

Herr Hennig informiert:
zuverlässige Risikoanalyse

avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Um-Frage	3
Führung und Kommunikation	10
Gebäude und Umfeld	15
Personalentwicklung	37
Sozialmanagement	38
Städte als Partner	43

Um-Frage

Dämmen – nur eine Übergangstechnologie? Sechs Thesen der Bundesstiftung über Baukultur im Klimawandel



Architekten aus Österreich und der Schweiz präsentierten im Deutschen Architekturzentrum DAZ in Berlin neue und wiederentdeckte Lösungen für energetisch optimierte sowie ansprechende Gebäude. Sollen wir Deutschen weiterhin den Titel „Dämm-Meister“ behalten oder auf ihn verzichten und nach modernen Lösungen suchen... [Seite 3](#)

Um-Frage

Wohnungsleerstand heute: Im Westen sind es 2,5 Mio., im Osten 1 Mio.

In einer Studie des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung werden zukünftige Veränderungen des Wohnungsbestandes und des Wohnungsleerstandes untersucht. Für diese Arbeiten sind auch Kenntnisse über bisherige Entwicklungen notwendig, die für den Wohnungsleerstand im vorliegenden Beitrag auf Grundlage neuester Daten des Statistischen Bundesamtes... [Seite 15](#)

Vermarktung und Marketing

Alle unter einem Dach! Die WohnBau Schaumburg positioniert sich als verantwortungsbewusstes Unternehmen für ältere Menschen



Mit dem sogenannten Bielefelder Modell und dem kooperativen Ausbau wohnbegleitender Dienstleistungen haben sich zwei Richtungen entwickelt, mit denen Wohnungsunternehmen dem demografischen Wandel entgegentreten. Dass diese gesellschaftliche Verantwortung jedoch auch auf völlig neue Art verstanden und übernommen werden kann, zeigt die WohnBau Schaumburg. Auf ihrer eigenen Unternehmenshomepage können ab sofort auch fremde... [Seite 49](#)

Impressum
Chefredakteur Gerd Warda
warda@wohnungswirtschaft-heute.de

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Freiburger Stadtbau Spatenstich für eine neue Stadtteil-Kita, 14 Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten • Bauverein Breisgau-Vorstand Reinhard Disch feierte den 60. Herzlichen Glückwunsch!

Das lesen Sie im Juni 2012



Modell der südlichen Gropiusstadt heute; Foto Jens Röttsch

Seite 4 Dämmen – nur eine Übergangstechnologie? Sechs Thesen der Bundesstiftung über Baukultur im Klimawandel

Seite 8 Dr. Hans-Michael Brey: Zukunftsorientierte Personalentwicklung - Mitarbeiter sind entscheidend für den Erfolg eines Wohnungsunternehmens

Seite 11 F+B-Wohn-Index Deutschland: Immobilienpreise steigen wieder - Schere zwischen Regionen wird größer

Seite 14 Prof. Dr. Stephan Kippes: Renaissance der Energieeffizienz

Seite 15 Wohnungsleerstand heute: Im Westen sind es 2,5 Mio., im Osten 1 Mio.

Seite 18 Schimmel im Neubau: Jeder 2. Bau befallen – Experten: bundesweit 10 Milliarden Euro Schaden

Seite 21 Prof. Dr. Stock: Klimawandel mit Starkregen, Sturm und Hitze zwingt zu Baulösungen an Dach und Fassade

Seite 25 Vier Tipps damit falsches Lüften nicht den Keller durchfeuchtet

Seite 27 D&O; Klimawandel in Deutschland und andere Versicherungsfragen, deren Antworten Sie kennen sollten...

Seite 32 Wasserzähler, Grundstück, Parkettschaden, Parkplatz, Hausschlüssel – fünf aktuelle Urteile rund ums Wohnen und Vermieten

Seite 36 Degewo: 720 neue Wohnungen für Berlin - Aktuelle Mietpreise unter Berliner Mietspiegelniveau

Seite 39 Wiener BUWOG Gruppe kauft CMI AG und steigt in Berliner Wohnungsbaumarkt ein

Seite 41 Bremen: Wirtschaftlich erfolgreich, ökologisch ambitioniert, sozial engagiert - GEWOBA bleibt auf Wachstumskurs

Seite 45 KoWo Baden-Württemberg - Minister Dr. Nils Schmid: Wohnraumförderung wird überarbeitet

Seite 47 Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2012 „Effizienz 2020“ - Die Sieger: WIRO, LEG NRW und HOWOGE

Seite 49 Auf Augenhöhe! - Wie erfolgreiche Wohnungsunternehmen Interessenten zu Mietern, Mieter zu Kunden und Kunden zu Partnern machen

Seite 53 Neuer Vorsitz bei der ARGE Kölner Wohnungsunternehmen: Kathrin Möller folgt Georg Potschka

Seite 55 Alle unter einem Dach! Die WohnBau Schaumburg positioniert sich als verantwortungsbewusstes Unternehmen für ältere Menschen in der Region.

Seite 58 Mehr als 10.000 GSW-Mieter sparen bereits mit dem GSW Club

Seite 59 Fünf Mitteldeutsche Genossenschaftsverbände sind eine Macht:

Seite 61 Stattwerkstadt: Künstler gehen für bessere Verkehrsplanung und Baukultur in Deutschland auf die Straße

Seite 64 Freiburger Stadtbau Spatenstich für eine neue Stadtteil-Kita, 14 Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten

Seite 66 Dr. Joachim Wege: Trendwende beim Wohnungsbau in Norddeutschland: Wohnungsbauoffensive greift

Seite 67 Bauverein Breisgau-Vorstand Reinhard Disch feierte den 60. Herzlichen Glückwunsch!

Seite 68 Aareon spendet 15.000 Euro für DESWOS Projekt in Nicaragua

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser,

Ende Mai / Anfang Juni ist zum 22. Mal Garmisch-Zeit. Aareon lädt zum Branchentreff und über 1000 Entscheider der Wohnungswirtschaft kamen. Drei Dinge sind mir aufgefallen. Nein, nicht die neue Transparenz im Festzelt beim bayerischen Abend. Es war herrlich den Abendhimmel durch das durchsichtige Zeltdach sehen zu können. Tolle Idee. Vielmehr die Aareon-Transparenz über den Tellerrand zu den Märkten Frankreich, England und Holland zu schauen – zum gegenseitigen Nutzen. Dann der Mut zu weniger Eigenwerbung, hin zu echten Branchen-Themen, besetzt mit Spitzenrednern: Altkanzler Schröder, Abtprimas Dr. Notker Wolf, Prof. Dr. Gunter Dueck und GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Juni 2012. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten.

Aber schauen Sie kurz selbst per KLICK

Das Ganze abgerundet durch den Zukunftspreis mit den Siegern HOWOGE, LEG NRW und der WIRO. Ein Dank den Auslobern, aber ganz besonders dem Jurypräsidenten Hansjörg Bach und dem „technischen Leiter“ Siegfried Rehberg und Yvonne

Bär von der BBU. Aareon in Garmisch ist nun Branchentreff geworden, ein Muss auch für Nicht-Aareonkunden. Der nächste Termin steht schon ... 27. Bis 29. Mai 2013.

Klicken Sie mal rein, Ihr Gerd Warda

Dämmen – nur eine Übergangstechnologie? Sechs Thesen der Bundesstiftung über Baukultur im Klimawandel

Architekten aus Österreich und der Schweiz präsentierten im Deutschen Architekturzentrum DAZ in Berlin neue und wiederentdeckte Lösungen für energetisch optimierte sowie ansprechende Gebäude. Sollen wir Deutschen weiterhin den Titel „Dämm-Meister“ behalten oder auf ihn verzichten und nach modernen Lösungen suchen.



Debatte auf dem Podium: Michael Schumacher, Architekt, Michael Krautzberger, Deutsche Stiftung Denkmalschutz und Michael Braum, BSBK; alle Fotos: Andreas Speck für die Bundesstiftung Baukultur

Im Vorfeld der Fussball-Europameisterschaft plädiert die Bundesstiftung Baukultur dafür, dass Deutschland zumindest auf den Titel „Dämm-Meister“ verzichtet. Thema der Veranstaltung „Baukultur im Klimawandel“, die am 24. Mai im Deutschen Architekturzentrum DAZ stattfand, war zeitgemäßes energieeffizientes Bauen. Moderne nachhaltige Architektur ist noch längst nicht zu Ende gedacht und beschränkt sich nicht auf das „Passivhaus in der Pampa“

– So das Fazit. Rund hundert Personen kamen zu der Veranstaltung, die von der Architekturkritikerin Ira Mazzoni moderiert wurde. Hansruedi Preisig aus Zürich und Michael Kaufmann aus Schwarzach im Vorarlberg (Österreich) lieferten spannende Beispiele für zeitgemäße nachhaltige Architektur und dafür nötige Konzepte. Viele der Experten sahen in der Verdichtung von Städten ein wichtiges Mittel, um den Energieverbrauch zu reduzieren. Die Veranstaltung war der Auftakt einer Reihe von vier Podiumsdiskussionen der Bundesstiftung Baukultur, die von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt gefördert wird.

Deutschland auf dem Weg zum Dämm-Meister



„Ich fürchte, dass der energetische Umbau das Erscheinungsbild unserer Städte ähnlich zurichtet, wie einst die autogerechte Stadt“, warnte Michael Braum, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung. Alarmiert zeigte sich auch Olaf Bahner, Referent beim Bund Deutscher Architekten BDA: „In diesem Jahr sind etwa 52 Millionen Quadratmeter Wärmedämm-

Die Referenten der Veranstaltung „Baukultur im Klimawandel“

verbundsystem an die Häuser gebracht worden. Das entspricht einer Fläche von 6.000 Fußballfeldern.“ Für die Entsorgung des Materials Polystyrol, aus dem die Dämmungen bestehen, hielt die Industrie aber noch keine überzeugenden Lösungen bereit. Zentrale Herausforderungen benannte auch Sabine Djahanschah, Leiterin des Referats für Architektur und Bauwesen an der Deutschen Bundesstiftung Umwelt: „Forschungsbedarf sehe ich bei der Gesundheitsrelevanz und der Umweltverträglichkeit von Baustoffen, oder auch bei Lebenszyklusanalysen.“

Klimaschutz weder objekt- noch stadtgerecht

Michael Schumacher, Architekt aus Frankfurt am Main, berichtete in seinem Vortrag „Dauerhaft und schön“ über Sanierungsprojekte seines Büros, wie die Städelschule und das Amerikahaus in Frankfurt am Main. Solche baukulturell anspruchsvollen Beispiele würden den heutigen Maßstäben der energetischen Zertifizierung nicht mehr gerecht. Ein weiteres Projekt, der Erweiterungsbau einer Ganztagschule in Frankfurt am Main, habe gezeigt, wie die politisch gut gemeinte Vorgaben der Zertifizierung am konkreten Objekt scheitern können: Durch Dämmung und aufwendige Verglasung erhöhten sich die Baukosten für den Erweiterungsbau um fünfzehn Prozent. Der Nutzen sei jedoch zweifelhaft: „Das Gebäude wird vor allem mittags genutzt. 200 Schüler essen dort: Es wird gekocht, das Haus wärmt sich auf. Die dreifachverglasteten Türen sind außerdem zu schwer.“

Kritisch zeigte sich auch Michael Krautzberger, stellvertretender Vorsitzender der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, in seinem Vortrag über „Das baukulturelle Erbe in Zeiten des Klimawandels“. Das Problem der Gebäudezertifizierung bestünde vor allem darin, dass Neubaustandards gemäß Schema F auf Altbauten übertragen werden. Bis der Ausbau von regenerativen Energien gelingt, bleibe das Dämmen eine Übergangstechnologie, so Krautzberger.

Umso schlimmer, dass durch diese Technologie das Gesicht der europäischen Stadt bedroht sei. „Sie ist ein Unikat, das man nicht ohne Weiteres umgestalten kann“, mahnte Krautzberger. Rede er mit Klimaforschern über deren Vorstellung von Stadt, werde ihm unbehaglich: „Sie berichten über Alu-Kisten, die kleine Energiefabriken sind.“

Regionale Ressourcen nutzen



„Die Energiewende kann eine Chance sein zur Überwindung der globalisierten Architektur“, so die veröhnliche These von Hermann Kaufmann, Architekt aus Österreich und Professor mit dem Fachgebiet Holzbau am Institut für Bautechnik und Entwerfen der TU München. „Das Billig-Öl war das Opium, das uns blöd gemacht und dazu geführt hat, dass wir die Konzepte für energieeffizientes Bauen vergessen haben – nun müssen wir die alten Prinzipien wieder entdecken und für unsere Zeit interpretieren“, so Kaufmann. In der Rückbesinnung auf regionale Rohstoffe wie Holz oder Lehm sehe er eine Möglichkeit. Neuinterpretiert lasse sich die traditionelle Holzbauweise aus dem Vorarlberg auch anwenden auf moderne Bauten, vom städtischen Gemeindezentrum bis zum achtgeschossigen Hochhaus. Nachhaltige Gebäude müssten zudem nutzungsneutrale Grundrisse bereitstellen und über ein großzügiges Raumangebot verfügen.

Michael Kaufmann, Architekt aus Schwarzach in Österreich, über die Rückbesinnung auf regionale Baukultur

Der gesellschaftspolitische Überbau fehlt noch

Hansruedi Preisig, Architekt aus Zürich, setzte bei seinem Vortrag vor allem auf den nötigen Überbau, der in Deutschland bei allem Klimaschutzzeifer fehle. In der Schweiz wurde dafür das Modell der lebensstilorientierten 2.000-Watt-Gesellschaft entwickelt. Dies umfasst die Deckelung des Verbrauchs pro Kopf auf 500 Watt aus fossilen und 1.500 Watt aus erneuerbaren Energien. Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein habe entsprechende Leitvorgaben für den Baubereich erarbeitet. Neben einem Merkblatt für Architekten gehört dazu auch ein Rechentool für den Entwurf. „Hier werden die Weichen für den späteren Energieverbrauch gestellt“, so Preisig. Nicht zuletzt sei eine wichtige Voraussetzung, dass die Bevölkerung den Wandel mittrage. Rund zwei Drittel der Züricher stimmten dem Konzept der 2.000-Watt-Gesellschaft per Referendum zu. Wie weit die Gesellschaft ist, zeigt sich auch darin, dass die Hälfte der Haushalte – wie Preisig – ohne Auto auskommt.

Nina Schwab

Sechs Thesen der Bundesstiftung über Baukultur im Klimawandel

WIR MÜSSEN DEN BAUKULTURELLEN NEBENWIRKUNGEN DER ENERGIEWENDE INS AUGEN SEHEN

Der energetische Umbau könnte das Erscheinungsbild unserer Städte ähnlich zurichten, wie es die autogerechte Stadt seit den 50er Jahren getan hat.

WIR MÜSSEN MIT DER SUBSTANZ UND NICHT GEGEN SIE ARBEITEN, DAS HEIßT, DASS WIR FÜR DEN EINZELNEN ORT UND DAS EINZELNE GEBÄUDE SPEZIFISCHE LÖSUNGEN ENTWERFEN MÜSSEN.

Die Reduktion auf rechnerische Kennwerte garantiert keine lebenswerte Umwelt. Sie birgt die Gefahr, auf Irrwege zu geraten, da sie die Verantwortung von den gestalterisch geschulten Architekten auf die effizienzgeschulten Energieberater abschiebt.

WIR MÜSSEN DIE INTEGRATION DER REGENERATIVEN ENERGIEN INS ERSCHEINUNGSBILD UNSERER STÄDTE UND LANDSCHAFTEN SOWIE DIE ENERGETISCHE SANIERUNG UNSERER HÄUSER ZUERST ALS GESTALTERISCHE HERAUSFORDERUNG ANSEHEN, DIE DEN STÄDTEBAULICHEN UND LANDSCHAFTLICHEN KONTEXT RESPEKTIERT.

Dabei müssen die Beteiligten davon überzeugt sein, dass nicht die Optimierung einzelner Bausteine, sondern nur die Ausgewogenheit und das Zusammenspiel unterschiedlicher Ansätze unsere gebaute Umwelt baukulturell verbessern wird.

NUR DURCH EINE GANZHEITLICHE BETRACHTUNG DES ENERGIEVERBRAUCHS JEDES EINZELNEN KANN EIN BEWUSSTSEIN FÜR DEN RESSOURCENEFFIZIENTEN VERBRAUCH GESCHAFFEN WERDEN.

Anstelle des Kurierens von Einzelaspekten an den Objekten, ob Wärmedämmung oder Photovoltaik, muss eine verbrauchsorientierte Betrachtung der Ressourceneffizienz in ihrer Gesamtheit treten.

WIR MÜSSEN VOM GEBÄUDE ÜBER DAS QUARTIER BIS HIN ZU EINEM VERÄNDERTEN MOBILITÄTSVERHALTEN DENKEN

Baukultur heißt, Effizienz im größeren Maßstab zu sehen, das bedeutet die Innenentwicklung der Städte mit aller Konsequenz vor der Außenentwicklung zu fördern und sich für nachhaltige Mobilitätsangebote stark zu machen.

WIR MÜSSEN DIE GESETZGEBUNG ÄNDERN UND SIE AN DEN MÖGLICHKEITEN DES BESTANDS ORIENTIEREN

Energieeffizienz ist nicht der einzige Aspekt der Nachhaltigkeit. Die vielfach beklagte niedrige Sanierungsquote ließe sich steigern, wenn in der Gesetzgebung die Energieeffizienz-Maßstäbe nicht länger an Neubauten orientiert werden, sondern an Bestandsbauten. Dies bedarf neben einer Energieauch einer Gesetzgebungswende.

Dr. Hans-Michael Brey: Zukunftsorientierte Personalentwicklung – Mitarbeiter sind entscheidend für den Erfolg eines Wohnungsunternehmens

„Wohnen wird immer komplizierter“ Zukunftsorientierte Personalentwicklung ist ein strategischer Erfolgsfaktor. Dr. Hans-Michael Brey, geschäftsführender Vorstand BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin beleuchtet in einer dreiteiligen Serie die Bildungsanforderungen in einer globalisierten/technisierten Welt für Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Lesen Sie Teil 1: Mitarbeiter sind entscheidend für den Erfolg eines Wohnungsunternehmens



Die Wohnungswirtschaft befindet sich zunehmend in einem Spannungsfeld, das von zwei zentralen Fragestellungen geprägt ist:

**Was wird Energie in Zukunft kosten?
Wo wollen Menschen wie leben?**

Die Branche kommt nicht umhin, dafür die richtigen Antworten zu finden und wirtschaftlich tragfähige Lösungen entwickeln zu müssen. Gleichwohl hat es immer öfter den Anschein, dass sich die Wohnungswirtschaft - wie andere Branchen auch - zunehmend in der Defensive befindet. Hier lautet das Stichwort: Demographiefalle. Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung, gemessen am Median, liegt bei etwa 43 Jahren. Bis zum Jahre 2045 wird das mittlere Alter um neun Jahre steigen. Zwischen 2045 und 2060 wird die Hälfte der Bevölkerung älter als 52 Jahre sein. Der Anteil von Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen unter 20 Jahren beträgt 19%. Ihr Anteil an der Bevölkerung wird im Jahr 2060 16% betragen. Diese Entwicklung wirkt sich bereits heute auf den Arbeitsmarkt aus. So sank die Zahl der Bewerber für den Ausbildungsmarkt kontinuierlich. Haben sich 2007/2008 noch 451.000 junge Menschen um Ausbildungen beworben, so lag die Zahl 2007/2008 bei 389.000 Menschen und im Jahre 2010 ist sie auf 383.000 Menschen abgesunken. Dem muss jedoch nicht so sein, da die Wohnungswirtschaft eine Branche mit Zukunft ist! Es spricht vielmehr dafür, dass die Wohnungswirtschaft aus sozialen wie volkswirtschaftlichen Überlegungen heraus in Zukunft immer wichtiger wird, weil ...

In der JuliAusgabe lesen Sie den Teil 2 - Mitarbeiter wollen nicht nur gefordert, sondern auch gefördert werden

Dr. Hans-Michael Brey,
Foto BBA

... die Wohneigentumsbildung an Bedeutung gewinnt. Begründung: Das gesetzliche und somit umlagefinanzierte Rentensystem wird eine weitere Säule benötigen. Das wird unserer Branche helfen, da sich ein Jeder mit der Rentenfrage persönlich beschäftigen muss.

... die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt den Wohnungsmarkt beeinflusst - getreu dem Motto: Job follows people! „In einer globalisierten Welt wird die Bedeutung des geographischen Ortes nicht verschwinden, sondern zunehmen. Wo wir leben, wird immer wichtiger. Städte und Landschaften prägen die Persönlichkeit wie die Wahl des Partners oder Berufs.“ (Zitat aus: Who's your city“ von Richard Florida). Oder anders formuliert: Nur die Wohnungsmärkte, die über eine zukunftsorientierte Wirtschaftsstruktur verfügen, werden auch prosperieren können.

... die sogenannten strukturellen Effekte des demographischen Wandels zunehmen. Begründung: Es kommen mehr Frauen in „Lohn und Brot“, um das demographische Dilemma aufzulösen. Das führt zu „Doppelverdienerhaushalten“. Höherwertige Immobilien werden deshalb vor allem von den Familien nachgefragt werden, in der beide Elternteile arbeiten. Ein funktionierender Wohnungsmarkt braucht dennoch ein differenziertes Wohnungsangebot - vom „intelligenten Schlichtwohnungsbau“ bis zum „High-End-Produkt“.

... es weitreichende technische Effekte geben wird. Begründung: Die technische Entwicklung im Bereich der Nachhaltigkeitsdiskussion führt zu einem bisher noch nicht erahnten Fortschritt.



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

Perfekt aufgestellt!

 **Schöck** | Balkonsysteme

Unternehmen, die die skizzierten Herausforderungen offensiv angehen und in ihrem Markt die Qualitätsführerschaft anstreben bzw. halten wollen, werden dafür dringender denn je gut ausgebildete Fachkräfte benötigen. Dazu müssen sie die Qualifikation ihrer Mitarbeiter kontinuierlich weiterentwickeln, denn eine vorausschauende Nachwuchskräfteförderung und Führungskräfteentwicklung tragen nachweislich zur Verbesserung der Unternehmensergebnisse bei. Entscheidend dabei ist, dass sich die Qualifizierungsmaßnahmen nicht auf das fokussieren, was heute ansteht, sondern auf das, was morgen gefordert wird. Wer darüber hinaus auch noch den Wettbewerb um kluge Köpfe gewinnen will, muss als Arbeitgeber - als Marke - interessant sein. Erfahrungen aus der Praxis belegen regelmäßig, dass eine am Menschen ausgerichtete Unternehmenskultur in Verbindung mit einer strategischen Personalentwicklung den Wert des jeweiligen Arbeitgebers - der Marke - steigert. Vor diesem Hintergrund muss die Immobilien- und Wohnungswirtschaft aufpassen, dass sie bei den klugen Köpfen nicht durch das Raster fällt. Eine strategisch ausgerichtete Personalentwicklung ist für den künftigen Unternehmenserfolg also ein, wenn nicht sogar der entscheidende Erfolgsfaktor.

Dr. Hans-Michael Brey

*Geschäftsführender Vorstand
BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin*



Um-Frage

F+B-Wohn-Index Deutschland: Immobilienpreise steigen wieder – Schere zwischen Regionen wird größer

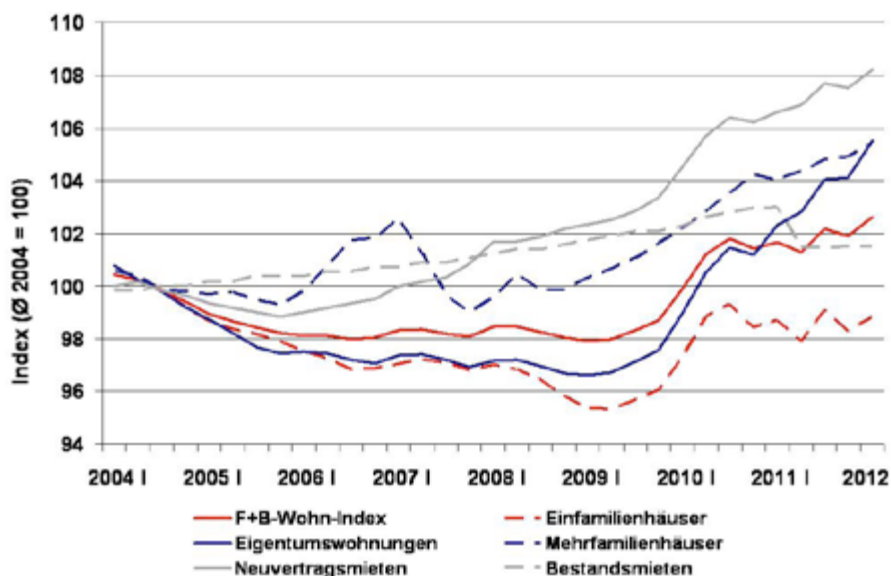
Der deutsche Immobilienmarkt erwacht aus der Stagnation. Während die Preise für Eigenheime weiter stabil sind, steigen die Preise für Eigentumswohnungen und die Wohnungsmieten im bundesdeutschen Durchschnitt aktuell wieder an. Im Vergleich zum Vorjahresquartal stieg der F+B-Wohn-Index Deutschland im ersten Quartal 2012 um 1,1 Prozent auf einen Indexwert von 102,6 an, allein im Vergleich zum Vorquartal (4. Quartal 2011) war sogar ein Anstieg um 0,7 Prozent zu verzeichnen.

Wohnimmobilien in Deutschland werden ihrem Ruf als solide und langfristige Wohnanlage weiter gerecht“, stellt Dr. Bernd Leutner, Geschäftsführer der F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt, fest. „Getragen wird dies vor allem von anziehenden Preisen für Eigentumswohnungen - insbesondere in Süddeutschland.“ Während sich die Preise für Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorquartal um 1,3 Prozent (Vergleich zum Vorjahresquartal: plus 3,1 Prozent) und für Mehrfamilienhäuser immerhin noch um 0,5 Prozent (plus 1,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal) erhöht haben, erhöhten sich die Preise für Eigenheime im selben Zeitraum geringfügig um 0,5 Prozent. Auch die Neuvertragsmieten bewegen sich im Durchschnitt leicht nach oben: um 0,6 Prozent im Vergleich zum Vorquartal und um 1,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Regional gibt es allerdings große Unterschiede, so dass Investoren und private Kaufinteressenten vor dem Ankauf eine gründliche Regionalanalyse durchführen sollten. „Insgesamt entwickeln sich die Preise und Mieten für Wohnungen in den Städten und Gemeinden in Deutschland immer mehr auseinander“, so Dr. Leutner weiter. „Die Unterschiede bei den Preistrends sind beträchtlich und nehmen weiter zu, so dass wir von einer Scherenentwicklung sprechen können.“

Zum F+B-Wohn-Index Deutschland Quartalsbericht per [KLICK](#)

Bayern baut Spitzenposition bei Preisen für Eigentumswohnungen weiter aus

Seit langem verzeichnet München (Rangplatz 1) mit im Schnitt 3.850 Euro pro Quadratmeter (+ 6,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal) die höchsten Eigentumswohnungspreise, gefolgt von einer Reihe von Gemeinden des Münchner Umlands mit immerhin noch knapp 3.000 Euro je Quadratmeter. Auf den ersten zehn Rangplätzen finden sich ausschließlich Städte im süddeutschen Raum, erst auf Rang 11 bzw. 13 liegen die Metropolen Hamburg bzw. Frankfurt mit durchschnittlichen ETW-Preisen von 2.620 Euro bzw. 2.550 Euro pro Quadratmeter. Auf Platz 18 erscheint Stuttgart, Düsseldorf erst auf Platz 28 und Köln gar erst auf Platz 44. Die Eigentumswohnungspreise in Berlin (Rangplatz 168) sind mit durchschnittlich 1.700 Euro pro Quadratmeter nach wie vor sehr moderat.



Der Trend der regionalen Ausdifferenzierung setzt sich auch bei den Steigerungsraten fort. Die höchsten Steigerungsraten bei den Preisen für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahresquartal verzeichnen erneut einige süddeutsche Städte: Kempten im Allgäu (Rangplatz 17) etwa mit plus 20 Prozent und Unterschleißheim (Rangplatz 4) mit 14 Prozent. Fast ebenso hoch steigen die ETW-Preise im Vergleich zum letzten Jahr in Bamberg (+ 13,7 Prozent), Rosenheim (+ 12,2 Prozent) und Regensburg (+ 10,2 Prozent). Demgegenüber blieben die Steigerungsraten in den Metropolen im Vergleich zum ersten Quartal 2011 moderat: München ragt mit plus 6,7 Prozent noch heraus. Hamburg verzeichnet einen Anstieg von 4,8 Prozent, Köln von 3,5 Prozent, Frankfurt immerhin mit 2,9 Prozent. Berlin zeigt ein Plus von 5,1 Prozent, allerdings von einem deutlich niedrigeren Niveau aus.

Am unteren Ende der Preisskala zeigen sich bei den Städten über 25.000 Einwohner nach wie vor kaum Änderungen der Rangplätze. Weißenfels, Köthen in Anhalt und Zeitz bieten mit Eigentumswohnungspreisen von maximal 700 Euro pro Quadratmeter einen außerordentlich günstigen Einstieg ins Eigentum. Die Preise haben dort, außer in Köthen, im letzten Jahr noch einmal deutlich nachgegeben, in Weißenfels um 3,8 Prozent in Gera um 3,2 Prozent. In Fürstenwalde und in Halberstadt lag der Preisrückgang im letzten Jahre bei mehr als zehn Prozent. Eine Ausnahme bildet die Weltkulturerbestadt Görlitz, wo die Preise um 4,1 Prozent im vergangenen Jahr zulegten.

Weltkulturerbestadt Görlitz

Neuvertragsmieten in süddeutschen Universitätsstädten steigen weiter - Berlin nach wie vor günstig

Auch bei den Neuvertragsmieten setzt sich der bisherige Trend weiter fort. München toppt mit durchschnittlichen Marktmieten von 12,10 Euro pro Quadratmeter für zehn Jahre alte, 75 Quadratmeter große Wohnungen alle anderen deutschen Städte. Der Mietanstieg betrug im letzten Jahr 3,0 Prozent.

In anderen Großstädten stagnieren die Neuvertragsmieten oder steigen nur leicht an. Dagegen sind in einigen Umlandgemeinden Hamburgs (in Buchholz in der Nordheide und in Reinbek) sowie Münchens überdurchschnittliche Zunahmen zu registrieren. Ganz oben bei den Mieten und beim Mietenanstieg liegen weiterhin auch die süddeutschen

Universitätsstädte. Die Mieten in Freiburg, Heidelberg, Tübingen oder Konstanz sind höher als in Hamburg oder Stuttgart. In Freiburg (Rang 11) stiegen die Durchschnittsmieten im Vergleich zum Vorjahresquartal um 3,5 Prozent, in Konstanz (Rangplatz 6) sogar um 4,1 Prozent. Auf Platz sieben liegt Heidelberg mit einer Quadratmetermiete von 9,40 Euro (+0,1 Prozent). Auch in Regensburg (+4,0 Prozent auf 8,40 Euro) konnten erneut überdurchschnittliche Mietsteigerungen registriert werden.

Im Metropolenvergleich nach wie vor günstig sind die Mieten in Berlin. Mit 6,40 Euro pro Quadratmeter für die Standardwohnung (+2,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal) liegt die Hauptstadt mit Rangplatz 197 (unter den 504 Städten mit über 25.000 Einwohnern) auf dem Niveau von Pforzheim oder Bocholt. Nur Hannover und Bremen verzeichnen unter den Städten mit über 500.000 Einwohnern im Westen der Republik ein vergleichbar niedriges Mietenniveau.

Die niedrigsten Mieten in Deutschland zahlt man derzeit mit 4,10 Euro pro Quadratmeter erneut in Staßfurt (Rangplatz 504) oder in Görlitz und Stendal. Aber auch in Zittau und Plauen sowie Pirmasens und Hof sind die Mieten bei Neuverträgen vergleichsweise niedrig. Die Trends der Mietentwicklung war an diesen Standorten unterschiedlich: Vielfach waren sie rückläufig oder stagnierten. Die höchsten Preisrückgänge zeigten sich in Stendal (- 7,6 Prozent), Ibbenbüren (- 5,0 Prozent), Zweibrücken (- 4,5 Prozent), Sangershausen (- 4,3 Prozent) und Halberstadt (- 4,0 Prozent).

Andreas Riedel

*Metropolenvergleich:
Berlin immer noch günstig*

Über den F+B-Wohn-Index Deutschland

Der F+B-Wohn-Index Deutschland kombiniert deutschlandweit die Miet- und Preisentwicklung von Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern mit den Trends von Neuvertrags- und Bestandsmieten von Wohnungen und den Ertragswerten von Mehrfamilienhäusern. Der Index ermittelt somit quartalsweise eine zusammenfassende Betrachtung des gesamten Wohnsegments in Deutschland, die bis auf die Postleitzahl und Straßenabschnittsebene reicht.

Grundlage des F+B-Wohn-Index Deutschland sind Angebotsdaten von rund 24 Mio. Objekten. Die Preisdaten werden korrigiert um empirische Transaktionsabschläge und durch Georeferenzierung und die Überprüfung auf Angebots-Dubletten bereinigt. Die Schätzung der regionalen Zeitreihen für die zugrunde liegenden Objektarten erfolgt mittels der hedonischen Regression, die Aggregation zu Bundesindizes richtet sich nach dem Wohnungsbestand.

Um-Frage

Prof. Dr. Stephan Kippes: Renaissance der Energieeffizienz

Energieeffizienz hat bei der Immobilienvermarktung wieder an Bedeutung gewonnen. Das ist eines der Ergebnisse des Marktmonitor Immobilien 2012, einer repräsentativen Studie von Prof. Dr. Stephan Kippes, Professor für Immobilienmarketing und Maklerwesen an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU), in Kooperation mit dem immobilienportal immowelt.de. Die Mehrzahl der im Rahmen des Marktmonitor Immobilien 2012 befragten Makler (56 Prozent) attestiert einem hohen energetischen Sanierungsstandard eine kaufpreissteigernde Wirkung. 2011 waren es lediglich 44 Prozent, 2010 hingegen noch 60 Prozent.

Dass das Thema Energieeffizienz nach einem Rückgang im Jahr 2011 wieder an Bedeutung gewonnen hat, ist nach Einschätzung der Autoren der Studie auf mehrere Ursachen zurückzuführen. So sei das Thema Energieversorgung nach der Reaktorkatastrophe von Fukushima wieder verstärkt in das Bewusstsein der Öffentlichkeit geraten. Des Weiteren rücken die steigenden Energiepreise das Thema energieeffizientes Wohnen bei Immobilienbesitzern und Mietern zunehmend in den Fokus.

*Zum **MARKTMONITOR IMMOBILIEN** per **KLICK***

Dass das grundsätzliche Interesse am energetischen Sanierungsstand einer Immobilie wieder zugenommen hat, belegt auch die Beobachtung von drei Vierteln der Makler: Sie gaben in der aktuellen, von immowelt.de durchgeführten Umfrage an, dass sowohl Kauf- als auch Mietinteressenten bei Objektbesichtigungen inzwischen häufiger als noch vor drei Jahren Fragen zur Energieeffizienz stellen. Das ohnehin niedrige Interesse am Energieausweis hat hingegen verglichen mit 2011 kaum zugenommen.

Die Energieeffizienz einer Immobilie wirkt sich nicht nur auf deren Preis aus, sondern auch auf die Dauer und den Aufwand bei der Vermarktung. Die Experten empfehlen daher, Immobilien vor Verkauf oder Neuvermietung zumindest teilzusanieren. Vor dem Verkauf raten die Makler vor allem zur Investition in Dachdämmung (80 Prozent) und Wärmeschutzverglasung (66 Prozent). Vor einer Neuvermietung empfehlen sie den Einbau von Wärmeschutzverglasung (66 Prozent) und die Dämmung der Fassade (58 Prozent). Die repräsentative Studie Marktmonitor Immobilien 2012 entstand in Zusammenarbeit von Prof. Dr. Stephan Kippes, Professor für Immobilienmarketing und Maklerwesen an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, und dem Immobilienportal immowelt.de. Befragt wurden 539 zufällig ausgewählte Makler aus ganz Deutschland. Für die Ziehung der Stichprobe wurde das Immobilien-Professional-Panel (IPP) verwendet, ein gleichbleibender Personenkreis, welchem ausschließlich Fachleute von Unternehmen aus der Immobilienbranche angehören. Es basiert auf der Kundendatenbank der Immowelt AG (Nürnberg). In seiner dritten Auflage beleuchtet der Marktmonitor Immobilien neben dem Themenschwerpunkt Energieeffizienz Fragen zu Infrastruktur und Lagekriterien beim Immobilienerwerb, die aktuelle Situation auf dem Immobilienmarkt sowie die Besonderheiten bei der Vermarktung von Problemimmobilien.

Udo Renner

Wohnungsleerstand heute: Im Westen sind es 2,5 Mio., im Osten 1 Mio.

In einer Studie des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung werden zukünftige Veränderungen des Wohnungsbestandes und des Wohnungsleerstandes untersucht. Für diese Arbeiten sind auch Kenntnisse über bisherige Entwicklungen notwendig, die für den Wohnungsleerstand im vorliegenden Beitrag auf Grundlage neuester Daten des Statistischen Bundesamtes aufbereitet wurden.

Die im Frühjahr 2012 vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Daten zum Mikrozensus 2010 zeigen keine Trendwende im Wohnungsleerstand. In Deutschland ist der Wohnungsleerstand von 2006 bis 2010 um 280 Tausend Wohnungen auf insgesamt 3 489 Tausend Wohnungen angestiegen. Die Leerstandsquote erhöhte sich von 8,1 % auf 8,6 %. Die höchsten Zuwächse wurden in Westdeutschland registriert. Hier stieg die Wohnungsleerstansquote von 6,8 % auf 7,8 %. In Ostdeutschland einschließlich Berlin ist der Wohnungsleerstand leicht von 12,4 % auf 11,5 % gesunken. Das trifft, mit Ausnahme von Thüringen, auf alle ostdeutschen Länder zu. Die Ursachen für diese unterschiedlichen Trends liegen u. a. im Verhältnis von Neubau und Abriss. In Westdeutschland wurden im vergleichbaren Zeitraum 2006 bis 2010 bei sehr geringer Abrissquote 539 Tausend Wohnungen neu errichtet, der Leerstand wuchs um 364 Tausend Wohnungen. In Ostdeutschland hingegen wurden mehr Wohnungen abgerissen (94 Tausend) als neu gebaut (83 Tausend), der Wohnungsleerstand verringerte sich um 85 Tausend Wohnungen. Die steigenden Leerstandszahlen in allen westdeutschen Ländern und die weiterhin hohen Leerstandszahlen in Ostdeutschland widerlegen die Meinung einzelner Interessenverbände, dass Deutschland vor einer neuen Wohnungsnot steht. Derzeit sind auch keine Anzeichen dafür erkennbar, gleichwohl eine oft gesplante Entwicklungsdynamik auch regional zu Engpässen auf dem Wohnungsmarkt führen kann.

keine Trendwende im Wohnungsleerstand

Nach wie vor hoher Wohnungsleerstand in Ostdeutschland

Anfang der 1990er Jahre standen in Ostdeutschland rund 420 Tausend Wohnungen, etwa 6 % des Bestandes, leer. Hauptgrund für den Leerstand waren erhebliche bauliche Mängel und große Defizite in der Ausstattung der Wohnungen. Im Zeitraum von 1990 bis 1995 gab es kaum Veränderungen in der Höhe des Wohnungsleerstandes. Die Zahl der Haushalte blieb trotz erheblicher Bevölkerungsverluste durch Haushaltsneugründungen stabil, und neue Wohnungen entstanden bis dahin nur in geringerer Zahl. Nach 1995 veränderte sich die Situation. Eine sehr hohe Neubautätigkeit bei gleichzeitig weiterem Rückgang der Bevölkerungszahlen führte dazu, dass sich der Wohnungsleerstand im Zeitraum 1995 bis 1998 von 6,6 % auf 12,4 % nahezu verdoppelt hat. In den folgenden Jahren bis 2002 stieg die Leerstandsquote noch gering auf 13,7 % an und sank dann bis 2006 auf 12,4 % und 2010 auf 11,5 % (Abbildung). Derzeit stehen in Ostdeutschland noch rund 1 Million Wohnungen leer. Mit einer Quote von 13,2 % befinden sich über drei Viertel aller Wohnungsleerstände im Mehrfamilienhausbestand. Ein- und Zwei-

Hauptgrund für den Leerstand waren erhebliche bauliche Mängel und große Defizite in der Ausstattung der Wohnungen

familienhäuser stehen seltener leer, die Leerstandsquote beträgt hier 7,5 %. Die Trends sind jedoch gegenläufig: während der Wohnungsleerstand bei den Ein- und Zweifamilienhäusern seit 2002 kontinuierlich leicht ansteigt, geht er im Mehrfamilienhausbestand in allen Baualtersklassen zurück. Nach wie vor am höchsten ist er in den Mehrfamilienhäusern, die bis 1918 errichtet wurden. Hier stand 2010 noch jede sechste Wohnung leer. In der Baualtersklasse 1919 bis 1948 ist der Wohnungsleerstand seit 2006 von 17,9 % auf 15,1 % gesunken. Am geringsten ist die Wohnungsleerstandsquote mit 9,7 % in der Baualtersklasse 1949 bis 1978 und in der Baualtersklasse 1979 bis 1990 mit 13,8 %. In diesen Beständen sind seit 2002 vorrangig die Mittel für den Rückbau im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost zum Einsatz gekommen. Unterschiedlich hoch ist auch der Wohnungsleerstand zwischen den Ländern. Unter dem ostdeutschen Durchschnitt liegen Berlin mit 7,5 %, sowie Brandenburg, Thüringen und Mecklenburg-Vorpommern mit je etwa 11 %, überdurchschnittlich hoch ist der Wohnungsleerstand in Sachsen (13,9 %) und in Sachsen-Anhalt (15,0 %).

Steigende Wohnungsleerstände in Westdeutschland

In Westdeutschland sind das Saarland (10,1 %) und Nordrhein-Westfalen (9,1 %) besonders betroffen, allerdings immer noch geringer als die ostdeutschen Länder. Während in Ostdeutschland der Wohnungsleerstand seit 2002 kontinuierlich gesunken ist, so ist er in Westdeutschland von 6,6 % auf 7,8 % angestiegen. Die Unterschiede in der Höhe der Wohnungsleerstände zwischen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern sind vergleichsweise gering. Auf Grund der Gebäudestruktur in Westdeutschland befindet sich demnach fast die Hälfte aller Leerstände im Ein- und Zweifamilienhausbestand. Mit zunehmendem Alter der Wohngebäude nimmt auch in Westdeutschland die Höhe der Leerstände zu. Das gilt sowohl für die Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für die Mehrfamilienhäuser. Die Leerstandsquote im Baualter bis 1918 betrug bei den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 9,3 %, bei den Mehrfamilienhäusern 11,4 %. Auch bei den als besonders gefährdet geltenden Nachkriegsbauten ist der Wohnungsleerstand nicht überdurchschnittlich angestiegen. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt er derzeit 7,0 % und bei den Mehrfamilienhäusern 7,8 %. In Westdeutschland stehen insgesamt fast 2,5 Millionen Wohnungen leer.

in Westdeutschland befindet sich fast die Hälfte aller Leerstände im Ein- und Zweifamilienhausbestand

Künftige Entwicklungen

Nach den aktuellen Hochrechnungen des Statistischen Bundesamtes wird in Deutschland bis 2060 ein Bevölkerungsrückgang erwartet. In Ostdeutschland werden zwischen 2010 und 2060 in allen Dekaden Bevölkerungsverluste auftreten, die insgesamt bis 32 % der Bevölkerung von 2010 betragen könnten (Statistisches Bundesamt 2011). Die Zahl der Haushalte in Ostdeutschland würde dann in allen Dekaden bis zum Jahr 2060 je nach Berechnungsvariante (Ober- bzw. Untergrenze der mittleren Bevölkerung) um 1,8 bis 2,3 Millionen abnehmen (Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung 2012). Das bedeutet, dass die in der Vergangenheit sehr stark leerstandsreduzierend wirkende Komponente einer steigenden Zahl der Haushalte nicht mehr wirkt. Allein bei ausgeglichener Bautätigkeit (Summe aus Neubau und Abriss) könnte der Wohnungsleerstand auf etwa 35 % ansteigen. Das macht deutlich, welchen Stellenwert der Rückbau und Umbau

Leerstandsrisiko in strukturschwachen Gebieten steigt

des Wohnungsbestandes zukünftig bekommt. Gleichzeitig ist auch zu erwarten, dass der Abriss von Wohngebäuden deutlich schwieriger wird, da kaum noch unsanierte Gebäude bestehen und sich der Leerstand gleichmäßiger innerhalb der Städte über die verschiedenen Baualterklassen verteilt. Es wird nicht ausbleiben, dass in Zukunft auch mit Neuschulden belastete Gebäude vom Markt genommen werden müssen und insbesondere auch das Leerstandsrisiko in strukturschwachen ländlichen Gebieten steigt.

In Westdeutschland ist die Situation hingegen etwas anders. Zwischen 2010 und 2030 wird hier ebenfalls ein leichter Bevölkerungsrückgang von rund 5 % erwartet. Bei den Haushaltszahlen kann bis 2025 aber noch mit einer Zunahme von etwa 1,0 bis 1,4 Millionen Haushalten, die zusätzlich mit Wohnungen zu versorgen sind, gerechnet werden. Ab 2025 werden dann ebenfalls erhebliche Haushaltsrückgänge in einer Größenordnung von 2,0 bis 3,8 Millionen Haushalten erwartet. Das bedeutet, dass mittel- bis langfristig der Wohnungsleerstand auch in Westdeutschland nicht nur regional begrenzt, sondern wie in Ostdeutschland fast flächendeckend zum Problem werden könnte. Insgesamt bergen die aufgezeigten Tendenzen ein erhebliches Risiko für die Immobilienwirtschaft. Auch wenn die Probleme gegenwärtig häufig noch nicht als akut angesehen werden, ist es wichtig, dass sich insbesondere auch die westdeutschen Kommunen mit der Schrumpfungproblematik und den möglichen Folgen auseinandersetzen.

Karl-Heinz Effenberger

KH.Effenberger@ioer.de

STOLPUNDFRIENDS
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

Image aufwerten?

Zeigen Sie, was in Ihnen steckt! Vernetzte Gesamtkonzepte von **STOLPUNDFRIENDS** rücken Ihre Stärken ins rechte Licht – aufmerksamkeitsstark, wirkungsvoll und wertsteigernd.

Weitere Informationen finden Sie auf:
www.stolpundfriends.de



Schimmel im Neubau: Jeder 2. Bau befallen – Experten: bundesweit 10 Milliarden Euro Schaden

Im Rahmen des 2. Würzburger Schimmelpilz Forums fand eine Befragung der Teilnehmer zur Schimmelpilzbelastung in Neubauten statt. 70 Prozent der befragten Architekten, Bausachverständigen, Bau- und Sanierungsunternehmer sowie Juristen aus Deutschland und Österreich sind der Meinung, dass mindestens jeder 2. Neubau mit Schimmelpilz belastet ist. Einige der Experten gehen sogar davon aus, dass in Deutschland jeder Neubau einen (verdeckten, nicht sichtbaren) Schimmelpilzschaden hat. Der bundesweite Sachschaden wurde von 79 Prozent der Befragten auf mindestens 5 Milliarden Euro geschätzt. Davon wiederum schätzen 40 Prozent ein Sachschadenspotential von 20 Milliarden Euro und mehr.



Hoher Informations- und Aufklärungsbedarf, das rege Besucherinteresse bei der Erstveranstaltung im März letzten Jahres sowie die große Nachfrage des Fachpublikums nach einer Folgeveranstaltung, veranlassten Dr. Gerhard Führer, Leiter des unterfränkischen Instituts Peridomus und Veranstalter des Forums, zu einer Neuauflage des Würzburger Schimmelpilz Forums. Im Focus standen dieses Jahr Schimmelschäden in Neubauten. „Ein weitgehend unbekanntes, aber hochaktuelles und brisantes Thema, das alle am Bau Beteiligten wie Planer, die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und jeden Bauherrn betrifft“, so Dr. Gerhard Führer. Immer mehr Neubauten sind bereits in der Bauphase mit Schimmelpilzen in den Innenräumen belastet. Die Ursachen hierfür sind vielfältig: Planung, Bauleitung, Bauausführung und/oder witterungs-

Der Tagungsband zur Veranstaltung kann für 28 Euro über die Website des Veranstalters www.peridomus.de angefordert werden.

bedingte Feuchteinträge sind dafür verantwortlich. Schnelles Bauen ohne notwendige Trocknungszeiten der Bausubstanz begünstigt dies. Doch Kosteneinsparungen durch zeitnahen Erstbezug stehen (noch) im Vordergrund. Und so wird meist schnellst möglich die Gebäudehülle geschlossen, damit wetterunabhängig die Innenausbauten erfolgen können. Dabei werden beispielsweise in ein massiv gebautes Einfamilienwohnhaus alleine durch Baumaterialien wie Beton, Mörtel, Estrich und Putze ca. 10 bis 20 Kubikmeter Wasser eingebracht. Dies entspricht einer Wassermenge von 10.000 bis 20.000 Litern - und Feuchtigkeit ist die wesentliche Grundlage für jedes Schimmelpilzwachstum. Doch auch komplexe Gebäudetechnik und rasante Technologiesprünge stellen die Bauwirtschaft vor neue Herausforderungen, denn seitens der ausführenden Unternehmen fehlen oftmals das Know-how und die Erfahrungswerte im Umgang mit den neuen Baumaterialien und den einhergehenden Problemen. Energieeffiziente und damit dichte Bauweisen gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV), fehlerhaftes Lüftungs- aber auch falsches Heizverhalten verschärfen diese Problematik noch zusätzlich. Fazit: Die so in den Gebäuden verbleibende Feuchtigkeit bildet einen idealen Nährboden für Schimmelpilzwachstum.

Schimmelschaden in der Dämmung; Foto Gerd Warda

Jeder 2. Neubau mit Schimmelschaden belastet?



Im Rahmen des 2. Würzburger Schimmelpilz Forums, am Freitag, dem 23. März 2012, fand daher eine Befragung der rund 100 Teilnehmer aus Deutschland und Österreich statt. Laut Umfrage des Instituts Peridomus gehen 70 Prozent der befragten Architekten, Bausachverständigen, Bau- und Sanierungsunternehmer sowie Juristen davon aus, dass mindestens jeder 2. Neubau mit Schimmelpilz belastet ist. Einige der Experten sind

sogar der Meinung, dass in Deutschland jeder Neubau einen Schimmelpilzschaden hat. "Weil es keine belastbaren Zahlen, Daten und Fakten zu Schimmelpilzbelastungen in Neubauten gibt, ist dringender Forschungsbedarf nötig", fordert deshalb Dr. Führer. Und solange systematische Untersuchungen fehlen, ist das Erfahrungswissen einiger Weniger aus ihrer praktischen Tätigkeit gefragt. "Bundesweit liegt bisher auch keine Erhebung zu den Sanierungskosten bei Schimmelschäden in Neubauten vor", bedauert Führer. Fest steht jedoch, dass bei einem Schaden oftmals 50.000 Euro und mehr in eine fachgerechte Sanierung zu investieren sind. Bei rund 200.000 deutschen Neubauten jährlich summiert sich dies schnell zu einem Milliardenbetrag. Dies deckt sich mit dem Ergebnis der Umfrage: 79 Prozent der Experten des Würzburger Schimmelpilz Forums schätzen aufgrund ihrer Erfahrungswerte den bundesweiten Sachschaden auf mindestens 5 Milliarden Euro. Davon wiederum gehen 40 Prozent sogar von einem Sachschadenspotential von 20 Milliarden Euro und mehr aus. Ein horrender Betrag, der aber zumindest teilweise erklärt, weshalb seit dem Jahr 2010 drei Versicherungsunternehmen die Kosten für Schimmelpilzsanierungen aus ihren Versicherungsleistungen ausgeschlossen haben. Daraus ergeben sich Konsequenzen für alle am Bau Beteiligten: 1. Wenn keine Versicherungsleistung (mehr) besteht, kann ein Schimmelschaden im Neubau schnell zum wirtschaftlichen Ruin des Schaden verursachenden Unternehmens führen und zum Alptraum für den Bauherrn werden. 2. Vor diesem Hintergrund muss das Thema "Feuchtigkeit" aktiv angegangen werden, ein "Feuchtmanagement" ist beim Neubau zur Vermeidung von Bauschäden dringend nötig.

Würzburger Schimmelpilz Forum: Ursachenforschung und Aufklärung

Ursachenforschung und Aufklärung zu Schimmelpilzbelastungen in neu errichteten Wohnungen und Bürogebäuden lieferte das Würzburger Schimmelpilz Forum. Experten aus Deutschland und Österreich referierten und informieren über neueste wissenschaftlich-technische Erkenntnisse, aktuelle Nachweismethoden und innovative Sanierungstechniken: Dipl.-Ing. Wolfgang Wulfes, Architekt, öffentlich bestellter und vereidigter (ö. b. u. v.) Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Vorsitzender des BVS Sachverständige Bayern, informierte über die Feuchtigkeitsursachen für Schimmelbildung im

Dr. Gerhard Führer, Dipl.-Kfm. (Univ.) Nikolaus Kuner, Architekt Dipl.-Ing. Bernhard Riedl, Dipl.-Ing. Rolf Schmidt, Thorsten Lenz, Architektin Dipl.-Ing. Jasmin Wallner, Gerd Warda, und Dipl. Arch. Dr. Christian Hanus,

Über das peridomus Institut Dr. Führer: Im Jahr 1993 gründete Dr. rer. nat. Gerhard Führer, öffentlich bestellter und vereidigter (ö. b. u. v.) Sachverständiger für Schadstoffe in Innenräumen, das peridomus Institut Dr. Führer. Das Institut führt bundesweit "Innenraumchecks" zur Klärung und Vermeidung von Gebäudebedingten Erkrankungen durch. Vor dem Hintergrund neuester naturwissenschaftlicher und medizinischer Erkenntnisse erfolgt dabei eine systematische chemisch-analytische und mikrobiologische Bestandsaufnahme von Wohnungen und Häusern, Büroräumen, gewerblichen und öffentlichen Gebäuden wie Verwaltungen, Schulen und Kindergärten. Im Rahmen seiner Sachverständigentätigkeit zeigt Führer Lösungen für sach- und fachgerechte Sanierungen auf.

Neubau. Zur Lokalisierung von verdeckten, nicht sichtbaren Schimmelschäden durch systematische Untersuchungsmethoden mit dem Schimmelspürhund und im Labor referierten Dipl.-Ing. Jasmin Wallner, Architektin, Master of Science aus Wien und Thorsten Lenz, Ausbilder und Führer von Schimmelspürhunden aus Langenselbold. "Schimmel im Neubau erkannt - was nun?" fragte Dr. Gerhard Führer, ö. b. u. v. Sachverständiger für Schadstoffe in Innenräumen und Leiter des Instituts peridomus. Führer, Experte und Dozent für Schimmelpilzbelastungen in Innenräumen, erläuterte die systematische Vorgehensweise bei Schimmel im Neubau.

"Wie erkennt und beseitigt man Schimmelschäden im Neubau" war Thema einer Diskussionsrunde, eröffnet und moderiert von Dr. Christian Hanus, Dipl. Arch. ETH vom Department für Bauen und Umwelt der Donau-Universität Krems in Österreich. Was Lüftungsanlagen im Neubau leisten erläuterte Dipl.-Ing. Rolf Schmidt aus Celle, Architekt und Mitglied des Vorstandes im Verband für Wohnungslüftung e. V. Über die rechtlichen Aspekte von Schimmelschäden in Mietwohnungen informierte Rechtsanwalt Hans-Dieter Nicolay von der Kanzlei Rechtsanwälte Nicolay & Kremling. Nicolay ist Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins Würzburg. Zu "Schadens- und Konfliktpotentialen durch Schimmel im Neubau und Bestand, divergierende Interessenslagen bei den Protagonisten der Wohnungswirtschaft" referierte Dipl.-Kfm. (Univ.) Nikolaus Kuner, Strategy Consultant, München. Die Auswirkungen von Schimmelschäden auf die Bautechnik aus Sicht des Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erläuterte Dipl.-Ing. Bernhard Riedl, Architekt und ö. b. u. v. Sachverständiger für Schäden in Gebäuden, München. Gerd Warda, Chefredakteur von "Wohnungswirtschaft heute" aus Bosau eröffnete und moderierte die Diskussionsrunde "Welche Maßnahmen sind zur Vermeidung von Schimmelschäden im Neubau nötig?"

Christine Scharf

Dr. Führer beschäftigt sich bereits seit seinem Studium der Biologie und Chemie an der Universität in Würzburg mit Schadstoffen in Innenräumen und die praxisnahe Umsetzung wissenschaftlicher Erkenntnisse. Unmittelbar nach dem Studium war er in München bei der Gesellschaft für Umwelt und Gesundheit (GSF) in der Umweltforschung tätig.



DESWOS

Über 150 Millionen Kinder in der Welt sind obdachlos oder wohnen unter unerträglichen Bedingungen. Die DESWOS will Kindern und ihren Familien ein menschenwürdiges Zuhause geben. Bitte helfen Sie uns dabei!

DZI Spenden-Siegel
Ihre Spende kommt an!

Spendenkonto:
Sparkasse KölnBonn
Konto 660 22 21
BLZ 370 501 98

**WOHNEN IST EIN MENSCHENRECHT!
FÜR ALLE MENSCHEN - ÜBERALL.**

Prof. Dr. Stock: Klimawandel mit Starkregen, Sturm und Hitze zwingt zu Baulösungen an Dach und Fassade

Alle Wetter, wo ist er denn, der Klimawandel? Das fragen sich sicherlich viele Deutsche und ihre mitteleuropäischen Nachbarn, nachdem uns der Winter nicht nur in den vorherigen zwei Jahren, sondern auch 2012 mit dem Hoch „Dieter“ klirrende Kälte ins Land geschickt hat. Auf Einladung des InnovationsZentrums Bau Berlin Brandenburg hat Prof. Dr. Manfred Stock vom PIK, dem Potsdam- Institut für Klimafolgenforschung spannende Einblicke in unser aktuelles Klimageschehen gewährt und die für alle Bauherrn, Wohnungsunternehmen und sonstigen Bauakteure wichtige Frage diskutiert: Mit welchen Auswirkungen des Klimawandels muss denn in der Bauwirtschaft tatsächlich gerechnet werden?

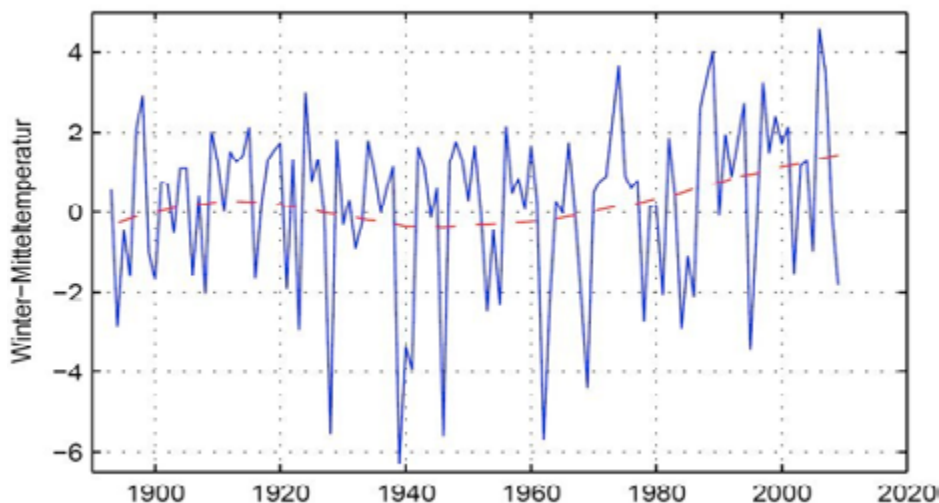


Abbildung 1 Klimazeitreihe Winter-Mitteltemperatur 1893 - 2010 in Potsdam (PIK-Wetterstation Potsdam)

Zwei kalte Winter:

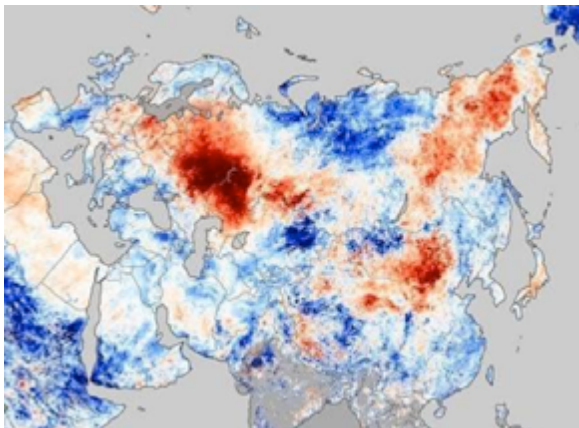
Wo bleibt die Globale Erwärmung?

Mit dieser und ähnlich skeptischen Fragen müssen sich Klimaforscher wie Prof. Stock des Öfteren auseinandersetzen. Dabei zeigen über längere Zeiträume aufgenommene Messungen vor allen Dingen eines: die Extrem-Wetterlagen nehmen zu.

Messungen der Temperaturabweichungen im Winter 2010 im Vergleich zu 1950 bis 1981 beispielsweise haben ergeben, dass die zum Teil tiefen Temperaturen in Deutschland und Nordmitteleuropa entgegen dem globalen Trend zur Erwärmung stehen. Gleichzeitig war aber der Sommer 2010 ein hitzemäßiger Rekord-Sommer. Die verheerende Hitzewelle in Russland im Sommer 2010, bei der rund 12 Mio. Hektar Land verbrannten, untermauert diese Beobachtungen. Doch auch in Deutschland selber lassen sich zunehmende Wetterextreme feststellen. So hatte die Elbe in Dresden 2010 ihren Niedrigpegelstand am 12. Juli und bereits fünf Wochen später im August ihren Hochpegelstand erreicht. Im

brandenburgischen Mühlberg und entlang der Elbe zwischen Brandenburg und Sachsen hinterließen zu Pfingsten 2010 wahrscheinlich mehrere Tornados abgedeckte Häuser, beschädigte Kirchen und umgeknickte Bäume. Ein Todesopfer war auch zu beklagen. Für Prof. Stock sind dies in der Summe Anzeichen dafür, dass der Klimawandel und seine Auswirkungen bereits deutlich zu erkennen sind.

Stärkere Wetterextreme



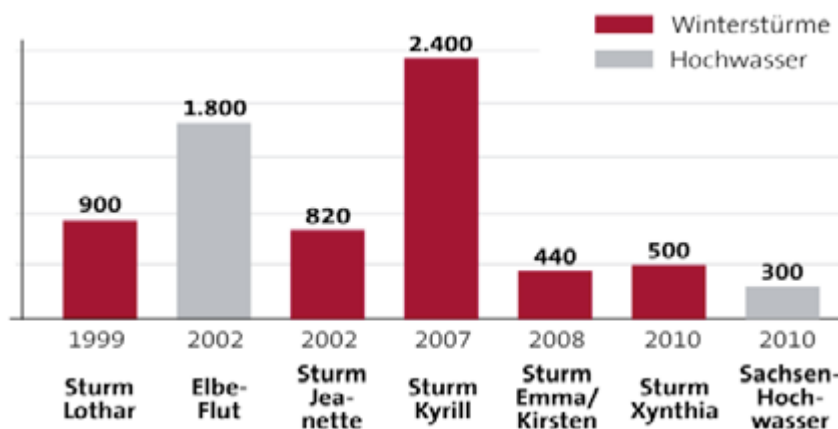
Ein sehr guter Indikator, der zugleich die ökonomische Reichweite des Klimawandels beziffert, sind die Versicherungsschäden in Deutschland, die durch Winterstürme und Hochwasser verursacht werden. Eine Klimastudie, die der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) u.a. zusammen mit dem PIK hat erarbeiten lassen, kommt zu dem Ergebnis, das künftig bspw. Hochwasser, wie

Temperaturabweichung auf dem Festland Eurasiens 2010; Quelle: NASA <http://neo.sci.gsfc.nasa.gov>

sie in Deutschland heute durchschnittlich etwa alle 50 Jahre vorkommen, alle 25 Jahre eintreten werden. Auch Sturmschäden nehmen bis zum Jahr 2100 um mehr als 50 % zu. Vor allen Dingen extreme Unwetter werden zukünftig verstärkt auftreten und dabei größere Schäden an Gebäuden verursachen.

Im PIK rechnet man damit, dass besonders schadenträchtige Sturmereignisse in kürzeren Abständen, etwa alle 10 Jahre, eintreten werden, was bis zum Ende des 21. Jahrhunderts eine Verdreifachung der Schadensumme auf 7 8 Milliarden Euro pro Dekade gegenüber heute zur Folge hat. Der Orkan „Kyrill“ verursachte 2007 2,4 Milliarden Euro Schaden. Einen gewichtigen Schadensanteil werden intensivere Winterstürme und großflächige Stürme wie „Kyrill“, „Lothar“ und „Jeanette“ im Westen der Republik, etwa in Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen hervorrufen.

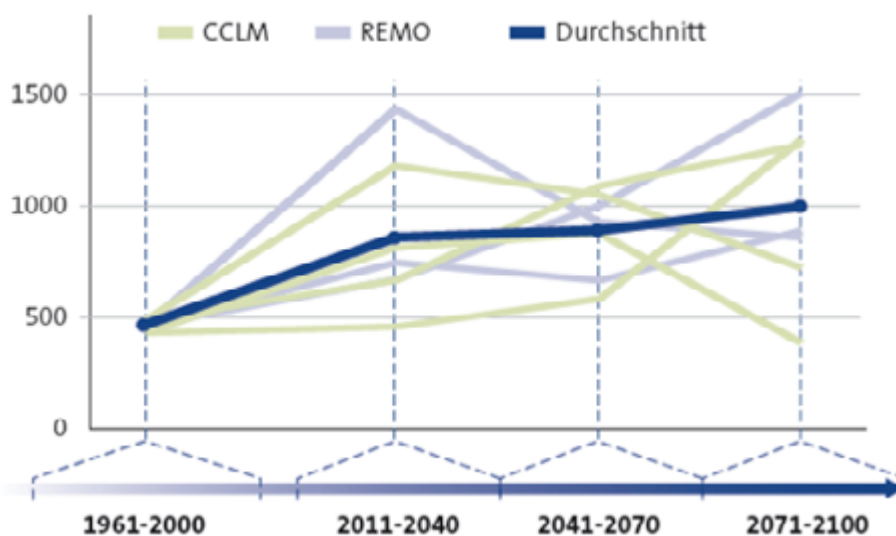
Risikobehaftet sind ebenso Siedlungsgebiete an den Ufern der großen deutschen Flüsse, für die, trotz aller Unsicherheiten in den Ergebnissen und Prognosen der Studie, mindestens mit einer Verdoppelung der Schäden durch Hochwasser gerechnet wird. Die Tenden-



Versicherungsschäden in Mio. Euro durch große Naturgewalten in Deutschland. Quelle: GDV-Klimastudie 2011 (<http://www.gdv.de/2011/11/schadensszenarien-bis-zum-jahr-2100/>)

zen lassen erkennen, dass an Rhein, Elbe, Ems, Weser und Donau Überschwemmungen durch Starkregen und Sturzfluten zunehmen werden. In diesem Zusammenhang betont Prof. Stock, dass heute im Durchschnitt mit einem Schaden von 500 Millionen Euro pro Jahr durch Hochwasser gerechnet wird, diese Schadenerwartung in Zukunft aber deutlich steigen wird.

Für die östlichen Regionen Deutschlands wird hingegen mit heftigeren sommerlichen Unwettern in der zweiten Hälfte dieses Jahrhunderts gerechnet. Diese treten als Starkniederschläge oder Hagel auf und sollen bereits zw. 2011 und 2040 25 % mehr Schäden verursachen. Eine letzte ernstzunehmende Gefahrenquelle ist in den Wintern die Schneelast auf Gebäuden. Schnee kann sehr unterschiedliche Lasten auf Dächern erzeugen, wobei das Auflastgewicht in kg/m^2 (entspricht l/m^2 oder einem Niederschlag in mm) entscheidend ist:



Mit der Veranstaltungsreihe NACHHALTIGKEIT DURCH INNOVATION möchte das InnovationsZentrum Bau Berlin Brandenburg e.V. aufzeigen, welche ökonomischen, ökologischen und soziokulturellen Potenziale Innovationen für das nachhaltige Bauen bieten und diese in regelmäßig durchgeführten Fachveranstaltungen und Workshops im Detail vorstellen.

Hochwasserschadenmodell des PIK und Entwicklung des langjährigen Schadenniveaus: hydrologische Modellierungen in verschiedenen Szenarien basierend auf CCLM- bzw. REMO-Klimadaten. Werte in Millionen Euro. Quelle: GDV-Klimastudie 2011 (<http://www.gdv.de/2011/11/schadensszenarien-bis-zum-jahr-2100/>)

Dachlast

10 cm lockerer Pulverschnee	10 kg/m^2
10 cm Nass-Schnee	40 kg/m^2
10 cm Eis	90 kg/m^2
10 cm hoch stehendes Wasser	100 kg/m^2

Während extreme Schneelasten in der Vergangenheit des Öfteren diverse Hallen und Gebäude zum Einsturz gebracht haben, ist in Anbetracht der Klimatendenz zu häufigeren Starkniederschlägen in den kommenden Wintern nicht nur eine bessere Risikovorsorge und Katastrophenmanagement gefragt, sondern gerade auch bauliche Anpassungen in den Risikoregionen von Nöten.

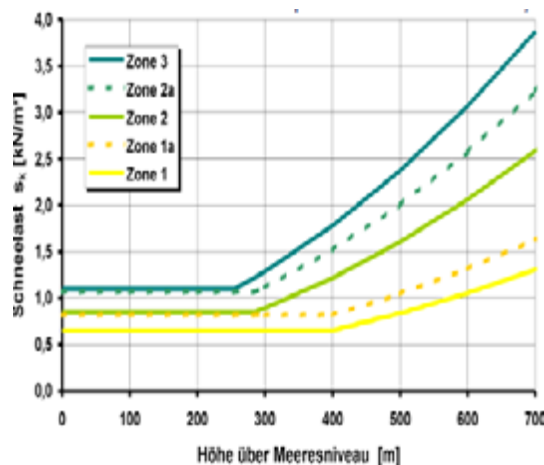
All diese klimawandelbedingten Szenarien machen in jedem Fall klar, dass es in Zukunft enorm wichtig werden wird, Schadensentwicklungen im Abgleich mit regionalen Klimamodellen und Versicherungsdaten zu ermitteln und genauestens zu untersuchen.

Zur Auftaktveranstaltung „INTELLIGENTE WEGE FÜR DEN WERTERHALT VON BAUWERKEN“, moderiert von Prof. Dr.-Ing. Bernd Kochendörfer (TU-Berlin), wurde der Fokus auf Nachhaltigkeit gelegt, d. h., wie Bauwerke zukünftig errichtet und instand gehalten werden, um vorzeitige Verluste in den darin gebundenen Ressourcen und Energien zu vermeiden.

Schwerpunkte für die Bauwirtschaft

Bevor es überhaupt zur eigentlichen Gebäudeplanung kommen kann, muss schon seitens der Kommunen und Behörden bei der Flächennutzungsplanung eine Risikoabschätzung bspw. für Gebiete in Flussufernähe und solche mit Überschwemmungshistorie erfolgen und dementsprechend mit Baulandzuweisungen restriktiver umgegangen werden. Bestands- und Neubauten in Risikoregionen müssen mit Bewässerungssystemen ausgestattet werden, die für Starkregenereignisse ausgelegt sind. Die Gebäudehülle, also Fassaden und Öffnungen, muss darüber hinaus Sicherheit vor größeren Wassermengen bieten, die einzudringen drohen, fordert die Versicherungswirtschaft. Ebenso sollten Architekten und Planer, wo nötig, starken Sturmereignissen widerstehende Dachkonstruktionen entwerfen oder bestehende Systeme mit geeigneten Schutzkomponenten und Verstärkungen ausstatten. Von Hitzewellen ausgehende Belastungen für Bewohner und Baukörper verlangen genauso nach innovativen technologischen Lösungen, die das Raumklima ohne größeren Energieaufwand regulieren.

Weitere Informationen:
 InnovationsZentrum Bau Berlin
 Brandenburg e.V.
 Geschäftsstelle am Institut für
 Bauingenieurwesen der Techni-
 schen Universität Berlin
www.izb-ev.de



Schneelastzonen in Deutschland nach DIN 1055-5

Fazit: der Klimawandel ist ein Intelligenztest

Prof. Stock sieht vielschichtige Anforderungen, die der Klimawandel stellt. Deshalb ist er für die Bauwirtschaft Intelligenztest und Herausforderung zugleich, nicht nur standortbezogene Anpassungen an die aufgezeigten Wettererscheinungen vorzunehmen, sondern auch vom reinen Energieverbrauch in der Bauwirtschaft wegzukommen. Nur durch die intelligente Kombination von Klimaschutz und Anpassung der baulichen Strukturen kann sich die Bauwirtschaft zukünftig dem Klimawandel stellen.



Imelda formt ihre

Ziegel

mit der Familie. Sie baut ihr Haus in Selbsthilfe. Sie können helfen.

www.deswos.de



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



Vier Tipps damit falsches Lüften nicht den Keller durchfeuchtet

Der Gedanke liegt nahe: draußen Sonnenschein, es ist richtig warm, also perfekt, um mal den muffigen Keller durchzulüften. Denn auch dort soll die sommerliche Frische Einzug halten. Der Zeitpunkt aber ist falsch gewählt. Feuchtigkeit und Schimmel können die Folge sein, denn mit warmer Sommerluft kommt auch die Feuchtigkeit ins Haus.

Dieses Phänomen bezeichnen Experten als „Sommerkondensation“, worunter besonders der Keller zu leiden hat. Tritt auf die kalten Wandoberflächen des Kellers die warme Sommerluft, so gibt diese die gespeicherte Feuchtigkeit als Kondensat ab; mit dem bloßen Auge ist das oft nicht mal sichtbar. Denn warme Luft kann viel mehr Feuchtigkeit speichern und transportieren als kalte Luft. Für viele Bewohner droht eine böse Überraschung: statt Frische und Behaglichkeit ist plötzlich die Feuchtigkeit im Haus. Ein ungebeter Gast, der auch den unangenehmen und muffigen Geruch im Keller verursacht.

Sommerekondensation im Keller, was tun?

Beim Lüften - goldene Regeln beachten

Beim Lüften sollten Bewohner ein paar goldene Regeln beachten, rät Dipl.-Ing. Thomas Molitor, Technischer Mitarbeiter bei ISOTEC, einem bundesweiten Dienstleister gegen Feuchtigkeit und Schimmelpilzschäden. Was viele nicht wissen: es gibt unterschiedliche

Arten von Feuchtigkeitsschäden. „Die Sommerkondensation ist etwas anderes und stellt auch andere Anforderungen an eine Sanierung als beispielsweise aufsteigende Feuchtigkeit, die über das Erdreich ins Kellermauerwerk eindringt“, erklärt ISOTEC-Fachmann Molitor. „Aufsteigende Feuchtigkeit ist die Folge einer nicht funktionstüchtigen Horizontalabdichtung; darauf hat der Bewohner mit seinem Nutzungsverhalten aber keinen Einfluss.“ Ganz im Gegensatz zur Sommerkondensation, die jeder Bewohner durch sein eigenes Verhalten regulieren und so Feuchte und Schimmelpilzschäden direkt vermeiden kann.

Feuchte und Schimmelpilzschäden direkt vermeiden

Die wichtigsten Lüftungs-Tipps gegen die Sommerkondensation auf einen Blick:

- An heißen Tagen tagsüber nicht lüften, sondern gezielt morgens und abends
- An kühlen Frühling- und Sommertagen den Keller mehrmals am Tag für etwa 10 bis 15 Minuten durchlüften
- Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte: den Wasch- und Trockenkeller gerade nach Waschgängen kurz durchlüften
- Schränke und Regale mit einem Abstand von 10 Zentimetern an die Außenwand stellen, damit die Luft ausreichend zirkulieren kann

Thomas Bahne

**KUNSTWERK
CARLSHÖTTE**



**Nord
Art
2012**

graphic
grafik
objekt
sculpture
skulptur

painting
malerei
installation
experiment
literatur
literatur

music
musik
video
photo
foto
film

02.06. – 30.09.2012

mi – so 11⁰⁰ – 19⁰⁰ wed – sun

Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • www.nordart.de

D&O; Klimawandel in Deutschland und andere Versicherungsfragen, deren Antworten Sie kennen sollten...

Wissen ist Macht, aber Wissen ist auch Geld, gerade wenn es um Versicherungen geht. Mehr zu den Themen: Oberlandesgericht stärkt Stellung von D&O-Kunden; Klimawandel in Deutschland bleibt versicherbar; Vertrauensschadenversicherung; Zäune sind mitversichert – Mauern oft nicht.

Oberlandesgericht stärkt Stellung von D&O-Kunden

Erfreulich gestärkt hat das Oberlandesgericht Frankfurt kürzlich die Stellung von Versicherten der D&O-Versicherung, einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Vorstände und Geschäftsführer von Unternehmen (englisch: Directors and Officers), gegenüber ihrer Versicherungsgesellschaft. Wolf-Rüdiger Senk, Leiter Kundenmanagement AVW, erläutert die Bedeutung dieser Entscheidung.

[... weiter](#)

Klimawandel in Deutschland bleibt versicherbar

Die Deutschen müssen sich in den kommenden Jahrzehnten auf immer häufiger und immer heftiger auftretende Wetterextreme einstellen. Das ist das Ergebnis einer Klimastudie, die der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) mit führenden Klimaforschern des Potsdam-Instituts für Klimafolgenforschung, der Freien Universität Berlin und der Universität Köln vorlegte.

[... weiter](#)

Vertrauensschadenversicherung: Ungeliebt, aber äußerst wichtig

Die Absicherung von Sach- oder Haftpflichtrisiken im Geschäftsbereich wird normalerweise nicht ernsthaft infrage gestellt. Anders ist das bei der Vertrauensschadenversicherung. Dabei – so Wolf-Rüdiger Senk, Leiter Kundenmanagement AVW – kann diese Police für Unternehmen von elementarer Bedeutung sein.

[... weiter](#)

Zäune sind mitversichert – Mauern oft nicht

Bitter für einen Hausbesitzer: Seine Gebäudeversicherung ersetzt ihm nicht die Reparatur-Kosten für eine Einfriedungsmauer, die während eines Sturms zu Schaden kam. Das Oberlandesgericht Koblenz gab jetzt der Versicherung Recht. Aber: Es gibt einen Ausweg aus diesem Dilemma...

... weiter

Nach dem Schadenfall: Nichts einfach wegwerfen!

Wenn die Gebäudeversicherung nach einem Schadenfall schnell die Versicherungsleistung überweisen soll, muss der Hausbesitzer ein paar Regeln einhalten: Einerseits nämlich soll er den Schaden möglichst gering halten, andererseits aber darf er nicht zu viel an der Schadenstelle verändern. Darauf weist jetzt die AVW Gruppe hin, der Versicherungsspezialist der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

... weiter

Mit ein paar Mausklicks das eigene Hochwasserrisiko abschätzen

Ein geografisches Informationssystem soll bald für jedermann den Gefährdungsgrad des eigenen Gebäudes durch Naturgefahren sichtbar machen. Für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist das weit mehr als ein Online-Spielzeug.

... weiter

Willkommen im Dienstleistungsnetzwerk!

Die strategische Allianz der Besten



Das Netzwerk für die Wohnungswirtschaft kombiniert das Know-how erfahrener Spezialisten zu maßgeschneiderten Praxislösungen. Hieraus entstehen Strategien zur professionellen Unternehmensführung, verknüpft mit den Instrumenten des integrierten Marketings.

Sie haben Interesse?
Nähere Informationen unter
www.netzwerkfdw.de



netzwerk[®]
für die wohnungswirtschaft

Netzwerk für die Wohnungswirtschaft als GmbH
Am Bobberplatz 2 - 40078 Ganderkesee
Fax 0841 900493-40 - Fax 0841 908493-30
info@netzwerkfdw.de - www.netzwerkfdw.de

Wasserzähler, Grundstück, Parkettschaden, Parkplatz, Hausschlüssel – fünf aktuelle Urteile rund ums Wohnen und Vermieten

Mieter hat keinen Anspruch auf persönliche Kontrolle des Wasserzählers; Fiskus stuft Grundstücke trotzdem nicht als unbebaut ein; Bürostuhl verursachte Schaden am teuren Bodenbelag; Mieter wollte den Eigentümer zur Herausgabe des Parkplatzes zwingen; nur mit Schlüssel, dann kann ein Eigentümer auch wirklich die Miete verlangen. Fünf aktuelle Urteile rund ums Wohnen und Vermieten zusammengestellt vom Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS.

Mit eigenen Augen? - Mieter hat keinen Anspruch auf persönliche Kontrolle des Wasserzählers



Ein Mieter muss dem Wohnungseigentümer bei der Nebenkostenabrechnung nicht alles glauben. Ganz im Gegenteil: Er hat zahlreiche Möglichkeiten, die Angaben zu prüfen, wenn er darauf besteht. Doch wie weit reichen diese Rechte? Bis zur persönlichen Kontrolle per Augenschein? Das musste ein Richter nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS entscheiden.

Amtsgericht Kehl, Aktenzeichen 3 C 20/10

Der Fall: Der Eigentümer einer Wohnung und sein Mieter stritten um die Abrechnung des Wasserverbrauchs. Der Mieter wollte die Angelegenheit selbst kontrollieren und forderte, er müsse einen Zugang zu dem Wasserzähler erhalten. Dieses Messgerät befand sich allerdings in einem Raum, der nicht zur Mietsache gehörte. Der Eigentümer vertrat die Meinung, so weit gingen die Rechte seines Vertragspartners nicht, dass er zu dem Zweck einen fremden Raum betreten dürfe.

Das Urteil: Das Amtsgericht Kehl erfüllte dem Mieter seinen Wunsch nach dem persönlichen Augenschein nicht. In der schriftlichen Urteilsbegründung hieß es: „Der Mieter ist hinreichend dadurch geschützt, dass der Vermieter die Darlegungs- und Beweispflicht für die Richtigkeit der Messwerte trägt.“ Dazu reiche in aller Regel die Einsicht in die üblichen Abrechnungsunterlagen aus.

Vermüllte Häuser geerbt - Fiskus stuft Grundstücke trotzdem nicht als unbebaut ein



Schenkt man diversen Fernsehsendungen und sonstigen Medienberichten Glauben, dann nimmt die Zahl der so genannten „Messies“ ständig zu - also der Menschen, die in ihren Wohnungen und Häusern erhebliche Mengen von Müll anhäufen. Wenn jemand solche Immobilien erbt, dann muss er zunächst einmal einen großen Aufwand betreiben, um sie weiterverkaufen zu können. Die Finanzgerichtsbarkeit musste sich nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS mit einer solchen Konstellation befassen und entscheiden, wie steuerrechtlich damit umzugehen sei.

Hessisches Finanzgericht, Aktenzeichen 3 K 2993/09

Der Fall: Die Erben von zwei Häusern trauten ihren Augen nicht, als sie die Objekte erstmals nach dem Tod ihrer Angehörigen gründlich inspizierten. Es fanden sich große Mengen von Essensresten, verschmutzter

Wäsche und Geschirr, außerdem Berge von alten Zeitungen und vertrocknete Pflanzen. Wegen eines Wasserschadens waren die Möbel verfault. Es blieb nichts anderes übrig, als eine groß angelegte Entrümpelung mit Hilfe von Profis durchzuführen. Anschließend kamen die Erben auf die Idee, wegen des verfallenen Zustandes der Immobilien müssten diese steuerlich als nicht existent betrachtet werden. Das heißt, man müsse die Grundstücke rechtlich als unbebaut bewerten. In dem Fall wären nur 160.000 Euro zu versteuern gewesen. Tatsächlich hatte man jedoch beim Weiterverkauf rund 400.000 Euro eingenommen.

Das Urteil: Das hessische Finanzgericht zeigte zwar ein gewisses Verständnis für die Nöte der Erben, sah jedoch keine Gründe, sie steuerlich in der gewünschten Weise zu bevorzugen. Beide Häuser seien in der Substanz intakt gewesen, stellten sie fest. Auch Schimmel habe man nicht entdeckt. Die Objekte seien zwar extrem ungepflegt gewesen, aber offenkundig doch noch zu einem weit höheren Preis als dem bloßen Grundstückswert zu verkaufen gewesen. Von diesem Wert müsse man steuerlich im konkreten Fall auch ausgehen. Eine Behandlung wie unbebaute Grundstücke komme nicht in Frage.

Rollen contra Parkett - Bürostuhl verursachte Schäden am teuren Bodenbelag



Eigentlich sollte man es als Besitzer einer Wohnung wissen, dass die Rollen eines Schreibtischstuhls bei dauerhafter Benutzung erheblichen Schaden an einem Parkettboden anrichten können. Es gibt schließlich eigens Unterlagen zu kaufen, die derartiges verhindern. Trotzdem war es bei einem Mietverhältnis im Ruhrgebiet dazu gekommen, dass die Rollen das Echtholz zerkratzten. Der Mieter wollte seine Haus-

Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 268/09

ratversicherung, die vertraglich ausdrücklich auch Schäden in angemieteten Wohnräumen ersetzen musste, in Anspruch nehmen. Doch die weigerte sich und sprach von einer „übermäßigen Beanspruchung“ des Parketts. Wie der Infodienst Recht und Steuern der LBS mitteilt, nahm das Landgericht Dortmund (Aktenzeichen 2 T 5/10) den Versicherer trotzdem in die Pflicht. Allerdings sollte man als Mieter trotzdem lieber Vorsichtsmaßnahmen ergreifen, denn nicht in allen Fallkonstellationen entscheiden Gerichte so. Besser ist es, wenn man gar nicht erst wegen Schäden am Parkett einen Rechtsstreit beginnen muss.

Willkommen im Einkaufsnetzwerk!

Das neue Komplettprogramm für die vermietungsfördernde Wohnungskosmetik



Über das neuartige Einkaufsnetzwerk-Konzept können Sie allein oder – noch preisgünstiger – im Verbund Produkte und Dienstleistungen für die vermietungsfördernde Wohnungskosmetik einkaufen:

- qualitativ hochwertige, praxisbewährte Produkte
- attraktive Konditionen
- bundesweit abrufbar
- kurzfristig lieferbar

Neugierig geworden?
Nähere Informationen unter
www.netzwerkfdw.de

netzwerk[®]
für die wohnungswirtschaft

Netzwerk für die Wohnungswirtschaft als Markt
Am Bobberplatz 2 - 49078 Ganderkesee
Fax 0841 900493-40 - Fax 0841 908493-30
info@netzwerkfdw.de - www.netzwerkfdw.de

Parkplatz-Gerangel - Mieter wollte den Eigentümer zur Herausgabe zwingen



In Großstädten ist Parkraum ein knappes, kostbares Gut. Selbst wenn es innerhalb von Wohnanlagen Stellplätze gibt, so reichen diese nicht immer aus. Grundsätzlich gilt: Ein Eigentümer genießt bei der Vergabe der Parkfläche große Freiheiten, wenn es mehrere Bewerber gibt. Das haben nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS Deutschlands oberste Richter festgestellt.

*Oberlandesgericht Düsseldorf,
Aktenzeichen I-10 U 60/10*

Der Fall: Ein Mieter verfügte über einen gültigen Wohnraum-Mietvertrag und dachte, mit Hilfe dieses Dokuments könne er den Eigentümer dazu zwingen, ihm einen frei gewordenen Parkplatz in der betreffenden Wohnanlage zu überlassen. Selbstverständlich war er bereit, dafür zu bezahlen. Doch der Betroffene wollte sich nicht unter Druck setzen lassen. Er verwies darauf, dass es eine Reihe von Interessenten gebe und er nach eigenem Ermessen entscheiden könne. Es kam in der Frage zu einem Zivilprozess durch zwei Instanzen.

Das Urteil: Der Bundesgerichtshof schloss sich der Rechtsauffassung des Stellplatz-Eigentümers an. Die Richter entschieden, dass ein Wohnraum-Mietvertrag „keine (Neben-)Pflicht des Vermieters“ begründe, „seinem Mieter zusätzlich zu der Gebrauchsüberlassung der angemieteten Räume auch einen Garagenstellplatz zur Verfügung zu stellen“. Es sei „nicht willkürlich“, wenn der Eigentümer seine Auswahl nach freiem Ermessen treffe. Das entspreche dem Grundsatz der Vertragsfreiheit.

Schlüssel müssen sein - Nur dann kann ein Eigentümer auch wirklich die Miete verlangen

Es versteht sich eigentlich von selbst: Nur wer die Schlüssel zu der von ihm gemieteten Immobilie auch wirklich in Händen hält, der kann davon Gebrauch machen. Alle Verträge und mündlichen Vereinbarungen zwischen den Parteien helfen nichts, wenn die Schlüssel nicht überreicht wurden. Erst dann darf man tatsächlich Mietzahlungen erwarten. Genau um die Schlüsselübergabe stritten aber ein Eigentümer und sein Mieter im Rheinland. Der Mieter behauptete, niemals den Schlüssel erhalten und deswegen das Gebäude auch nicht genutzt zu haben. Den Beweis des Gegenteils konnte der Vermieter vor Gericht nicht erbringen. Und deswegen blieb er nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS auf seinen finanziellen Forderungen sitzen. Die zuständigen Richter stellten fest: „Nach nahezu einhelliger Auffassung in Rechtsprechung und Schrifttum hat der Vermieter dem Mieter (...) sämtliche Schlüssel für die gemieteten Räume zu übergeben. Nur so kann ihm das alleinige Besitzrecht verschafft werden.“

Dr. Ivonn Kappel

Degewo: 720 neue Wohnungen für Berlin – Aktuelle Mietpreise unter Berliner Mietspiegelniveau

Berlin braucht neue Wohnungen. Deshalb stellt die degewo die Weichen auf Neubau. In mehreren Stadtteilen plant Berlins führendes Wohnungsunternehmen den Bau von . Davon könnten allein in der Gropiusstadt bis zu 400 Wohnungen auf degewo-eigenen Grundstücken entstehen. „Wir haben die Potenziale für Wohnungsneubau in der südlichen Gropiusstadt in einem städtebaulichen Gutachterverfahren von renommierten Architekten ermitteln lassen“, sagt degewo-Vorstandsmitglied Frank Bielka. Und zur Mietpreisdiskussion sagte er: In degewo-Beständen lagen sie 2011 mit 5,09 Euro/m² unter der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel von 5,25 Euro/m² in denselben Stadtteilen.



Modell der südlichen
Gropiusstadt heute;
Foto Jens Röttsch

Der degewo-Vorstand nutzte die Präsentation der positiven Jahresbilanz 2011 auch dazu, auf die aktuelle Diskussion um die Mieten in Berlin einzugehen. In degewo-Beständen lagen sie 2011 mit 5,09 Euro/m² unter der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel von 5,25 Euro/m² in denselben Stadtteilen.

Die Gropiusstadt ist gefragt wie lange nicht mehr. Eine regelrechte Aufbruchsstimmung hat die degewo hier ausgemacht. Kein Wunder: Seit 2009 werden die Bestände umfassend energetisch saniert, neue Spielplätze gebaut, Grünanlagen aufgewertet und mit dem neuen Wutzky zeitgemäße Einkaufsmöglichkeiten geschaffen. Insgesamt investiert die degewo im Neuköllner Quartier mehr als 92 Millionen Euro bis 2016. Der kurz vor der Eröffnung stehende Flughafen BER entwickelt eine zusätzliche Sogwirkung. „Wir wollen die Chance nutzen mit Neubau die südliche Gropiusstadt weiter zu verbessern – für heutige und zukünftige Bewohner“, sagt Frank Bielka.

*Die Gropiusstadt ist gefragt wie
lange nicht mehr*

Baubeginn ist frühestens 2014.

Im nächsten Schritt sollen die im Quartier wohnenden Mieter beteiligt werden. Drei renommierte Architekten – Prof. Bernd Albers, Prof. Regine Leibinger und Prof. Christoph Mäckler – haben das Quartier analysiert. Im Ergebnis sind Neubauten von bis zu 400 Wohnungen geplant. Die degewo setzt vor allem auf Mietwohnungen. Angedacht sind zudem Eigentumswohnungen. „Hiermit wollen wir in erster Linie Mietern die Möglichkeit geben, Wohneigentum in ihrem eigenen Viertel zu erwerben.“ Berlins führendes Wohnungsunternehmen legt zudem größten Wert darauf, dass sich die Neubauten in die bestehende Bebauung einfügen. „Sie sollen das Quartier verbessern, das Gesicht der Gropiusstadt aber nicht verändern“, erklärt Frank Bielka. In einem nächsten Schritt werden die Architekten Entwürfe ausarbeiten. Parallel dazu wird die degewo die Mieter beteiligen und zu einer Reihe von Bewohnerversammlungen einladen. Denn die Zukunft der Gropiusstadt soll gemeinsam geplant werden. Doch nicht nur in der Gropiusstadt sieht Berlins führendes Wohnungsunternehmen Potenziale für Neubau auf eigenen Grundstücken. Auch in Mariengrün (45 Wohnungen), Adlershof (bis zu 75 Wohnungen) und Köpenick (40 Wohnungen in Friedrichshagen, 80 am Müggelseedamm und weitere 80 in der Joachimstraße) sind Flächen identifiziert.

Neben den Neubauplänen treibt die degewo die Modernisierung der Bestände voran. Außer in der Gropiusstadt wird bis 2016 unter anderem in Mariengrün, den Alboinhöfen und im Schillerhof saniert. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 246 Millionen Euro für mehr als 6.000 Wohnungen.

*Mietern die Möglichkeit geben,
Wohneigentum in ihrem eigenen
Viertel zu erwerben*

Studium Immobilienwirtschaft



Eine der besten Adressen



für die Immobilienwirtschaft

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

Studiengang Immobilienwirtschaft
Parkstraße 4
73312 Geislingen an der Steige

Tel 0 73 31 / 22-540 oder -520
Fax 0 73 31 / 22-560

www.studium-immobilien.de

„Die wirtschaftliche Stabilität der degewo ist die Grundlage für die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen und künftige Neubauprojekte“, sagt degewo-Vorstandsmitglied Christoph Beck. Zum siebten Mal in Folge schreibt das Wohnungsunternehmen schwarze Zahlen. Das Geschäftsjahr wurde mit einem Gesamtergebnis von 23,9 Millionen Euro im Konzern abgeschlossen. Die Gesamtverschuldung sank um 14 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr. Seit 2002 konnte die Gesamtverschuldung um 612 Millionen Euro gesenkt werden. Der Leerstand sank von 9,7 Prozent in 2003 auf durchschnittlich 3,6 Prozent im Jahr 2011. „Das spricht für die Attraktivität des Wohnungsangebots der degewo“, sagt Christoph Beck.

In degewo-Beständen die modernisiert sind, liegt der Leerstand sogar durchschnittlich bei nur 1,5 Prozent. „Neben dem gestiegenen Wohnkomfort hat sich bei den Mietern herumgesprochen, dass die Nebenkosten erheblich sinken“, sagt degewo-Vorstandsmitglied Frank Bielka und rechnet vor: „Nach einer Sanierung zahlen die Mieter durchschnittlich 73 Cent/m² monatlich für Heizung und Warmwasser. Also fast die Hälfte weniger als zuvor.“ Bei einer 70 m²-Wohnung spart der Mieter 34 Euro Betriebskosten im Monat.

Wenn in diesen Tagen über die Mieten in Berlin gesprochen werde, und darüber, wie man diese begrenzen könne, dann dürfe man den Gesamtzusammenhang nicht aus den Augen verlieren, erklärt Frank Bielka: „Die hohe Integrationsleistung, das enorme Engagement bei der Quartiersentwicklung sowie erhebliche CO₂-Einsparungen müssen berücksichtigt werden. Stabile Nachbarschaften und Klimaschutz gibt es nicht zum Nulltarif.“ Die degewo bewege sich mit ihren Mieten bereits deutlich unterhalb des Mietspiegels.

„Wir erhöhen die Mieten nicht einfach pauschal, sondern sehen uns die Situation unserer Mieter in den Quartieren genau an. Wo es soziale Härten gibt, etwa ein besonders geringes Familieneinkommen oder eine kleine Rente, fällt eine Mieterhöhung auch schon mal geringer aus oder wird verschoben“, klärt Bielka auf. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im freifinanzierten Bestand lag mit 5,09 Euro/m² im Jahr 2011 deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel in Höhe von 5,25 Euro/m² in denselben Stadtteilen.

degewo-Vorstandsmitglied Frank Bielka und rechnet vor: „Nach einer Sanierung zahlen die Mieter durchschnittlich 73 Cent/m² monatlich für Heizung und Warmwasser.“

Platz 74 der größten Arbeitgeber des Landes Berlin

Die degewo, Berlins führendes Wohnungsunternehmen, hat das Geschäftsjahr 2011 mit einem Gesamtergebnis von 23,9 Millionen Euro im Konzern abgeschlossen. Damit weist das Unternehmen zum siebten Mal in Folge ein positives Jahresergebnis aus. Trotz höherer Investitionen in die Pflege und Erweiterung des Bestandes konnte die Gesamtverschuldung um 14 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr gesenkt werden. Seit dem Jahr 2002 konnte die Gesamtverschuldung um 612 Millionen Euro reduziert werden.

Seit 2002 die Gesamtverschuldung um 612 Millionen Euro reduziert

In den vergangenen Jahren wurde ein enormer Abbau der Verbindlichkeiten erzielt. „Die wirtschaftliche Stabilität die wir erreicht haben, ist auch die Grundlage für unsere umfangreichen Sanierungsmaßnahmen und künftige Neubauprojekte, mit denen wir zu einem zukunftsfähigen Wohnungsangebot für alle Menschen in unserer Stadt beitragen“, sagt degewo-Vorstandsmitglied Christoph Beck, bei der Präsentation des Jahresergebnisses. Die degewo investiert bis 2016 rund 250 Millionen Euro in die Modernisierung der Bestände – und schafft damit, verbunden mit der dauerhaften Entschuldung und Ertragsoptimierung, nachhaltige Vermögenswerte.

Im Jahresabschluss 2011 trägt die degewo dem Grundsatz erhöhter Transparenz besonders Rechnung, in dem sie alle verbundenen Unternehmen im Rechnungslegungskreis zeigt. Damit ergibt sich eine Mitarbeiterzahl von 1.057 im Jahr 2012. Damit liegt die degewo auf Platz 74 der 100 größten Arbeitgeber Berlins (Quelle: IHK Berlin).

Lutz Ackermann

www.degewo.de

Wiener BUWOG Gruppe kauft CMI AG und steigt in Berliner Wohnungsbaumarkt ein

Die österreichische BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH, eine Tochter der Immofinanz AG, erwirbt im Rahmen einer übertragenden Sanierung das operative Geschäft der Berliner CMI AG sowie deren aktuelle Berliner Projekte. Die Transaktion erfolgte durch den Insolvenzverwalter der CMI AG, Rechtsanwalt Friedemann Schade, Partner der Kanzlei BRL BOEGE ROHDE LUEBBEHUESEN.



Humboldt Palais am Hegelplatz
In bester Lage zwischen Museumsinsel und Friedrichstraße, in direkter Nähe zum Boulevard Unter den Linden entstehen diese exklusiven Eigentumswohnungen am Hegelplatz. Kunst und Kultur sind ebenso charakteristisch für diese hervorragende Lage im Herzen von Mitte wie Lifestyle und Shopping. Eine repräsentative Adresse in Berlin. Fertigstellung: Ende 2. Quartal 2012

Alexander Hoff, Sprecher der Geschäftsführung der BUWOG Gruppe: „Wir freuen uns, dass wir den Zuschlag erhalten haben und mit dieser Investition eine sehr gut aufgestellte Mannschaft aus 23 Mitarbeitern des Unternehmens übernehmen werden. Des Weiteren werden wir die Berliner Wohnbauprojekte der ehemaligen CMI zügig weiter fortsetzen und zur Zufriedenheit aller Beteiligten fertigstellen. Mit dieser Investition setzen wir einen ersten Meilenstein im Rahmen unserer Strategie, in den Berliner Wohnungsbauarkt einzusteigen.“

Dem Verkauf des Unternehmens ist ein knapp dreimonatiges Insolvenzverfahren der CMI AG vorausgegangen. Am 6. März hatte die Gesellschaft einen Insolvenzantrag gestellt. Das Amtsgericht Charlottenburg hat daraufhin den Berliner Rechtsanwalt Friedemann Schade, Partner der Kanzlei BRL BOEGE ROHDE LUEBBEHUESEN zum vorläufigen Insolvenzverwalter bestellt. Rechtsanwalt Friedemann Schade zum Verlauf des Verfahrens: „Im Rahmen einer übertragenden Sanierung ist es uns gelungen, den gesamten Kernbereich des Unternehmens an die BUWOG zu verkaufen, die Arbeitsplätze zu sichern und einen langfristigen Erhalt des Unternehmens zu gewährleisten. Das ist ein großer Erfolg für die Gläubiger, das Unternehmen und seine Mitarbeiter. Mit einem achtköpfigen Team von Anwälten und Wirtschaftsprüfern haben wir sehr schnell die unterschiedlichen Geschäftsbereiche des Unternehmens untergliedert, analysiert und dabei im Wohnungsbau die besten Ertrags- und Entwicklungsschwerpunkte identifiziert. Dadurch war eine zügige Investorenansprache möglich. Im Verlauf des Bieterverfahrens kristallisierte sich das seriöse Interesse der BUWOG heraus, so dass wir die

Verhandlungen zügig aufnehmen und zu diesem für alle Beteiligten optimalen Ergebnis führen konnten.“ Nach der Übernahme durch die BUWOG können nun alle im Bau befindlichen Berliner Projekte fortgeführt werden. Hierzu zählen das Humboldt Palais am Hegelplatz, hier entstehen zwischen Museumsinsel und Friedrichstraße exklusive Eigentumswohnungen, das Projekt Chausseestraße 88 mit einer vermietbaren Wohn- und Gewerbefläche von rund 6.800 Quadratmetern, die Altbausaniierung Scharnhorststraße 26-27 mit rund 43 Wohneinheiten sowie die Fertigstellung von 48 Wohneinheiten und 30 Townhouses in der Scharnhorststraße 4. Des Weiteren wurden die Planungen für die Projektentwicklung an der Regattastraße in Berlin-Köpenick übernommen. Hier sollen auf einem rund 100.000 Quadratmeter großen Grundstück Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser entstehen.



„Wir sind als das führende Wohnungsunternehmen in Österreich sowohl als Entwickler, wie auch als Bestandhalter auf Wohnimmobilien spezialisiert und bedienen die gesamte Produktpalette vom sehr hochwertigen und freifinanzierten bis hin zum geförderten Wohnungsbau. Wir sind davon überzeugt, dass wir durch unser Know-how und den Erwerb der lokalen Kompetenz in Berlin, in Kombination mit dem ganzheitlichen Ansatz der BUWOG und der finanziellen Stärke des Unternehmens eine führende Stellung in Berlin aufbauen können“, sagt Alexander Hoff, Sprecher der Geschäftsführung der BUWOG GmbH und ergänzt: „Deutschland wird künftig im Rahmen der BUWOG-Gesamtstrategie eine wachsende Bedeutung haben. Darüber hinaus weisen der Wiener und der Berliner Markt große Parallelen auf, so dass wir uns hier ohnehin fast zu Hause fühlen.“

Vor allem aber ist die Unternehmenskultur der BUWOG, die seit Jahrzehnten erfolgreich auf partnerschaftliche Beziehungen zu Mietern und Wohnungseigentümern setzt, die beste Ausgangsbasis für einen nachhaltigen Erfolg auf dem deutschen Markt.

Das Unternehmen wird künftig als BUWOG Meermann GmbH firmieren. „Wir freuen uns, Herrn Heinz Meermann als Gesellschafter gewonnen zu haben, der uns bei Grundstücksakquisitionen unterstützen wird.“ Die Geschäftsführung der neuen Gesellschaft bilden Herr Alexander Hoff, Herr Andreas Ratzinger und Herr Alexander Happ.

Die BUWOG hat ihren Schwerpunkt bisher auf dem österreichischen Wohnimmobilienmarkt und zeichnet dort beispielsweise als Bauträger für die Errichtung von rund 35.000 Wohnungen verantwortlich. Zum Bestand des Unternehmens zählen circa 33.000 Wohnungen mit 2,6 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

Red.

Puerto Verde, Regattastraße
Im Einzugsgebiet des neuen
Hauptstadtflughafens Berlin-
Brandenburg und in direkter
Nähe zum internationalen
Wissenschaftsstandort
Berlin-Adlershof entsteht
ein Wohnungsbauprojekt der
besonderen Art in direkter
Wasserlage. An der Regatta-
straße in Berlin-Köpenick
(Grünau) entwickelt Chamartín
Meermann das attraktive
Wohnquartier „Puerto Verde“.
Auf dem ca. 100.000 m² großen
Wassergrundstück entstehen
ca. 400 Wohneinheiten. Ge-
plant ist ein attraktiver Mix aus
Eigentumswohnungen, Ein-
familien-, Doppel- und Reihen-
häusern. Sportboothafen und
Uferpromenade komplettieren
die maritime Wohnanlage mit
höchstem Freizeitwert.

Bremen: Wirtschaftlich erfolgreich, ökologisch ambitioniert, sozial engagiert – GEWOBA bleibt auf Wachstumskurs

Wohnungsunternehmen GEWOBA stellt Nachhaltigkeitsbericht und Geschäftszahlen 2011 vor: 34,9 Millionen Jahresüberschuss – rund 16 Millionen Euro Ausschüttung an die Aktionäre. Die Mieter können sich auf stabile Nebenkosten einstellen, die GEWOBA bietet am Markt zukunftsfähigen Wohnraum an und das regionale Handwerk hat mit uns einen verlässlichen Auftraggeber“, sagte Vorstand Manfred Sydow. „Und nicht zuletzt entlastet es das Klima.“



Das Geschäftsjahr 2011 hat Bremens größtes Wohnungsunternehmen mit einem deutlich positiven Ergebnis abgeschlossen. Dies teilten die Vorstände des Unternehmens, Peter Stubbe und Manfred Sydow, in Bremen mit. Das Unternehmen steigerte den Jahresüberschuss im Vergleich zum Vorjahr um 14 Prozent auf 34,9 Millionen Euro.

Knapp 16 Millionen Euro Gewinnausschüttung werden an die Aktionäre ausgezahlt, der übrige Betrag bleibt zur Stärkung der Finanzkraft im Unternehmen. Rund 11 Millionen Euro gehen an den Hauptaktionär, die Stadt Bremen. Sie hält über die kommunale HAWOBEG (Hanseatische Wohnungs-Beteiligungs-Gesellschaft mbH) 74,27 Prozent der Anteile. Die verbleibenden Anteile sind im Besitz verschiedener Banken. Insgesamt beläuft sich die Bilanzsumme auf knapp 1,1 Milliarden Euro bei einer erhöhten Eigenkapitalquote von 28,5 Prozent. Das Zusammenspiel von ökonomischen, ökologischen und sozialen Zielen des Unternehmens – kurz: das nachhaltige Geschäftsmodell – drückt die CSR-Rendite aus. Sie beschreibt die gesamte Leistungsfähigkeit bezogen auf das bilanzielle Eigenkapital der GEWOBA und belief sich 2011 auf 16,6 Prozent. Dieser Wert quantifiziert die ökonomischen, ökologischen und sozialen Mehrwerte, die das Unternehmen für das Land Bremen generiert.

*GEWOBA Aktiengesellschaft
Wohnen und Bauen
Rembertiring 27 · 28195 Bremen ·
www.gewoba.de*

*11 Millionen Euro gehen an
den Hauptaktionär, die Stadt
Bremen.*

Der Wohnungsbestand der GEWOBA ist im vergangenen Jahr weiter gewachsen. Besonders ins Gewicht fiel dabei die Auflösung der Tochtergesellschaft Osterholz-Tenever-Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG (OTG) mit ihren 633 Wohneinheiten zum Jahresende. Knapp zehn Jahre lang hat die OTG – 2002 von GEWOBA und der Bremer Investitionsgesellschaft (BIG) gegründet – den Stadumbau-Prozess in OTe vorangetrieben. „Die 633 ehemaligen OTG-Wohnungen gehören jetzt offiziell unter das GEWOBA-Dach. OTe gehört gefühlsmäßig schon lange zur GEWOBA-Familie, jetzt ist es auch amtlich. Das freut mich besonders, weil der Weg dahin ein langes, hartes Stück Arbeit für alle Beteiligten war“, so Vorstand Manfred Sydow. Weiterhin kaufte das Unternehmen 268 Wohneinheiten in verschiedenen Bremer Stadtteilen hinzu und stellte im Georg-Bitter-Quartier elf Neubauwohnungen fertig.

Die allgemein gestiegene Nachfrage nach Wohneigentum spürte die GEWOBA deutlich: 274 Wohneinheiten aus dem Bestand der GEWOBA wechselten 2011 den Eigentümer – 181 Wohnungen wurden an Kapitalanleger, 93 Wohnungen an Selbstnutzer veräußert. „Die Bestandsprivatisierung war enorm erfolgreich und hat die Zielvorgaben von 150 Wohnungen deutlich übertroffen“, so Vorstand Sydow. „Wir profitieren vom allgemeinen Trend in unsicheren Zeiten in solide Werte zu investieren.“

93 Wohnungen an Selbstnutzer veräußert

Um diese Werte langfristig zu erhalten, investierte die GEWOBA 9 Millionen Euro mehr als im Vorjahr. 71,3 Millionen Euro gab die GEWOBA für die Modernisierung, Instandhaltung und energetische Sanierung ihrer Bestände sowie für die Reduzierung von Barrieren aus. Rund 80 Prozent der Aufträge vergibt die GEWOBA an regionale Dienstleister. „Von dem millionenschweren Investitionsprogramm profitieren alle: Die Mieter können sich auf stabile Nebenkosten einstellen, die GEWOBA bietet am Markt zukunftsfähigen Wohnraum an und das regionale Handwerk hat mit uns einen verlässlichen Auftraggeber“, kommentiert Manfred Sydow. „Und nicht zuletzt entlastet es das Klima.“

GEWOBA Aktiengesellschaft Bauen und Wohnen: Das Geschäftsjahr 2011 in ausgewählten Zahlen (gerundet)

	2011	2010	Veränderung in Prozent
Bilanzsumme (in Mio. €)	1093,2	1069,7	2,2
Eigenkapital (in Mio. €)	311,2	292,1	6,5
Eigenkapitalquote (in %)	28,5	27,3	4,4
Umsatzerlöse (in Mio. €)	274,4	182,4	50,4
EBITDA (in Mio. €)	90,9	94,2	-3,5
Ergebnis vor Steuern (EBIT in Mio. €)	60,3	64,8	-6,9
Funds from Operations (FFO in Mio. €)	62,0	64,3	-3,5
Jahresüberschuss (in Mio. €)	34,9	30,6	14,1
Investitionen in Modernisierung, Instandhaltung und -setzung (davon energetische Modernisierung in Mio. €)	71,3 19,7	62,5 18,4	14,1 7,1
Cashflow	65,3	63,7	2,5
Wohnungsportfolio			
Eigene Mietwohnungen	41.911	41.267	1,6
Verwaltete Mietwohnungen	256	893	-71,3
Verwaltete Eigentumswohnungen	14.590	14.420	1,2
Durchschnittskaltmiete pro qm in € gesamt Bremen/Bremerhaven	4,96 5,13 / 4,20	4,89 5,06 / 4,14	1,4 1,4/1,5
Mitarbeiter	444	431	3,0

GEWOBA Aktiengesellschaft Bauen und Wohnen: Das Geschäftsjahr 2011 in ausgewählten Zahlen (gerundet)

Leerstandsentwicklung zum Stichtag	01.05.2012	01.05.2011	2011 gesamt	2010 gesamt	Veränderung in % (2011/2010 gesamt)
Bremen	0,33	0,32	0,33	0,48	-31,3
Bremerhaven	2,20	2,53	2,42	2,85	-15,1
Gesamt	0,69	0,78	0,77	1,01	-23,8

Ökologisch ambitioniert: Positive CO2-Bilanz dank Klimaschutzprogramm

Die Anstrengungen zeigen Wirkung, die CO2-Bilanz des Unternehmens entwickle sich ausgesprochen positiv: Schon heute sind bereits rund 60 Prozent der GEWOBA-Gebäude energetisch saniert. Neue, energiesparende Heizanlagen produzieren effizienter Wärme, gedämmte Dächer und Fassaden halten die Wärme dort, wo sie hingehört – in den Wohnungen der Mieter. Allein in den letzten fünf Jahren sank der Ausstoß des klimaschädlichen Gases dank des konsequenten Klimaschutz-Programms um knapp 20 Prozent. Jährlich sollen die Emissionen weiter um 5 Prozent sinken.

Stadtteile noch lebenswerter zu gestalten

Erreichbar ist das Ziel mit einer dreidimensionalen Strategie, die gleichermaßen auf die Einsparung, Effizienz und intelligente Nutzung von Energie setzt: bauliche Maßnahmen (Dach- und Fassadendämmung, neue Fenster, Heizungen) effiziente, regenerative Technik (Einsatz regenerativer Energien und von Blockheizkraftwerken, Fernwärme, LED-Technik in der Außen- und Flurbeleuchtung) Mieteraufklärung (kostenloser EnergieSparCheck mit Energiesparhilfen im Wert von bis zu 70 Euro).

Als größter Vermieter Bremens entwickelt die GEWOBA zudem integrierte Konzepte für die Quartiere: „Die bestehende Infrastruktur ist eine gute Grundlage für eine positive Ökobilanz unserer Quartiere: fußläufig erreichbare Nahversorgung, umweltverträgliche Fernwärmenetze, die Mehrfamilienhäuser. Diese vorhandene Infrastruktur mit weiteren Angeboten – auch Car-Sharing, Elektromobilität und anderen – zu ergänzen, erscheint uns deshalb als ein aussichtsreicher Ansatz, die Stadtteile noch lebenswerter zu gestalten“, erklärt Peter Stubbe, seit September 2011 Vorstandsvorsitzender des Unternehmens.

Sozial engagiert: Stadtentwicklung und sozialer Ausgleich im Dialog

In 18 von 24 Bremer Stadtteilen (32.091 Wohnungen), in Bremerhaven (8.769) und Oldenburg (1.307) vermietet und verwaltet die GEWOBA Wohnraum und Gewerbeflächen. Zum Stichtag 1. Mai 2012 liegt die Leerstandsquote bei 0,69 Prozent (Bremen: 0,33 Prozent, Bremerhaven; 2,20 Prozent).

Die Mieten im Schnitt: Bremen: 5,13 Euro/ Bremerhaven: 4,20 Euro

GEWOBA-Mieter wohnen günstig: Pro Quadratmeter werden bei der GEWOBA durchschnittlich 4,96 Euro Miete fällig (Bremen: 5,13 Euro/ Bremerhaven: 4,20 Euro). Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist im vergangenen Jahr insbesondere modernisierungsbedingt leicht gestiegen (+1,4 Prozent). Die Stadt- und Quartiersentwicklung wird in den kommenden Jahren ein wichtiges Thema: „Die von der Landesregierung beauftragte GEWOS-Studie hat für Bremen gezeigt, dass wir andere Wohnqualitäten anbieten müssen, um der Nachfrage in Zukunft auch qualitativ gerecht zu werden“, erläutert Stubbe. Daher gelte es für die GEWOBA einerseits ihr Wohnungsportfolio zu verbreitern und andererseits, trotz Vollvermietung, die Qualitäten ihrer Standorte strategisch weiter zu entwickeln und ins öffentliche Bewusstsein zu rücken. „Gerade in strukturell benachteiligten Lagen sind wir ein starker Partner der Mieter und der Institutionen vor Ort mit viel Erfahrung in der Quartiersentwicklung. Unser Ziel ist es, das Gemeinwesen im Quartier zu fördern und selbst tragende Strukturen zu schaffen. Bildlich gesprochen: Die GEWOBA gibt gerne Starthilfe, den Wagen fahren die Menschen vor Ort“, so Sydow. Mit Sachspenden, mietfreier Überlassung und Finanzmitteln unterstützt das Unternehmen jährlich über 90 soziale Einrichtungen, Vereine und Initiativen in den Quartieren. Die Geschäftsbereichsleiter verbringen viel Zeit im Austausch mit den Akteuren im Stadtteil, kennen ihre Quartiere genau. „Wir wissen, wo der Schuh drückt und schaffen konkrete

Abhilfe – das geht nur, weil wir mit den Menschen vor Ort im Dialog sind“, betont Stubbe. Bestes Beispiel dafür ist das Servicemanagement: Ein siebenköpfiges Team ermöglicht es älteren Mietern mit Beratungen und Umbauten möglichst lange in den vertrauten vier Wänden zu bleiben. „Dabei soll es nicht bleiben: In den nächsten Jahren werden wir uns stärker den Themen Integration und Familie zuwenden. Denn viele unserer Mieter haben einen Migrationshintergrund oder leben in sehr unterschiedlichen Formen als Familie: verheiratet oder nicht, alleinerziehend oder Patchwork, living apart together oder Mehrgenerationen. Hier bieten sich im Wohnumfeld viele Potenziale der Verbesserung. Dazu werden wir auch an unseren internen Prozessen arbeiten“, stellt Peter Stubbe in Aussicht.

Ausblick: 500 neue Wohnungen bis 2015

Diese neuen Formen des Zusammenlebens bieten große Chancen, wenn entsprechende Angebote vorhanden sind. Ein erstes Wohnprojekt zum Gemeinschaftlichen Wohnen baut die GEWOBA aktuell Am Rosenberg in Bremen-Hastedt. Mit einer Interessentengruppe erarbeiten Mitarbeiter den organisatorischen Rahmen für das gemeinschaftlich organisierte Zusammenleben in einer verlässlichen Nachbarschaft. „Wir sind in einem gemeinsamen Lernprozess und sehr gespannt, wie sich der Rosenberg mit Leben füllt. Wir freuen uns über jeden, der sich einbringt und mit gestalten will“, so Stubbe.

Die nachgefragten Wohnungsgrößen – kleine Ein- bis Zwei-Zimmer-Appartements und große Wohnungen mit mehr als drei Zimmern – sollen im Portfolio des Unternehmens durch den Neubau von 500 Wohnungen bis 2015 sukzessive ergänzt werden. Zudem soll das Wachstum durch den Ankauf geeigneter Objekte und den kreativen Umbau im Bestand unterstützt werden. Die nächsten Richtfeste wird die GEWOBA voraussichtlich an der Körnerstraße in Bremerhaven-Lehe und in der Bremer Überseestadt feiern. In Lehe plant das Unternehmen ein Mietshaus mit 23 barrierefreien Wohnungen. Es wird der erste Neubau im Quartier seit 20 Jahren sein. „Wir halten in Lehe 1.200 Wohnungen und bekennen uns zum Standort. Wir sind überzeugt, dass unser Produkt richtig ist und nachgefragt wird“, sagt Peter Stubbe. In der Überseestadt wird im Projekt „Hafenkante“ ein abwechslungsreicher Wohnungsmix mit mehr als 80 Mietwohnungen entstehen.

Für bundesweites Aufsehen sorgte die GEWOBA 2011 mit dem Architekturwettbewerb „ungewöhnlich wohnen“. Im Wettbewerb entstanden Ideen für günstige Wohnungen in fünf bestehenden Quartieren des Unternehmens, darunter Huchting, Neustadt und Walle. „Doch selbst bei diesem Projekt ist es schwierig, Mieten zu realisieren, die für Geringverdiener erschwinglich sind. Und das, obwohl diese Projekte extra für den Bestand konzipiert wurden, damit sie ohne Grunderwerbskosten realisiert werden können. Wir sind aktuell im Gespräch über eine ergänzende Wohnungsbauförderung des Landes“, erklärt Stubbe.

Karin Liedtke

Kleine Ein- bis Zwei-Zimmer-Appartements und große Wohnungen mit mehr als drei Zimmern

KoWo Baden-Württemberg – Minister Dr. Nils Schmid: Wohnraumförde-rung wird überarbeitet

Der Minister für Finanzen und Wirtschaft Dr. Nils Schmid hat vor 70 Vertretern von Mitgliedsunternehmen auf der Mitgliederversammlung der KoWo im Mai in Ulm über die Grundsätze der Wohnungspolitik und zum Landeswohnraumförderungsprogramm in Baden-Württemberg gesprochen. Zur Begrüßung betonte er die Bedeutung der kommunalen Wohnungsgesellschaften sowohl für die Wohnraumversorgung als auch für die Energiewende.



Der KoWo-Vorstand mit Minister Dr. Nils Schmid (5 v.l.)
Foto Daniel Grafberger

Die kommunalen Wohnungsunternehmen, die seit den 1990-er Jahren bereits 60 Prozent ihres Bestandes energetisch modernisiert haben, sehen sich durch die derzeitige Ausgestaltung der Förderprogramme benachteiligt. Scharfe energetische Vorgaben sind inzwischen auch mit der Wohnraumförderung verknüpft. Diese Vorgaben führen unter sonst gleichen Bedingungen zur Unwirtschaftlichkeit der Investitionen, weswegen die kommunalen Wohnungsunternehmen sich mit der Inanspruchnahme von Mitteln aus den Programmen gegenüber einer kapitalmarktfinanzierten Investition deutlich verschlechtern. Dies auch, weil ein großer Teil der notwendigen Subventionen wegen des aktuell niedrigen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt verloren geht. Dabei ist der Bedarf für preiswerten Wohnraum gerade in den Ballungsgebieten groß.

Minister Dr. Schmid erkennt diese Kritik an und verspricht besonders eine Evaluierung des nun seit einem Jahr bestehenden Wohnraumförderungsprogramms. „Wir werden genau auswerten, wie stark energetische Kriterien wirklich angewendet werden müssen. Dabei legen wir großen Wert auf den Austausch mit den Wohnungsunternehmen, um die differenzierten Erfahrungen aus der Praxis bei der Weiterentwicklung dieses und anderer Programme berücksichtigen zu können.“

*KoWo Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen
c/o GGH Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg
Bluntschlistraße 14
69115 Heidelberg*

*Ihr Ansprechpartner
Peter Bresinski, Vorsitzender der KoWo und Geschäftsführer der GGH
Tel.: 0 62 21/53 05-203
GF@ggh-heidelberg.de*

Die Vertreter der kommunalen Wohnungsunternehmen übten auch in der anschließenden Diskussionsrunde mit dem Minister sachliche Kritik und gaben konstruktive Anregungen. Es wurde deutlich, dass sie ihrem Auftrag, bezahlbaren Wohnraum anzubieten, weiterhin intensiv nachkommen wollen. Dazu benötigen sie geeignete Rahmenbedingungen. Das Landeswohnraumförderungsprogramm muss dementsprechend in erster Linie ein soziales Programm bleiben.

Baden-Württemberg setzt sich beim Bund dafür ein, dass ab 2014 wieder die gleichen Mittel für die Wohnraumförderung bereitgestellt werden. Allerdings will der Bund die Gelder hier herunterfahren. Die Länder können einen solchen Wegfall aus eigener Kraft nicht kompensieren. Die Landesregierung fordert, dass der Bund den Ländern entweder mehr finanzielle Spielräume oder mehr Mittel für Zukunftsaufgaben zur Verfügung stellt. Über die Mittelkürzung im Bundesprogramm „Soziale Stadt“ waren die Länder laut Minister Dr. Schmid erschrocken. Baden-Württemberg engagiert sich über die Bauministerkonferenz, dass die Kürzung zurückgenommen wird. Er verspricht, den Druck aufrechtzuerhalten, um die erfolgreiche Arbeit des Programms fortzusetzen.

Die Landesregierung plant außerdem, die Städtebau- und die Wohnungsbauförderung stärker miteinander zu verknüpfen. „Wir prüfen weitere Möglichkeiten zur Verzahnung, da es zahlreiche inhaltliche Zusammenhänge gibt. Die Aufwertung des städtebaulichen Umfeldes stößt private Investitionen in die Wohnraumsanierung an. Die Städte stehen heute vor zahlreichen Herausforderungen wirtschaftlicher, städtebaulicher und sozialer Art. Sie müssen so gestaltet werden, dass die Menschen dort jetzt und in Zukunft gerne leben und arbeiten.“

Peter Bresinski, Vorsitzender der KoWo: „Wir haben uns sehr über die Möglichkeit des direkten und wertvollen Austausches mit Minister Dr. Schmid gefreut. Ich hoffe, wir konnten ihm verdeutlichen, dass uns die Sorge umtreibt, wie wir in Zukunft unsere Arbeit in den Städten und Gemeinden sozial ausgewogen erfüllen. Die kommunalen Wohnungsunternehmen haben einen großen Teil ihrer energetischen Hausaufgaben schon gemacht und werden auch intensiv daran weiterarbeiten. Diese beiden Handlungsfelder müssen aber sinnvoll miteinander verknüpft werden.“

Im Anschluss wurde die Landeswohnraumförderungs politik bei einer Podiumsdiskussion weiter vertieft. Teilnehmer waren Ministerialrat Dr. Eckert Meyberg (Leiter des Referats Wohnungswesen im Finanz- und Wirtschaftsministerium), Wilfried Heger (Bereichsleiter Wohnungsunternehmen L-Bank), Peter Bresinski (KoWo-Vorsitzender), Robert an der Brügge (Vorsitzender des Verbandsrats des vbw) und Dr. Frank Pinsler (Geschäftsführer Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH).

Die Beteiligten sowohl von Politik und Verwaltung als auch von den kommunalen Wohnungsunternehmen sind sich einig, dass das Landeswohnraumförderungsprogramm überarbeitet wird. Die Wohnungsunternehmen leisten dazu einen wertvollen Beitrag aus der Praxis.

Die Veranstaltung fand im Stadthaus Ulm statt. Der Erste Bürgermeister Gunter Czisch begrüßte die Teilnehmer und gab einen Überblick über die aktuellen Stadtentwicklungsthemen. Er unterstrich die Bedeutung der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH (UWS) als wichtiger Partner der Stadt. Die UWS halte mit ihrem großen Engagement Ulm als „Wohnstadt“ bezahlbar und attraktiv. Dr. Frank Pinsler, Geschäftsführer der UWS, berichtete über seine Gesellschaft und die aktuellen Projekte wie „Im Türmle“ und machte dabei deutlich, dass auch in Ulm der Anteil an geförderten Wohnungen immer weiter zurückgeht und sich dies nur ändern kann, wenn sich die Förderbedingungen verbessern.

Ina Siebert



*Über die KoWo
In der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen, kurz KoWo, haben sich rund 60 kommunale und landkreisbezogene Wohnungsunternehmen zu-sammengeschlossen. Sie verwalten über 130.000 Mietwohnungen und gehören mit einem Investitionsvolumen von über 250 Millionen Euro zu den wichtigsten Auftraggebern der heimischen Bauwirtschaft. Ziel der seit 1990 bestehenden Vereinigung ist es, ihre spezifischen Interessen auf Landesebene zu vertreten und zu bündeln.*

Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2012 „Effizienz 2020“ – Die Sieger: WIRO, LEG NRW und HOWOGE

Die Preisträger des DW Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft zum Thema „Effizienz 2020“ stehen fest: LEG NRW GmbH, Düsseldorf, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin, Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsbaugesellschaft mbH. GdW-Präsident und Schirmherr Axel Gedaschko zeichnete die Unternehmen im feierlichen Rahmen des Galaabends auf dem 22. Aareon Kongress – „Status. Trends. Visionen.“ in Garmisch-Partenkirchen vor rund 1.000 Gästen mit dem DW Zukunftspreis aus.



Die Preisträger und Jurymitglieder des DW-Zukunftspreises 2012

Bereits zum neunten Mal wird der DW Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft verliehen. Die Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft lobt den Wettbewerb gemeinsam mit der Aareon AG, Europas führendem Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft, aus. Der Preis gilt als Institution in der Branche und dokumentiert jedes Jahr die Innovationskraft der Wohnungswirtschaft. Mit dem diesjährigen DW Zukunftspreis werden unter dem Motto „Effizienz 2020“ herausragende Beispiele für moderne Prozessorganisation und die Qualitätssicherung von Prozessen als Mittel der langfristigen Unternehmensentwicklung in den drei Kategorien Bewirtschaftung, Beschaffung und Finanzierung gewürdigt. Die Jury unter Leitung von Prof. Dr. Hansjörg Bach FRICS, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU), setzt sich unter anderem aus Vertretern der Verbände, der Forschung und der Wohnungswirtschaft zusammen.

Die Preisträger:

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH und die Berliner Stadtreinigungsbetriebe GmbH erhielten den DW Zukunftspreis in der Kategorie Bewirtschaftung. Durch die vollständig elektronische Übertragung der Rechnungsdaten vom Rechnungsersteller zum Rechnungsempfänger wird eine automatische Weiterverarbeitung im System erreicht. Gleichzeitig werden alle empfangenen Rechnungsdokumente und -daten digital archiviert. Die Durchlaufzeiten und der Arbeitsaufwand wurden drastisch reduziert und hohe Kosteneinsparungen durch den Wegfall manueller Tätigkeiten erreicht.

*Zum Video über den Sieger per
KLICK*

Die LEG NRW GmbH zeigt, wie durch die strategische Neuausrichtung des zentralen Einkaufs/Technik die Prozesseffizienz bei Investitionsplanungen und Bestellungen gesteigert werden konnte, die strukturierte und Compliance-konforme Auswahl leistungsstarker Handwerksbetriebe und Zulieferer sowie 10 Prozent Mehrleistung aus dem gegebenen Investitionsbudget erreicht werden konnten – bei unveränderter Qualität. Bis 2015 sollen nach Umsetzung aller Einzelmaßnahmen der Einkaufsstrategie insgesamt 20 Millionen Euro Mehrleistung gegenüber dem Stand 2010 generiert werden. Der LEG wurde der DW Zukunftspreis in der Kategorie Beschaffung verliehen.

*Zum Video über den Sieger per
KLICK*

Der Zukunftspreis in der Kategorie Finanzierung ging an die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH: Prämiert wurde das integrierte, professionelle Finanzierungsmanagement des Unternehmens. Die langfristige Finanzierungsstrategie mit aktivem Beleihungsmanagement, Liquiditätsmanagement und einer deutlichen Reduzierung der Gläubiger wurde zu einem wesentlichen Erfolgsfaktor für die substanzielle Erhöhung des Bilanzgewinns und die Reduzierung der Schuldenlast.

*Zum Video über den Sieger per
KLICK*

Red.



STOLPUNDFRIENDS
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

Leerstand abbauen?

Nutzen Sie jetzt die passenden „Köder“ für jeden Mieter! Ob Singles, Familien oder Senioren – vernetzte Gesamtkonzepte von **STOLPUNDFRIENDS** machen aus Interessenten zufriedene Kunden.

Weitere Informationen finden Sie auf:
www.stolpundfriends.de

Auf Augenhöhe! – Wie erfolgreiche Wohnungsunternehmen Interessenten zu Mietern, Mieter zu Kunden und Kunden zu Partnern machen

Gerade in der nachhaltigen Wohnungswirtschaft funktioniert die Kommunikation zwischen Unternehmen und Kunde oft ein wenig anders als gewohnt. Im Unterschied zu rein renditeorientierten Immobilienunternehmen wird der Kunde hier schließlich weitaus weniger als reiner Vermietungs- oder Verkaufserfolg verbucht, sondern auch als Mensch wertgeschätzt. Wie sich dieses Verständnis auf den Bereich Marketing auswirkt bzw. von diesem aktiv genutzt werden kann, erläutert Kay Stolp, Geschäftsführer der auf die nachhaltige Wohnungswirtschaft spezialisierten Marketing-Gesellschaft STOLPUNDFRIENDS aus Osnabrück.



Ob als Postwurfsendung, auf dem Mieterfest oder in der Fußgängerzone: Ein ausgefüllter Bewertungsbogen fungiert als gewinnbringender Schlüssel, um eigene Potentiale zu erkennen und auszubauen.

„Betrachtet man die letzten Jahre aus Marketingsicht, fällt auf, dass der Kunde in allen Bereichen verstärkt als gleichwertiger Partner wahrgenommen werden will. Es gibt jedoch zwei zentrale Gründe, warum diese Entwicklung gerade auch in der nachhaltigen Wohnungswirtschaft zunehmend wichtiger wird: Erstens ist eine Wohnung kein klassisches Konsumgut, sondern ein Grundrecht und eine Lebensentscheidung, bei der jeder Kunde mitreden will. Zweitens sehen auch die Wohnungsgesellschaften oder -genossenschaften aus ihrer Entwicklung heraus den Mieter nicht im strengen Sinne als zu umwerbenden Kunden, sondern als Partner, mit dem eine langfristige Geschäftsbeziehung eingegangen werden soll.“



Wenn mich Vorstände oder Geschäftsführer fragen, was das Besondere am Marketing für die nachhaltige Wohnungswirtschaft ist, lautet meine Antwort, dass es viel stärker um einen authentischen Dialog und damit um eine ganz besonders ehrliche Form der Kundenansprache geht. Viele, vor allem klassische Werbeagenturen handeln oft nach dem einfachen Sender-Empfänger-Modell. Der potenzielle Kunde soll etwas Tolles wahrnehmen und anschließend zum gewinnbringenden Konsumenten werden. Gut gedacht, doch viele Wohnungsunternehmen verfügen aufgrund mangelnder Notwendigkeit in der Vergangenheit über wenig Marketingerfahrung, können ihre Position aus Marktsicht häufig nur schwer einschätzen und damit eine herkömmliche Werbeagentur kaum zielführend beauftragen. Die Folge: Die rein werblichen Bemühungen klassischer Agenturen laufen häufig ins Leere, das erhoffte Ziel wird verfehlt und mögliche Vorbehalte der nachhaltigen Wohnungswirtschaft gegenüber vernetzten Marketingmaßnahmen werden teilweise verstärkt. Dennoch braucht vor allem die nachhaltige Wohnungswirtschaft funktionierende Marketingkonzepte. Und da hier kein klassisches Kunde-Anbieter-Verhältnis vorherrscht, müssen eben neue Wege der Kommunikation gefunden werden.

In der nachhaltigen Wohnungswirtschaft zu Hause: Marketingexperte Kay Stolp weiß, wie sich erfolgreiche und messbare Kundenbindung und -gewinnung realisieren lässt.

Fragen Sie Ihre Kunden und Interessenten!



Potenzielle Mieter sollten nicht überredet, sondern überzeugt werden – und das geht eben nur durch einen Dialog auf Augenhöhe. Eine offene und ehrliche Ansprache bewirkt, dass sich der Angesprochene als gleichwertiger Partner mit dem Angebot auseinandersetzt, eigene Sichtweisen und Wünsche einbringt und sich somit als Teil des Gesamtprozesses versteht. Wir von STOLPUNDFRIENDS legen daher bei allen Marketing-, Vertriebs- und Imagekonzepten besonderen Wert auf die

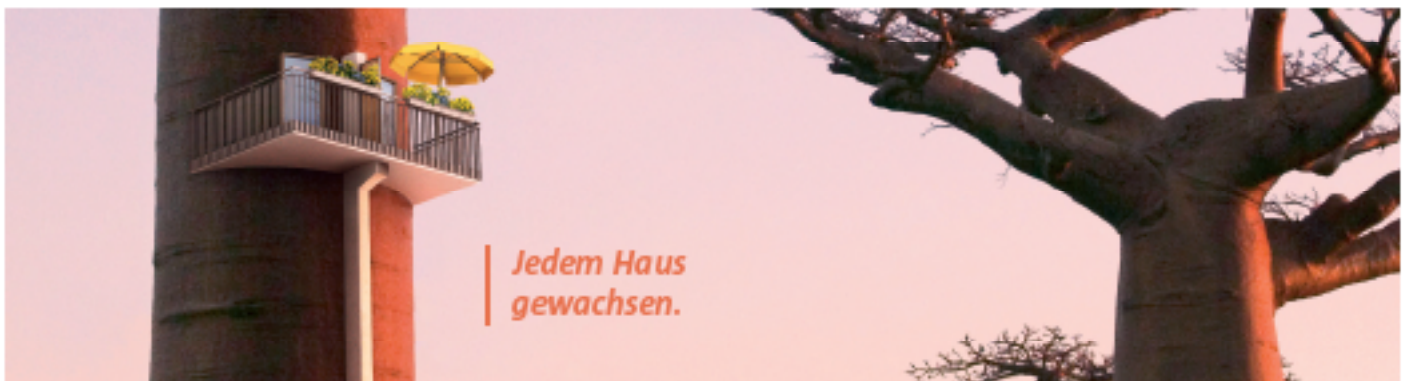
Wer nicht fragt, der nicht gewinnt: Umfragen bieten beste Möglichkeiten, in einen ernsthaften und zielführenden Dialog einzusteigen.

dialogische Komponente – und fragen Mieter und Interessenten zunächst nach ihrer persönlichen Einschätzung. Diese fühlen sich somit ernstgenommen, wertgeschätzt und können Informationen liefern, die für die weitere konzeptionelle Ausarbeitung oft von

tragender Bedeutung sind. Denn schließlich muss der Köder dem Fisch schmecken und nicht dem Angler. Und aus Sicht des Kunden ist es eben ein gravierender Unterschied, ob er passiv bestimmte Inhalte wahrnehmen oder sich aktiv mit ihnen auseinandersetzen kann, soll und darf.

Erfolge messbar machen!

Für unsere Auftraggeber wiederum ergibt sich zudem ein ganz zentraler Vorteil, denn vernetztes Marketing wird durch eine dialogische Herangehensweise und mittels entsprechender Marketingkennziffern fast immer auch messbar. Wie viele Teilnehmer haben sich an der Umfrage beteiligt? Wie hoch war der Rücklaufquote eines bestimmten E-Mailings? Wie viele Neukunden konnten gewonnen werden? All das sind Fragen, die mittels klarer Zahlen sehr genau beantwortet werden können. Dank der festgehaltenen Kennziffern lässt sich dann nach einem bestimmten Zeitraum sehr genau sagen, wie viel Geld investiert wurde und welche Erlöse dieser Investition gegenüberstehen. Als Verantwortlicher kann ich so präzise ablesen, inwieweit eine Aktion bzw. eine Marketingmaßnahme Wirkung gezeigt und zum Erfolg geführt hat. Marketingbudgets lassen sich so exakter und sehr viel zielführender planen und begründen.



*Jedem Haus
gewachsen.*

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.

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

Perfekt aufgestellt!

Schöck | Balkonsysteme

Bleiben Sie am Ball!



Wichtig ist jedoch gerade bei dialogischen Marketingmaßnahmen die Kontinuität der Kommunikation. Der Dialog muss aufrecht gehalten werden. Denn nur steter Tropfen höhlt den Stein! Ein Passant, der in der Fußgängerzone an einem Gewinnspiel z. B. im Rahmen einer Werbeaktion teilgenommen hat, kann beispielsweise einige Wochen später auch zu einem Straßenfest oder einer kleinen Umfrage eingeladen werden. Vielleicht wird ihm sogar bereits das Abo eines Newsletters angeboten, mit dem er sich über aktuelle Wohnungsangebote informieren kann. Wichtig ist eben, dass der positive erste Eindruck Schritt für Schritt gefestigt wird – ohne

natürlich aufdringlich zu wirken. Werden aus Passanten schließlich Interessenten, muss auch hier die Kommunikationslinie reibungslos weiterlaufen. Ansprechpartner sollten in Kundenorientierung trainiert sein, professionell Auskunft erteilen können und genau wissen, welche Wohnung wo und für wen verfügbar ist. Insgesamt spielen so viele Faktoren eine Rolle, dass die entsprechende Strategie am besten im Rahmen eines vernetzten Gesamtkonzeptes gemeinsam festgelegt wird. So können alle wichtigen Ursachen, Wirkungen und Abhängigkeiten genau überblickt und zielführend aufeinander abgestimmt werden.

Die wertschätzende Kommunikation auf Augenhöhe darf natürlich nicht enden, sobald der Mietvertrag unterschrieben ist. Auch und vor allem bestehende Mieter sollten in regelmäßigem Dialog mit ihrem Vermieter stehen. Das alte Schema, nach dem man eine Wohnung übergab und 50 Jahre lang nichts mehr von seinem Mieter hörte, gibt es heute nicht mehr. Nachbarschaften und Quartiere werden nicht zuletzt wegen gesellschaftlicher Veränderungen zukünftig zu wichtigen Lebensmittelpunkten, die gefördert und ausgebaut werden müssen. Mieterfeste, Pflanzaktionen, Ausflüge, Nachbarschaftstreffs und vieles mehr sind wirkungsvolle Instrumente, um das Gemeinschaftsgefühl mit und unter den Kunden zu stärken. In direkter Folge intensiviert sich das Zugehörigkeitsgefühl zum Unternehmen, die Fluktuation nimmt nachweisbar ab.

Dies alles sind Prozesse, die nicht von heute auf morgen und schon gar nicht ohne Einbindung der Mitarbeiter erfolgen können. Doch mit einer genauen Analyse der Ausgangsbedingungen, einer zielführenden und langfristigen Strategie sowie des richtigen Marketingpartners lassen sich so Schritt für Schritt neue Kunden gewinnen, bestehende Kunden binden und Leerstände nachhaltig abbauen.

Kay Stolp

**Ihre Meinung ist uns wichtig:
Werden Kunden und Interessenten ernstgenommen, wird diese Wertschätzung auch zurückgegeben.**

Neuer Vorsitz bei der ARGE Kölner Wohnungsunternehmen: Kathrin Möller folgt Georg Potschka

Kathrin Möller, Vorstandsmitglied der GAG Immobilien AG, ist neue Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen (ARGE). Sie wurde bei der Vorstandssitzung der ARGE zur Nachfolgerin von Georg Potschka gewählt, der nach 14 Jahren an der Spitze der Gemeinschaft in den Ruhestand geht. Glückwunsch!



„Unser Dank gilt dem langjährigen Engagement von Georg Potschka, der sich auf vielen Ebenen für die Belange der Kölner Wohnungsunternehmen verdient gemacht hat“, so Kathrin Möller nach ihrer Wahl. Dem Rückblick folgte dann der Ausblick: „Wir wollen das Thema Wohnen stärker betonen. Sowohl was die Wahrnehmung in der Öffentlichkeit betrifft als auch in der politischen Diskussion – auf kommunaler und auf Landesebene.“ Dazu sollen die Aufgaben und Leistungen kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen in der Stadt erlebbar gemacht werden. Auch den fachlichen Austausch der Mitgliedsunternehmen untereinander will sie weiter fördern. Neben Kathrin Möller als neuer Vorsitzender besteht der Vorstand der ARGE nun aus Martin Frysch (GWG Köln-Sülz eG), Anneke Jägers (Bauverein Erfstadt), Marion Sett (WBG/GSG Immobiliengesellschaft),

Kathrin Möller

Bernhard Bücheler (Wohnungs- und Baugenossenschaft Mieterschutz eG), Jan Camps (Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft), Uwe Seibel (GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft) und – neu in dem Gremium – Werner Nußbaum (Die Ehrenfelder).

57 Mitgliedsunternehmen sind in der Gemeinschaft vertreten. Mit 180.000 Wohnungen in der Region Köln, davon rund 100.000 Wohnungen im Kölner Stadtgebiet, repräsentiert sie gut 25 Prozent des vorhandenen Wohnungsbestandes. Anfang 1949 wurde die ARGE unter dem Dach des damaligen Gemeinnützigkeitsgesetzes gegründet. Heute zählen kommunale Wohnungsgesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften, kirchliche, industrieverbundene und andere Wohnungsunternehmen zu den Mitgliedern. Die Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen versteht sich mit der Erfüllung ihrer kommunalen wohnungspolitischen Aufgaben auch als verlässlicher Partner der Kommunen. Kathrin Möller, geboren 1964 in Erfurt, arbeitete nach ihrem Architekturstudi-



2009 ist sie Vorstandsmitglied der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen und nun Vorsitzende. Darüber hinaus arbeitet sie in verschiedenen Gremien des Bundesverbandes Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit.

Martin Frysch

um zunächst als Architektin in Berlin und Bremen. Nach Lehrtätigkeit an der Universität Hannover und Planungstätigkeit im Stadtplanungsamt Bremen war sie seit 1996 in der Bremischen Gesellschaft als Architektin und Stadtplanerin tätig. Bis 2008 gestaltete sie als technische Leiterin und später Geschäftsführerin der Gesellschaft für Stadtentwicklung in der Hansestadt Wohnungsbau- und Stadtentwicklungsprozesse. Anfang 2009 ging es von der Nordsee an den Rhein, wo Kathrin Möller seitdem als technischer Vorstand der GAG Immobilien AG tätig ist. Sie ist Mitglied der DASL. Seit

Georg Potschka

Willkommen im Dienstleistungsnetzwerk!

Die strategische Allianz der Besten



Das Netzwerk für die Wohnungswirtschaft kombiniert das Know-how erfahrener Spezialisten zu maßgeschneiderten Praxislösungen. Hieraus entstehen Strategien zur professionellen Unternehmensführung, verknüpft mit den Instrumenten des integrierten Marketings.

Sie haben Interesse?
Nähere Informationen unter
www.netzwerkfdw.de



netzwerk[®]
für die wohnungswirtschaft

Netzwerk für die Wohnungswirtschaft als GmbH
Am Bobberplatz 2 - 40078 Ganderkesee
Fax 0841 900493-40 - Fax 0841 908493-30
info@netzwerkfdw.de - www.netzwerkfdw.de

Alle unter einem Dach! Die WohnBau Schaumburg positioniert sich als verantwortungsbewusstes Unternehmen für ältere Menschen in der Region.

Mit dem sogenannten Bielefelder Modell und dem kooperativen Ausbau wohnbegleitender Dienstleistungen haben sich zwei Richtungen entwickelt, mit denen Wohnungsunternehmen dem demografischen Wandel entgegenzutreten. Dass diese gesellschaftliche Verantwortung jedoch auch auf völlig neue Art verstanden und übernommen werden kann, zeigt die WohnBau Schaumburg. Auf ihrer eigenen Unternehmenshomepage können ab sofort auch fremde Wohnungsanbieter ihre seniorenrechtlichen Wohnungen kostenlos einstellen – ein scheinbar selbstloses Konzept, das sich jedoch langfristig auszahlen könnte.



Barrierefreie Badezimmer sind gerade im Alter heißgehehrt, doch schwer zu finden. Mit der Wohnungsbörse soll dies nun anders werden.

Gesamtverantwortliches Handeln: Obwohl der steigende Wettbewerbsdruck bekanntlich auch vor der nachhaltigen Wohnungswirtschaft nicht Halt macht, zählt die Versorgung des einzelnen Menschen mit einer passenden Wohnung für die WohnBau Schaumburg scheinbar weitaus mehr als die eigene Vermietung. Mit einer neuen Wohnungsbörse für barrierearmes Wohnen startet das 1950 durch den Landkreis Schaumburg-Lippe gegründete Unternehmen ein Gemeinschaftsprojekt, das alle seniorenrechtlichen Wohnungsangebote der Region zukünftig bündeln und die entsprechende Wohnungssuche vereinfachen soll.

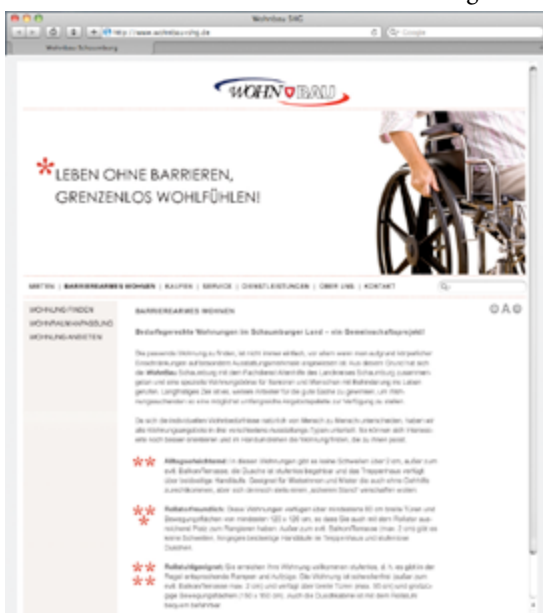
„Für uns war es wichtig, ein Angebot zu schaffen, das Senioren oder auch Menschen mit Behinderung einen schnellen Zugang zu passenden Wohnungen bietet“, erläutert WohnBau Geschäftsführer Heinz-Helmut Steege. „Um dieses Ziel möglichst flächendeckend im gesamten Landkreis zu erreichen, sind wir bewusst über unser eigenes Wohnungsange-



bot hinausgegangen.“ Gemeinsam mit dem Fachdienst Altenhilfe des Landkreises Schaumburg setzte man sich daher an einen runden Tisch und entwickelte die Idee, eine gemeinsame Wohnungsbörse für barrierearme und barrierefreie Wohnungen ins Leben zu rufen. Der Clou: Neben Angeboten der WohnBau Schaumburg können hier auch private wie kommunale Anbieter ihre Wohnungen einstellen – einzige Voraussetzung: Die Wohnungen müssen nach einem vorher festgelegten Raster als „alltagserleichternd“, „rollatorfreundlich“ oder sogar „rollstuhlgeeignet“ klassifizierbar sein.

Wohnzufriedenheit ist auch im Alter keine Frage der eigenen Mobilität, sondern der passenden Wohnung – und natürlich des richtigen Vermieters.

„Selbstverständlich wird jede Wohnung zunächst dahingehend überprüft, ob sie die von uns festgelegten Standards erfüllt“, verdeutlicht Geschäftsführer Steege die Aufnahmekriterien. „Erst wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann das Angebot eingestellt bzw. abgerufen werden.“ Diese qualitative Absicherung erscheint durchaus sinnvoll, zumal die Wohnungsbörse auf der eigenen Unternehmenshomepage der WohnBau angesiedelt ist. Die Einstellung „fremder“ Wohnungen wurde dennoch so einfach wie möglich gehalten. Wohnungsanbieter können im Untermenü „Wohnung anbieten“ sofort alle notwendigen Daten in ein vorgefertigtes Onlineformular eintragen, entsprechende Bilder anhängen und das Ganze abschicken. Fremde Wohnungsangebote auf der eigenen Homepage eines Wohnungsunternehmens? Angesichts des oben genannten Wettbewerbs lässt diese Herangehensweise aufhorchen. „Natürlich erscheint diese Idee auf den ersten Blick fast zu selbstlos“, lächelt Geschäftsführer Steege. „Doch langfristig erhöhen wir damit die Attraktivität unserer Homepage auch für ältere Menschen. Wenn sich die Wohnungsbörse als zentraler Dreh- und Angelpunkt für Wohnungssuche etabliert hat, kommt das natürlich auch der WohnBau zugute.“



Mit anderen Worten: Auch wenn Wohnungsinteressenten im Einzelfall zu anderen Angeboten greifen könnten, zentriert die WohnBau langfristig den Bereich seniorengerechtes Wohnen im Schaumburger Land auf ihrer Homepage. Insgesamt also ein weitsichtiger, kluger Schachzug, dessen Umsetzung, Ausarbeitung und Vermarktung auch von einem langjährig vertrauten und auf die nachhaltige Wohnungswirtschaft spezialisierten Partner begleitet wurde. „Uns war es von Anfang an wichtig, jemanden zu betrauen, der von der Wohnungswirtschaft mindestens so viel Ahnung hat wie vom Marketing“, erklärt Heinz-Helmut Steege. „Da traf

So einfach und klar wie möglich: Wohnungssuchende finden unter www.wohnbau-shg.de ab sofort seniorengerechte Wohnungen in unterschiedlichen Abstufungen.

es sich natürlich gut, dass wir seit vielen Jahren partnerschaftlich und erfolgreich mit der Marketing-Gesellschaft STOLPUNDFRIENDS aus Osnabrück zusammenarbeiten. Die Entscheidung lag somit nahe, auch das Projekt Wohnungsbörse in die fachkundigen Hände der Osnabrücker Marketingspezialisten zu legen. „Diesen Ball griff das Team rund um Geschäftsführer Kay Stolp nur zu gern auf. „Die Idee und der Weg der WohnBau ist meiner Erfahrung nach ein weiteres gutes Beispiel für gesamtverantwortliches Handeln eines nachhaltigen Wohnungsunternehmens für alle älteren und hilfsbedürftigen Menschen einer Region“, resümiert der Marketingexperte. „Statt auf Konkurrenzkampf und Konfrontation setzt die WohnBau auf Kooperation mit anderen Wohnungsanbietern. Senioren finden schneller die passende Wohnung, die beteiligten Wohnungsunternehmen nutzen eine kostenlose Verbreitungsplattform und die WohnBau wird zum Zentrum der seniorengerechten Wohnungssuche. Wenn Sie so wollen: eine Win-Win-Win-Situation.“

Ob das Konzept der Schaumburger aufgeht, wird sich natürlich erst im Laufe der Zeit zeigen, wenn mehr und mehr Anbieter die Einladung zu einer gemeinsamen Vermarktungsplattform annehmen. Bis dahin bleibt abzuwarten, inwieweit dieser innovative Ansatz vielleicht auch bei anderen Wohnungsunternehmen Schule macht. Ein Gewinner steht jedoch jetzt schon fest: Senioren im Landkreis Schaumburg werden zukünftig ein wenig schneller ins passende Zuhause finden. Mehr Informationen und einen Einblick ins Projekt erhalten Interessenten natürlich auch auf der Homepage der WohnBau Schaumburg unter www.wohnbau-shg.de.

ph



www.designer-architekt.de

INNEN
architektur
OFFEN

M A I
2 0 1 2
J U N I

innenarchitekten,
ihre projekte
und büros
kennen lernen
www.bdia.de



Mehr als 10.000 GSW-Mieter sparen bereits mit dem GSW Club

Der GSW Club, der kostenlose Kundenclub des Berliner Wohnungsunternehmens GSW, begrüßte kürzlich sein 10.000stes Mitglied. "Wir konnten einer Familie aus Prenzlauer Berg zur Club-Mitgliedschaft gratulieren und ihr als Überraschung einen Gutschein für die TurmErlebnisCity in Oranienburg überreichen", freut sich Jörg Schwagenscheidt, Vorstand der GSW Immobilien AG, über den Zuwachs im Kundenclub und mehr als 10.000 Mitglieder.



Das Unternehmen hat den Kundenclub vor fünf Jahren mit dem Ziel gegründet, seinen Kunden über das Wohnen hinaus einen ergänzenden Mehrwert zu bieten. "Mit dem Club wurde ein soziales Netzwerk in den einzelnen Kiezen und in ganz Berlin geschaffen, in dem sich auch Mieter im Ehrenamt engagieren", so Schwagenscheidt. "Es freut uns, dass wir mit nun mehr als 10.000 Mitgliedern auch eine sehr hohe Resonanz in der Mieterschaft erfahren."

Mittlerweile gibt es in den Wohnanlagen der GSW sieben Club-Anlaufstellen für die Mieter, so genannte ClubPunkte. Hier kann man sich zum GSW Club informieren oder ihm beitreten, an Veranstaltungen, Vorträgen oder Kursen teilnehmen und sich beispielsweise zu den Vorteilen der GSW ClubKarte

informieren. Mit dieser Karte kann man unter anderem bei Handelsunternehmen in der Nachbarschaft vergünstigt einkaufen, Berlinweit rabattiert Kultur genießen oder mit der ganzen Familie ermäßigte Eintritte in Berliner und Brandenburger Freizeiteinrichtungen nutzen. Das GSW Club-Maskottchen "Figaro", eine freundliche blaue Katze, beschenkt darüber hinaus jedes Kind aus dem GSW Club zum Geburtstag und ist auf den Mieterfesten des Unternehmens ein gern gesehener Gast. Der GSW Club informiert alle Mitglieder regelmäßig über Neuigkeiten, Termine und Partner mittels eigener Medien. So erscheint zweimal im Jahr eine eigene Zeitung unter dem Titel "FIGARO news". Ein wöchentlicher E-Mail-Newsletter verkündet den "weekly Deal" eines Partners und auf der Internetseite www.gsw-club.de als auch auf Facebook erfährt man alle nützlichen Neuigkeiten rund um den Kundenclub.

Thomas Rücker

*Über die GSW
Die im Jahr 1924 gegründete GSW Immobilien AG ist mit einem Portfolio von rund 53.000 Wohneinheiten ein führendes börsennotiertes Wohnimmobilienunternehmen in Berlin. Zusätzlich verwaltet eine Tochtergesellschaft der GSW rund 17.500 Wohneinheiten für Dritte. Die Unternehmensstrategie der GSW ist auf die langfristige Verwaltung von Mietwohnungen ausgerichtet, wobei ein systematischer Ansatz verfolgt wird, der darauf ausgerichtet ist, sowohl die Zufriedenheit der Kunden als auch die Betriebseffizienz zu steigern. Zum 31. Dezember 2011 wurde das Immobilienportfolio der Gesellschaft mit rund 2,9 Mrd. Euro bewertet.*

Fünf Mitteldeutsche Genossenschaftsverbände sind eine Macht:

„Wir sind die soziale Marktwirtschaft – selbstbestimmt, eigenverantwortlich und ergebnisorientiert.“ Anlässlich des Internationalen Jahres der Genossenschaften luden fünf genossenschaftliche Verbände aus Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen, darunter auch der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG), am 23. Mai zum 1. Mitteldeutschen Genossenschaftskongress nach Schkeuditz ins Globana Trade Center ein. Rund 200 Teilnehmer folgten der Einladung.

Beim gemeinsamen Mitteldeutschen Genossenschaftskongress konnten als Gäste und Redner der Präsident des Sächsischen Landtages Dr. Matthias Rößler, der Staatsminister für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr aus Sachsen Sven Morlok, der Minister für Wirtschaft, Arbeit und Technologie aus Thüringen Matthias Machnig sowie der Staatssekretär für Wissenschaft und Wirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt Michael Richter begrüßt werden. Die Genossenschaften und ihre Verbände machen im Internationalen Jahr der Genossenschaften auf ihre Leistungskraft sowie auf bislang ungenutzte Potenziale zur Lösung wirtschaftlicher, kommunaler, aber auch sozialer und kultureller Belange aufmerksam. Jeder vierte Bundesbürger ist Mitglied in einer Genossenschaft und die Zahl der Neugründungen wächst.

Staatsminister Sven Morlok, Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr stellte in seiner Rede fest: „Der 1. Mitteldeutsche Genossenschaftskongress findet in Sachsen unter positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen statt.“ Der Freistaat Sachsen setze auf Eigenverantwortung der Wirtschaftsakteure. Weniger Bürokratie und mehr Freiräume bildeten den Rahmen für diese Entwicklung. „Wir sind der Auffassung, dass Genossenschaften selber wissen, was gut für sie ist.“ Denn: „Genossenschaften sind gelebte Eigenverantwortung, sind Beispiele für gelebte Verantwortung. Da muss der Staat nicht eingreifen und handeln.“

„Wir wollen die Genossenschaften als Arbeitgeber, Ausbilder, Dienstleister und Partner für die Bevölkerung, als auch für die Kommunen und Landkreise als innovative, langfristige und zuverlässige Wirtschaftsunternehmen in den Köpfen der Bevölkerung verankern. Denn gerade in Zeiten schwieriger Wirtschafts- und Finanzmärkte bieten vielfältige genossenschaftliche Lösungen Antworten auf gesellschaftliche Herausforderungen“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG.

Landtagspräsident Dr. Matthias Rößler, Sächsischer Landtag, unterstrich in der Festrede: „Das UNO-Jahr legt uns nahe, den gesellschaftspolitischen Kontext etwas weiter zu fassen und aus diesem Anlass einige Gedanken zur Rolle der Genossenschaften im Zeitalter der Globalisierung beizutragen.“ Viele hätten längst verstanden, dass es auch auf globale Fragen nur regionale Antworten geben könne. „Dieser Prozess globalen Denkens und regionalen Handelns wird zugleich auch den großen gesellschaftspolitischen Kontext bilden, in dem sich die Genossenschaften in Zukunft bewähren müssen und in dem sie sich erfolgreich behaupten werden.“

Die Genossenschaften zählen – so der Landtagspräsident – schon jetzt zu den stärksten und nachhaltigsten Aktivposten in der Region. „Vor diesem Hintergrund werden die Unternehmen der Genossenschaftsverbände aus Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen und die Wohnungsgenossenschaften weiter an Bedeutung und Anziehungskraft für unsere Bürgerinnen und Bürger gewinnen.“ Diese Konzentration in der Region und auf die Region hätten nichts mit Kirchturmpolitik oder Provinzialismus zu tun. „Sie ist“, so sein Fazit, „vielmehr ganz konkret auf die Lebensqualität der Menschen als dem wich-

Der VSWG ist der größte deutsche Verband für Wohnungsgenossenschaften. In ihm sind 229 Wohnungsgenossenschaften organisiert. Sie bewirtschaften rund 13 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes im Freistaat Sachsen.

tigsten Kriterium unseres gemeinschaftlichen Handelns orientiert.“ Denn, „Genossenschaften stehen für das menschliche Maß, das im Zeitalter eines vermeintlich grenzenlosen Wachstums und auf dem Wege zur Globalisierung verloren zu gehen droht.“ Deshalb werden die Genossenschaften vor allem in den Bereichen der gewerblichen Produktion, der Landwirtschaft, der Wohnungswirtschaft, des Handels und des Kreditwesens auch in Zukunft in einem ganz erheblichen Umfang zur Sicherstellung der Lebensqualität in Mitteldeutschland beitragen.

Vivian Jakob

Die mitteldeutsche Genossenschaftsorganisation – eine Wirtschaftsmacht

Die fünf mitteldeutschen Genossenschaftsverbände aus Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen – so der Fachprüfungsverband von Produktivgenossenschaften in Mitteldeutschland, der Mitteldeutsche Genossenschaftsverband, der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften, der Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt sowie der Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen sind regionale und effizient organisierte Dienstleister für ihre 1 300 Mitgliedsunternehmen.

1 300 Mitgliedsunternehmen

Dazu gehören:

501 Agrargenossenschaften und deren Beteiligungsgesellschaften,
186 Gewerbliche Handels- und Produktionsgenossenschaften,
14 Konsumgenossenschaften,
23 Volks- und Raiffeisenbanken,
86 Raiffeisen Handels- und Dienstleistungsgenossenschaften,
496 Wohnungsgenossenschaften.

Stattwerkstadt: Künstler gehen für bessere Verkehrsplanung und Baukultur in Deutschland auf die Straße

12 Städte, 12 Interventionen und 12 Mal Einsatz für eine bürgerfreundliche Verkehrsplanung. Am 16. und 17. Juni 2012 wirbeln Künstler im Rahmen der AKTION_BAUKULTUR deutsche Städte auf und machen diese besser nutz- und genießbar – trotz des allgegenwärtigen Verkehrs: Spendable Politessen belohnen verkehrsgerechtes Verhalten, spontane Picknicker behindern den Verkehr, LKWs flirteten und PKWs tanzten Ballett. Die Interventionen sind der Auftakt zum Konvent der Baukultur K-2012, der am 17. und 18. Juni unter dem Motto STATTVERKEHRSTADT in Hamburg stattfindet.



Jedes Auto weniger macht 4,3 x 1,7 Meter mehr!
Die „Gehzeugaktion“ findet am 17. Juni in München statt © fairkehr – Verein für verkehrspolitische Bewusstseinsbildung

Die Bundesstiftung Baukultur als Veranstalter will mit der AKTION_BAUKULTUR für eine bessere Verkehrsplanung in Deutschland werben. „Da sie direkt unsere Lebensqualität beeinflussen, gehen die Verkehrsräume uns alle an“, erklärt Michael Braum, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur. „Mit den Interventionen wollen wir auf Problemfelder aufmerksam machen. Die Aktionen widmen sich den wichtigsten

Herausforderungen, denen sich die Planer im kommenden Jahrzehnt stellen müssen.“ Interventionen finden in Berlin, Bonn, Dresden, Halle an der Saale, Hamburg, Hannover, Kyritz, Leipzig, München, Offenbach, Schwerin und Wismar statt.

Komfortzone Stadtraum

Wartezeiten, Lärm, Sicherheitsrisiken – der öffentliche Raum und die Verkehrsplanung in unseren Städten zeigen sich wenig nutzerfreundlich. „Zu selten setzen wir uns damit auseinander, wie sich Komfort und Ästhetik mit Verkehrsplanung verbinden lassen“, sagt Michael Braum. So versüßt ein LKW in Leipzig mit den „Dialogen bei Rotlicht“, unterhaltsam die Wartezeit an der Ampel. In Dresden verwandelt der Künstler Stefan Hurtig Straßenbahn-Haltestellen in Mini-Konzerthäuser, indem er dort Gesangseinlagen zeigt. „Singers’ Corners“ heißt sein Projekt. Ähnlich sorgen auch die Verkehrs-Chaos- Oper in Halle an der Saale und spendable Sonntagspolitesse in Hamburg für gute Stimmung. „Positive Gefühle kommen im Stadtverkehr bisher zu kurz“, so das Künstlerkollektiv_Nego, das die Aktion in Halle plant.

Die Verkehrs-Chaos- Oper in Halle an der Saale



Geduld, Humor, Rücksicht!
Mit der „Verkehrs-Chaos-Oper“ startet das Künstlerkollektiv_Nego am 16. Juni eine Erziehungsmaßnahme in Halle
© Emanuel Schulze

Bühne frei für Fußgänger

Autos dominieren vielerorts den Verkehr und so wird ihnen auch der meiste Raum zubilligt. Bislang – denn viele Städte setzen sich damit auseinander, wie sie schwächeren Verkehrsteilnehmern mehr Platz einräumen können – sei es durch breitere Bürgersteige, begrünte und stillgelegte Fahrspuren oder „Shared Space“-Flächen, auf denen sich Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt begegnen. Anregungen dafür liefern die „SPACEmarker“ in Bonn: Studierende der Alanus Hochschule und der RWTH Aachen gestalten mit mobilen Wänden neue Stadträume. Was kann aus einer öden Verkehrsinsel werden? In Hannover laden die Cityförster Anwohner auf dem Lichtenbergplatz zu einem opulenten Festmahl ein. Und die „Gehzeugaktion“ in München zeigt, wieviel Raum in der Stadt entsteht ohne das leidige Automobil: 4,3 mal 1,7 Meter für jedes Fahrzeug weniger. Weitere Aktionen setzen – zumindest für einen Tag – die Regeln des Stadtverkehrs außer Kraft: In Wismar tanzen PKWs Ballett, in Berlin bewegt sich ein Zebrastreifen, in Schwerin kommen Absperrbänder künstlerisch zum Einsatz. Durch die brandenburgischen Städte Kyritz und Neustadt an der Dosse rollen merkwürdige rote Kuben. Kann es zu einem Happy End kommen bei der Vereinbarkeit von Baukultur und Verkehrsplanung? Zumindest der Kuss von „Rose und Jack“ auf einer Fußgängerbrücke in Offenbach suggeriert den Untergang der autogerechten Stadt.



Jedes Auto weniger macht 4,3 x 1,7 Meter mehr!: Die "Ge-hzeugaktion" findet am 17. Juni in München statt | © fairkehr – Verein für verkehrspolitische Bewusstseinsbildung

Impulsgeber für neue Ansätze in der Stadtgestaltung Die Aktionen wurden aus rund hundert eingereichten Vorschlägen von einer Jury ausgewählt. Alle Projekte erhalten von der Bundesstiftung eine Anschubfinanzierung von jeweils 2.000 Euro. Sie eröffnen den Konvent der Baukultur in Hamburg. Der Konvent bildet den Höhepunkt einer Debatte, welche die Bundesstiftung über stadtverträgliche Mobilität initiiert hat. Am Plenartag, dem 18. Juni, versammeln sich rund 350 Berufene – Bauherren, Planer, Architekten, Ingenieure und politisch Verantwortliche – und diskutieren über die Vereinbarkeit von Baukultur und Mobilität. Der Konvent schließt mit der Verabschiedung des Hamburger Appells, der konkrete Empfehlungen abgibt. Als „Parlament“ der Stiftung tagt der Konvent alle zwei Jahre. Auf dem Konvent wählen die Berufenen die Gremien der Stiftung. Berufen werden Personen, deren Engagement für Baukultur allgemeine Anerkennung gefunden hat.

Nina Schwab

Bundesstiftung Baukultur

Freiburger Stadtbau Spatenstich für eine neue Stadtteil-Kita, 14 Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten

15 Mooswälder Kinder setzen den symbolischen Spatenstich für eine neue Stadtteil-Kita auf dem Gelände des Sternenhofs der Freiburger Stadtbau (FSB). Die Kita und ein weiteres Wohn- und Geschäftsgebäude gehören zum zweiten Bauabschnitt im neuen Wohnquartier an der Elsässer Straße.



Der erste Spatenstich mit Kindern am Sternenhof. Mitte Stadtbau-Geschäftsführer Ralf Klausmann; Foto FSB

Das Jugendhilfswerk Freiburg e. V. (JHW) wird im September 2013 den Kita-Betrieb aufnehmen. Fertigstellungstermin für das Wohn- und Geschäftshaus mit 14 Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten ist Dezember 2013. Das Investitionsvolumen der FSB für den zweiten Bauabschnitt beträgt insgesamt 6,6 Millionen Euro.

Die neuen Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 76 und 99 m² groß und verfügen, wie alle Wohngebäude des Sternenhofs, über den Freiburger Energieeffizienzhaus-Standard 40. Der Einbau von dezentralen Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, die sehr gute Isolierung der Außenwände und Dächer sowie die annähernde Wärmebrückenfreiheit stellen diesen guten Energiestandard sicher. Die beiden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss haben eine Nutzfläche von 100 m² und 35 m². Für FSB-Geschäftsführer Ralf Klausmann setzt der zweite Bauabschnitt wesentliche Akzente für ein modernes Stadtquartier: „Mit dem Bau der Kindertagesstätte leistet die Freiburger Stadtbau einen wichtigen Beitrag für die infrastrukturelle Weiterentwicklung des Stadtteils. Das Wohngebiet wird somit auch für junge Familien noch attraktiver.“ Die Kindertagesstätte befindet sich im separaten zweigeschossigen Gebäude südlich des Wohn- und Geschäftshauses. Auf einer Fläche von ca. 500 m² werden bis zu 50 Kinder vom Säugling-

*für junge Familien
noch attraktiver*

Per Klick zum PDF!!!

salter bis zu sechs Jahren ganztägig betreut. Die Kita verfügt über einen eigenen Außenbereich, der nur durch das Gebäude zu erreichen ist. Für das Jugendhilfswerk Freiburg ist die Kita die erste Einrichtung im Freiburger Westen.

Der freie Träger verfügt über sechs weitere Kitas im Stadtgebiet. Freiburgs Jugend- und Bildungsbürgermeisterin Gerda Stuchlik unterstützt das pädagogische Konzept der neuen Kita: „Wir freuen uns, dass wir das Jugendhilfswerk Freiburg als Partner gewinnen konnten. Mit der durchgängigen Betreuung von null bis sechs Jahren bleiben die Kinder bis zum Schulalter in gewohnter Umgebung. Dies ist gut für die Kinder und entlastet auch die Eltern.“ In der Kita sollen vorwiegend Kinder aus Mooswald betreut werden. Beim symbolischen Spatenstich wurden Freiburgs Erster Bürgermeister Otto Neideck, Bürgermeisterin Gerda Stuchlik, Stadtrat Horst Bergamelli, JHW-Geschäftsführer Carlos Mari und FSB-Geschäftsführer Klausmann von Kindern des Kindergartens der Evangelischen Markusgemeinde Mooswald tatkräftig unterstützt. Der Kindergarten befindet sich in direkter Nachbarschaft. Als Dankeschön an die fleißigen Helfer spendet die FSB 500 Euro als Beitrag für eine neue Kindertageschule.

Das Wohnquartier Sternenhof wird in vier Bauabschnitten insgesamt 139 Wohneinheiten, vier bis sechs Gewerbeeinheiten und acht Reihenhäuser sowie die Kita umfassen. Bereits die Hälfte des 45 Wohnungen umfassenden, ersten Bauabschnitts sind verkauft. Der dritte Bauabschnitt startet voraussichtlich mit dem Bau von acht Reihenhäusern im Herbst 2012. Insgesamt wird das Quartier Sternenhof mit 14640 m² Wohn- und Gewerbefläche bis zum Jahr 2015 fertig gestellt sein.

Annette Engelke

Über die Freiburger Stadtbau GmbH:

Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) gehört dem Unternehmensverbund an, zu dem auch die Freiburger Kommunalbauten GmbH & Co. KG (FKB) und die Regio Bäder GmbH (RBG) gehören. Der Verbund deckt die Bereiche Wohnungs- und Städtebau, Wohnungs- und Grundstücksverwaltung, Gebäudesanierung und Führung von städtischen Bädern und Parkgaragen ab. Mit fast 10.000 Wohnungen ist die Freiburger Stadtbau GmbH die größte Wohnbaugesellschaft in Südbaden.

STOLPUNDFRIENDS
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

Image aufwerten?

Zeigen Sie, was in Ihnen steckt! Vernetzte Gesamtkonzepte von STOLPUNDFRIENDS rücken Ihre Stärken ins rechte Licht – aufmerksamkeitsstark, wirkungsvoll und wertsteigernd.

Weitere Informationen finden Sie auf:
www.stolpundfriends.de



Dr. Joachim Wege: Trendwende beim Wohnungsbau in Norddeutschland: Wohnungsbauoffensive greift

Die 312 Mitgliedsunternehmen des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. steigern ihre Investitionen in diesem Jahr auf deutlich über 1 Milliarde Euro (2012: 1.240.000 Millionen Euro zu 2011: 1.096.000). Das sind ca. 3,3 Millionen Euro täglich. In Hamburg wollen sie dieses Jahr 700 Millionen Euro, in Mecklenburg-Vorpommern 290 Millionen Euro und in Schleswig-Holstein 250 Millionen Euro für gute und bezahlbare Mietwohnungen ausgeben.

Die Verbandsunternehmen wollen in Hamburg in 2012 827 Wohnungen fertigstellen (2011: 469). Für die Folgejahre planen sie einen deutlich stärkeren Neubau mit einer Zielmarke von 1.900 Wohnungen bei entsprechenden Rahmenbedingungen durch das „Bündnis für das Wohnen“. Die Unternehmen in Mecklenburg-Vorpommern planen den Neubau von 438 Mietwohnungen, deutlich mehr als 2011 (201 Wohnungen). Auch in Schleswig-Holstein geht der Trend nach oben. Die Mitgliedsunternehmen werden 894 neue Wohnungen in die Vermietung geben (2011: 799).

Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege: „Die Trendwende im Wohnungsbau ist da. Die Neubauzahlen gehen nach oben. In Hamburg greift das „Bündnis für das Wohnen“. In Mecklenburg-Vorpommern verbinden die Unternehmen den Neubau mit effizienten energetischen und barrierearmen Lösungen. Attraktive Standorte finden sich z.B. in der Rostocker Innenstadt oder in Güstrow. In Schleswig-Holstein wird vor allem in Lübeck und Flensburg sowie im Hamburger Umland neu gebaut.

Die Wohnungsgenossenschaften und kommunalen bzw. sozialen Wohnungsgesellschaften sind ein wichtiger, wirtschaftlicher wie sozialer Faktor. Sie bieten 1,4 Millionen Menschen bezahlbare Wohnqualität durch kontinuierliche Bestandspflege und durch Neubau.“

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. vertritt 312 Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften (Hamburg: 88, Mecklenburg-Vorpommern: 153 und Schleswig-Holstein: 71). In ihren 712.000 Wohnungen (Hamburg: 278.000, Mecklenburg-Vorpommern: 280.000 und Schleswig-Holstein: 154.000) leben rund 1,4 Millionen Menschen.

Peter Hitpass

Bauverein Breisgau-Vorstand Reinhard Disch feierte den 60. Herzlichen Glückwunsch!

Reinhard Disch Bauverein Breisgau, geschäftsführender Vorstand der Bauverein Breisgau eG, feierte seinen 60. Geburtstag. Der prominenteste Gratulant: Dr. Norbert Blüm, Bundesminister a.D. Das besondere Geburtstagsgeschenk: Die goldene Ehrenmedaille des vbw



Am 30. April feierte Reinhard Disch seinen 60. Geburtstag im Zähringer Bürgerhaus. Seiner Einladung gefolgt waren etwa 300 Gäste, darunter Bürgermeister Ulrich von Kirchbach, Senator E.h. Gerhard A. Burkhardt, Präsident des vbw (Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.), Gemeinderäte der Stadt Freiburg, Bürgermeister aus den Umlandgemeinden sowie viele weitere Persönlichkeiten aus der Wohnungswirtschaft. Den Festvortrag „Gesellschaft im Wandel“ hielt Dr.

Kontakt
Bauverein Breisgau eG
Reinhard Disch
Zähringer Straße 48
79108 Freiburg
Tel.: 0761 – 51044 37
Mail: info@bauverein-breisgau.de

Norbert Blüm, Bundesminister a.D. aus Bonn, der durch die Mitgliedschaft seiner Tochter mit dem Bauverein verbunden ist.

Seit 44 Jahren ist Reinhard Disch für den Bauverein tätig, seit nahezu 30 Jahren lenkt er als geschäftsführender Vorstand die Geschicke des Unternehmens. In dieser Zeit wuchs der Bauverein zu einer der größten Baugenossenschaften Baden-Württembergs heran. Nach den Grußworten der Repräsentanten von Stadt und Verbänden, die den eindrucksvollen beruflichen Lebensweg und den Menschen Reinhard Disch würdigten, resümierte Norbert Blüm, dass Reinhard Disch aufgrund seiner sehr erfolgreichen beruflichen Tätigkeit für die Genossenschaft doch auch persönlich sehr zufrieden sein müsse, da es ihm stets möglich war, damit einer sozialen Idee zu dienen. In seinem Festbeitrag stellte Blüm lebhaft Bezüge zwischen dem großen gesellschaftspolitischen Rahmen und dem persönlichen, individuellen Miteinander in der Gemeinschaft her. Mit dem Mehrgenerationenwohnen und sozialen Engagement in den Quartierstreffs trage der Bauverein in Freiburg wesentlich dazu bei, die „Gesellschaft im Wandel“ mit wohnungspolitischen, gemeinschaftsfördernden Konzepten zu begleiten, die dem Generationenvertrag gerecht würden. Mit einem Geschenk der besonderen Art wurde Reinhard Disch vom Präsidenten des vbw überrascht. Gerhard A. Burkhardt hatte ihm, der vor wenigen Tagen mit überwältigender Mehrheit in den Verbandsrat wiedergewählt worden war, die goldene Ehrenmedaille mitgebracht, „eine Auszeichnung, die nur sehr wenige erhielten,“ so Burkhardt, „denn es ist die höchste Auszeichnung, die der Verband zu vergeben hat.“ Disch ließ am Ende jedoch keinen Zweifel daran, dass sein Erfolg und der Erfolg des Bauvereins ohne die Mitarbeiter, „die motiviert an ein und demselben Strang zögen“, nicht möglich gewesen sei.

Red.

Deswos

Aareon spendet 15.000 Euro für DESWOS Projekt in Nicaragua

Das hat schon Tradition. Wer am Aareon Kongress in Garmisch Partenkirchen teilnimmt unterstützt auch die weltweiten Aktivitäten der DESWOS, da ein Teil der Anmeldegebühren der DESWOS zugute kommt. Im Rahmen des Kongress-Galaabends am 5. Juni überreichte Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, dem Generalsekretär der DESWOS, Georg Potschka, den Spendenscheck: 15.000 Euro für das DESWOS-Projekt in der Region Jinotepe, im Süden Nicaraguas.



In diesem Jahr fließt die Spende zu den Kleinbauern der Region Jinotepe, im Süden Nicaraguas. Das Leben der Menschen wird dort von Erdbeben, Hurrikanen und anderen Naturkatastrophen immer wieder bedroht. Diese unvorhersehbaren Wettereinflüsse betreffen die Bewohner dieser Region, welche sich und ihre Familien überwiegend als Kleinbauern selbstversorgen, schwer. Die Ernten reichen oft nicht einmal zur Selbstversorgung der Familien. Die Region Jinotepe

Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG überreicht dem Generalsekretär der DESWOS, Georg Potschka, den Spendenscheck; Foto Aareon

weist eine besonders hohe Bevölkerungsdichte auf. Die meisten Unterkünfte sind bis heute ein Flickwerk aus Holz und Wellblech. Die Wasserversorgung funktioniert nur sporadisch. Deshalb werden in dieser Region Nicaraguas Hausbauprogramme, welche dann auch den besonderen Anforderungen an Katastrophenresistenz genügen, dringend benötigt.

Mit der diesjährigen Spende von Aareon wird im Rahmen des gemeinsamen Projektes der DESWOS mit Sofonic, das im Haus- und Siedlungsbau erfahrene Netzwerk, der Bau von 80 Häusern sowie von 80 hygienischen Waschwäusern mit Grundwasserentsorgung unterstützt. Zudem fließt ein Teil der Spende in die Installation von verbesserten Kochstellen und die Bereitstellung von Frischwasserkrügen zur Lagerung von Trinkwasser. Begleitend werden Workshops und Bildungskurse für Erwachsene zu Gesundheit, Umwelt, Hygiene und Alphabetisierung angeboten. Für den Bau weiterer Häuser wird den Familien zusätzlich ein Rückzahlungsfonds eingerichtet.

Dieses Projekt läuft unter dem wichtigen Grundsatz „Hilfe zur Selbsthilfe“, der für alle Maßnahmen gilt. Dieser Grundsatz beinhaltet, dass jeder Familie ein Bauhelfer gestellt wird, der auf der Baustelle aktiv eingesetzt werden kann. Dies soll Kosten sparen, die Menschen motivieren und ihnen vermitteln, wie sie später kleine Reparaturen selbst vornehmen können.

Stephan Rohloff

Über Aareon:

Die Aareon AG, eine hundertprozentige Tochter der Aareal Bank AG, ist Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft. Fokus der Geschäftsaktivität ist die Optimierung der IT-gestützten Geschäftsprozesse bei Immobilienunternehmen und deren Umfeld. Die Aareon bietet ihren Kunden dabei das volle Leistungsspektrum von der Beratung über das Angebot von Software-Lösungen bis hin zu Service-Dienstleistungen.

Die mehr als 50.000 Aareon-Anwender in Europa verwalten über 9,5 Millionen Mieteinheiten. Aareon ist an 20 Standorten (davon 10 in Deutschland) präsent und neben Deutschland auch in Frankreich, Großbritannien und den Niederlanden tätig. Das Beratungs- und Systemhaus beschäftigt über 1.100 Mitarbeiter, davon 30 Prozent außerhalb Deutschlands. 2011 verzeichnete die Aareon einen Umsatz von rund € 159,5 Mio. und erwirtschaftete ein operatives Ergebnis (EBIT) von € 25,1 Mio.

Aareon ist an 20 Standorten (davon 10 in Deutschland) präsent

Über DESWOS:

Die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. ist ein privater gemeinnütziger Verein. Auftrag der DESWOS ist es, Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern zu bekämpfen. Dies geschieht durch Hilfe zur Selbsthilfe beim Bau von Wohnraum für Not leidende Familien und bei der Sicherung ihrer wirtschaftlichen Existenzen. Der Verein wird von den im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen organisierten Verbänden und deren Mitgliedern getragen. Die Aareon AG unterstützt die Arbeit der DESWOS seit 1997 als Mitglied und Spender.

Auftrag der DESWOS ist es, Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern zu bekämpfen

Fünzig Prozent bei der Werbung
sind immer rausgeworfen. Man weiß
aber nicht, welche Hälfte das ist.

Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de