignete neue Mieter zu finden. Die Bodenbeläge von Objectflor aus Kunststoff können mit geringem Aufwand auf einem ebenen Untergrund und, dank ihrer minimalen Aufbauhöhe, sogar auf Fliesen verlegt werden. Das Herausbrechen des alten Materials kann so entfallen.

Der Boden sollte mit einer Schicht von zwei Millimeter Höhe gespachtelt werden. Darauf kann dann der Bodenbelag in Fliesen- oder Plankenform verklebt werden. Die Renovierung ist schnell realisiert und kann sogar während einer

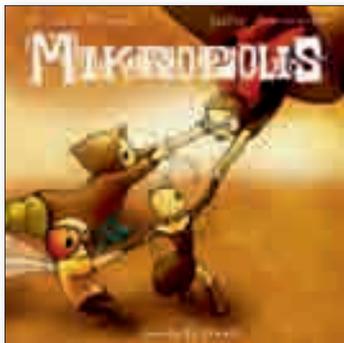
Vermietung Zimmer für Zimmer vorgenommen werden.

Eine andere Variante stellt das System Freeline dar, denn sie ermöglicht eine klebstofffreie Verlegung von Bodenbelägen. Die einzige Voraussetzung dafür ist ein ebener, tragfähiger sowie trockener Untergrund. Durch sein Gewicht und eine netzförmige Beschichtung auf der Unterseite kann der Bodenbelag ganz ohne Vorbehandlung, Fixierung und Verriegelung liegen. Eine in den Bodenbelag eingearbeitete Glasvlieseinlage garantiert Maßstabilität.

[www.objectflor.de](http://www.objectflor.de)

Für diese Texte sind die Anbieter selbst verantwortlich.

## Großstadtinsekten halten zusammen



Pünktlich mit dem Großstadtverkehr kriechen die Großstadtinsekten aus ihren Löchern. Marienkäfer Kurt, Eintagsfliege Erdal, Ameise Annabelle. Sie erleben Insekten-Abenteuer in der Stadt, mit dem Laubsauger zum Beispiel, und landen alle gemeinsam auf einer grünen Wiese. Ein wunderschön illustriertes Bilderbuch zur gleichnamigen

Kinderoper, die im Herbst 2011 in Berlin uraufgeführt wurde.

**Michael Frowin, Illustrationen von Joelle Turlonias. Mikropolis. 32 Seiten. Jacoby & Stuart, 2011. 11,95 Euro. ISBN 978-3-941787-47-6**

## Abschied von der Wohnmaschine?

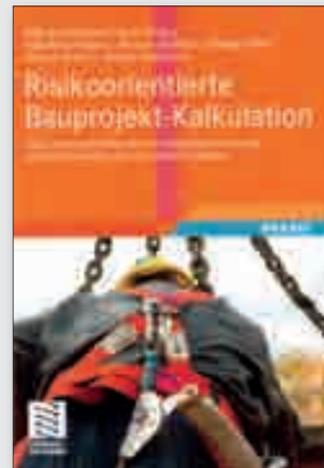


Um dieses Buch gab es vorab hitzige Diskussionen, unter anderem einen offenen Brief kritischer Architekten, die ihre Teilnahme an diesem Band verweigerten. Sie distanzierten sich von dem bis 2006 in Berlin tätigen Senatsbaudirektor Stimmann, der vor allem während seiner Amtszeit das bürgerliche Stadthaus gefördert und etlichen jungen Architekten das Leben schwer gemacht hatte. Das Buch hat den

frei finanzierten innerstädtischen „Wohnungsbau auf der Parzelle“ zum Thema. Stimmann bearbeitet dies mit der Analyse von rund 50 gebauten Beispielen – Stadthäusern als Ensembles, Reihenhäuser, in Baulücken und als Stadtvillen – eine bewusste Absage an die „Wohnmaschine“ von Le Corbusier. Alle Häuser wurden für das Buch eigens fotografiert, die Grundrisse neugezeichnet und mit Luftbildaufnahmen ergänzt. Im Anhang findet sich ein Bauteilkatalog, in dem Fassaden, Küchen, Badezimmer etc. verzeichnet sind, und eine Übersicht über die jeweiligen Baukosten. In seinem ausführlichen Vorwort nimmt Stimmann dezidiert Stellung zu den neuen Stadthäusern. Kein Reiseführer für die Hosentasche, da anderthalb Kilo schwer und in A4-Format, aber ein Stadt-Katalog für Architekturfreunde und Wohnungswirte in schönem Layout.

**Hans Stimmann. Stadthäuser, Handbuch und Planungshilfe. Ca. 300 Seiten, über 200 Abb. Dom Publishers, 2011. 78,00 Euro. ISBN 978-3-86922-028-4**

## Risikomanagement und Baubetrieb



Die Autoren sind Bauingenieure und setzen sich mit dem Risikomanagement vor, während und nach der Bauphase auseinander. Die „Kalkulationsmethode nach Opitz“ ermittelt exakt die Produktionskosten und wird seit den 1940er Jahren für Berechnungen genutzt. Diese Methode, meinen die Autoren, bedürfe dringend einer Ergänzung, da die aus den Projektrisiken resultierenden Kosten unberücksichtigt blieben. Prominente Beispiele gibt es genug: Die Risikokosten sind oft Ursache für verlustreiche Projekte. Dieses Buch basiert auf den Ergebnissen eines Pilotprojektes mit einer entsprechenden Branchensoftware, der Erstellung eines Risikokataloges und den Diskussionen etlicher Arbeitskreise, unter anderem unter Führung des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie. 200 Seiten mit vielen Praxisbeispielen und Abbildungen, ergänzt um Stichwortverzeichnis und diverse Risikokataloge.

**BRZ Deutschland GmbH (Hrsg.), Ralf-Peter Oepen u. a. Risikoorientierte Bauprojekt-Kalkulation. 195 Seiten. Vieweg + Teubner Verlag, 2012. 34,95 Euro. ISBN 978-3-8348-1892-8**

## Die öffentliche Meinung ist alles



Die Autorin ist Journalistin und Dozentin für Public Relations und betreibt eine PR-Agentur. Mit dem oben zitierten Lincoln-Zitat beginnt sie die Einführung in Medien und Medienwelt. Eckhardt richtet sich mit ihrem Grundlagenwerk an die gesamte Branche – vom Projektentwickler bis zur Wohnungsgenossenschaft. Die Arbeitsfelder Public Relations und Journalismus werden genau unterschieden und detailliert die Arbeitsaufgaben in Pressearbeit und Public Relation für Immobilien-

unternehmen erläutert. Sie erläutert, in verständlichen „Häppchen“ serviert, Presseverteiler und Presstext bis hin zum Leitbild und Kommunikationskonzept. Ein Schwerpunkt ist die Nutzung und der effiziente Einsatz von Social Media. Ergänzt wird der gut geschriebene Band mit Beispielen aus der Praxis von kommunalen und Wohnungsgenossenschaften, Immobilienverwaltern und Softwarehäusern.

**Thordis Eckhardt. Immobilienwirtschaft. Erfolgreiche Pressearbeit & PR in der Praxis. 228 Seiten. Grabener Verlag, 2012. 32,00 Euro. ISBN 978-3-925573-477**

Buchbestellungen jetzt in unserem Onlineshop unter: [www.immo-medienwelt.de](http://www.immo-medienwelt.de)

Die Bücherseite wurde für Sie zusammengestellt von Bärbel Wegner, Hamburg



Deutsches Institut für Urbanistik (Difu)

## Erfahrungsaustausch zu Stadterneuerung und Sozialplanung

Zusammen mit der Stadt Saarbrücken veranstaltet das Difu am **11. Mai 2012** ein Seminar zum Thema Stadterneuerung und Sozialplanung. Zentraler Punkt wird die Stadt- und Quartiersentwicklung im Hinblick auf Nachhaltigkeit, Partizipation, Geschlechter- und Generationengerechtigkeit sowie Integration sein. Ebenso werden Stadtumbau und Soziale Stadt zur Sprache kommen. Die Veranstaltung richtet sich an Teilnehmer aus den Bereichen Sozialplanung, Stadterneuerung, -entwicklung, -planung und Wohnungswirtschaft. Ort des Seminars ist die Fakultät für Sozialwissenschaft der Hochschule für Technik und Wissenschaft Saarland, Campus Rastfuhl. Weitere Infos und Anmeldung: Sylvia Bertz, Telefon: 030/39001-258, E-Mail: bertz@difu.de

Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. (SFA)

## Umgang mit Sprach- und Kulturbarrieren

Die SFA veranstaltet am **16. Mai 2012** in Wiesbaden ein Seminar zum Thema Verständigungsschwierigkeiten im Umgang mit Migranten in der Wohnungswirtschaft. Dabei soll besonders auf fehlende Sprachkenntnisse und kulturelle Differenzen eingegangen werden sowie auf die Besonderheiten verschiedener Nationalitäten. Auch Anregungen zur Kommunikation bei interkulturellen Nachbarschaftskonflikten werden vermittelt.

Weitere Informationen und Anmeldung: [www.sfa-immo.de](http://www.sfa-immo.de), Telefon: 0611 174637511, E-Mail: [info@sfa-immo.de](mailto:info@sfa-immo.de)

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW)

## Lebenslanges Wohnen

Der VNW bietet am **22. Mai 2012** in Lübeck eine Veranstaltung zum Thema lebenslanges Wohnen an. Ziel ist es, die Bedürfnisse von Senioren schon bei der Planung von Neubauten und Modernisierungen zu berücksichtigen. Im Seminar werden Kenntnisse über Wohnformen und Hilfsmöglichkeiten für Senioren sowie über eine erfolgreichen alters- und zielgruppengerechten Kommunikation vermittelt.

Weitere Informationen und Anmeldung: Andrea Schwoch, VNW, Telefon: 040 52011224, E-Mail: [schwoch@vnw.de](mailto:schwoch@vnw.de)

Verband sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.

## Brandschutz in der Wohnungswirtschaft

Der VSWG veranstaltet am **31. Mai 2012** in Dresden ein Seminar zum Thema Brandschutz. Gezielte Informationen zu Brandschutz und Brandverhütung sollen helfen, das Risiko von Brandfällen und das Gefahrenpotenzial in den Beständen zu reduzieren. Im Seminar werden auch Anregungen zur erfolgreichen Motivation der Mieter gegeben, sich brandschutzgerecht zu verhalten. Thematisiert werden ebenfalls Brandentstehung und -bekämpfung sowie die gesetzlichen Grundlagen für den Brandschutz in der Wohnungswirtschaft. Weitere Informationen und Anmeldung: Cindy Habrom, VSWG, Telefon: 0351 8070122, E-Mail: [habrom@vswg.de](mailto:habrom@vswg.de)

Innovativ Wohnen 2.0

## Bauzulieferindustrie startet neue Vortragsreihe

Die aus Brunata-Metrona, Buderus, der Hausbank München, Hilzinger und Sto bestehende Partnerschaft „Innovativ Wohnen 2.0“ lädt zu zwei Weiterbildungsveranstaltungen in Süddeutschland ein. Für interessierte Führungskräfte und Manager der Wohnungswirtschaft bietet sich am **15. Mai** in Herzogenaurach und am **22. Mai 2012** in Karlsruhe die Möglichkeit, Trends und neue Denkansätze für ihr Arbeitsumfeld kennen zu lernen. Die Themen reichen von Sicherheit und Klimaregelung über Energieeffizienz bis hin zu Pflegekonzepten und Rechtsfragen.

Weitere Information und Anmeldung: Olaf N. Erichson, Telefon: 034 297905935-1, E-Mail: [one@innovativ-wohnen.de](mailto:one@innovativ-wohnen.de)

ESS EDV-Software-Service AG

## Einladung zum sechsten ESS-Kongress

In diesem Jahr findet der sechste Kongress der ESS AG vom **13. bis 15. Juni 2012** im Kaiserpalais in Bad Oeynhausen statt. Im Mittelpunkt stehen die Neuerungen in der edition leonardo und das technische Bestandsmanagement. Ziel der Veranstaltung ist es, Mitgliedern der Wohnungswirtschaft neue Möglichkeiten der Prozessoptimierung aufzuzeigen. Zudem ist eine Podiumsdiskussion zum Nutzungspotenzial von Social-Media-Netzwerken und ein Gastvortrag zum Thema Personalmanagement geplant. Ulrike Silberberg, Chefredakteurin des Medienpartners DW Die Wohnungswirtschaft, wird als Moderatorin durch die Veranstaltung führen. Zu dem Kongress gehört außerdem als Vorabendveranstaltung eine EM-Party mit Barbecue, Livemusik und dem Fußballspiel Deutschland gegen die Niederlande. Am darauffolgenden Abend erwartet die Teilnehmer im GOP Bad Oeynhausen ein Galaabend mit Varieté.

Information und Anmeldung: [www.event-hadam.de/ess2012](http://www.event-hadam.de/ess2012)

BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin

## Managementakademie lädt zum 9. Sommertreffen der Experten

Vom **27. bis 29. Juni 2012** tauschen sich Experten zu den jüngsten Entwicklungen der Wohn- und Immobilienwirtschaft aus. Hierbei stehen Themen von strategischer Relevanz im Fokus: Compliance im Zusammenhang mit Organisationsverantwortung, Geschäftsverteilung und Organhaftung, das Verhältnis von Unternehmensleitung und Aufsichtsrat, Trends in der Quartiers- und Bestandsentwicklung, die Finanzierung von immobilienwirtschaftlichen Projekten im Zeichen von Basel III und Solvency II und die demografischen Herausforderungen für eine kluge Personalentwicklung. Dr. Frank Schirrmacher, Mitherausgeber der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (FAZ), spricht auf Einladung der Kabel Deutschland AG über das Thema „Europa im 21. Jahrhundert: Megatrends und ihre Bedeutung für die Kulturgeschichte“. Die Managementakademie findet im Grandhotel Heiligendamm statt.

Anmeldungen sind möglich unter [www.bba-campus.de](http://www.bba-campus.de).

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

**Vorstandswechsel**

**Hans-Joachim Kosubek**, langjähriges Vorstandsmitglied, ist am 1. März 2012 in den Ruhestand gegangen. Er war fast 34 Jahre bei der „Charlotte“ beschäftigt und hat das Unternehmen erfolgreich durch eine bewegte Zeit geführt. Seit dem 1. März 2012 wird die „Charlotte“ durch **Gabriele Bohleber** und **Rudolf Orlob** vertreten (siehe DW 3/2012, S. 72).

EVM Berlin eG

**Neuer Vorstand bestellt**

Der Aufsichtsrat der EVM hat **Torsten Knauer** zum 1. April 2012 zum hauptamtlichen Vorstandsmitglied bestellt und den Generationenwechsel im Vorstand eingeleitet. **Torsten Knauer** war ab Oktober 2007 Leiter des Serviceteams Finanzen in der Genossenschaft und erhielt im Februar 2011 Prokura. Den Bereich Finanzen verantwortet er auch in seiner Funktion als Vorstand weiter. Die EVM Berlin eG wird nun von den drei Vorstandsmitgliedern **Jörg Dresdner**, **Simone Felger** und **Torsten Knauer** geführt.



Torsten Knauer

Quelle: EVM

Arbeitskreis StadtSpuren, Potsdam

**Wechsel im Vorsitz des Arbeitskreises**

**Ulf Hahn**, Vorstandsvorsitzender der größten Potsdamer Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG, hat den Vorsitz des Arbeitskreises StadtSpuren nach neun Jahren an eine

dreiköpfige Führungsgruppe übergeben. Der langjährige Vorsitzende des Arbeitskreises – ein Zusammenschluss von sieben Potsdamer Wohnungsunternehmen und dem Studentenwerk Potsdam – begründete den Schritt mit der notwendigen Arbeitsteilung: Die Arbeit von StadtSpuren sei in den letzten Jahren vielfältiger geworden, sodass ein Team aus Spezialisten in der ersten Reihe sinnvoll sei und die unterschiedlichen Interessen und Aufgaben der im Arbeitskreis vertretenen Wohnungsunternehmen besser abbilde. Die Mitglieder der neuen Kerngruppe sind die Geschäftsführerin der GEWOBA Wohnungsverwaltungsgesellschaft Potsdam mbH, **Christiane Kleemann**, der technische Vorstand der GWG Bauverein Babelsberg eG, **Uwe Marz**, und das Vorstandsmitglied der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG, **Matthias Pludra**.

Freiburger Stadtbau GmbH

**Neuer Prokurist der Freiburger Stadtbau GmbH**

Am 22. März verabschiedete die Freiburger Stadtbau GmbH ihren langjährigen Prokuristen und technischen Leiter **Manfred Börsig** in die Altersteilzeit. Zu den Projekten des heute 60-Jährigen zählten unter anderem die Sanierungsprogramme Weingarten Ost und West sowie Soziale Stadt Alt-Haslach. Nach 37 Jahren Betriebszugehörigkeit übergibt **Börsig** sein Amt an **Brigitte Klink**. Die Diplomingenieurin und Architektin ist seit dem 1. Oktober 2011 bei der Freiburger Stadtbau GmbH tätig. Zuvor leitete **Klink** zehn Jahre lang das Gebäudemanagement der Stadt Reutlingen.

GEWOBAG Wohnungsbau Aktiengesellschaft Berlin

**Änderung im Aufsichtsrat**

Am 1. März 2012 wurde Staatssekretär **Ephraim Gothe** (SPD) zum stellvertretenden Vorsitzen-

den des GEWOBAG-Aufsichtsrates gewählt. Er tritt an die Stelle von **Maria Krautzberger**, die seit 2004 diese Funktion innehatte und am 27. Februar 2012 aus dem Aufsichtsrat ausschied. **Ephraim Gothe**, Jahrgang 1964, ist seit Januar 2012 Staatssekretär bei der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

Vivawest Wohnen GmbH

**Neuer kaufmännischer Geschäftsführer bestellt**

Der Aufsichtsrat der Vivawest Wohnen GmbH hat **Dr. Norbert Ripke** zum 1. Mai 2012 zum neuen kaufmännischen Geschäftsführer bestellt. Als Leiter der Site Services von Evonik und zuvor als Leiter der Konzernentwicklung von Evonik war **Ripke** auch an der Zusammenführung von Evonik Immobilien und THS zur Vivawest Wohnen GmbH maßgeblich beteiligt.



Dr. Norbert Ripke

Quelle: Vivawest

Unternehmen. Turnusmäßig wechselt die Präsidenschaft zwischen der kommunalen, privatwirtschaftlichen und genossenschaftlichen Sparte des Verbands. **Dr. Kraemer** ist seit Ende 1999 Geschäftsführer der VBW BAUEN UND WOHNEN GmbH. Vorher war er Oberstadtdirektor der Stadt Hamm. Der Diplom-Ökonom sieht in der quartiersbezogenen Stadtentwicklung eine besondere Aufgabe der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Als weiteren Schwerpunkt seiner Arbeit als Verbandspräsident versteht er den Auftrag, die Politik von der Notwendigkeit verlässlicher und machbarer Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft zu überzeugen.



Dr. Dieter Kraemer

Quelle: VdW Rheinland Westfalen

bauverein AG, Darmstadt

**Neuer Aufsichtsrat der bauverein AG**

Am 9. März konstituierte sich ein neuer Aufsichtsrat der bauverein AG. Nach Ausscheiden der früheren Vorsitzenden **Sabine Seidler** übernimmt der Stadtverordnete und bisheriges Mitglied des Aufsichtsrates **Ctirad Kotoucek** das Amt. Stellvertreter sind **Dr. Markus Hoschek** (HEAG Holding AG), **Monika Klein-Obeth** (bauverein AG), **Hildegard Förster-Heldmann** (Stadtverordnete, Fraktionsvorsitzende der Grünen) und **Dr. Wolfgang Gehrke** (Magistratsmitglied). Insgesamt umfasst der Aufsichtsrat elf Mitglieder. Die Arbeitnehmervertreter der bauverein AG stellen vier weitere Mitglieder.



## Erstklassige Jobs in der Wohnungswirtschaft

[www.diewohnungswirtschaft.de/stellenmarkt](http://www.diewohnungswirtschaft.de/stellenmarkt)

**Wir beraten Sie gerne.**

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

HAUFE. Harmonia

[www.diewohnungswirtschaft.de/stellenmarkt](http://www.diewohnungswirtschaft.de/stellenmarkt)

## SPAR+BAUVEREIN

Als älteste Baugenossenschaft mit eigener Spareinrichtung in Mannheim befassen wir uns mit dem Neubau von Mietwohnungen, dem Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie der Pflege, Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes.

Wir suchen eine/n

### Mitarbeiter/-in für unsere Technische Abteilung

Sie verfügen über einen Fach-/Hochschulabschluss des Studiengangs Architektur (FH, TH) oder über eine vergleichbare Ausbildung. Berufserfahrung und Kenntnisse in der Planung und Durchführung kleiner und großer Instandhaltungsmaßnahmen sowie fundierte technische und baurechtliche Kenntnisse werden erwartet.

Sicheres Auftreten und Durchsetzungsvermögen sind für Sie ebenso selbstverständlich wie eigenverantwortliches Arbeiten und Kommunikations- und Teamfähigkeit.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen, mit frühestmöglichem Eintrittstermin und Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen. Bitte senden Sie

diese bis zum 28. April 2012 an den Vorstand der

**Baugenossenschaft SPAR+BAUVEREIN**  
1895 Mannheim e. G.  
Postfach 12 02 37 • 68053 Mannheim

[www.spar-bau-ma.de](http://www.spar-bau-ma.de)

## Kommunaler Unternehmensverbund in Südwestdeutschland

# »» Abteilungsleiter Wohnungswirtschaft (m|w) »» Assistent Wohnungswirtschaft (m|w)

Unser Mandant ist die größte Wohnungsbaugesellschaft in Südbaden und die Muttergesellschaft des kommunalen Unternehmensverbunds. Die Aufgaben des Verbundes reichen von Projektmanagement, über Neubauten, Bestandserhaltung, Modernisierung und Mietverwaltung bis hin zu Parkhäusern und Bädern. Das Umsatzvolumen beträgt derzeit rund 80 Millionen Euro bei einem Wohnungsbestand von circa 10.000 Wohnungen. Es werden jährlich bis zu 70 Millionen Euro investiert und damit ein großer Beitrag zur Stadtentwicklung geleistet. Um den Unternehmenserfolg zu sichern und weiter auszubauen, suchen wir für unseren Mandanten einen **Abteilungsleiter Wohnungswirtschaft (m/w)** sowie einen **Assistent Wohnungswirtschaft (m/w)**.

**Abteilungsleiter Wohnungswirtschaft (m/w)**  
(Kennziffer 0730 183)

In dieser Position übernehmen Sie das aktive Management und die Leitung der Abteilung Wohnungswirtschaft. Zu Ihrer Abteilung zählen unter anderem die Bereiche WEG, Mietanpassung, Mahn- und Klagewesen sowie Bau- und Gartenunterhaltung. Darüber hinaus gehören das Vermieten und das Verwalten des Wohnungsbestandes sowie das technische und kaufmännische Management zu Ihren Kernaufgaben. Sie sind Ansprechpartner für städtische Ämter, Institutionen und Gremienmitglie-

der sowie in die vorbereitende Gremienarbeit eingebunden. Um die Effektivität Ihrer Abteilung zu gewährleisten, erkennen Sie Optimierungspotentiale und steuern Verbesserungsprozesse. Bei hervorragender Leistung soll im Unternehmen die Funktion eines Prokuristen (m/w) im Bereich der Wohnungswirtschaft übernommen werden.

Für diese anspruchsvolle Tätigkeit verfügen Sie über ein Studium der Rechtswissenschaft, der Betriebswirtschaft oder aus den Bereichen Immobilien bzw. Wohnungswirtschaft. Sie verfügen über Erfahrung in den Bereichen des Miet- und Baurechts und kennen sich mit allgemeinem Vertragswesen aus. Durch Ihre Berufserfahrung verfügen Sie außerdem über Kenntnisse im Bereich des Objektmanagements und in der Führung von Personal. Ihr Handeln ist führungsstark und von einer unternehmerischen Denkweise geprägt.

**Assistent Wohnungswirtschaft (m/w)**  
(Kennziffer 0730 182)

Ihre Kernaufgabe besteht in der Unterstützung der Abteilungsleitung. Sie übernehmen Aufgaben und Vorgänge aus dem operativen Verwaltungsgeschäft und unterstützen die verschiedenen Bereiche der Abteilung. Zu der Abteilung gehören unter anderem die Bereiche Vermietung und Verwaltung von Wohnungsbestand, WEG, Bau- und Gartenunterhaltung, Mietanpassung sowie das Mahn- und Klagewesen.

Darüber hinaus führen Sie Telefon- und Schriftverkehr und kümmern sich um administrative Aufgaben. Zusätzlich verantworten Sie das allgemeine Office Management.

Für diese verantwortungsvolle Position verfügen Sie über ein Studium oder eine Ausbildung in den Bereichen Wohnungswirtschaft, Vermietung oder Immobilienwirtschaft. Sie haben eine ausgeprägte Organisations- und Kommunikationsfähigkeit und arbeiten gerne im Team.

Für eine erste Kontaktaufnahme stehen Ihnen unsere Mitarbeiter **Herr Gerhard Wiesler** und **Frau Leona Braun** unter der Rufnummer **0761 459 888-11** gerne zur Verfügung. Diskretion und die Einhaltung von Sperrvermerken sind für uns selbstverständlich.

Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (tabellarischer Lebenslauf, Zeugniskopien sowie Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung/Ihres aktuellen Gehaltsmodells und des eventuellen Eintrittstermins) senden Sie bitte unter Angabe der **jeweiligen Kennziffer** an [leona.braun@kienbaum.de](mailto:leona.braun@kienbaum.de) oder an die

**Kienbaum Executive Consultants GmbH**,  
Rehlingstraße 16a,  
79100 Freiburg.  
<http://kienbaum.bewerbung.de>

**Kienbaum**

Brasilien, China, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Japan, Kroatien, Niederlande, Österreich, Polen, Rumänien, Russland, Schweden, Schweiz, Singapur, Thailand, Tschechien, Ungarn, USA

Die

## *Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH*

ist mit einem Bestand von rund 3.500 eigenen Wohnungen größter Vermieter der Stadt Arnstadt, die alleinige Gesellschafterin des Unternehmens und Kreisstadt des ILM-Kreises im Freistaat Thüringen ist.

Gemäß gesellschaftlichem Auftrag und unserem Leitbild garantieren wir die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung und verstehen uns als innovatives, serviceorientiertes Unternehmen, das aktiv und unter steter Berücksichtigung der sich verändernden Marktanforderungen agiert.

Im Zuge der Nachfolgeregelung suchen wir zum 01.09.2012 die/den

## Mitarbeiter/-in in unserem Sachgebiet Technik

mit Schwerpunkt Technische Gebäudeausrüstung/Energie- und Medienversorgung zur Neubesetzung der Stelle in Vollzeit mit einem regelmäßigen wöchentlichen Arbeitszeitvolumen von 40 Stunden. In dieser Position sind Sie Mitglied eines engagierten Teams und tragen zur prozess- und systemtechnischen Optimierung unserer Unternehmensziele bei.

### Ihr Aufgabengebiet umfasst unter anderem und vorrangig:

- die Beurteilung und Bewertung des Zustandes der haustechnischen Infrastruktur unseres Wohngebäudebestandes sowie die Erarbeitung von Aufgabenstellungen zur Instandsetzung/Modernisierung derselben unter Beachtung der gesetzlichen Anforderungen an die Energieeffizienz von Wohngebäuden;
- die Mitwirkung bei der Aufstellung der jährlichen Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Investitionspläne hinsichtlich erkennbar notwendiger TGA-Leistungen;
- die Planung, Kalkulation, Ausschreibung, organisatorische Vorbereitung, Bauüberwachung und Abrechnung solcher Maßnahmen im Rahmen der jährlichen Wirtschaftspläne des Unternehmens in enger Abstimmung mit dem Sachgebiet Wohnungsverwaltung;
- die Erteilung, Überwachung, Kontrolle und Abrechnung von Aufträgen zur laufenden Instandhaltung der technischen Gebäudeausrüstung;
- die Verantwortlichkeit für die Logistik und Organisation der firmeninternen Gebäudeleittechnik zur Überwachung der TGA auf permanente Funktionssicherheit;
- die Vorbereitung und Mitwirkung an vertraglichen Verhandlungen zur Energie- und Medienversorgung des Wohngebäudebestandes;
- die Information und Beratung unserer Mieter zu Fragen, bezogen auf das Aufgabengebiet;
- die Zusammenarbeit mit dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) bzw. dem Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. im Sinne der Wahrnehmung und Umsetzung gesetzlicher Vorschriften zur Energie- und Medienversorgung des Gebäudebestandes.

### Sie verfügen über einschlägige Erfahrungen in der Immobilienwirtschaft und erfüllen folgendes Anforderungsprofil:

- Qualifikation als Dipl.-Ingenieur/-in oder Techniker/-in in den Fachrichtungen Heizung/Lüftung/Sanitär (HLS), Versorgungs-, Energie- und Wärmetechnik, Technische Gebäudeausrüstung (TGA) oder vergleichbarer Art;
- mindestens 3-jährige Berufserfahrung in Ihrem Fachgebiet;
- Kenntnis der Verordnungen und Standards Energie- und Medienversorgung, TGA, Wärmeschutz-, Betriebs- und Heizkostenverordnung, VOB und HOAI;
- Grundkenntnisse im Bau- und Mietrecht;
- gute Kenntnisse in der Anwendung der wohnungswirtschaftlichen Software GES und MS-Office;
- selbständige Arbeitsweise, Durchsetzungsvermögen, Flexibilität und Organisationstalent;
- Teamfähigkeit, Loyalität und ein praktizierter kooperativer Arbeitsstil;
- Führerschein Klasse B.

### Wir bieten:

- einen interessanten, verantwortungsvollen und sicheren Arbeitsplatz in einem engagierten und serviceorientierten Team;
- leistungsgerechte und tarifgebundene Vergütung mit zusätzlicher Altersversorgung.

Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen, deren diskrete Behandlung garantiert wird, senden Sie bitte bis zum 15.06.2012 an:

## *Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH*

Geschäftsleitung  
Vor dem Riedtor 4  
99310 Arnstadt  
Ruf: (0 36 28) 93 05 13  
Fax : (0 36 28) 93 05 55  
E-Mail: [leitung@wbg-arnstadt.de](mailto:leitung@wbg-arnstadt.de)  
Homepage: [www.wbg-arnstadt.de](http://www.wbg-arnstadt.de)



Als erfolgreiche Wohnungsgenossenschaft bewirtschaften wir seit mehr als 50 Jahren für unsere Mitglieder ca. 1.000 Wohnungen, überwiegend im Stadtgebiet Erkrath.

Durch hohe Investitionen im Bereich der Modernisierung, Unterhaltung und energetischen Verbesserung des Wohnungsbestandes und ein engagiertes Mitarbeiterteam entwickelte sich die Genossenschaft zu einem modernen, nach genossenschaftlichen Grundsätzen geführten Dienstleistungsunternehmen.

Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung ist zum 01.01.2013 die Stelle des

## hauptamtlichen Vorstandsmitgliedes (m/w)

zu besetzen. Nach unserer Satzung werden Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat auf die Dauer von höchstens 5 Jahren bestellt. Wiederwahl ist möglich.

Gemeinsam mit zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern sind Sie für die Führung und Vertretung der Genossenschaft und die Weiterführung der erfolgreichen Entwicklung des Unternehmens verantwortlich.

Idealerweise sind Sie Kaufmann/Kauffrau der Wohnungswirtschaft bzw. verfügen über eine mindestens vergleichbare Ausbildung und eine mehrjährige Berufserfahrung. Wünschenswert sind Erfahrung in Führungspositionen, Kenntnisse der in der Wohnungswirtschaft eingesetzten EDV-Programme sowie technisches Verständnis verbunden mit Grundkenntnissen hinsichtlich der Modernisierung von Wohngebäuden. Sie sollten über fundierte Rechts- und Fachkenntnisse im gesamten Spektrum der Wohnungswirtschaft verfügen, Controllinginstrumente beherrschen und bilanzsicher sein. Einen kooperativen Umgang mit dem Aufsichtsrat sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern setzen wir als selbstverständlich voraus.

Wir bieten einen interessanten und vielseitigen Arbeitsplatz sowie eine leistungsgerechte Bezahlung.

Reizt Sie diese anspruchsvolle Tätigkeit in einer attraktiven Region in unmittelbarer Nähe Düsseldorfs? Dann freuen wir uns auf die Zusendung Ihrer aussagefähigen, vollständigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) auf dem Postweg bis zum 15.05.2012 an Heribert Schiefer, Vorsitzender des Aufsichtsrates, Wohnungsbaugenossenschaft Erkrath eG, Schlüterstraße 9, 40699 Erkrath. Für Fragen steht Ihnen Herr Schiefer ebenfalls zur Verfügung (01714805618). Selbstverständlich behandeln wir Ihre Bewerbung vertraulich.



[www.wbg-erkath.de](http://www.wbg-erkath.de)



# Mieterzeitschriften – das ideale Dialoginstrument

Treten Sie mit Ihren Mietern in Kontakt und schaffen Sie eine optimale Kundenbindung! Wir helfen Ihnen dabei. Nutzen Sie unsere umfassenden Erfahrungen und setzen Sie sich mit uns in Verbindung.

**Ihre Ansprechpartner in Sachen Mieterzeitschrift:**

Heike Labsch · Tel.: 040 520103-48  
labsch@haufe-hammonia.de  
Thomas Chiandone · Tel.: 040 520103-62  
chiandone@haufe-hammonia.de

**HAUFE. Hammonia**



Die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG ist eine erfolgreich agierende Wohnungsgesellschaft mit Sitz in Erfurt. Eine stabile Bevölkerungsentwicklung, gute infrastrukturelle Versorgung sowie kulturelle und kulinarische Highlights tragen zu einer hohen Lebensqualität bei. Im Bestand der Wohnungsgenossenschaft gibt es über 5.000 Wohnungen, die sich in gutem Zustand befinden und attraktiven Wohnraum bieten. Im Zuge einer Nachfolgeregelung wird eine engagierte und unternehmerisch denkende Persönlichkeit gesucht.

## Vorstandsmitglied (m/w)

Gemeinsam mit einem weiteren Vorstandsmitglied übernehmen Sie die Gesamtverantwortung für die strategische und unternehmerische Weiterentwicklung des Unternehmens. Dabei obliegt Ihnen die Leitung des kaufmännischen Ressorts, zu dem Rechnungswesen, Betriebskosten, Risikomanagement/Controlling sowie Revision und Personal gehören. Darüber hinaus übernehmen Sie die Steuerung der Unternehmenstochter, welche Dienstleistungen rund um die Immobilie anbietet. Abgerundet wird das Aufgabenprofil durch die zielorientierte Führung einer motivierten Mitarbeiterschaft.

Um diese anspruchsvolle Aufgabe ausüben zu können, sollten Sie ein wirtschaftswissenschaftliches Studium erfolgreich abgeschlossen haben oder über eine vergleichbare Berufsausbildung mit entsprechender Zusatzqualifikation verfügen. Unabdingbar sind mehrjährige Erfahrungen in der Leitung einer kaufmännischen Abteilung (Rechnungswesen, Finanzierung, Controlling). Idealerweise konnten Sie diese in einem Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft sammeln. Hinsichtlich Ihrer Persönlichkeit zeichnen Sie sich gleichermaßen durch Durchsetzungsstärke sowie diplomatisches Geschick aus. Ergänzt wird dies durch ein Gespür für die Bedürfnisse von Mietern und einem sozialen Verantwortungsbewusstsein.

Wenn Sie sich in dieser anspruchsvollen Position wiederfinden, dann senden Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer MA 15.158/01 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Dort stehen Ihnen für telefonische Vorabinformationen Herr Daniel Corbic (Tel.: 0221/20506-141, daniel.corbic@ifp-online.de) und Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist dabei selbstverständlich.

Die Altenaer Baugesellschaft AG  
bewirtschaftet 2.300 Einheiten in  
den Städten Altena und Werdohl.



Wir suchen zum 1. August 2012 oder später eine/n  
**Mitarbeiter/in für unseren Kundenservice**  
mit besonderen Erfahrungen in der Vermietungstätigkeit.

**Ihr Profil:**

- Abschluss als geprüfte/r Immobilienfachwirt/in oder Immobilienkaufmann/frau oder eine vergleichbare Ausbildung mit nachweisbarer Qualifizierung und einschlägiger Berufserfahrung
- sehr gute Kommunikationsfähigkeiten
- hohes Maß an Engagement, Flexibilität und Erfolgsorientierung
- Kooperationsbereitschaft und Teamfähigkeit
- kunden- und serviceorientiertes Auftreten
- Vermietungs- und Immobilienmarketingkenntnisse
- Kenntnisse in allen wohnungswirtschaftlichen Belangen
- Anwenderkenntnisse wohnungswirtschaftliche Software und MS-Office

**Ihre Aufgaben:**

- die zeitnahe Vermietung freier oder frei werdender Wohnungen
  - die Gewinnung von Neukunden einschließlich Einsatz elektronischer Medien
  - die Erstellung von Vermietungs- und Vermietungsmarketingkonzepten
- die kaufmännische Wohnungsverwaltung, insbesondere die Mieterbetreuung von Beginn bis Ende des Mietverhältnisses
- Stadtteilarbeit

**Bitte senden Sie Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen bis zum 15. Mai 2012 an:** Altenaer Baugesellschaft AG  
Joachim Effertz · Kirchstraße 9 · 58762 Altena  
oder per Mail an: [joachim.effertz@altenaer-baugesellschaft.de](mailto:joachim.effertz@altenaer-baugesellschaft.de)  
Infos unter (02352) 208019 und [www.altenaer-baugesellschaft.de](http://www.altenaer-baugesellschaft.de)

Die Eigentümergemeinschaft des Ferienparks Glockenberg in  
Altenau/Oberharz

**sucht einen erfahrenen Wohnungsverwalter**  
– m/w –

ab 01. Juli 2013

Der Ferienpark umfasst rund 1.300 Eigentumswohnungen, die z. T. von den Eigentümern selbst genutzt und die z. T. gewerblich vermietet werden. Außerdem gehören 3 Parkdecks und mehrere gewerbliche Einheiten dazu. Die Gesamtanlage befindet sich in einem sehr guten Zustand und erfreut sich mit der Sauna-Therme „Heißer Brocken“ großer Beliebtheit.

Der künftige Wohnungsverwalter muss umfangreiche Erfahrungen in der Verwaltung vergleichbarer Anlagen in rechtlicher, wirtschaftlicher und technischer Hinsicht haben.

EDV-Kenntnisse und Erfahrung in der Zusammenarbeit mit dem Rechenzentrum der Aareon GmbH Deutschland, Mainz (GES-Anwendung) sind unerlässlich.

Ferner muss der Verwalter in der Lage sein, Verhandlungen mit den Eigentümern, den Behörden, Handwerkern usw. zu führen. Wohnsitz muss in Altenau genommen werden.

Vollständige Bewerbungsunterlagen (tabellarischer Lebenslauf, Zeugnisabschriften, Lichtbild, drei Referenzen) mit Gehaltsvorstellungen sind bis zum 10. September 2012

zu richten an:

Hausverwaltungen  
Karl-Heinz Rohles  
Ferienpark Glockenberg  
38707 Altenau

Der Umschlag ist mit dem Vermerk „Bewerbung“ zu versehen.



**Die Immobiliengruppe Saarbrücken**

ist mit 8.000 betreuten Wohnungen – überwiegend im Eigenbestand – der größte Vermieter der Landeshauptstadt Saarbrücken. Von untergeordnetem aber nicht unbedeutendem Gewicht ist auch die Bewirtschaftung von gewerblichen Einheiten. Die Gruppe besteht aus vier Unternehmen:

- der Saarbrücker Immobilienverwaltungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH (SIB),
- der Saarbrücker gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft mbH (SGS),
- der Gesellschaft für Kommunalanlagen und Beratung Saarbrücken mbH (KBS),
- der Versicherungen und Immobilien, Beratungs- und Vermittlungsgesellschaft mbH (VIB).

Das Investitionsvolumen der Immobiliengruppe hinsichtlich Wohnungsmodernisierung und Instandhaltung der Gebäude beläuft sich zurzeit auf ca. 15 Mio. € jährlich.

In der Unternehmensgruppe sind 140 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

Näheres unter:

[www.mehr-als-gewohnt.de](http://www.mehr-als-gewohnt.de).

Im Zuge der Nachfolgeregelung für die Geschäftsführung der Immobiliengruppe Saarbrücken suchen wir einen/eine

**Technische/n Geschäftsführer/in**

Zu den Aufgaben der beschriebenen Position gehören die professionelle Führung des technischen Bereiches sowie die Mitwirkung bei der Neuausrichtung der Unternehmensgruppe auf die sich verändernden Marktbedingungen. Hierzu gehört insbesondere die Umsetzung unseres Zukunfts- und Investitionskonzeptes zur Schaffung guter und gesunder Wohnverhältnisse für alle Bevölkerungsschichten.

Ihnen obliegt gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer die Verantwortung für die gesamte Unternehmensgruppe. Sie sind gemeinsam Ansprechpartner für Gremien, Politik, Mieter und Wirtschaft.

Sie haben idealerweise ein Fach- bzw. Hochschulstudium als Architekt oder Bauingenieur erfolgreich absolviert und Erfahrung bei der Durchführung von Baumaßnahmen im Bestand/Sanierung. Wir erwarten Bewerbungen von qualifizierten und überzeugungsstarken Persönlichkeiten. Sie sollten über Gestaltungswillen und Durchsetzungsstärke verfügen. Wir erwarten herausgehobene Kommunikationsfähigkeiten sowie einen kooperativen, konsens- und integrationsfähigen Arbeitsstil und eine selbstständige Arbeitsweise. In unserer Unternehmensgruppe wird zudem besonderer Wert auf die Kundenorientierung und soziale Kompetenz im Umgang mit unseren Mietern gelegt.

Die Stelle ist zum 01.12.2012 zu besetzen. Die Vergütung entspricht den Anforderungen.

**Bewerbungen sind bis zum 30.04.2012**

an die Aufsichtsratsvorsitzende, Frau Oberbürgermeisterin Charlotte Britz, Landeshauptstadt Saarbrücken, Rathaus, 66104 Saarbrücken, zu richten.

Die Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG ist die größte Wohnungsbaugenossenschaft in Frankfurt am Main. Mit mehr als 40 Mitarbeitern managt das Unternehmen die Verwaltung von rd. 4.300 Mietwohnungen. Als dienstleistungsorientiertes Unternehmen leben wir unsere Vision **WOHNEN Plus**, die unseren Kunden neben dem Wohnen eine Vielzahl von zusätzlichen Serviceleistungen bietet.

Für unser Team suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n

## Mietenbuchhalter/in in Vollzeit

### Ihr Profil:

- Kauffrau/-mann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bzw. Immobilienkauffrau/-mann
- Mehrjährige Erfahrung in der Mietenbuchhaltung (vorzugsweise bei einer Wohnungsbaugenossenschaft)
- Hohes Engagement bei einem selbständigen und strukturierten Arbeitsstil, ergebnisorientierte Arbeitsweise, Flexibilität, hohe Zuverlässigkeit
- Ausgeprägtes Servicebewusstsein gegenüber den Kunden sowie gute kommunikative Fähigkeiten
- Gepflegtes und sympathisches Auftreten, Freude am Umgang mit Menschen verschiedener Herkunft
- Sehr gute Kenntnisse der deutschen Sprache in Wort und Schrift, Fremdsprachenkenntnisse von Vorteil
- Gute Kenntnisse in den MS-Office-Anwendungen und im Buchführungssystem GES

### Ihr Aufgabengebiet:

Ihr zukünftiger Arbeitsplatz befindet sich im Servicecenter unserer Geschäftsstelle. Im Team der Spareinrichtung/Mietenbuchhaltung/Mitgliederwesen/Kasse zeichnen sie sich für den gesamten Bereich der Mietenbuchhaltung einschließlich des Annehmens von Mietrückständen verantwortlich. Neben dem Einsatz im Kasse-/Schaltergeschäft unterstützen sie die Bereiche Mitgliederwesen und Spargeschäft bei deren Aufgaben.

**Interessiert?** Wir freuen uns, Ihre vollständigen, aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe der Gehaltsvorstellung und des frühestmöglichen Eintrittstermins zu erhalten:

**Volks- Bau- und Sparverein  
Frankfurt am Main eG**

Personalabteilung  
Großer Hirschgraben 20-26  
60311 Frankfurt am Main



Informationen über unser Unternehmen finden Sie im Internet unter [www.vbs-frankfurt.de](http://www.vbs-frankfurt.de)



Wir sind eine moderne Baugenossenschaft mit rund 1.600 eigenen Wohnungen. In der attraktiven Landeshauptstadt Stuttgart sind wir seit 1893 der kompetente Partner für Wohnungsvermietungen. Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir

## EINE/N BILANZBUCHHALTER/IN

### MÖGLICHT MIT ERFAHRUNG IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

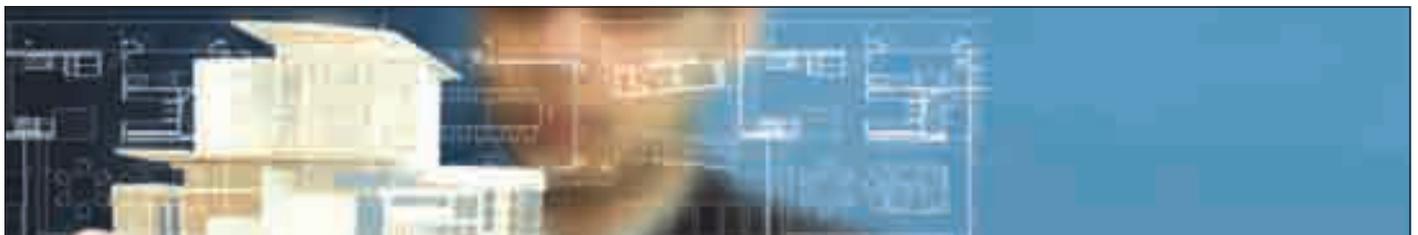
**Ihre Aufgaben:**  
Sie verantworten vielseitige Aufgaben aus den Bereichen Finanzen und Rechnungswesen. Hierzu gehören neben der Erstellung der Jahresabschlüsse unserer 2 Tochterunternehmen (NGR) und der Mitwirkung bei der Erstellung des Jahresabschlusses unserer Genossenschaft, die Erstellung von Heiz- und Nebenkostenabrechnungen inkl. Betriebskostenmanagement, die Anlagenbuchhaltung sowie die Abrechnung von Lohn/Gehalt bei geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen. Die ordnungsgemäße und termingerechte Buchung laufender Geschäftsvorfälle sowie die Abwicklung des Zahlungsverkehrs runden das Aufgabengebiet ab. Bei erfolgreicher Einarbeitung wird die Stellvertreterfunktion für unseren kaufmännischen Prokuristen in Aussicht gestellt.

**Ihr Profil:**  
Um dieser verantwortungsvollen Position gerecht zu werden, haben Sie eine fundierte kaufmännische Ausbildung, vorzugsweise in der Immobilienwirtschaft, sowie eine erfolgreich abgeschlossene Zusatzqualifikation zum/zur Bilanzbuchhalter/in. Sie verfügen über gute Deutschkenntnisse (in Wort und Schrift) und arbeiten sicher mit den MS Office Programmen. Kenntnisse in der wohnungswirtschaftlichen Software GES sowie in Lexware sind wünschenswert. Persönlich zeichnen Sie sich durch eine strukturierte und ergebnisorientierte Arbeitsweise sowie ein hohes Maß an Kundenorientierung und Teamfähigkeit aus. Ferner verfügen Sie über gute kommunikative Fähigkeiten. Ein sicheres Auftreten sowie Flexibilität und Belastbarkeit vervollständigen Ihr Bild.

Wenn Sie zukünftig in unserem engagierten Team mitarbeiten und unsere Zukunft mitgestalten möchten, dann senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des frühesten Eintrittstermins an:

Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG  
Herr Thomas Kerres  
Postfach 50 01 49 | 70331 Stuttgart

[www.bgc-cannstatt.de](http://www.bgc-cannstatt.de) | [info@bgc-cannstatt.de](mailto:info@bgc-cannstatt.de)



## TEAMLEITER/IN BESTANDSMANAGEMENT/VERMIETUNG

Die GWW ist ein führendes Unternehmen der Wohnungswirtschaft und vermarktet erfolgreich rund 14.000 Wohnungen aus eigenem und fremdem Bestand. Die Herausforderungen des Marktes sehen wir als Chance, weiterhin profitabel zu wachsen. Dynamik und Innovation sind feste Bestandteile unserer Firmenphilosophie. Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen/eine Teamleiter/in.

Gemeinsam mit Ihrem Team stellen Sie für einen abgegrenzten Wohnungsbestand die technische und kaufmännische Betreuung kontinuierlich sicher.

### IHRE AUFGABEN:

- Fachliche und disziplinarische Führung eines Teams von bis zu 12 Mitarbeitern
- Steuerung und Umsetzung der Teamaufgaben und -ziele
- Sicherung der Kundenzufriedenheit und der nachhaltigen Vermietbarkeit des Bestandes
- Optimierung des Mietbestandes durch ständige Wertverbesserung unter Einhaltung des Budgets
- Weiterentwicklung und Verbesserung der internen Arbeitsabläufe gemeinsam mit anderen Teamleitern
- Selbständige Betreuung eines definierten Wohnungsbestandes

Wir bieten Ihnen eine interessante, verantwortungsvolle und abwechslungsreiche Tätigkeit in einem modernen Arbeitsumfeld. Interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und möglichem Eintrittstermin.

GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH, Personalmanagement, Frau Sylvia Maihöfer  
Kronprinzenstraße 28, 65185 Wiesbaden, Telefon: 0611 1700-417, E-Mail: [s.maihoefer@gww-wiesbaden.de](mailto:s.maihoefer@gww-wiesbaden.de)  
[www.gww-wiesbaden.de](http://www.gww-wiesbaden.de)

### IHR PROFIL:

- Abgeschlossene Ausbildung in der Immobilienwirtschaft mit entsprechender Weiterbildung zum/zur Immobilienfachwirt/in bzw. abgeschlossenes Hochschulstudium
- Mehrjährige Berufserfahrung in der kaufmännischen Mietverwaltung
- Sehr gute Kenntnisse im Bereich Miet- und Mietvertragsrecht
- Erste Führungserfahrung
- Kenntnisse in der technischen Betreuung von Immobilien sind von Vorteil
- Sichere Kenntnisse der MS-Office-Produkte
- Souveräner und professioneller Umgang mit Kunden
- Teamfähigkeit und Einfühlungsvermögen
- Verhandlungsgeschick, Kommunikationsfähigkeit und Durchsetzungsvermögen
- Zuverlässigkeit, persönliche Belastbarkeit und Flexibilität
- Wirtschaftliches Denken und zielorientierte Arbeitsweise



Wir, die **GBO Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach**, eine erfolgreiche Tochter der Stadtwerke Offenbach Holding GmbH, mit ca. 70 Mitarbeitern betreuen, vermieten und verwalten über 6.000 Immobilien, im Wesentlichen Wohnungen, aber auch Seniorenheime, Gewerbeobjekte und vieles mehr. Unser Ehrgeiz ist es, auch in Zukunft hochwertige Immobilien zu attraktiven Preisen anzubieten – ein klarer Standortvorteil im Herzen des Rhein-Main-Gebiets.

Zur Stärkung unseres qualifizierten Teams suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n

## Controller (m/w)

### Diese Aufgaben erwarten Sie:

- Durchführen des monatlichen Berichtswesens (monatlicher Istzustand im Vergleich zum Plan/Budget)
- Analyse des Betriebsergebnisses (Umsätze, Deckungsbeiträge, Kostenstruktur)
- Erstellen von Quartalsberichten für den Aufsichtsrat und den Konzern
- Erstellen der Jahresplanung und Durchführung von Einzelkalkulationen
- Portfolioanalysen sowie Definition, Erhebung und Analyse von internen Kennzahlen
- Mitarbeit bei Bilanzarbeiten so zum Beispiel das Erstellen von Kapitalflussrechnungen
- Durchführen der Budgetüberwachung
- Revisionstätigkeiten
- Projektarbeiten

### Unsere Anforderungen:

- Abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium mit den Schwerpunkten Rechnungswesen/Controlling oder vergleichbare Berufserfahrung
- Sichere Beherrschung der MS Office Produkte
- Idealerweise haben Sie Kenntnisse und Erfahrungen in der Wohnungswirtschaft sowie der wohnungswirtschaftlichen Software „GES“

Für diese abwechslungsreiche Position suchen wir Kandidatinnen und Kandidaten, die unternehmerisches Denken und Handeln mit hoher Eigeninitiative verbinden. Daneben sollten Sie mit kritischem Blick Zahlen und Prozesse analysieren und Handlungsempfehlungen erarbeiten. Eine überzeugende Kommunikationsfähigkeit und eine strukturierte Arbeitsweise runden Ihr Profil ab.

Bei entsprechender Eignung werden schwerbehinderte Bewerber (m/w) bevorzugt berücksichtigt.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben und Sie sich angesprochen fühlen, freuen wir uns über Ihre aussagefähige Bewerbung mit Angabe der Gehaltsvorstellung. Diese richten Sie bitte bis zum 30. April 2012 an die Geschäftsleitung der Gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach, Postfach 10 06 54, 63006 Offenbach am Main.

GBO Gemeinnützige Baugesellschaft mbH  
Offenbach am Main



Wir sind ein kommunales Wohnungsunternehmen in einer reizvollen Stadt im Süden von Sachsen Anhalt. Unsere Mitarbeiter betreuen ca. 2.000 Mieteinheiten.

Wir suchen für unser Unternehmen in Naumburg (Saale) eine/einen verantwortungsbewusste/n und flexible/n Mitarbeiter/in für die **Stelle Mitarbeiter/in Instandhaltung-Vergabe**.

### - Ihre Aufgaben:

Unterstützung bei der Zusammenstellung von Vergabe- und Vertragsunterlagen für Instandhaltungs-, Wartungs- und Reinigungsleistungen inkl. Einholen von Angeboten und deren Auswertung sowie der fachlichen Rechnungsprüfung. Bearbeitung von Schadensmeldungen von Nutzern.

### - Ihr Profil:

Abgeschlossene, einschlägige Berufsausbildung (z. B. Immobilienkaufmann/-frau) sowie nachgewiesene Berufserfahrung.

Sie sind sehr versiert in der Anwendung von Textverarbeitungs- und Tabellen-Kalkulationsprogrammen und die Inhalte von VOB, VOL und VOF sind Ihnen nicht fremd.

Haben wir Ihr Interesse geweckt ?

Senden Sie bitte Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum 20.04.2012 an:

GWG Wohnungsgesellschaft Naumburg mbH

z. Hd. Herrn Weibezahl

**Kennwort: Stellenausschreibung 2012**

Lindening 26  
06618 Naumburg (Saale)

[www.gwg-naumburg.de](http://www.gwg-naumburg.de)  
[bewerbung@gwg-naumburg.de](mailto:bewerbung@gwg-naumburg.de)

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH (GWG) ist das innovative Wohnungsunternehmen in **Kassel**. Wir verstehen uns nicht als Verwalter unserer **8.800 Wohnungen**, sondern als Gestalter unserer Produkte, die sich an den Wünschen unserer Kunden von heute und morgen orientieren.

Wir suchen einen

## Abteilungsleiter Kundenservice (w/m)

In dieser Schlüsselposition tragen Sie Verantwortung für die künftige Entwicklung unseres Unternehmens und die Sicherung unseres Erfolges. Aufgabenschwerpunkt sind das operative Geschäft im Rahmen des kaufmännischen Objektmanagements und die Produktentwicklung. Sie haben innovative Fähigkeiten, unsere Produkte zukunftsfähig zu entwickeln. Hierbei unterstützen Sie 30 leistungsstarke und motivierte Mitarbeiter/innen.

Wir suchen eine kreative Führungspersönlichkeit mit betriebswirtschaftlichem Studium oder einer vergleichbaren Qualifikation. Hervorragende Umgangsformen, kommunikative Fähigkeiten und soziale Kompetenz setzen wir voraus.

Interesse? Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung bis zum 30. April 2012.

GWG, Frau Lena Friedrich  
Neue Fahrt 2, 34117 Kassel  
Tel. (0561) 7 00 01 - 202, [www.gwg-kassel.de](http://www.gwg-kassel.de)



Als leistungsstarke kommunale Gesellschaft sind wir seit über 90 Jahren auf dem Heidelberger Immobilienmarkt aktiv. Neben der Bewirtschaftung und Entwicklung der eigenen rund 7.200 Wohnungen verwalten wir rund 1.450 Einheiten für Dritte und nach WEG. Darüber hinaus betreiben wir ein umfangreiches Bauträgergeschäft und betätigen uns als Sanierungsträgerin nach BauGB.

Mit rund 100 Mitarbeitern haben wir 2010 bei einer Bilanzsumme von 275 Mio. Euro einen Jahresumsatz von ca. 51 Mio. Euro erwirtschaftet.

**Wir suchen zur Verstärkung unseres Geschäftsbereiches „Bestandsmanagement“ zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen**

## Bestandstechniker (m/w) in Vollzeit

### Ihre Aufgaben:

- Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen und Wohnungsherrichtungen
- Beurteilung des gesamten technischen Zustandes von Gebäuden und Wohnungen
- Erarbeitung von Maßnahmen für das Instandhaltungs-/Modernisierungsprogramm
- Ausschreibung, Vergabe, Abrechnung und Abnahme von Bauleistungen

### Unsere Anforderungen:

- Ausbildung zum staatl. geprüften Bautechniker/Haustechniker (m/w)
- Mehrjährige Berufserfahrung, vorzugsweise in der Immobilienwirtschaft, Schwerpunkt Wohnimmobilien
- Sehr gute VOB-Kenntnisse
- Souveräne Anwendung des MS-Office-Paketes
- Kenntnisse der wohnungswirtschaftlichen Software GES wünschenswert
- Ausgeprägtes Qualitäts- und Kostenbewusstsein sowie Termintreue
- Leistungsbereitschaft und Eigeninitiative
- Selbstständige und sorgfältige Arbeitsweise
- Verbindliches und sicheres Auftreten
- Team- und Kommunikationsfähigkeit

### Unser Angebot:

- Tarifliche und leistungsorientierte Vergütung
- Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten
- Sehr gute Sozialleistungen

Bitte richten Sie Ihre aussagekräftige Bewerbung unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum 15.05.2012 an die Geschäftsführung, gern auch elektronisch an [personal@ggh-heidelberg.de](mailto:personal@ggh-heidelberg.de).

Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg  
Bluntschlistraße 14  
69115 Heidelberg

[www.ggh-heidelberg.de](http://www.ggh-heidelberg.de)

**GGH**  
Wohnen in bester Gesellschaft

Als größtes Wohnungsunternehmen in Aachen sind wir seit über 120 Jahren am Immobilienmarkt aktiv.

Für unsere Stabsstelle Planung und Kontrolle suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/einen

## Risikomanagerin/ Risikomanager

### Ihre Aufgaben

Durchführung und Weiterentwicklung eines integrierten Risikomanagements mit Schwerpunkt Controlling und Berichtswesen. Darüber hinaus tragen Sie insbesondere für die Erstellung von Investitionsrechnungen, die Bestands- und Unternehmensplanung Verantwortung und stellen ein geeignetes Reporting sicher. Die Stabsstelle ist direkt dem Vorstand zugeordnet.

### Ihr Profil

Neben ausgeprägtem Engagement und kommunikativen Fähigkeiten bringen Sie ein aufgabenspezifisches Studium oder eine vergleichbare Ausbildung, ergänzt durch entsprechende Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft, mit. Sie können bereits auf Erfolge im Aufgabenbereich zurückblicken und verfügen über gute Kenntnisse in MS Excel und Access, sowie wohnungswirtschaftlichen ERP-Systemen.

Wir freuen uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen, die Sie bitte bis zum 27.04.2012 an Frau Rüben, Assistenz des Vorstandes, übersenden. Für Informationen steht Ihnen das Büro des Vorstandes unter Tel.: +49 241 47704-17 gerne zur Verfügung.

gewoge AG | Kleinmarschierstr. 54–58 | 52062 Aachen | [gewoge-aachen.de](http://gewoge-aachen.de)

Risikomanagerin/  
Risikomanager



Wohnungsunternehmen seit 1891

in Aachen zu Hause

## Anzeigenschluss Stellenanzeigen für 6/2012: 23.04.2012

### BEKANNTMACHUNGEN

#### GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Kaiserstr. 11, 51145 Köln

Einladung an die gewählten Vertreter zur Vertreterversammlung am Montag, 14. Mai 2012, 18:00 Uhr im Holiday Inn, Köln-Bonn-Airport, Waldstraße 255, 51147 Köln

#### Tagesordnung:

Beratung über:

1. Lagebericht des Vorstandes für das Jahr 2011
2. Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2011
3. Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 GenG für das Jahr 2010

Beschluss über:

4. Feststellung des Jahresabschlusses 2011
5. Verwendung des Bilanzgewinns 2011
6. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
7. Wahlen zum Aufsichtsrat
8. Wahlen zum Wahlvorstand zur Neuwahl der Vertreter

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
gez. Hans-Dieter Jungmann

### STELLENGESUCHE

#### Betriebswirt mit Hands-on-Mentalität

Diplom-Betriebswirt für Immobilienwirtschaft, aktuell in Leitungsfunktion bei einem mittelgroßen Verwaltungsunternehmen, sucht eine neue Herausforderung deutschlandweit (bevorzugt Rhein-Main-Gebiet und Mitteldeutschland Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen). Umfassendes und fundiertes Wissen im Bereich der klassischen Wohnungsverwaltung von A-Z vorhanden. Weiter werden ganzheitliches Denken, Gestaltungswille, eine hohe Sozialkompetenz sowie Zuverlässigkeit geboten. Kontaktaufnahme bitte per E-Mail an: [Betriebswirt.Immobilien@gmail.com](mailto:Betriebswirt.Immobilien@gmail.com). Vielen Dank!

## Architekturpreis: Neubau in Erfurt

Die Aufgabe verlangte den Planern einiges ab: Das 478 Quadratmeter große Baugrundstück im historischen Zentrum Erfurts ist vorn nur 3,60 Meter breit, öffnet sich dann aber über eine Länge von 46 Metern bis auf 17 Meter Breite. Nach den Wünschen der Stadt sollte der Neubau – Bauherr ist die GSW Gemeinnütziges Siedlungswerk, Frankfurt am Main – zudem den alten Stadtgrundriss wiederherstellen. „Die komplizierte Aufgabenstellung erklärt auch die neunmonatige Planungsphase bis zum Bauantrag“, sagt Meinolf Föckeler, Leiter der Planungsabteilung der GSW. Das Wohn- und Bildungshaus stellen wir Ihnen in der Juni Ausgabe vor.



Quelle: Wienerberger GmbH / Frank Sommaria

### 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, Jens Köhler, Matthias Mühe, 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

### REDAKTION

#### Chefredakteurin:

Ulrike Silberberg  
Telefon: 040 520103-20  
ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de

#### Redakteur:

Olaf Berger  
Telefon: 040 520103-23  
olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de

#### Volontärin:

Sarah Tekath  
Telefon: 040 520103-21  
sarah.tekath@diewohnungswirtschaft.de

#### Grafik:

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

#### Redaktionsanschrift:

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

#### Veröffentlichungen

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

#### Partner in Österreich:

Robert Koch, Wohnen Plus  
A-1010 Wien, Singerstraße 8/10

#### Partner in der Schweiz:

Verlag wohnen, Daniel Krucker  
Bucheggstraße 109, Postfach,  
CH-8042 Zürich

### ANZEIGEN

Die neue Anzeigenpreisliste ist gültig ab 1.1.2012.

#### Gesamtanzeigenleitung:

Heike Tiedemann  
Telefon: 040 520103-39  
Telefax: 040 520103-12  
heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de

#### Anzeigenverwaltung:

Monika Thüncher  
Telefon: 0931 2791-464  
Telefax: 0931 2791-477  
monika.thuencher@haufe-lexware.com

### ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

#### Aboverwaltung:

Telefon: 0180 5050169\*  
Telefax: 0180 5050441\*  
E-Mail: [Zeitschriften@haufe.de](mailto:Zeitschriften@haufe.de)  
\*0,14 €/Min. aus dem deutschen Festnetz,  
max. 0,42 €/Min. mobil. Ein Service von dtms.

**Bezugspreise:** Jahresabonnement 118,00 Euro, einschließlich 7 Prozent Mehrwertsteuer, Ausland inklusive Versandkosten 158,00 Euro jährlich. Abonnementskündigungen sind nur mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten.

#### Erscheinungsweise:

monatlich  
Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.

#### Druck:

rewi druckhaus Reiner Winters GmbH  
Wiesenstraße 11, 57537 Wissen/Sieg  
E-Mail: [druckhaus@rewi.de](mailto:druckhaus@rewi.de), [www.rewi.de](http://www.rewi.de)  
PEFC/04-31-0829, ISSN 0939-625X

#### DW-Online-Archiv:

Das aktuelle Passwort ab Mitte April lautet:

**Generationen**

## Single Euro Payments Area, kurz: SEPA



SEPA kommt? Nein, SEPA ist da, nicht erst seit eine diesbezügliche EU-Verordnung im Februar dieses Jahres das EU-Parlament und den EU-Rat passierte und damit die Abschaltung der nationalen Zahlungsverkehrsformate zum 1. Februar 2014 festlegte. Die Frage ist nun, wann und wie die Umstellung zu organisieren ist, spricht: wie die Systeme gewappnet und die Kunden vorbereitet werden können.

## Wie wichtig ist die Freiraumgestaltung für die Wohnungswirtschaft?



Quelle: WOGENO/Hartmut Metz, München

Was kann passieren, wenn sich Mieter an der Gartengestaltung und Gartenpflege beteiligen? Am Anfang stand die Erkenntnis, dass der Rasen zu oft gemäht wurde. Kaum bedeckte ein Blütenteppich die Grünflächen rund ums Haus, schon fand sich ein wohlmeinender Nachbar, der den Rasenmäher aus dem Schuppen holte und die ganze Pracht abasierte. Für einige zu viel, für andere genau richtig. Vorschläge zur Verbesserung erbrachte ein Konzept mit zehn Punkten. Aus Sicht eines Mieters berichten wir über ein Modellprojekt der Wogeno in München und die gemachten Erfahrungen, wenn die Freiraumgestaltung auf vielen nachbarschaftlichen Schultern ruht.

Themen können sich aus Aktualitätsgründen ändern – die DW-Redaktion bittet um Ihr Verständnis.



# „Golf macht Schule“

## Benefiz-Golfturniere 2012 für ein Schulbauprojekt der DESWOS



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

 **DOMUS**-Cup, Bad Saarow 2. Juni 2012



**B&O** -Cup, Bad Aiblingen 7. Juli 2012



Weitere Infos zur Teilnahme, der Anfahrt, sowie den genauen Ablauf erhalten Sie mit der Anmeldebestätigung oder unter: [www.hammonia.de/golf](http://www.hammonia.de/golf), und bei Thomas Chiandone: [chiandone@haufe-hammonia.de](mailto:chiandone@haufe-hammonia.de), Tel.: 040 520103-62

**HAUFE.** Hammonia

## Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

www.q-gmbh.com

### Chancen nutzen:

Das Management der Passiva zählt zu den strategischen Erfolgsfaktoren jedes Wohnungsunternehmens. Ein optimiertes Darlehens- und Sicherheitenportfolio sowie nachhaltige Hausbankbeziehungen sind dabei von zentraler Bedeutung. Wir haben die passenden Dienstleistungs- und Kreditprodukte, zahlreiche Referenzen und ein Geschäftsmodell, in dem die Wohnungswirtschaft auch in Zukunft fest verankert ist.

### Interessiert? Ich bin für Sie da:

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

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