

AVW empfiehlt:



Jetzt informieren



[avw-gruppe.de](http://avw-gruppe.de)

# Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 61 | Oktober 2013

Um-Frage	5
Energie/Umwelt	15
Gebäude/Umfeld	25
Führung/ Kommunikation	27
Marketing	50
Personalien	55

## Energiewende-Vorbild: In England baut British Gas 16 Millionen intelligenten Zähler ein, schafft Arbeitsplätze und die Kunden sparen



Energiewende-Vorbild British Gas kauft 16 Millionen intelligenten Zähler für fast 750 Millionen Euro. Nach Einbau sparen die Verbraucher fast 80 Euro im Jahr. Hauptlieferant Landis-Gyr verdoppelt die Mitarbeiter im Vereinigten Königreich und British Gas stellt rund 500 Fachleute für intelligente Energie ein... [Seite 21](#)

## 76 % der Bürger wollen Strom selbst erzeugen Zentrale Großkraftwerke, NEIN DANKE! Dezentral JA! BITTE!

Geht es nach dem Willen der Bürgerinnen und Bürger, wird Deutschland zum Land der Kraftwerksbetreiber. 76 Prozent der Deutschen können sich vorstellen, Strom in Zukunft zuhause zu erzeugen. Lediglich 11 Prozent geben an, über die Option, selbst zum Kraftwerksbetreiber zu werden, noch nie nachgedacht zu haben... [Seite 4](#)



## VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege: Gutes und bezahlbares Wohnen sichern – aber richtig! Wohnungsbau ist noch immer der beste Mieterschutz

Demografie und Energie als große Herausforderungen für die neue Bundesregierung! Kostenentwicklung und staatliche Regulierung gefährden... [Seite 28](#)



AGB  
Kontakt  
Impressum  
Richtlinien  
Mediadaten  
Ihr Account

**Impressum**  
Wohnungswirtschaft heute  
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur  
Gerd Warda

siehe auch unter  
[www.wohnungswirtschaft-heute.de](http://www.wohnungswirtschaft-heute.de)

**Sonstige Themen:** Vorsicht bei Neubau: Steigendes Grundwasser führt zu gravierenden Schäden an der Bausubstanz • Zehn Preisträger in Video und Bild: Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2013 in Berlin verliehen • Strom und Wärme im Eigenheim: Stadtwerke Homburg setzen auf Brennstoffzelle

# Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 61 | Oktober 2013



Sylt, am Starnberger See, in München und Hamburg – die teuerste Wohnstraßen in Deutschland

- 3 Die Energiewende-Macher!
- 4 76 % der Bürger wollen Strom selbst erzeugen Zentrale Großkraftwerke, NEIN DANKE! Dezentral JA! BITTE!
- 7 Moderne Einbauküche, (Dach)-terrasse/Balkon/Loggia, Garage, Energiesparende Isolierung, Garten.; Das Ergebnis der „Wohnraumstudie 2013“ von Interhyp
- 9 Sylt, am Starnberger See, in München und Hamburg – die teuerste Wohnstraßen in Deutschland
- 12 Strom und Wärme im Eigenheim: Stadtwerke Homburg setzen auf Brennstoffzelle
- 14 Zehn Preisträger in Video und Bild: Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2013 in Berlin verliehen
- 19 Energiewende-Vorbild: In England baut British Gas 16 Millionen intelligenten Zähler ein, schafft Arbeitsplätze und die Kunden sparen
- 22 Vorsicht bei Neubau: Steigendes Grundwasser führt zu gravierenden Schäden an der Bausubstanz
- 24 Jahrestagung Städtebauliche Denkmalpflege 2013 Kulissenzauber? Stadtquartiere zukunftsfähig gestalten
- 26 VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege: Gutes und bezahlbares Wohnen sichern – aber richtig! Wohnungsbau ist noch immer der beste Mieterschutz
- 29 Neue Koalitionspartner müssen an der „Baustelle Wohnungsbau“ arbeiten
- 30 Wertschätzung fördern, Orientierung erleichtern, interne Prozesse optimieren - Bausteine einer erfolgreichen Markenarchitektur. Können Sie auch!
- 32 Benachteiligte Eigentümer und Mieter: DDIV fordert Modernisierung und Harmonisierung von Mietrecht und Wohnungseigentumsgesetz
- 35 RA Christoph Kaiser: Vergaberecht – Leistungen des Facility Management und Losaufteilung
- 37 Jones Lang LaSalle, DPF AG und Forsa zu Wohnen im Alter: Ghettos vermeiden, im Stadtraum integrieren, Dienstleistungen anbieten
- 39 Marketing ist gerade in GUTEN ZEITEN wichtig, denn: Wer früher steuert, ist länger erfolgreich!
- 41 Panasonic kommt mit intelligenten Energielösungen auf den europäischen Wohnungsmarkt – Lüftung, Speicher, Photovoltaik, Wärmepumpen
- 43 1. Kieler Immobilien Dialog: Junge Führungskräfte erobern neue Horizonte - Rückenwind für die Karriere
- 48 20 Jahre Analyse & Konzepte. Bettina Harms: Wohnen ist ein zentrales Thema für das Leben der Menschen.
- 50 Team der Hausverwaltung Bock aus Metzingen sind Immobilienverwalter des Jahres 2013

Editorial

# Liebe Leserin, lieber Leser, Die Energiewende-Macher! British Gas

1987 saß ich mit Kinderaugen im Londoner Watson House, dem Forschungszentrum von British Gas, vorm Computer. Auf dem Bildschirm das Schema von Wohnungen eines Hochhauses in Manchester. In einzelnen Etagen blickt es – hier verbraucht gerade jemand Gas, kocht oder duscht. Fernablesung, Fernabrechnung – wöchentlich bar oder per Bankeinzug. Die Freunde von British Gas damals: Nur wer seinen Verbrauch zeitnah kennt spart auch. Also Nutzer einbinden!



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de  
Gerd Warda; Foto WOWIheute

Und so war es damals bei uns: Fenster dicht, erste Dämmschicht auf den Wänden, erster Schimmel zog mit ein, die Energieabrechnung per Abschlag mit einer Gesamtabrechnung nach 12 Monaten. Gebäude statt Nutzer/Verbraucher/Mieter.

Ich spare mir die Beschreibung der Jahre bis heute...mit Flyern gegen Schimmel, noch mehr Dämmung und die Nutzer/Verbraucher/Mieter???... laut Felsmann-Studie (Analyse mit Messdaten aus 3,3 Mio. Wohnungen in Deutschland) verbrauchen sie gerade in modernisierten Wohnungen wieder erheblich mehr.

2013, wieder British Gas: Das Unternehmen kauft 16 Millionen intelligente Zähler für Strom und Gas, baut sie bis 2020 ein. Standard für alle Wohnungen im Land. Der Nutzer/Verbraucher/Mieter erkennt sofort die Verbrauchskosten pro Stunde, den Verbrauch der letzten 24 Stunden, Verbrauch der letzten 7 Tage und seine Co2 Emission.

Chris Weston, Managing Director bei British Gas: „Das digitale Zeitalter macht es den Kunden einfacher, ihren Energieverbrauch zu verstehen und die Abrechnungen unter Kontrolle zu halten.“

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft. Unser nächstes Heft 62 erscheint am 13. November 2013

Und bei uns? Schaffen wir das auch? Sicher, Abrechnungsmodi ändern, Dämm-Wahn bremsen, Nutzer einbinden, die nötigen Kompetenzen in einem Ministerium für Energiewende und Klimaschutz bündeln. Die Chance wär ja jetzt!

Oktober 2013. Ein neues Heft, mit dem Bauherrnpreisen 2013 im Text, Bild und Video, alles über die Wohnraumstudie 2013, welche Straßen die teuersten sind, das Wohnungsbau noch immer der beste Mieterschutz ist und vieles mehr. Klicken Sie mal durch..

Ihr Gerd Warda

Um-Frage

# 76 % der Bürger wollen Strom selbst erzeugen

## Zentrale Großkraftwerke, NEIN DANKE!

## Dezentral JA! BITTE!

Geht es nach dem Willen der Bürgerinnen und Bürger, wird Deutschland zum Land der Kraftwerksbetreiber. 76 Prozent der Deutschen können sich vorstellen, Strom in Zukunft zuhause zu erzeugen. Lediglich 11 Prozent geben an, über die Option, selbst zum Kraftwerksbetreiber zu werden, noch nie nachgedacht zu haben. Zu diesen Ergebnissen kommt eine repräsentative Online-Umfrage des Meinungsforschungsinstitut YouGov im Auftrag des Energieanbieters LichtBlick.



Solar auf dem Dach rechnet sich auch heute, wenn man den Strom selbst nutzt

„Wir sehen einen klaren Trend von zentralen Großkraftwerken hin zu dezentraler Energie. In Zukunft entscheiden nicht mehr die Konzerne, sondern die Bürgerinnen und Bürger, wie Energie produziert wird“, so Gero Lücking, Geschäftsführer Energiewirtschaft bei LichtBlick. „Mit dem Preisverfall neuer Technologien wie der Photovoltaik wird die Eigenerzeugung von Energie wirtschaftlicher als der Strombezug beim Versorger.“

Die Bürger entscheiden wie Strom produziert wird

### Hamburger zeigen größtes Interesse an Energie-Autonomie

Auffällig sind die regionalen Unterschiede bei dem Streben nach Energie-Autonomie. Spitzenreiter ist Hamburg, hier finden neun von zehn Bürgern eine Eigenversorgung wünschenswert. In Bayern, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen und Mecklenburg-Vorpommern sind immerhin acht von zehn Befragten für die energetische Selbstversorgung, in Schleswig-Holstein und Niedersachsen noch sieben von zehn. Die größte Skepsis zeigt sich in Thüringen und Bremen, wo lediglich sechs von zehn Befragten für eigene Kraftwerke zu begeistern sind.

# Brand ?

## Einbruch

## Naturgefahren

# Leitungswasser- schäden

## Schimmelschäden

**Mehr Sicherheit für  
die Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft**



**SCHADEN  
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.**

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

**AVW Versicherungsmakler GmbH**

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: [service@avw-gruppe.de](mailto:service@avw-gruppe.de)

[www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)

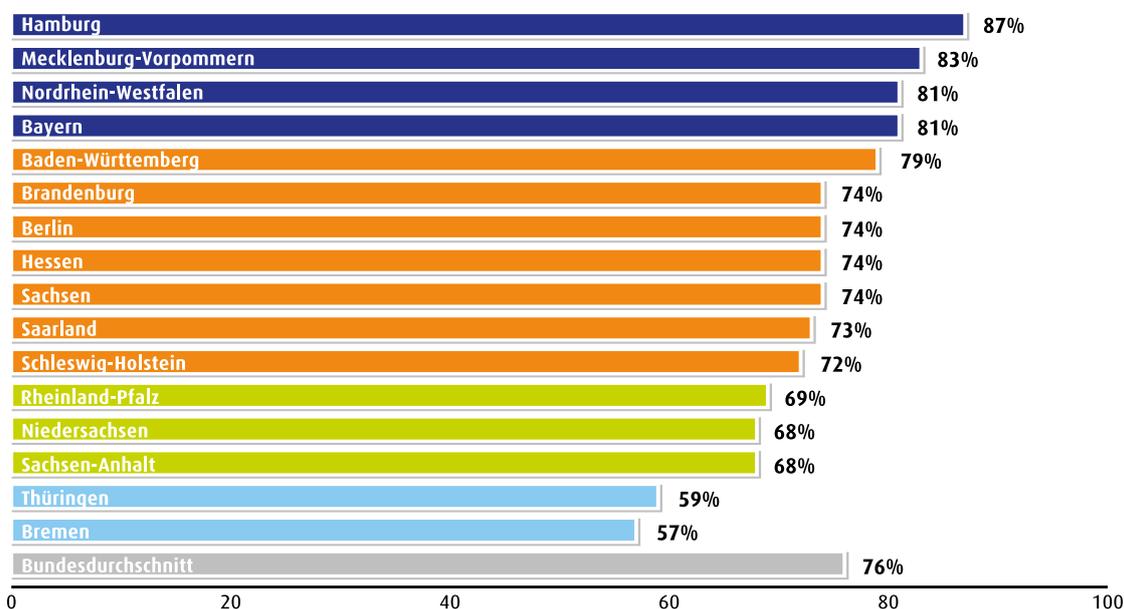
## Kosteneinsparung ist größte Motivation

Die Motive für den Trend zum Mini-Kraftwerk sind laut der Umfrage unterschiedlich: 43 Prozent der Befragten versprechen sich geringere Energiekosten, 40 Prozent erhoffen sich mehr Unabhängigkeit vom Energiemarkt. Für ein Drittel sind zudem Umwelt- und Klimaschutz eine wichtige Motivation.

Die Entwicklung zur dezentralen Energiewelt steht noch am Anfang. Bisher erzeugen nach eigenen Angaben sechs Prozent der Bundesbürger ihren Strom selbst – vor allem mit Photovoltaik-Anlagen, aber auch in Blockheizkraftwerken. 23 Prozent schrecken derzeit noch vor den hohen Investitionskosten zurück.

## Energie-Autonomie: Wie die Deutschen zum Kraftwerk im Eigenheim stehen

Die Solaranlage auf dem Dach und das Kraftwerk im Keller haben Konjunktur. Die Bereitschaft, Strom in Zukunft selbst zu erzeugen, ist in den Bundesländern unterschiedlich stark ausgeprägt.



Über die Studie  
Für die Studie „Energieerzeugung Zuhause“ ließ LichtBlick vom Institut YouGov 1.002 Bundesbürger ab 18 Jahren online befragen.

Quelle LichtBlick SE 2013

## Energieanbieter der Zukunft ist Manager statt Lieferant

„Mit dem Trend zur Dezentralisierung verändert sich auch die Rolle der Energieanbieter. In Zukunft steht nicht mehr die schlichte Lieferung von Energie im Vordergrund, sondern das intelligente Management dezentraler Kraftwerke und Speicher“, erläutert Lücking.

LichtBlick entwickelt mit der Software SchwarmDirigent eine Plattform für die wirtschaftliche Optimierung und Vernetzung kleiner Energieanlagen. „Der SchwarmDirigent ermittelt anhand von Markt- und Verbrauchsdaten, wo der Strom die höchsten Einnahmen einspielt. Wahlweise kann er an der Börse vermarktet, dem Netzbetreiber als Regelenergie verkauft oder im eigenen Haus verbraucht werden. So verdient der Kunde mit seinem Kraftwerk Geld.“ LichtBlick setzt dieses Konzept bereits erfolgreich mit strom- und wärmeerzeugenden Zuhausekraftwerken – Mini-Blockheizkraftwerken von Volkswagen – um.

## Dach- und Kellerstrom auch für Mieter

Derzeit haben viele Menschen noch keine Chance, die in ihrem Wohngebäude erzeugte Energie zu nutzen. Denn 47 Prozent der Befragten sind Mieter. Auch hier bietet LichtBlick in Zukunft eine Lösung an: Vermieter können den Strom aus ihren Zuhausekraftwerken oder Photovoltaikanlagen gemeinsam mit LichtBlick zu einem besonders günstigen Ökostrom-Produkt für Mieter bündeln. So profitieren auch Menschen ohne Eigenheim von der dezentralen Stromproduktion.

Ralph Kampwirth

Um-Frgae

## Moderne Einbauküche, (Dach)-terrasse/Balkon/Loggia, Garage, Energiesparende Isolierung, Garten,: Das Ergebnis der „Wohntraumstudie 2013“ von Interhyp

Laut „Wohntraumstudie 2013“ von Interhyp möchten sich mehr Menschen als vor zwei Jahren mit dem Einfamilienhaus am Stadtrand ihren Wohntraum erfüllen / Einbauküche führt die Top-Five der Wohnwünsche an. Das Einfamilienhaus, idealerweise in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnsiedlung am Stadtrand gelegen, entspricht am ehesten dem Traumhaus der Deutschen. Zu diesem Ergebnis kommt die „Wohntraumstudie 2013“ von Interhyp, Deutschlands größtem Vermittler für private Baufinanzierungen. Für die Studie hat das IMWF Institut für Management- und Wirtschaftsforschung im Auftrag von Interhyp in einer bevölkerungs-repräsentativen Untersuchung 1.769 Bundesbürger befragt.



Eine Terrassentraum in Hamburg. Foto Engel & Völkers

Die Top-Five der Traumhäuser führt das Einfamilienhaus an: 35 Prozent der Befragten gaben an, dass sie sich ihren Wohntraum am liebsten damit erfüllen würden. Das sind mehr Menschen als 2011, damals gaben nur 30 Prozent diesen Haustyp als Wunschobjekt an. 2013 träumen weitere elf Prozent von einem Energiesparhaus, zehn Prozent von einem Landhaus, acht Prozent von einem Bungalow und immerhin noch sieben Prozent von der modernen Stadtwohnung. Von einer Villa, einem Penthouse oder einer Altbauwohnung träumen dagegen vergleichsweise wenige.

Die beste Gegend für das Traumhaus ist die ruhige, familienfreundliche Wohnsiedlung am Stadtrand. 23 Prozent der Befragten wollen dort wohnen. Jeder Fünfte (18 Prozent) wünscht sich ein Grundstück am Meer, 16 Prozent bevorzugen ein Haus am See und jeder Zehnte möchte in einer Stadt mit moderner Bebauung wohnen. Im Durchschnitt sollte das Traumhaus rund 136 Quadratmeter haben – 135,8 Quadratmeter ist der genaue Mittelwert aller gewünschten Wohnungsgrößen. Haushalte ohne Kinder sind mit 129 Quadratmetern im Durchschnitt etwas bescheidener, als wenn Kinder im Haushalt wohnen (158 Quadratmeter). In der Stadt ist der Wunsch nach Fläche etwas weniger ausgeprägt als auf dem Land. In den Metropolen wünschen sich vor allem die Frankfurter viel Fläche (142 Quadratmeter), die Hamburger sind mit 119 Quadratmeter genügsamer – auch als die Berliner (140 Quadratmeter) und Münchner (134 Quadratmeter).

Die Top-Five der Ausstattungsmerkmale einer Traumwohnung führt die moderne Einbauküche an. Sie hat das Gäste-WC im deutschlandweiten Vergleich auf Platz zwei der Wohnwünsche verwiesen.

**Hintergrund:** Im April 2013 hat das IMWF Institut für Management- und Wirtschaftsforschung im Auftrag von Interhyp in einer bevölkerungs-repräsentativen Untersuchung 1.769 Bundesbürger befragt. Als Referenzdatei für die Gewichtung wurde der aktuelle Mikrozensus zugrunde gelegt.

## Top-Five der gewünschten Ausstattungsmerkmale einer Traumwohnung:



Die Küchen von der „wir“ träumen; Foto Snaidero

- Moderne Einbauküche (83%, 2011: 82%)
- Energiesparende Isolierung (79%, 2011: 81%)
- Gäste-WC (79%, 2011: 82%)
- Garage (78%, 2011: 80%)
- Garten (76%, 2011: 77%)

Interessant ist der Vergleich der Metropolen: So gehören für den Frankfurter Gäste-WC und Garage auf Platz eins, während die Münchner sich auffällig häufig einen Parkettfußboden wünschen (Platz 3 der gewünschten Ausstattungsmerkmale). Danach befragt, auf was sie keinesfalls verzichten wollten, legen die Befragten allerdings den Schwerpunkt auf Außenfläche und Natur. So wird hier der Garten am häufigsten genannt (44 Prozent).

## Top-Five der unverzichtbaren Ausstattungsmerkmale der Traumwohnung:

- Garten (44 Prozent)
- Moderne Einbauküche (36 Prozent)
- (Dach-)terrasse/Balkon/Loggia (28 Prozent)
- Garage (26 Prozent)
- Energiesparende Isolierung (23 Prozent)

Vor allem die Münchner möchten auf (Dach-)Terrasse, Balkon oder Loggia nicht verzichten (48 Prozent), auch für die Frankfurter rangiert dieses Ausstattungsmerkmal auf Platz eins (35 Prozent).

„Einfamilienhaus, Einbauküche – die Deutschen träumen eher konservativ als exotisch und orientieren sich auch in ihren Wohnträumen eher am Machbaren“, bewertet Michiel Goris, Vorstandsvorsitzender der Interhyp AG die Ergebnisse der Studie. „So ist auch die Wahrscheinlichkeit größer, dass sich die Wohnträume realisieren lassen.“ Der Baufinanzierungsexperte ergänzt: „Die Zinsen für Immobilienkredite sind trotz des jüngsten Anstiegs im historischen Vergleich noch günstig. Bei niedrigen Kosten für eine Finanzierung können es sich viele leisten, ihre Wohnwünsche umzusetzen.“

**Christian Kraus**



Um-Frgae

## Sylt, am Starnberger See, in München und Hamburg – die teuerste Wohnstraßen in Deutschland

Die Immobilienwirtschaft registrierte in den vergangenen Jahren auffällige Preisunterschiede bei Objekten in vergleichbaren Premiumwohnlagen in den deutschen Städten und Zweitwohnsitzen. Jetzt ist ein Trend erkennbar, nach dem sich die Höchstwerte kontinuierlich annähern. Während absolute Bestlagen in Hamburg, auf Sylt, in Berlin oder am Starnberger See ihre Spitzenpreise aus dem Jahr 2011 in 2012 bestätigten, rückten exklusive Wohnimmobilien in ersten Adressen von Frankfurt oder Düsseldorf, von Konstanz oder Rügen auf. Zu diesem Ergebnis kommt Engel & Völkers in der zweiten umfassenden Auflage seiner Analyse über den Luxuswohnmobilienmarkt in Deutschland. „Wie schon in den Vorjahren, so registrierten wir auch 2012 in einigen Lagen zum Teil erhebliche Preissprünge“, sagte Kai Enders, Vorstand der Engel & Völkers AG, in Hamburg.



Hamburg Kristall; alle Fotos  
E&V Wohnimmobilien

Die teuerste Wohnlage befindet sich unverändert auf Sylt. In Kampen auf der besonders begehrten Wattseite erreichten Immobilien Preise von bis zu 35.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Auf Rang zwei folgt die bayerische Landeshauptstadt München. Der „The Seven Tower“ in der Müllerstraße im Münchner Glockenbachviertel ist mit 25.000 Euro pro Quadratmeter die teuerste Wohnlage in einer deutschen Großstadt. In den Stadtteilen Schwabing und Alt-Bogenhausen erzielten erstklassige Wohnungen 2012 bis zu 30 Prozent höhere Preise als im Vorjahr. Dass der Immobilienmarkt der Finanzmetropole Frankfurt nicht unter den Turbulenzen an den Kapitalmärkten leidet, zeigen die dortigen Preissprünge von etwa 50 Prozent für Spitzenobjekte in 1A-Lagen in den Stadtteilen Nordend-West (bis zu 11.000 Euro pro Quadratmeter) oder Westend (bis zu 10.000 Euro pro Quadratmeter). Ein aufwendiges Sanierungsprojekt markiert direkt am Rheinufer in der Altstadt von Düsseldorf eine neue Spitzenlage mit Quadratmeterpreisen von bis zu 13.500 Euro, die damit fast den doppelten Preis von bisher in der Nachbarschaft vermittelten Objekten erzielte. Ebenfalls verteuerten sich Topimmobilien um etwa 30 Prozent im Stadtteil Petershausen in Konstanz, die einen großzügigen Blick auf den Bodensee ermöglichen. Im Norden der Republik auf der größten Insel Rügen erhöhten sich die Preise in den Bestlagen von Binz direkt am Ostseestrand um etwa 15 Prozent auf 8.500 Euro pro Quadratmeter.

## Topstandorte von enormer Knappheit geprägt:

### Neue Lagen steigen im Preisniveau auf



Sylt

die direkten Lagen mit Seezugang im östlichen Uferbereich, erneut ein Niveau von Quadratmeterpreisen bis zu 25.000 Euro. „Von einem Preisstillstand kann allerdings nicht die Rede sein“, hob Enders hervor. Aufgrund des knappen Wohnungsangebots und der hohen Preise in den Bestlagen suchen Käufer vermehrt auch Wohnraum in angrenzenden Stadtteilen, was zu einem stetig wachsenden Preisniveau in der gesamten Breite des Marktes führt. So wurden 2012 beispielsweise erstmals Quadratmeterpreise von 10.000 Euro in bestimmten Mikrolagen im Hamburger Mittelweg erzielt.

Nach deutlichen Preiserhöhungen in den vergangenen Jahren haben die gesuchten Luxuswohnlagen insbesondere in Hamburg oder Berlin 2012 ihr höchstes Preisniveau des Vorjahres bekräftigt. In Berlin, wo die Preise in großen Sprüngen von 5.000 Euro vor wenigen Jahren auf 15.000 Euro pro Quadratmeter in 2011 stiegen, blieben die Preise im vergangenen Jahr auf diesem sehr hohen Niveau stabil. Auch in Hamburg verfestigten die Außenalster (bis zu 16.000 Euro pro Quadratmeter), der Elbrand (bis zu 15.000 Euro pro Quadratmeter) oder die Elbchaussee (bis zu 12.000 Euro pro Quadratmeter) ihr in 2012 erreichtes Höchstniveau. Im Süden markierte 2012 der Starnberger See, dort

## Höchste Ansprüche an Qualität, Lage und Ausstattung



Düsseldorf Kameha Theresienstift

gehrtesten Immobilienarten“, so Enders. Bei Verkäufen von Wohnimmobilien im Jahr 2012 zu Kaufpreisen ab 750.000 Euro, machten moderne Wohnungen mit einem Fertigstellungszeitraum zwischen 2010 und 2014 mit 39 Prozent bei Engel & Völkers den größten Anteil aus. Weitere 27 Prozent der Verkäufe entfielen auf Eigentumswohnungen, die zwischen 2000 und 2009 fertig gestellt wurden. Der Verkauf von Wohnheiten aus den Jahren 1851 bis 1919 betrug 21 Prozent.

Die entsprechenden Ausnahmeimmobilien weisen zum Teil Preise auf, die das Doppelte bis Dreifache des normalen Marktdurchschnitts erreichen können. Die erzielten Preise sind nicht repräsentativ für den Gesamtmarkt oder für die Preisentwicklung in anderen Lagen. Voraussetzung neben der einzigartigen Lage ist die Erfüllung höchster Ansprüche an die Qualität der Immobilie. „Spitzenpreise werden unverändert nur dann akzeptiert, wenn bei Lage und Ausstattung alles stimmt“, betonte Enders.

Sehr hohe Ansprüche erfüllen regelmäßig vor allem spektakuläre Neubauten, deren Qualität und Ausstattung auf dem neusten Stand sind. „Aber auch aufwendig sanierte Altbauten, die unter hohem Aufwand auf einen modernen Standard gebracht wurden, zählen zu den be-

## Entwickler schließen letzte Baulücken und schaffen neue Premiumlagen



Konstanz Bauprojekt Seaside

Preisanstiege in der Vergangenheit auf einem vergleichsweise gemäßigten Preisniveau“, so Enders abschließend.

### Bettina Prinzessin Wittgenstein

Die Entwicklung am deutschen Wohnimmobilienmarkt hat in den vergangenen Jahren vermehrt professionelle Investoren und Projektentwickler herausgefordert, an allen Stellen die letzten Bau-lücken zu schließen. Somit sind selbst in den durch hohe bauliche Verdichtung geprägten Lagen neue Premiumstandorte entstanden. Das gilt z.B. für die HafenCity in Hamburg, den Rheinauhafen in Köln oder den Westhafen in Frankfurt. Neben Lagequalität erreichen dort Ausstattung und Komfort der Immobilien höchsten Standard, was angesichts steigender Nachfrage auch zukünftig zu ausgeprägten Spitzenpreisen führen wird. „Dieser Trend wird sich in Zukunft fortsetzen, denn im Vergleich zu den Topstandorten weltweit sind die teuersten Wohnlagen Deutschlands trotz der

Die vollständige Analyse als PDF hier per [KLICK](#)



Konstanz Bauprojekt Seaside



Berlin-Mitte Yoo Auen



Tegernsee



Hamburg\_Elbchausee

Gebäude/Umfeld

## Strom und Wärme im Eigenheim: Stadtwerke Homburg setzen auf Brennstoffzelle

Mit dem Ziel einer hocheffizienten Energieversorgung vor Ort nahmen die Stadtwerke Homburg heute ein Brennstoffzellen-Heizgerät (BZH) für ein Einfamilienhaus in Betrieb. Der Entscheidung, die zukunftssträchtige Technologie zur lokalen Energieversorgung einzusetzen, ging ein mehrjähriger Praxis-Dauertest mit BZ-Heizgeräten im Vollastbetrieb der Stadtwerke Homburg voraus. Das vom Hamburger Hersteller Baxi Innotech installierte BZH befindet sich in der letzten Testphase und wird 2015 in den Markt gehen.



Rückendeckung für die Brennstoffzelle: Die Stadtwerke Homburg, zusammen mit Familie Bossler, setzen auf das Brennstoffzellen-Heizgerät für innovative Strom- und Wärmeerzeugung im Eigenheim. Von links nach rechts: Wolfgang Ast, Geschäftsführer Stadtwerke Homburg, Friedrich und Julia Ast und Guido Gummert, Geschäftsführer Baxi Innotech GmbH; Foto Stadtwerke Homburg

Regionale Energieversorgung: möglichst effizient, mit Entlastung zu Spitzenzeiten Die Zukunft der Energieversorgung ist dezentral – lautet eine Kernaussage, wenn es um die Energiewende geht. Neben den Erneuerbaren Energien und intelligenten Speicherkonzepten hat die Kraft-Wärme-Kopplung (KWK), die gleichzeitige Erzeugung von Wärme und Strom, ein großes Potential. Was bislang bereits mit Blockheizkraftwerken für den größeren Bedarf erzeugt wird, findet nun auch mit einem BZH in Ein- und Zweifamilienhäusern statt. „Im Unterschied zu einem Blockheizkraftwerk erzeugt die Brennstoffzelle in einem BZH den Strom nicht über einen Motor, sondern auf elektrochemischen Weg. Der Vorteil liegt darin, dass die Anlage sehr bedarfsgenau dem Verbrauch einer Familie angepasst werden kann“, erläutert Markus Müller, Energieberater der Stadtwerke Homburg, die Technik. Intelligent verknüpft und gekoppelt, sorgen eine Vielzahl von BZH in einer Region für eine zeitgenaue Energieverteilung für ein größeres Gebiet und tragen so sogar zu Entlastung in Spitzenzeiten bei.

Die Zukunft der Energieversorgung ist dezentral

## Die BZH-Technologie als lokale Versorgungsgröße:

mit „ene.field“ europaweit im Praxistest „In Deutschlands Kellern stehen viele Heizungen, die älter als 10 Jahre sind. Moderne Heizungen können einen wichtigen Beitrag zur Entlastung unserer Umwelt leisten, beispielsweise durch Einsparung an Energie und CO<sub>2</sub>- Blockheizkraftwerke, die gleichzeitig Strom und Wärme erzeugen, eignen sich für größere Gebäude mit mehreren Familien oder für gewerblich genutzte Objekte. Für Einfamilienhäuser sind sie oft zu groß und damit unwirtschaftlich. Hier stellt das BZH künftig eine sehr sinnvolle Technologie dar. Um die Markteinführung voranzutreiben, haben wir uns entschlossen, an dem europäischen Feldtest „ene.field“ teilzunehmen“, so Wolfgang Ast, Geschäftsführer der Stadtwerke Homburg. Innerhalb des von der EU geförderten Projekts sollen rund 1.000 Anlagen in Wohngebäuden in zwölf EU-Mitgliedstaaten erprobt werden. Die Anlage in Homburg ist eine der ersten zwei deutschen Geräte im Rahmen des europäischen Feldtestes.

**Die Brennstoffzelle**  
In einer Brennstoffzelle sind Wasserstoff und Sauerstoff durch eine Membran voneinander getrennt und tauschen über einen elektrischen Leiter Elektronen aus. Dieser Elektronenfluss macht die Brennstoffzelle zur Stromquelle. Zusätzlich kann die bei diesem Prozess entstehende Wärme für die Gebäudebeheizung und zur Warmwasserbereitung genutzt werden. In der Homburger Anlage des Herstellers Baxi Innotech gewinnt ein „Reformer“ aus Erdgas den benötigten Wasserstoff. Erdgas enthält bereits vier Atome Wasserstoff: Die Anlage wird deshalb einfach an die bestehende Erdgasversorgung der Stadtwerke angeschlossen. Um den Spitzenbedarf an Wärme abzudecken, ist in das Gerät noch ein zusätzliches Erdgasbrennwertgerät integriert.

## Höchster Wirkungsgrad, im Vergleich zu anderen Technologien

Projektpartner der Stadtwerke Homburg ist die Baxi Innotech GmbH aus Hamburg. Der Geschäftsführer des Unternehmens, Guido Gummert, kam zur Inbetriebnahme des Feldtestgerätes von Hamburg nach Homburg. „Energie ist inzwischen ein kostbares Gut. Ein Brennstoffzellen-Heizgerät sorgt dafür, möglichst effizient damit umzugehen. Mit einem Gesamtwirkungsgrad von 96 Prozent gilt diese bedarfsgerechte Art der Vor-Ort-Versorgung mittlerweile als hocheffizient. Sie schneidet im Vergleich zu allen anderen bekannten Heizungstechnologien am besten ab“, äußert sich der passionierte Diplom-Ingenieur, „wir sind inzwischen beim technischen Feinschliff der Komponenten. Die Markteinführung wird 2015 sein.“ Familie Bossler im Homburger Ortsteil Jägersburg zählt nun zu den Pionieren in Deutschland: In ihrem Keller steht jetzt das mit Brennstoffzellen betriebene Heizgerät. „Ich habe meiner Familie gleich vorgeschlagen, uns zu bewerben, um an dem Test teilzunehmen, als wir von dem Wettbewerb der Stadtwerke gelesen haben. Ich verspreche mir geringere Heizkosten und, durch die gleichzeitige Stromerzeugung, weitere Kosteneinsparungen. Jetzt bin ich auf die Ergebnisse gespannt“, erklärt Friedrich Bossler als Kunde der Stadtwerke sein Engagement für die Brennstoffzelle.

Die Stadtwerke haben bereits Brennstoffzellen in ihren eigenen technischen Anlagen erfolgreich installiert und getestet. „Mit dem Test im Einfamilienhaushalt gewinnen wir wertvolle Erfahrungen. Denkbar ist, dass wir Bau und Betrieb von Brennstoffzellen-Heizgeräten, in Verbindung mit dem Handwerk, künftig unseren Kunden als neue Dienstleistung anbieten werden“, bewertet Wolfgang Ast das Engagement der Stadtwerke.

**Claudia Palazzo**



**STOLPUNDFRIENDS**  
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

WIR VERBINDEN ...  
STRATEGISCHE MARKETINGBERATUNG  
MIT KREATIVEN LEISTUNGEN!

ANALYSE | STRUKTURIERUNG | OPTIMIERUNG | KONZEPT | TEXT | GRAFIK

Weitere Informationen unter [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

Gebäudeu/Umfeld

# Zehn Preisträger in Video und Bild: Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2013 in Berlin verliehen

Am 18. September 2013 wurden die Preise des Wettbewerbs zum Deutschen Bauherrenpreis 2013 in der Kategorie Modernisierung verliehen. Unter dem Vorsitz von Prof. Christiane Thalgotz zeichnete die Jury zehn Projekte des wichtigsten nationalen Wohnungsbauwettbewerbs mit einem Preis aus, zehn weitere Projekte erhielten eine Besondere Anerkennung. Darüber hinaus wurde der Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“ vergeben.

Mit seinem Leitbild „Hohe Qualität zu tragbaren Kosten“ steht der Deutsche Bauherrenpreis, den die Arbeitsgruppe KOOPERATION des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Bundes Deutscher Architekten (BDA) und des Deutschen Städtetages auslobt, wie kein anderer Wettbewerb dafür, dass nachhaltiges Bauen baukulturell vorbildlich, aber auch kostengünstig sein muss, und zwar betrachtet über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes. Eine besondere Herausforderung stellt diese Betrachtungsweise für denkmalgeschützte Wohnbauten dar, weshalb sich die Deutsche Stiftung Denkmalschutz ebenfalls am Wettbewerb beteiligte. „Wir gratulieren den ausgezeichneten Preisträgern ganz herzlich. Sie zeigen in beispielhafter Weise, wie die Modernisierung eines Gebäudes innovativ, baukulturell hervorragend ausgearbeitet und gleichzeitig wirtschaftlich erfolgen kann. Mit Blick auf das Ziel bezahlbarer Mieten wird künftig auch das preisgünstige Bauen und Modernisieren in Deutschland insgesamt stärker in den Mittelpunkt der Aufmerksamkeit rücken müssen“, erklärten anlässlich der Preisverleihung in Berlin, Axel Gedaschko, Präsident des GdW, Michael Frielinghaus, Präsident des BDA und Dr. Ulrich Maly, Präsident des Deutschen Städtetages.

**Katharina Burkardt**

## Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892



Foto; Holger Herschel, Berlin

Der Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“ wurde an die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 für die beispielhafte energetische Sanierung eines Wohnensembles in Berlin –Wedding vergeben, das in den 1950er Jahren in direkter Korrespondenz zur Welterbesiedlung Schillerpark von Bruno Taut errichtet wurde. Das Vorgehen des Architekten Hoffmann, die Architektursprache der Moderne sensibel aufzunehmen und mit dem Selbstbewusstsein der 1950er Aufbaujahre weiter zu entwickeln, wurde durch das Architekturbüro Brenne aufgegriffen und mit raffinierten Innovationen im energetischen Bereich verbunden.

[Eine Gesamtliste der ausgezeichneten Projekte finden Sie als PDF per Klick](#)

[An wen gingen die zehn Preise?](#)

[Das Video zum „Sonderpreis Denkmalschutz für den Wohnungsbau“ finden sie hier.](#)

## Erfurts Altstadt CULT Bauen&Wohnen



Foto; Steffen Michael Gross, Weimar

Ausgezeichnet wurde ebenfalls das Projekt „Energetische Stadtreparatur mit ergänzendem Neubau“ in Erfurts Altstadt. Die CULT Bauen&Wohnen GmbH hat gemeinsam mit den BDA-Architekten Antje Osterwold und Matthias Schmidt und der Eigentümergemeinschaft der „Schottenhöfe“ gezeigt, wie ein ganzes Quartier im komplizierten Geflecht der vorhandenen Stadt so entwickelt werden kann, dass kleinteilige und vielfältige Wohnmilieus entstehen, bei denen Alt und Neu unspektakulär zusammenspielen, das Parkplatzproblem flächenschonend gelöst werden kann und energetisch vorbildliche Kennzahlen ohne Wärmedämmverpackung der Altbauten erreichbar sind.

Das Video zum Projekt „Energetische Stadtreparatur mit ergänzendem Neubau“ finden Sie hier.

## Würzburg Wohnungsbaugesellschaft „Stadtbau“



Foto; Würzburger Wohnungsgesellschaft

In Würzburg-Sanderau ist es der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft „Stadtbau“ mit der GKP Architekten GmbH am Ludwigkai gelungen, ein Quartier der 1950er Jahre durch sensible bauliche Interventionen mit angemessenem Aufwand in vier Ausbaustandards so zu erneuern, dass es für unterschiedliche Bewohnergruppen attraktiv geworden und bezahlbar geblieben ist. Und zwar in einer ausdrucksstarken zeitgenössischen Architektursprache mit einer nutzerfreundlichen Innenhofgestaltung. Altmieter konnten großenteils gehalten werden und in ihre Wohnung zurückziehen.

Das Video zum Projekt Würzburg Sanderau finden Sie hier.

## Stuttgart Fasanenhofstraße



Foto; Stuttgart Fasanenhofstraße

Ebenfalls preiswürdig war aus Sicht der Jury die energetische Sanierung eines Doppelhochhauses aus den 1960er Jahren an der Fasanenhofstraße in Stuttgart. Der Architekt Hans Martin Mader, Freier Architekt BDA entwickelte in umfangreichen Beratungsgesprächen ein Sanierungskonzept, das für alle 148 Eigentümer der Eigentümergemeinschaft finanzierbar war. Durch die komplette Überarbeitung der Fassade wurden günstige Energie- und Lärmschutzwerte erreicht, ohne den Charakter der Wohntürme als markante Landmarken zu beeinträchtigen.

Das Video des Stuttgarter Projektes finden Sie hier.

## München GWG Städtische Wohnungsgesellschaft



Foto; Stefan Müller-Naumann

In München-Ramersdorf hat die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft gemeinsam mit Felix + Jonas Architekten BDA die Lücken zwischen lärmbelasteten Wohnzeilen der 1950er Jahre am Mittleren Ring (Zornedinger Straße) so geschlossen, dass durch einen attraktiv gestalteten und gegliederten Gebäuderiegel ruhige grüne Höfe entstanden sind. Der Bestand wurde aufgestockt, durch den Anschluss an den Neubau barrierefrei und durch bodentiefe Fenster, große Balkone und nutzungsoffene Grundrisse entscheidend aufgewertet. Die Jury hob hervor, dass die Bewohner vorbildlich in den Planungs- und Bauprozess einbezogen wurden und größtenteils in ihren Wohnungen verbleiben konnten.

Das Video des Projektes Zornedinger Straße finden Sie hier.

## Hannover Baugruppe Südstadtschule



Fot; O. Mahlstedt, Hannover

Ein weiterer Preis ging an die Baugruppe Südstadtschule (GbR), die in Hannover, Schlägerstraße mit MOSAIK Architekten BDA ein Schulgebäude aus den 1960er Jahren zum Wohnen umgestaltet hat. Aus den Klassenzimmern sind durch geschickte Überformung attraktive Wohnräume entstanden, die ehemalige Turnhalle wurde zu vier Reihenhäusern umgebaut. Das „Wohnen in der Gemeinschaft“ drückt sich im gemeinschaftlichen Innenhof und in Gemeinschaftsräumen aus, die allen Bewohnern zur Verfügung stehen. Eine öffentliche Kinder- und Jugendbibliothek wurde problemlos in das Ensemble integriert.

Das Video des Projektes der Baugruppe Südstadtschule finden Sie hier.

# S 024

## Die neue Dämmklasse.

Die innovative Hochleistungsdämmplatte S 024 für extrem schlanken Wandaufbau bei 30% mehr Dämmleistung.



## Augsburg WBG Wohnbaugesellschaft



Foto; Lattke Architekten, Augsburg

In Augsburg-Hochzoll haben die städtische WBG Wohnbaugesellschaft und lattkearchitekten BDA eine Wohnanlage aus den 1950er Jahren im bewohnten Zustand modernisiert. Über die Sanierung der Bäder und der Haustechnik hinaus wurde mit Holztafelelementen eine neue Fassadenebene vorgefertigt und angebracht, die alle erforderlichen Elemente mit Fenstern, Wärmedämmung etc. integriert. Dadurch konnten die Balkone zu Wintergärten erweitert werden. Ergänzt durch eine zentrale Pelletanlage ist ein hoch energieeffizientes Ensemble mit einer schadstoffarmen, einfach rückbaubaren Konstruktion entstanden.

Das Video des Projektes Augsburg-Hochzoll finden Sie hier.

## Hamburg SAGA/GWG



Foto; IBA Hamburg GmbH

Das kommunale Wohnungsunternehmen SAGA/GWG wurde gemeinsam mit der Architektenpartnerschaft kfs krause feyerabend sipel für die Modernisierung des „Weltquartiers“, eines interkulturellen Wohnquartiers aus den 1930er Jahren in -Wilhelmsburg, ausgezeichnet. Die aus mehr als 30 Ländern kommenden Bewohner des stark sanierungsbedürftigen Hafearbeiter Viertels wurden zunächst nach ihren Wohnwünschen befragt, ehe ein Konzept entwickelt wurde, das dem historischen Erscheinungsbild der Backsteinfassaden auf der Straßenseite gerecht wird. Auf der Hofseite ermöglicht das „Wohnregal“ - eine neue räumliche Schicht - großzügigere Grundrisse und Loggien.

Das Video des Projektes Weltquartier finden Sie hier.

## München Studentenwerk München



Foto; Jens Weber, München

Das vom Studentenwerk München sanierte studentische Wohnhochhaus gehört zum unter Ensembleschutz stehenden ehemaligen Olympischen Dorf. Entsprechend groß war die wirtschaftlich und logistische Herausforderung an den Bauherren und die Kerner und Lang Architekten GmbH. Sie wurde gelöst durch eine neue Fassade, die trotz Wegfalls der Loggien den plastischen Gesamteindruck erhalten hat. Die Apartments konnten so vergrößert werden, neue Gemeinschaftsräume sind entstanden, die energetischen Parameter haben sich entscheidend verbessert.

Das Video zum Projekt Olympisches Dorf finden Sie hier.

## Darmstadt Bauverein Darmstadt



Foto; Bauverein  
Darmstadt AG

Der Bauverein Darmstadt hat gemeinsam mit Ernst-Friedrich Krieger, Architekt BDA an der Rheinstraße ein auf den ersten Blick sperriges typisches Verwaltungsgebäude von 1950 in Wohnungen unterschiedlicher Größe für Studierende und wissenschaftliche Mitarbeiter verwandelt. Durch die Raumhöhen und großen Fenster wirken die verschieden zugeschnittenen Wohnungen großzügig wie sanierte Altbauten. Bemerkenswert fand die Jury, dass auch andere zukünftige Nutzungen denkbar sind und damit ein wirklich nachhaltiges Projekt entstand.

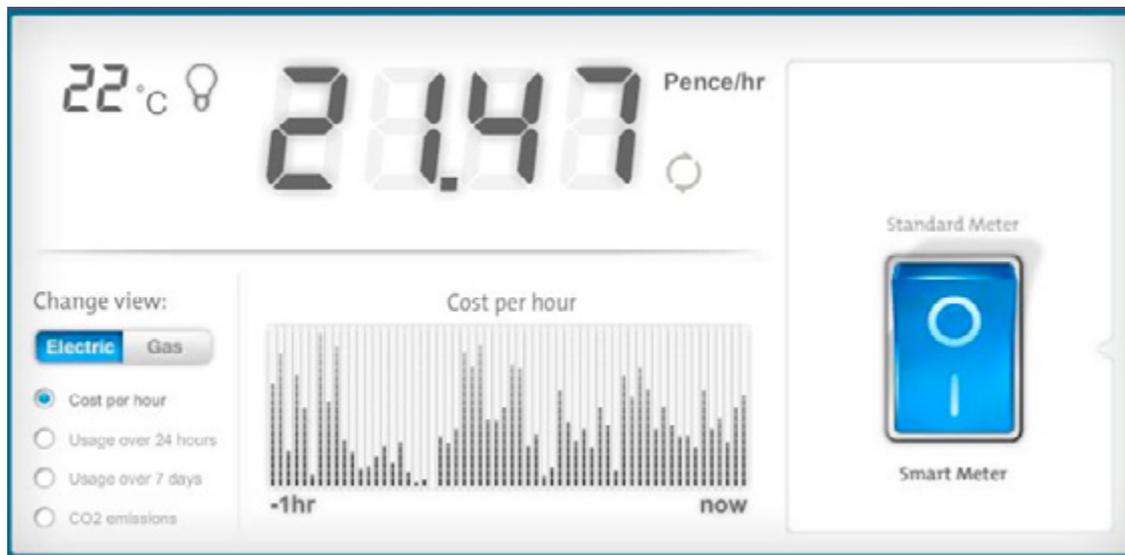
Das Video zum Projekt aus  
Darmstadt finden Sie hier.



Gebäude/Umfeld

## Energiewende-Vorbild: In England baut British Gas 16 Millionen intelligenten Zähler ein, schafft Arbeitsplätze und die Kunden sparen

Energiewende-Vorbild British Gas kauft 16 Millionen intelligenten Zähler für fast 750 Millionen Euro. Nach Einbau sparen die Verbraucher fast 80 Euro im Jahr. Hauptlieferant Landis-Gyr verdoppelt die Mitarbeiter im Vereinigten Königreich und British Gas stellt rund 500 Fachleute für intelligente Energie ein.



Klicken Sie mal wie Smart Metering bei British Gas verstanden wird

Bis zum Jahr 2020 werden die intelligenten Zähler im Rahmen einer Initiative der Regierung als Standardeinrichtung für Privathaushalte und Unternehmen im ganzen Land eingeführt werden. Sie werden die gegenwärtigen Gas- und Stromzähler ersetzen und folgende Vorteile bieten:

- Eine Anzeige im Haushalt, die sowohl den Gas- und Stromverbrauch während der Verwendung durch den Kunden zeigt als auch die Kosten in Britischen Pfund und Pence
- Geschätzte Einsparungen von ca. 5 % (65 GBP) pro Jahr
- Die Zählerstände werden direkt an die Energieversorger gesendet, was den geschätzten Abrechnungen ein Ende setzt

British Gas hat eine Strategie zur zeitnahen Einführung der intelligenten Zähler in Haushalte und Unternehmen angenommen, um diese Vorteile so schnell wie möglich an Kunden weiterzugeben, und ist gegenwärtig der Vorreiter in der Branche mit mehr als einer Million Zählern, die bereits in den Haushalten und Firmen der Kunden installiert worden sind. Die Nachricht unterstreicht den Umfang und das Tempo des Investments von British Gas, um die Technologie allen Kunden so schnell wie möglich zur Verfügung zu stellen.

Sie sehen Verbrauchskosten pro Stunde // Verbrauch der letzten 24 Stunden // Verbrauch der letzten 7 Tage // und Ihre Co2 Emission

Wie das Projekt vom britischen Ministerium für Energie und Klima unterstützt wird finden hier per KLINK

**Chris Weston, Managing Director bei British Gas, sagte:** „Intelligente Zähler läuten ein neues Zeitalter für die Energiekunden ein, denn sie verwandeln die Art und Weise, wie die Kunden den Energieverbrauch in ihren Haushalten und Unternehmen handhaben können. Unser Investment in Höhe von 600 Mio. GBP in Landis+Gyr's Lösungen für intelligente Zähler-Systeme bedeutet, dass wir für unsere Kunden kostengünstig intelligente Zähler bereitstellen und ihnen so bald wie möglich die Vorteile dieser innovativen Technologie verschaffen können. British Gas ist in der Branche hinsichtlich des Einsatzes von intelligenten Zählern führend - als Teil unserer Verpflichtung, die Energiebranche für das digitale Zeitalter umzugestalten und es den Kunden einfacher zu machen, ihren Energieverbrauch zu verstehen und die Abrechnungen unter Kontrolle zu halten.“

**Andreas Umbach, CEO von Landis+Gyr, sagte:** „Wir arbeiten seit drei Jahren mit British Gas zusammen, um intelligente Zähler für deren Kunden zu entwickeln. Dies ist das weltweit größte Geschäft dieser Art und setzt einen neuen Branchenstandard für die partnerschaftliche Kooperation. Es ermöglicht uns, durch den Umfang wesentliche Kostenersparnisse bei der Zählerproduktion zu erreichen, unsere Aktivitäten im Vereinigten Königreich weiter auszubauen und das Land als globales Zentrum für hervorragende Leistungen im Bereich intelligente Energie zu etablieren. Das sind großartige Nachrichten für die Branche und unsere Mitarbeiter.“ Landis+Gyr erwartet infolge der Geschäftsvereinbarung eine Verdoppelung seiner Belegschaft von derzeit 600 Mitarbeitern im Vereinigten Königreich und eine Erweiterung seiner Produktionsanlagen - nicht nur, um die Anforderungen für die Umsetzung von British Gas zu erfüllen, sondern auch diejenigen seiner weiteren britischen Kunden, während die Umsetzung an Tempo gewinnt.

British Gas hat bereits über 1.000 Stellen für Fachleute für intelligente Energie angekündigt, die die intelligenten Zähler installieren und die Haushalte zu Energieeffizienz beraten werden. Die Bekanntmachung macht den Weg für die Einstellung von 500 Fachkräften für intelligente Energie im Jahr 2014 frei.

## Panasonic

### Spart Geld und senkt die Heizkosten



#### Spart bei Installation und Betrieb und vermeidet teure Folgeschäden

Im Vergleich zur Fensterlüftung bleibt die Wärme in der Wohnung.  
In gut isolierten Wohnungen lassen sich so die Heizkosten um bis zu 40% reduzieren.  
Aufgrund der kurzen Wege ist der Installationsaufwand gering.  
Die leicht zugänglichen Filter und kurzen Rohrleitungen sorgen für geringe Wartungs- und Stromkosten.

Für mehr Informationen kontaktieren Sie bitte  
[info.peweu@eu.panasonic.com](mailto:info.peweu@eu.panasonic.com)

## Die fünf Punkte

1. Der durchschnittliche britische Haushalt würde über 65 GBP pro Jahr (65,50 GBP) sparen, basierend auf der von Oxford Economics berechneten 5%igen Reduzierung des Energieverbrauchs und ausgehend von der laut Ofgem durchschnittlichen dualen Energie-Jahresrechnung in Höhe von 1.310 GBP. Dies berücksichtigt nicht die Inflation oder Änderungen bei den Energiepreisen.
2. Die Ankündigung steht im Einklang mit der ursprünglichen Preisgestaltung, die die Regierung in ihrer Folgenbewertung für die Einführung der intelligenten Zähler eingeschätzt hatte. Dies - in Verbindung mit den jüngsten Bekanntmachungen des DECC (Department of Energy and Climate Change /ritisches Energieministerium) hinsichtlich der Vertragsvergabe für die zentrale Kommunikationsinfrastruktur zu niedrigeren Kosten als Regierungseinschätzungen veranschlagt hatten - sollte die Zuversicht vermitteln, dass das gesamte Programm der Branche innerhalb der Budgetkosten durchgeführt werden wird.
3. British Gas und Landis+Gyr haben eng mit einer ganzen Reihe von Partnern kooperiert, einschließlich der Technologieanbieter Trilliant und GEO, um die bestehende Infrastruktur intelligenter Zähler für die Kunden von British Gas weiterzuentwickeln. Die Ergebnisse dieser Entwicklung sind in die Arbeit der Branche eingeflossen, die die Spezifikationen und Standards zur Unterstützung der Einführung von intelligenten Zählern in Großbritannien definieren werden. Alle beteiligten Partner werden mit der Branche, dem DECC und den vom Ministerium ausgewählten, neuen Branchen-Dienstleistern zusammenarbeiten, um dafür zu sorgen, dass alle Beteiligten des britischen Programms Intelligente Energiemessung, auch Smart Metering genannt, aus den gewonnenen Erfahrungen bei der frühen Umsetzung Nutzen ziehen.
4. Intelligente Zähler sind ein wichtiger Teil der fortschreitenden intelligenten Energienetze (Smart Grid). Sie werden Verbrauchszeit-Tarife ermöglichen, bei denen Haushalte niedrigere Strompreise für den Verbrauch während der Schwachlastzeiten berechnet werden. Durch die Reduzierung der Nachfrage in Spitzenzeiten verringert sich auch die Notwendigkeit, zukünftig neue Kapazitäten zur Energieerzeugung aufzubauen. Die Zähler werden auch die Nutzung der Mikrogenerierung, wie z. B. Solarenergie und das lokale Teilen dieser Energie in den Gemeinden, ermöglichen.
5. British Gas hat sich entschlossen, eine Führungsrolle bei der Einführung intelligenter Zähler zu spielen. Dazu haben sie eine Lieferkette für intelligente Zähler aufgebaut, die Arbeiten zur Zählerinstallation in eigener Regie übernommen und präzisiert sowie Callcenter eingerichtet, wodurch bereits über 1.500 Stellen bei British Gas geschaffen worden sind. British Gas hat ebenfalls mehr als 30.000 Kundenbefragungen durchgeführt, um sicherzustellen, dass sich die Kundenerfahrungen mit den intelligenten Zählern weiter verbessern. Unter den Kunden mit intelligenten Zählern konnte British Gas durchweg eine um 40 % höhere Kundenzufriedenheit feststellen, als bei jenen ohne intelligente Zähler.

red

**STOLPUNDFRIENDS**  
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

**WIR VERBINDEN ...  
WERTSCHÖPFUNG MIT  
WERTSCHÄTZUNG!**

MEN IN GREEN  
DIE GÄRTNER DER AUFBAUGEMEINSCHAFT  
ESPELKAMP | WERBEKAMPAGNE 2012

VERMIETUNGSFÖRDERUNG | KUNDENZUFRIEDENHEIT | IMAGEGEWINN

Weitere Informationen unter [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

Gebäude/Umfeld

## Vorsicht bei Neubau: Steigendes Grundwasser führt zu gravierenden Schäden an der Bausubstanz

Deutlich weniger Wasserverbrauch in Privathaushalten, Industrie und Gewerbe führt zu steigendem Grundwasser, das tiefer liegende Bauwerke angreift. Um schwerwiegende Schäden an der Bausubstanz, an Stützen und Bewehrungen von Kellern, Tiefgaragen, Fahrstuhlschächten oder Tunneln zu verhindern, rät die GTÜ - Gesellschaft für Technische Überwachung mbH zu einem Baugrundgutachten vor Beginn von Neubaumaßnahmen.



Aufsteigendes Wasser führt Schäden am Beton oder zu Korrosion an Stützen und Bewehrungen aus Metall

Damit das Grundwasser keine Bedrohung für Neubauten darstellt, sollte vorab ein detailliertes Baugrundgutachten erstellt werden. Dabei wird bei Bauwerken, die sich unterhalb des Geländes und somit innerhalb des Baugrundes befinden, wie Keller, Tiefgaragen, Fahrstuhlschächte oder Tunnel, der maximale Wasserstand bestimmt. „Ein geringerer Verbrauch des Rohstoffs Grundwasser ist im Prinzip begrüßenswert. Dabei wird oft außer Acht gelassen, dass sich daraus zwangsläufig ein Anstieg des Grundwassers ergibt, weil Wasserwerke ihre Förderleistungen für die oberflächennahen Wasserschichten senken“, sagt Dr. P. J. Wagner, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baugrunduntersuchungen und Gutachter der GTÜ. „Erhöhtes Grundwasser kann auf zweifache Weise gefährlich werden: durch den Wasserdruck und die Chemie des Grundwassers.“

Besondere technische Maßnahmen zum Schutz gegen drückendes Wasser müssen vor allem dann ergriffen werden, wenn der maximale Wasserstand im Bereich des Bauwerks liegt. Zudem führt aggressives Wasser zu Lösungserscheinungen im Baustoff wie Beton oder zu Korrosion an Stützen und Bewehrungen aus Metall. Um möglichen Schäden vorzubeugen, werden die entnommenen Wasserproben auf ihre Beton- und Stahlaggressivität hin analysiert. „Ist alles richtig bemessen, bleibt das Bauwerk wassertechnisch schadensfrei und die Neubaumaßnahmen können beginnen“, so Dr. P. J. Wagner.

Wie sich der Wasserstand durch Absenken der Förderleistung verändert hat, zeigt ein Beispiel: Beim Bau einer Tiefgarage 1978 lag der Grundwasserstand um mehr als fünf Meter unter der Sohle und war damit weder im Hinblick auf die Dichtigkeit noch für die Gründungsform zu berücksichtigen. Heute steht Wasser im Bauwerk, aktuell in der Sohle. Die Folgen sind Schäden im Beton und in der Bewehrung. Da das Wasser

GTÜ - Gesellschaft für Technische Überwachung mbH  
Vor dem Lauch 25  
70567 Stuttgart  
Tel.: 0711 97676-101  
Fax: 0711 97676-109  
[www.gtue.de](http://www.gtue.de)

Dr. P. J. Wagner  
Gesellschaft für umwelt- und bautechnische Gutachten  
Stolpmünder Straße 15  
22147 Hamburg  
Tel.: 040 6385689-0  
Fax: 040 6385698-29  
[info@wagner-ltd.de](mailto:info@wagner-ltd.de)

noch weiter steigen wird, sind die Folgen unausweichlich. In vielen Städten wird das Grundwasser in naher Zukunft den ehemals natürlichen Stand in unmittelbarer Nähe zur Oberfläche erreichen.

Weiter erläutert Dr. Wagner: „Baugrundgutachten für den Neubau müssen nicht nur den aktuellen Grundwasserstand berücksichtigen, sondern ebenfalls die Frage klären, mit welchem Wasserstand in Zukunft zu rechnen ist.“ Es gilt: Muss von einem Einfluss des Grundwassers auf das Bauwerk ausgegangen werden, sollte das Objekt geschützt werden. Welche Verfahren sich für den Schutz am Besten eignen, klärt der Gutachter von Fall zu Fall.

Sind Bestandsbauwerke bereits durch das gestiegene Grundwasser betroffen, sind eingetretene Schäden abzustellen und die Objekte für die Zukunft zu schützen. Die beste Technik ist die, die das Wasser vom Objekt fernhält. Wenn das nicht mehr möglich ist, sind durch den Gutachter Alternativen an Wand und Sohle zu klären.

**Karen Jeratsch**

Die beste Technik ist die, die das Wasser vom Objekt fernhält.

## GTÜ - Gesellschaft für Technische Überwachung mbH:

Die GTÜ (Gesellschaft für Technische Überwachung mbH) ist die größte Überwachungsorganisation freiberuflicher Sachverständiger in Deutschland. Die GTÜ, dahinter steht der Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (BVS), bietet Sachverständigenleistungen in den Bereichen Baubegleitung, Energieberatung, Qualitätsmanagement, Anlagensicherheit und Fahrzeuguntersuchungen an. Im Rahmen der Baudienstleistungen umfasst das Kompetenzfeld der GTÜ die Baubegleitende Qualitätsüberwachung (BQÜ), die Erstellung von Energieausweisen, Schadensgutachten sowie Bauabnahmen und Baubegutachtungen sowie einen technischen Immobiliencheck. Die für Baudienstleistungen eingesetzten GTÜ-Vertragspartner sind öffentlich bestellte und vereidigte sowie qualifizierte Bausachverständige mit besonderer Fachexpertise für die einzelnen Gewerke. Die Sachverständigenorganisation GTÜ verfügt über ein flächendeckendes, bundesweites Netz von Vertragspartnern.

## Studium Immobilienwirtschaft



Hochschule für  
Wirtschaft und Umwelt  
Nürtingen-Geislingen

**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](http://www.studium-immobilien.de)

Gebäude/Umfeld

# Jahrestagung Städtebauliche Denkmalpflege 2013

## Kulissenzauber? Stadtquartiere zukunftsfähig gestalten

Mit etwa hundert Teilnehmern traf auch die zweite Jahrestagung der Fachgruppe Städtebauliche Denkmalpflege auf großes Interesse in den Kreisen der Planer, bei Kommunen und Behörden. Das Spektrum der angesprochenen Einzelthemen mit Beiträgen von Berlin bis Zürich, von Stuttgart bis Leipzig, von Koblenz bis Bad Münstereifel war wieder breit gesteckt, immer unter der Maßgabe einer vom Einzelobjekt auf das Quartier ausgeweiteten Betrachtung. Die Ebene des Quartiers sei, so wurde mehrfach betont, eine zentrale Stellschraube für eine zukunftsfähige Stadtgestaltung. Insofern seien die Fragestellungen um die Städtebauliche Denkmalpflege auch nach zehn Jahren der Förderprogramme des Bundes für „Städtebaulichen Denkmalschutz“ und begleitende Forschungen keineswegs gelöst und aktueller denn je.



Tagung Fachgruppe Städtebauliche Denkmalpflege Dortmund 19.09.13; Foto Uwe Grützner

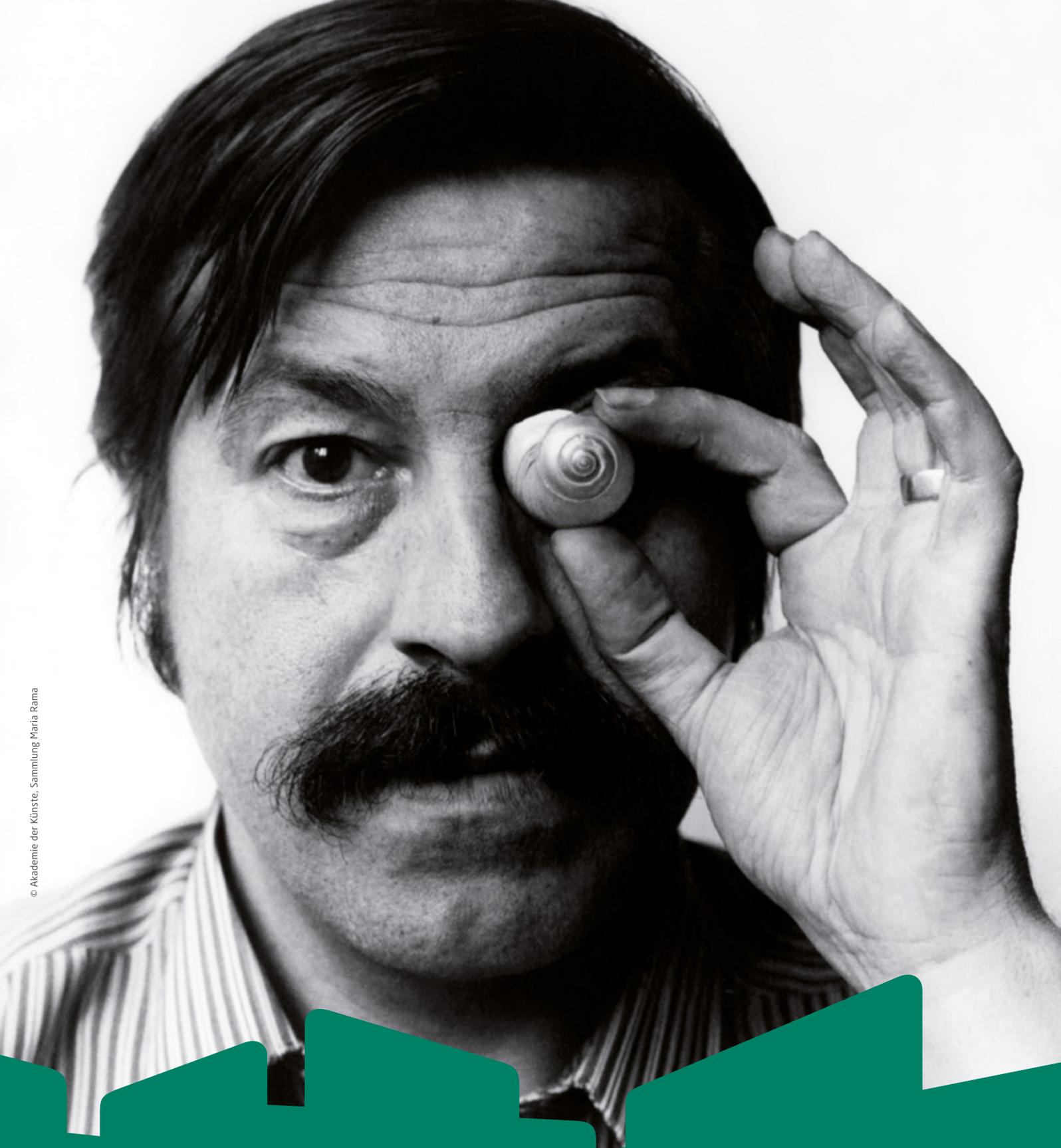
Wer „gestalten“ wolle, müsse in der heutigen Städtelandschaft „erhalten“ wollen, so eine der Thesen von Dagmar Tille, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, denn erhaltene Baudenkmale könnten mit Bauqualität „ansteckend“ auf ihr Umfeld wirken und Abwärtsspiralen für ganze Quartiere umkehren. Diesen Effekt können die Aktivisten des „Stadtforum Leipzig“ inzwischen vielfach belegen und ihn erhoffen sich Bürger und Verwaltung in Bad Münstereifel, wie Josef Laqua berichtete, durch die Umnutzung von etwa 50 leer stehenden Einzelgebäuden im historischen Stadtzentrum für ein Outlet Center unter Wahrung des Denkmalschutzes. Städtebauliche Denkmalpflege die, verstanden als kontinuierlicher Prozess, über

das Einzeldenkmal hinausgehend den Quartiersgedanken in den Vordergrund stellt, könne sogar Vorreiter sein im energetischen Stadtumbau, wenn statt unkoordinierter Einzelmaßnahmen übergeordnete Ziele definiert und abgestimmte Konzepte in Bestand und Neubau realisiert würden. Dazu berichtete Detlef Kurth von dem Modellprojekt Ludwigsburg und Hansruedi Preisig über die Vision der „2000 Watt Gesellschaft“ in der Schweiz mit ihren konkreten Auswirkungen auf Bestandsgebäude, die ggf. Defizite im Betrieb dadurch ausgleichen können, dass sie schon gebaut und meist gut innerstädtisch integriert sind.

Der hohe Erneuerungsdruck durch politische Zielvorgaben in Deutschland einerseits und eine neue Sehnsucht nach vermeintlichen Altstädten andererseits dürften nicht dazu führen, dass der Gebäudebestand der Nachkriegszeit, der den Großteil unserer Städte ausmacht, in Bausch und Bogen abqualifiziert werde. Darauf und auf die diesbezügliche „Charta von Bensberg“ des Rheinischen Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz verwies Martin Bredenbeck aus Bonn. Es gelte, städtische Situationen in ihrer historischen Schichtung als extrem wichtige, identitätsstiftende Faktoren neu bewusst zu machen, ohne dabei die harten Fakten des ökologischen, ökonomischen und demografischen Wandels außer Acht zu lassen. „Das Denkmal sichert das ‚Sein‘ hinter dem ‚Schein‘“, so Matthias Konegen, zuständig für Denkmalpflege im Bauministerium NRW. Eine zukunftsfähige Stadtentwicklung habe nur eine Chance, wenn Denkmalpflege und mit ihr Baukultur als politisch gewollte Ziele in die Prozesse von Planungsstrategien integriert würden. Mehr Miteinander, mehr Weitblick und mehr Kommunikation, so lautete denn auch das Fazit der abschließenden Podiumsrunde.

Jahrestagung der Fachgruppe Städtebauliche Denkmalpflege, TU Dortmund 19.09.13 Podiumsdiskussion mit Vertretern des Wissenschaftlichen Beirats (v.l.n.r.): Jörg Heimeshoff (Denkmalbehörde Düsseldorf), Karl-Heinz Cox (vorm. CEO der THS, Honorarprofessor TU Dortmund), Yasemin Utku (Stadtplanerin und Architekten, Vertretungsprofessur FH Dortmund), Ursula Mehrfeld (Stiftung Industriedenkmalpflege und Geschichtskultur), Angela Koch (Denkmalbehörde Remscheid, Vors. d. Arbeitsgemeinschaft Historische Stadtkerne in NRW), Christoph Zöpel (Minister a.D. des Landes NRW, Honorarprofessor TH Dortmund). Als Moderator: Jürgen Tietz (Publizist und Architekturkritiker, Preisträger des Dt. Nationalkomitees Denkmalschutz)

Dr. Gudrun Escher



© Akademie der Künste, Sammlung Maria Rama

# »DAS NEUE GRASS-HAUS«



Günter Grass-Haus | Forum für Literatur und bildende Kunst  
Glockengießerstraße 21 | 23552 Lübeck | Tel. 0451/122 4230  
[www.grass-haus.de](http://www.grass-haus.de)  [www.facebook.com/grasshaus](https://www.facebook.com/grasshaus)

Führung/Kommunikation

# VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege: Gutes und bezahlbares Wohnen sichern – aber richtig! Wohnungsbau ist noch immer der beste Mieterschutz

Demografie und Energie als große Herausforderungen für die neue Bundesregierung! Kostenentwicklung und staatliche Regulierung gefährden bezahlbares Wohnen! Wohnungsbau durch Förderung ankurbeln und nicht durch unausgeglichene Mietpreisbremse abwürgen!



VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege: Die neue Bundesregierung muss für ein positives Neubauklima sorgen

Der Wahlkampf ist vorbei – nun sollte wieder Vernunft einkehren in die Wohnungspolitik. Die warme Wohnung muss bezahlbar bleiben, aber Energie- und Wohnkosten steigen. Erfolgreiche Therapie setzt richtige Diagnose voraus. Die neue Bundesregierung und die Länder müssen vernünftige Konzepte und verlässliche Rahmenbedingungen für die nächsten vier Jahre schaffen! Wohnungsbau ist besserer Mieterschutz als eine pauschale Begrenzung der Neuvertragsmieten. Experten warnen: Der im Wahlkampf propagierte Mietpreisdeckel für Neuvermietungen wäre kontraproduktiv, würde nämlich Neubau und gebotene Modernisierungen abwürgen. Der energetische und barrierearme Umbau der Wohnungsbestände und der in Wachstumsregionen notwendige Neubau kämen zum Erliegen. Deshalb sollte man das soziale Mietrecht entsprechend ökonomischer Vernunft und geltendem Verfassungsrecht erhalten und nicht die soziale Marktwirtschaft und Vertragsfreiheit durch Staatsdirigismus aushebeln.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. vertritt 314 Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften (Hamburg: 90, Mecklenburg-Vorpommern: 153 und Schleswig-Holstein: 71). In ihren 725.000 Wohnungen (Hamburg: 284.000, Mecklenburg-Vorpommern: 276.000 und Schleswig-Holstein: 165.000) leben rund 1,4 Millionen Menschen.

## Die Fakten:

Die Nettomieten sind seit 2000 bundesweit lediglich um 16 Prozent gestiegen, weit geringer als die allgemeinen Lebenshaltungskosten, die um 24 Prozent zulegten. In gleicher Zeit verteuerten sich die Bau- und Planungskosten um 30 Prozent – noch stärker die Baulandpreise in Wachstumsregionen wie Hamburg. Die Kosten für Strom, Gas, Öl und Fernwärme haben sich in der Zeit sogar verdoppelt. Im Ergebnis verteuerten sich durch den Anstieg der Nebenkosten („zweite Miete“) die Bruttowarmmieten in dieser Zeit um 30 Prozent. Vermieter wie Mieter leiden unter dem Kostenanstieg, der durch politische Entscheidungen wie höhere Steuern und Abgaben sowie energetische Bauvorschriften mit verursacht wurde.

## Die Nettokaltmiete bei den VNW-Unternehmen

Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller 725.000 Verbandswohnungen beträgt 5,26 Euro – in Schleswig-Holstein 5,03 Euro, in Mecklenburg-Vorpommern 4,80 Euro und in Hamburg 5,95 Euro. Eine aktuelle Studie des Center for Real Estate Studies (CRES) hat ergeben, dass die 700.000 Mietwohnungen in Hamburg im Schnitt 7,28 Euro pro Quadratmeter kosten – deutlich weniger als Mieterbund und Medien behaupten. Die Studie bestätigt, dass die 280.000 Hamburger „VNW-Wohnungen“ mit 5,95 Euro gegenüber 8,06 Euro bei privaten Vermietern einen wichtigen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen in der Hansestadt leisten. Auch Neuvertragsmieten und Fluktuation liegen bei den genossenschaftlichen und kommunalen VNW-Unternehmen deutlich niedriger als bei den Privatvermietern.

## Der Mietpreisdeckel

Die Parteien haben im Wahlkampf unterschiedliche Mietpreisdeckel propagiert. Wiedervermietungsmieten sollen die üblichen Mieten allenfalls um 10 Prozent übersteigen. Mieten, die mehr als 20 Prozent drüber liegen, sollen als Ordnungswidrigkeit verfolgt werden. So populär die klingen mag: Wohnungen sind von Lage, Ausstattung und Energiestandard so unterschiedlich, dass sich Einheitspreise verbieten. Gerade auch vor Wiedervermietungen wird oft viel investiert, was sich in der Miethöhe niederschlagen muss. Der Streit hierüber würde eine Prozessflut auslösen, das gute Vermieter-Mieter-Verhältnis belasten und notwendige Investitionen verhindern.

### VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege:

„Die Wohnungswirtschaft steht zu Unrecht am Pranger. Die Politik kann nicht einerseits ständig Steuern, Abgaben, Energie-, Bau- und Planungskosten erhöhen und dann andererseits für diesen Kostenanstieg die Vermieter verantwortlich machen. Stattdessen sollte sich nach genauer Analyse die Wohnungs- und Energiepolitik ökonomisch, ökologisch und sozial vernünftig ausgestalten. Das bezahlbare Wohnen muss weiter gesichert werden – durch sozialen Wohnungsbau wie auch durch Wohngeld und Sozialrecht. Die neue Bundesregierung muss für ein positives Neubauklima sorgen, da Wohnungsbau noch immer der beste Mieterschutz ist. Zugleich muss sie der bedrohlichen Spaltung der Gesellschaft und des Wohnungsmarktes begegnen und gleichwertige Lebensbedingungen in ganz Deutschland sichern. Weder darf der ländliche Raum veröden noch dürfen in den Städten Sozialghettos entstehen.“

---

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann  
ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de  
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de

---

## Was für die Bundespolitik gilt, gilt gleichermaßen für Schleswig-Holstein:

### **Raimund Dankowski, Vorsitzender des VNW-Landesverbandes Schleswig-Holstein e.V.:**

„Gemeinsam mit der Landesregierung und den Kommunen des Landes wollen wir den Wohnungsmarkt sozialverträglich weiterentwickeln und insbesondere Hemmnisse vor Ort bei der Planung von Neubauprojekten beseitigen. Die mit dem Innenminister beschlossene Offensive zur Stärkung des sozialen Wohnungsbaus ist ein erster Schritt. Die Wohnungswirtschaft muss bei Energiewende und Demografie frühzeitig einbezogen werden – auf Landes-, Kommunal- und Quartiersebene, da sie in die Schaffung zukunftsfähigen Wohnraums investieren soll. Nur so wird auch künftig gutes und bezahlbares Wohnen für Jung und Alt, Arm und Reich gesichert werden können. Wir bieten der Politik ein breit angelegtes Bündnis für das bezahlbare Wohnen an.“

## Unsere Forderungen:

- Neubau, Modernisierung und Stadtumbau fördern – in Schrumpfungsräumen auch notwendigen Rückbau!
- Bauland für sozialen und altengerechten Wohnungsbau ausweisen!
- Bauen nicht durch überzogene Standards (EnEV und DIN) verteuern, sondern Baukostensenkungskommission einsetzen!
- Soziales Mietvertragsrecht erhalten und nicht Investoren mit Mietpreisdeckeln abschrecken!
- Energiewende ökologisch, ökonomisch und sozial vernünftig ausgestalten!
- Kosten der Unterkunft und Wohngeld regelmäßig steigenden Wohn- und Heizkosten anpassen!
- Bündnisse für das Wohnen auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene schließen!

## VNW-Unternehmen sichern Wohnqualität in Norddeutschland

Die Verbandsunternehmen haben 2012 rd. 1,2 Milliarden Euro in Neubau wie Bestandspflege investiert, also 3,2 Millionen Euro täglich. In diesem Jahr wollen sie in Hamburg 1.117 Wohnungen neu bauen. Sie schaffen gute und bezahlbare Mietwohnungen – barrierearm und energieeffizient. Die Wohnungsgenossenschaften wie auch die kommunalen und sozialen Wohnungsgesellschaften sind ein wichtiger wirtschaftlicher wie sozialer Faktor. Dafür erwarten sie von der Politik Unterstützung, um gemeinsam die großen ökologischen, sozialen und demografischen Herausforderungen zu meistern.

**Dr. Peter Hitpaß**

**11. Forum**  
**Wärmepumpe**

[www.bwp-service.de](http://www.bwp-service.de) 28.+29.11.2013, Berlin

Unter der Schirmherrschaft von Günther H. Oettinger,  
Mitglied der europäischen Kommission mit Zuständigkeit Energie.

Führung/Kommunikation

# Neue Koalitionspartner müssen an der „Baustelle Wohnungsbau“ arbeiten

130.000 geförderte Wohnungen, davon 60.000 neue Sozialmietwohnungen, pro Jahr! Nach der Wahl ist mitten im Wohnungsbau-Problem: Die neue CDU-/CSU-geführte Bundesregierung soll den Wohnungsbau zu einem der Top-Themen ihrer künftigen Regierungsarbeit machen. Das fordern Bau- und Immobilien-Verbände unmittelbar nach der Wahl.

Die jetzt anstehenden Koalitionsverhandlungen würden zur Nagelprobe, ob es die künftigen Koalitionsparteien mit energieeffizientem und sozial ausgerichtetem Wohnungsbau ernst meinten oder ob es bei einem bloßen „Wahl-Lippenbekenntnis“ bleibe. Angesichts von Wohnungsknappheit und steigender Angebotsmieten in einigen Ballungsräumen, Groß- und Universitätsstädten sei die neue Bundesregierung gezwungen, sofort zu handeln. Insbesondere dem Wohnungsbau müsse ein „besonderes Gewicht bei den bevorstehenden Koalitionsverhandlungen verliehen werden“. Deutschland habe hier eine seiner größten „politischen Baustellen“.

Koalitionsverhandlungen werden zur Nagelprobe

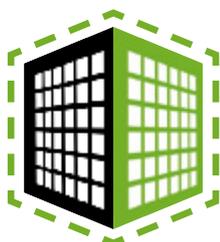
Defizite gebe es insbesondere beim sozialen Wohnungsbau. Hier sei eine Steigerung der Förderung von derzeit lediglich 30.000 Wohnungen auf mindestens 130.000 Wohnungen, davon ca. 60.000 neue Sozialmietwohnungen, pro Jahr notwendig. Ebenso der altersgerechte Wohnungsbau: Bundesweit müssten in den kommenden Jahren 2,5 Millionen barrierearme Wohnungen neu entstehen. Um notwendige Investitionen in den Wohnungsbau zu erreichen, sei es unerlässlich, die steuerliche Attraktivität zu erhöhen. Das Wahlversprechen der CDU/CSU, die degressive AfA wieder einzuführen, muss daher schnellstmöglich umgesetzt werden. Eine sinnvolle Alternative dazu wäre es, die lineare AfA zu verdoppeln. Ebenso müsse das energetische Bauen und Sanieren wirtschaftlich sinnvoll und in der Förderung, auch steuerlich, deutlich stärker vorangetrieben werden.

Die vergangenen vier Regierungsjahre seien „nicht genutzt worden, um Impulse für den Neubau von Sozialwohnungen und altersgerechten Wohnraum zu setzen – hier müsse es eine Kehrtwende geben“, so das Verbändebündnis. In ihm haben sich der Deutsche Mieterbund (DMB) und die IG Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU), der Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) sowie der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB), die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM) und der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) zusammengeschlossen. Das Verbändebündnis kündigte an, die bevorstehenden Koalitionsverhandlungen kritisch und konstruktiv zu verfolgen.

Impulse für den Neubau von Sozialwohnungen und altersgerechten Wohnraum

Dr. Ronald Rast

## Mehr Sicherheit für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



**SCHADEN  
PRÄVENTION.DE**  
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Führung/Kommunikation

# Wertschätzung fördern, Orientierung erleichtern, interne Prozesse optimieren – Bausteine einer erfolgreichen Markenarchitektur. Können Sie auch!

Was würden Sie im nächsten Urlaub eher buchen? „Eine Pension in den Bergen“ oder das „Haus Alpenrose“? Markennamen stiften Identität, erhöhen den Wiedererkennungswert und signalisieren Einzigartigkeit. Damit erleichtern sie die Vermarktung. Auch Wohnungsunternehmen können von einer klugen Markenarchitektur profitieren. Dabei gibt es verschiedene Ansätze.



Wer mit seinem Angebot aus der Masse herausragen will, muss einen Weg finden.

Relativ weit verbreitet sind inzwischen Marken für Bauprojekte. Die meisten Neubauten, insbesondere aufwendige Projekte, werden unter bestimmten Labels vermarktet. Lars Gerling, Kundenberater bei der auf die nachhaltige Wohnungswirtschaft spezialisierten Marketingagentur STOLPUNDFRIENDS erklärt die Logik der Markenbildung: „Ob Seniorenresidenz oder gemischtes Wohn- und Geschäftshaus: Die Vermarktung der Objekte beginnt mit der Gestaltung eines Logos und der Namensfindung. Es geht dabei nicht darum, mit grellen Botschaften aufzufallen. Die meisten derartigen Markennamen nehmen Bezug auf die Lage der Objekte und sind eher nüchtern gehalten.“

Hier geht es um den „Alpenrosen-Effekt“: um den Wiedererkennungswert und vor allem um „Wertigkeit“. „Wohnungsunternehmen wollen die hohe Qualität ihrer Bauten betonen. Daran orientiert sich auch die Vermarktung in Tonalität und grafischer Gestaltung“, erläutert Gerling die Richtlinie für die Gestaltung von Objekt-namen, Logos und darauf aufbauend dann der Exposés.

Die meisten Neubauten, insbesondere aufwendige Projekte, werden unter bestimmten Labels vermarktet

## Quartiersmarken: identitätsstiftend und öffentlichkeitswirksam

Damit ist das Potenzial der Markenbildung allerdings noch längst nicht ausgereizt. Was im Neubaugeschäft relativ verbreitet ist, lässt sich problemlos auch auf den Mietwohnungsbestand ausweiten. Der Aufwand für die Markenbildung ist überschaubar und die Chancen sind erheblich. Wenn es gelingt, Quartiersmarken zu etablieren, kann das die Identifikation der Mieter mit ihrer Wohnung und ihrer Nachbarschaft erhöhen und damit die Fluktuation senken. Und auch nach außen fallen Objekte stärker und positiver auf, was die Vermietung erleichtert und der Mieterqualität zugutekommt.

„Natürlich macht ein freundlicher Name aus einer Sozialsiedlung noch kein Vorzeigequartier. Doch er kann Prozesse in die richtige Richtung anstoßen; vor allem dann, wenn der Name konsequent in die Quartiersentwicklung eingebunden wird“, sagt Marketingfachmann Gerling. „Ein passendes Gestaltungskonzept für ein ‚Quartier Blumenwiese‘ lässt sich leicht entwickeln, passend dazu könnte der Nachbar-

Aufwand für die Markenbildung ist überschaubar und die Chancen sind erheblich

schaftstreff ‚Café Klatschmohn‘ heißen. So kann man der Marke Leben einhauchen und aus einer Reihe von anonymen Hausnummern eine Quartiersidentität generieren.“ Nebenbei erleichtert eine Quartiersmarke auch die Öffentlichkeitsarbeit eines Unternehmens. Voraussetzung ist, dass der Name nicht an den Haaren herbeigezogen wird, sondern die vorhandene Identität aufnimmt.

## Wohnungsmarken: Orientierung erleichtern und interne Abläufe optimieren



Klug konzipierte Marken sind zentral für erfolgreiches Marketing.

Wohnungsunternehmen betreibt: Smart-Wohnungen sind in einem absolut ordentlichen Zustand – bieten jedoch nicht denselben Luxus wie die anderen Wohnungsqualitäten“, erläutert Marketingspezialist Gerling. Dafür kann man der Zielgruppe in der für sie wichtigsten Kategorie, nämlich dem Preis, entgegenkommen.

Entsprechend verändert sich die Gewichtung bei den anderen Wohnungsqualitäten. Hauptvorteil der Wohnungsmarken ist die leichtere Orientierung der potenziellen Mieter, zudem sind Wohnungsmarken nicht sehr verbreitet und verschaffen Unternehmen ein gut kommunizierbares Alleinstellungsmerkmal. Hinzu kommt ein weiterer Vorteil: Die Wohnungsmarken vereinfachen interne Abläufe. Sind die Wohnungen einmal kategorisiert und ist das entsprechende Modernisierungsbudget festgelegt, erleichtert das die Abstimmung darüber, wie nach einem Auszug mit der Wohnung verfahren werden soll.

## Der richtige Ansatz richtet sich nach den Zielen

Für welche Variante der Markenbildung sich ein Wohnungsunternehmen entscheidet, ist von der Zielsetzung abhängig. „Bei Leerstand sind Wohnungsmarken das Mittel der Wahl. Bei Fluktuation und Imageproblemen von Objekten in bestimmten Gegenden empfehlen wir vor allem Quartiersmarken“, stellt Lars Gerling klar. „Allerdings spricht auch nichts dagegen, beide Varianten zu kombinieren – solange die Marketingabteilung des Unternehmens oder ein externer Dienstleister die Stimmigkeit der Markenarchitektur im Blick hat.“

In jedem Falle zahlt sich die Markenbildung langfristig aus. Einmal konzipiert und eingeführt, werden sowohl Quartiers- als auch Wohnungsmarken weitgehend zum Selbstläufer, die keinen Mehraufwand verursachen aber über Jahre zum Unternehmenserfolg beitragen.

**Hanno Schmidt**

Ein ganz anderer Ansatz ist die Bildung von Wohnungsmarken. Dabei werden im Zuge einer umfassenden Portfolioanalyse zunächst die Wohnungen des Bestands anhand verschiedener Kriterien in drei Klassen unterteilt. Größe, Zuschnitt, Lage und Modernisierungsstand der Wohnungen sind dabei in der Regel die Hauptkriterien für die Einordnung einer Wohnung.

Die Aufbaugemeinschaft Espelkamp hat diese Segmentierung vor einigen Jahren umgesetzt, nennt ihre Marken „Smat“, „Ideal“ sowie „Premium“. Diese Wohnungen sind in Ausstattung und Außendarstellung auf die entsprechenden Zielgruppen zugeschnitten. Smart-Wohnungen richten sich etwa vor allem an junge Menschen, die ihre erste eigene Wohnung beziehen und über niedrige Budgets verfügen. In der Regel sind die Ansprüche an die Ausstattungsqualität der Wohnungen in dieser Gruppe ebenfalls nicht sonderlich hoch – daran passt sich dann auch der Renovierungsaufwand an, den das

**Aufbaugemeinschaft Espelkamp ist ein Vorreiter**

**Mehr zum Thema Markenarchitektur lesen Sie auf [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de).**

Führung/Kommunikation

# Benachteiligte Eigentümer und Mieter: DDIV fordert Modernisierung und Harmonisierung von Mietrecht und Wohnungseigentumsgesetz

Große Differenzen zwischen Wohnungseigentumsgesetz und Mietrecht. Benachteiligung von Mietern, Vermietern und selbstnutzenden Eigentümern. Harmonisierung beider Gesetze dringend notwendig: private Eigentümer brauchen rechtssicheren Raum zur Vermietung ihrer Altersvorsorge. Das stellte Professor Martin Häublein in seinem Rechtsgutachten für den DDIV fest und zeigt auch gleich Möglichkeiten zur Harmonisierung von Wohnungseigentumsgesetz und Mietrecht auf.

Immer wieder kommt es zu Rechtsstreitigkeiten zwischen Eigentümern, deren Gemeinschaften, Mietern und Immobilienverwaltern. Schuld daran sind zumeist Unklarheiten resultierend aus dem Wohnungseigentumsgesetz und dem Mietrecht. Beide Gesetze haben eine Vielzahl gemeinsamer Berührungspunkte und eröffnen doch sehr unterschiedliche Gestaltungsspielräume. Besonders betroffen sind Immobilienverwalter, die als Treuhänder der Wohnungseigentumsgemeinschaft oft im unsicheren Rechtsraum mit beiden Gesetzen agieren. Als Branchenorganisation der Immobilienverwaltungen hat der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) daher ein Rechtsgutachten zu den Möglichkeiten einer Harmonisierung von Wohnungseigentums- und Mietrecht in Auftrag gegeben. Der renommierte Immobilienrechtler der Universität Innsbruck, Professor Martin Häublein, deckt darin etliche Lücken der gegenwärtigen Gesetzeslage auf und unterbreitet zahlreiche Vorschläge, wie der Gesetzgeber diese schließen kann. Seine Ergebnisse präsentierte er vor wenigen Tagen auf dem 21. Deutschen Verwaltertag in Berlin. „Mit der Beauftragung des Gutachtens erhoffen wir weitere Akzeptanz für unseren Berufsstand und natürlich ein Mehr an Rechtssicherheit. Die von Professor Häublein vorgelegten Ergebnisse zeigen, dass der Gesetzgeber durchaus Handlungsbedarf bei den aufgeworfenen Fragen hat. Wir würden uns daher freuen, wenn diese in der nächsten Zeit in Form von Gesetzesanpassungen positiv beantwortet werden“, so Wolfgang D. Heckeler, Präsident des DDIV, bei der Vorstellung des Gutachtens.

Vielzahl gemeinsamer Berührungspunkte

Private Vermieter haben Nachsehen:

Faire und angemessene Rechtslage nötig

Gegenwärtig haben private Vermieter in Eigentümergemeinschaften das Nachsehen. Sie haften entweder dem Mieter oder den Miteigentümern beispielsweise wegen der Haltung von Haustieren: Weil der Mietvertrag einen zulässigen Gebrauch nicht pauschal ausschließen kann, dies aber wohnungseigentumsrechtlich möglich ist, ist der vermietende Eigentümer in der Haftung. Dieses Risiko lasse sich auch durch eine entsprechende Gestaltung des Mietvertrages nicht rechtssicher ausschließen. An diesem Beispiel wird eine unangemessene Verteilung der Risiken deutlich, die aus der Mitberechtigung mehrerer an einer Immobilie folgen. Im Jahre 1950 hat der Gesetzgeber mit der Schaffung von Wohnungseigentum das Ziel verfolgt, nicht nur Selbstnutzer zum Wohnungsbau zu animieren. Heute ist die vermietete Wohnung für breite Bevölkerungsschichten eine wichtige Säule der Altersvorsorge: Während 45,8 Prozent aller Wohnungen in Deutschland von den Eigentümern selbst genutzt werden, entlasten die Vielzahl an Mietwohnungen vor allem in Ballungszentren den oft knappen Mietwohnungsmarkt – bei Wohnungseigentümergemeinschaften werden sogar 60 Prozent aller Wohnungen von den Eigentümern vermietet. Der Gesetzgeber ist in der Verantwortung, die rechtlichen Rahmenbedingungen so anzupassen, dass auch private Vermieter ohne umfassende juristische Kenntnisse eine Rechtslage vorfinden, die die Risiken angemessen verteilt.

Der vermietende Eigentümer in der Haftung

Professor Häublein schlägt vor, die Gebrauchsrechte des Mieters grundsätzlich an die des vermietenden Wohnungseigentümers anzugleichen. Er begründet seinen Vorschlag damit, dass es in vielen Eigentümergemeinschaften zu Unfrieden führt, wenn Mieter zu Dingen berechtigt sind, die Eigentümern versagt bleiben. Der Mieter müsse daher grundsätzlich auch Gebrauchsregelungen beachten, auf die sich die Wohnungseigentümergemeinschaft erst nach Abschluss des Mietvertrages verständigt hat, sonst fühlen sich selbstnutzende Eigentümer benachteiligt.

Professor Häublein schlägt vor

## Angemessenen Interessenausgleich für Mieter und Eigentümer schaffen

Um die Interessen aller Beteiligten angemessen auszugleichen, müssen Mieter jedoch ebenso vor Regelungen geschützt werden, die für sie zu einer ungerechtfertigten Härte führen könnten. Der Gutachter schlägt vor, dass der Vermieter den Mieter bei Vertragsabschluss auf die wohnungseigentumsrechtlichen Beschränkungen des Gebrauchs hinweist. In der Praxis kann dies jedoch mit Problemen behaftet sein: Oft kennen Vermieter nicht sämtliche Vereinbarungen und Beschlüsse über den in der Wohnanlage zulässigen Gebrauch. Gleichwohl muss der Vermieter nach gegenwärtiger Rechtslage dem Mieter die Gebrauchsregelungen konkret und in zumutbarer Weise zur Kenntnis bringen. Dafür ist im Allgemeinen eine Aufnahme der Vereinbarungen und Beschlüsse in den Mietvertrag erforderlich. Die Risiken unbekannter Gebrauchsregelungen trägt damit allein der Vermieter. Nach Ansicht des Gutachters sollte sich dies künftig ändern: die fehlende Kenntnis von Regelungen sollte nur noch ein Abwägungsparameter im Rahmen eines Härteeinwands des Mieters sein. Auf der anderen Seite sollen Mieter Unterlassungsklagen von Wohnungseigentümern nicht schutzlos ausgesetzt sein, wenn diese eine Gebrauchsbeschränkung beschlossen haben, die unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Wohnanlage nicht ordnungsmäßig ist.

Die Interessen aller Beteiligten angemessen auszugleichen

# Panasonic

## Frische Luft in der Wohnung, immer!



### Frische Luft dank Panasonic

Zu hohe Luftfeuchtigkeit ruft besonders im Bad und Schlafzimmer Schimmelbildung hervor. In der Raumluft reichern sich Schadstoffe an, die zu Allergien und Unbehagen führen. Eine optimale Raumluftqualität (IAQ) erreichen Sie mit der Lüftung von Panasonic – schnell zu installieren und einfach zu warten.

Für mehr Informationen kontaktieren Sie bitte  
[info.peweu@eu.panasonic.com](mailto:info.peweu@eu.panasonic.com)

## Nachträgliche Änderungen von Verteilungsschlüsseln

### können Vermieter teuer zu stehen kommen

Ein weiterer gravierender Mangel des geltenden Rechts sind die unterschiedlichen Abrechnungsmaßstäbe für Nebenkosten. Gegenwärtig werden Vermieter auf vertragliche Regelungen mit dem Mieter verwiesen. Das verursacht unnötigen Aufwand und sorgt für Rechtsunsicherheit. Außerdem ist eine vertragliche Regelung dann schwierig, wenn die Wohnungseigentümer die Kosten später abweichend verteilen. Dazu besteht seit 2007 mit der Einführung des § 16 Abs. 3 WEG ausdrücklich die Möglichkeit. Diese Regelung beruht rechtspolitisch auf einer Interessenbewertung, die konsequenterweise auch auf Mieter übertragen werden müsste. Jedoch erkennt Gutachter Professor Häublein hierbei in der heutigen Rechtslage einen eklatanten Wertungswiderspruch: Denn Eigentümer müssen Mehrheitsentscheidungen über eine abweichende Kostenverteilung gem. § 16 Abs. 3 WEG selbst dann hinnehmen, wenn sie die Wohnung unter Geltung eines anderen Verteilungsschlüssels erworben haben. Nach der herrschenden Meinung wird mietrechtlich eine nachträgliche Änderung hingegen nur unter den viel engeren Voraussetzungen des § 556a Abs. 2 BGB zugelassen. Dem Mietvertrag werde hierbei eine stärkere Bindungswirkung beigemessen als den in der Regel im Grundbuch eingetragenen Vereinbarungen der Wohnungseigentümer.

Professor Häublein empfiehlt hierzu gravierende Änderung: zukünftig sollte die mietrechtliche Verteilung der Nebenkosten der wohnungseigentumsrechtlichen Verteilung folgen. Allerdings müsse der Mieter vom Vermieter vor Beginn des Abrechnungszeitraums auf die Änderungen hingewiesen werden. Überdies sei auch insofern ein Härteeinwand geboten, um den Mieter nicht jeder Änderung der Kostenverteilung schutzlos auszuliefern. Damit würden Eigentümer nicht eklatant benachteiligt und Mieter zusätzlich geschützt.

Einen weiteren Schwerpunkt des Gutachtens bildet die Umwandlung von Bestandsimmobilien in Wohnungseigentum. Gesetzeslücken wurden insbesondere bei der Überleitung bestehender Mietverhältnisse auf die Wohnungserwerber ausgemacht. In Österreich wurden diese Lücken bereits im Jahr 2002 geschlossen: Dort kann der Mieter seine mietvertraglichen Ansprüche wegen der Erhaltung und Verbesserung der Immobilie, z.B. zur Herstellung von Barrierefreiheit, direkt gegen die Eigentümergemeinschaft richten. Eine vergleichbare Regelung schlägt das Gutachten in Ergänzung der §§ 577, 577a BGB vor.

Bei Umwandlung von Bestandsimmobilien in Wohnungseigentum

### Zum Hintergrund:

Das Wohnungseigentumsgesetz und das Mietrecht führen trotz großer gemeinsamer Schnittmengen immer wieder zu Problemen bei der Auslegung und Kombination der Gesetze. Während es im Wohnungseigentumsgesetz um das Verhältnis der Eigentümer untereinander bzw. deren Verhältnis zur Gemeinschaft und dem Verwalter geht, regelt das Mietrecht die Rechtsbeziehungen zwischen Mieter und Vermieter. Beim Wohnungseigentumsgesetz wird den Eigentümern ein großer Gestaltungsspielraum zugestanden, den der Gesetzgeber 2007 zugunsten der Mehrheit noch erweitert hat. Beim Mietrecht hingegen dominiert der Mieterschutz, die Gestaltungsfreiheit ist stark beschnitten.

Insbesondere die Rechtsbeziehungen zwischen Mietern und (anderen) Wohnungseigentümern sind nicht speziell geregelt. Tatsächlich bestehen gleichwohl vielfältige Berührungspunkte. Daraus resultieren Rechtsfragen, wie z.B.: Muss ein Mieter Baumaßnahmen der Gemeinschaft dulden? Derartige Fragen können gegenwärtig nur mit Hilfe allgemeiner Vorschriften gelöst werden, die die involvierten Interessen aber meist nicht spezifisch gewichten und oft zu unbefriedigenden Lösungen führen. Das sorgt für starke Rechtsunsicherheit, vor allem bei privaten Vermietern, Eigentümergemeinschaften und Mieter gleichermaßen.

Gestaltungsfreiheit ist stark beschnitten

Red.

Führung/Kommunikation

# RA Christoph Kaiser: Vergaberecht – Leistungen des Facility Management und Losaufteilung

In einer Serie schreibt RA Christoph Kaiser über die Fallstricke im Facility Management. RA Christoph Kaiser ist Mit-Herausgeber des Buches Facility Management – Recht und Organisation, gerade erschienen im Werner Verlag. Thema im Oktober: Vergaberecht – Leistungen des Facility Management und Losaufteilung.



Öffentliche Auftraggeber sind bei ihren Beschaffungen bekanntlich grundsätzlich an das Vergaberecht gebunden. Sie müssen deswegen eine ganze Reihe von Regelungen beachten, die ein privater Auftraggeber in der Regel nicht befolgen muss (vgl. hierzu bereits WOWIheute 58, S. 22). Neben der Verpflichtung zur EU-weiten Ausschreibung eines Auftrags ab Erreichen einer bestimmten Auftragssumme zählt zu diesen Regelungen auch die Verpflichtung des öffentlichen Auftraggebers zur losweisen Vergabe von Leistungen des Facility Managements. Sinn und Zweck der Regelung ist die Förderung mittelständischer Interessen. Auch kleinen und mittelständischen Unternehmen soll es möglich sein, sich um öffentliche Aufträge zu bewerben. Die ordnungsgemäße Aufteilung einer Gesamtleistung in Lose ist einklagbar. Bereits deswegen sollte der öffentliche Auftraggeber diesen Aspekt bei seinen Beschaffungsmaßnahmen beachten.

Das Vergaberecht legt fest, dass Leistungen grundsätzlich in Teillosen und Fachlosen getrennt zu vergeben sind, wenn nicht wirtschaftliche oder technische Gründe eine gemeinsame Vergabe erfordern. Von Teillosen spricht man bei der mengenmäßigen

Aufteilung einer Leistung. Sind die Liegenschaften eines öffentlichen Auftraggebers z.B. auf mehrere Standorten verteilt, ist er grundsätzlich verpflichtet zu prüfen, ob er seinen Bedarf an Leistungen des Facility Management losweise auszuschreiben muss. Die Aufteilung in Teillose entbindet den Auftraggeber jedoch nicht von der Pflicht, an seinen jeweiligen Standorten zu prüfen, ob die benötigten Leistungen außerdem in Fachlose aufzuteilen sind. Benötigt ein Auftraggeber für seine Liegenschaft bspw. Reinigungsleistungen, Leistungen der Objektüberwachung und möchte er einen Auftrag zur Bewirtschaftung der Betriebskantine an einen Externen erteilen, sind diese Leistungen regelmäßig als Fachlose (Gewerkelose) separat auszuschreiben. Denkbare Lose im technischen Gebäudemanagement sind Elektrotechnik, Küchentechnik, Sanitär, HLSK etc. Die Verpflichtung des öffentlichen Auftraggebers zur losweisen Vergabe ist – vor allem wegen der Verpflichtung zur Fachlosvergabe – ein in der Rechtsprechung äußerst kontrovers diskutiertes Thema. Aufsehen haben bspw. Entscheidungen zweier Oberlandesgerichte erregt, die entschieden haben, dass Reinigungsleistungen losweise als Unterhaltsreinigung (Los 1) und Glasreinigung (Los 2) zu vergeben sind. Begründet haben die Senate ihre Entscheidung damit, dass sich für Glasreinigungen ein eigener Markt gebildet habe, der sich auf diese Leistungen spezialisiert habe. Grenze der Verpflichtung zur Aufteilung einer Leistung in Fachlose ist die Unwirtschaftlichkeit (Vermeidung einer unwirtschaftlichen Zersplitterung der Auftragsvergabe) oder technische Gründe (z.B. unbedingtes Erfordernis der Einheitlichkeit der Leistungserbringung). Die Gründe für eine Gesamtvergabe müssen den Auftraggeber aber stärker belasten als dies typischerweise bei einer losweisen Vergabe der Fall ist – etwa dann, wenn die zusätzlichen Kosten der Losvergabe aufgrund einer plausiblen Schätzung 10% höher sind als bei einer Gesamtvergabe. Die für eine Gesamtvergabe sprechenden Gründe müssen sowohl aner kennenswert sein, als auch im Ergebnis überwiegen.

Einem öffentlichen Auftraggeber ist es demnach grundsätzlich verwehrt, seinen Bedarf an Leistungen des Facility Management per se als Gesamtleistung auszuschreiben und an ein einziges Unternehmen (z.B. Generalunternehmen) zu vergeben. Will er seine Ausschreibung dennoch als Gesamtvergabe gestalten, muss er seine Entscheidung ausführlich begründen und im Vergabevermerk dokumentieren.

Lesen Sie auch den ersten Teil unserer Serie Facility Management – Recht und Organisation – hier als PDF per [KLICK](#)

RA Christoph Kaiser: Vergaberechtliche Anforderungen an energieeffiziente Beschaffung im Rahmen von Bauleistungen

Lesen Sie auch den zweiten Teil unserer Serie Facility Management – Recht und Organisation – hier als PDF per [KLICK](#)

RA Christoph Kaiser: Leistungsbeschreibung als zentraler Vertragsbestandteil – Auftraggeber müssen das Leistungssoll sauber formulieren

Lesen Sie auch den Dritten Teil unserer Serie Facility Management – Recht und Organisation – hier als PDF per [KLICK](#)

RA Christoph Kaiser: Die Verantwortung zur Abwehr der Gefahren trifft in erster Linie den Betreiber der Immobilie!



## Das Buch zum Thema: Facility Management – Recht und Organisation

Facility Management in der Immobilienbranche hat sich zu einem eigenen Managementbereich mit spezifischen rechtlichen Fragestellungen entwickelt. Experten aus der Branche erläutern praxisnah alle wesentlichen Rechtsfragen des Facility Management einer Immobilie. Hier die wichtigsten Inhalte: Vergabe von Leistungen des Facility Managements, Der Facility-Management-Vertrag, Controlling, Gewerbliches Mietrecht, Betriebskosten, Energiemanagement, Umweltrecht und öffentliches Baurecht, Arbeitsrecht

Die Herausgeber sind: Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Dr. Florian Schrammel, München, Rechtsanwalt Christoph Kaiser, Frankfurt, und Rechtsanwalt Dr. Jens Nusser, LL.M., beraten seit vielen Jahren u.a. Unternehmen im Bereich Facility Management.

512 Seiten zu 79 Euro

---

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](mailto:warda@wohnungswirtschaft-heute.de)  
Hans-J. Krolkiewicz [krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de)

---

Führung/Kommunikation

# Jones Lang LaSalle, DPF AG und Forsa zu Wohnen im Alter: Ghettos vermeiden, im Stadtraum integrieren, Dienstleistungen anbieten

Alternative Wohnungsangebote für ältere Menschen jenseits des Pflegeheimes gibt es in Deutschland kaum. Unter anderem zu diesem Ergebnis kommt eine Studie, die von Jones Lang LaSalle und der DPF AG, einem spezialisierten Investment- und Assetmanager für „Service-Wohnen“, erstellt wurde. Ziel der Studie war es, Informationen über die aktuelle und zukünftige Wohnsituation der über 50-Jährigen in Deutschland zu ermitteln. Teil der Studie war auch eine Forsa-Umfrage, in der die Wünsche und Ansprüche an die Wohnumgebung im Alter sowie die Umzugsbereitschaft im Falle einer Pflegebedürftigkeit herausgefunden werden sollte. Folgend einige Highlights der Untersuchungsergebnisse.

## Altersgerechte Wohnung kleiner als die bisherige

Bei der Frage „Wie wohnen die Menschen im Alter?“ gibt es eine eindeutige Antwort: Sie wohnen überwiegend in der eigenen Wohnung und - sofern sie im Mehrfamilienhaus (56 %) leben - zu 64 % zur Miete. Die Wohnung ist - verglichen mit der durchschnittlichen Wohnfläche der Deutschen - relativ großzügig bemessen. So leben die über 50-Jährigen auf immerhin durchschnittlich 105 m<sup>2</sup>, wogegen die altersunabhängige Durchschnittsgröße der Wohnungen in Deutschland bei 90 m<sup>2</sup> liegt. Deswegen ist es nicht verwunderlich, dass 65 % der Befragten eine kleinere Wohnung als die derzeitige wünschen, sollte es erforderlich werden, im Alter in eine neue und altersgerechtere Wohnform umzuziehen. Mehr Wohnraum wünscht sich demgegenüber fast niemand. Das Wohnkostenbudget muss der Befragung zufolge dabei gar nicht unbedingt im gleichen Maße schrumpfen. Fast die Hälfte der Befragten (48 %) würde bei einem Umzug in eine altersgerechte und kleinere Wohnung in etwa gleich viel ausgeben wie zurzeit. 12 % der Befragten wären sogar bereit, mehr als bisher für eine barrierefreie Wohnung auszugeben.

## Wohngemeinschaften werden abgelehnt

Die Studie kommt zum Ergebnis, dass alternative Wohnformen wie Generationen- oder Alten-WG derzeit keine relevanten Wohnformen im Alter darstellen. Lediglich 5 % der über 60-Jährigen wohnen derzeit in einer derartigen Wohnform. Auch zukünftig wird diese Wohnform ein Nischenprodukt bleiben. Könnten sich die 50- bis 60-Jährigen zwar noch mehrheitlich vorstellen, in Wohngemeinschaften zu leben, so lehnen bei den über 70-Jährigen weit mehr als die Hälfte diese Wohnform ab.

**Helge Scheunemann, Leiter Research Jones Lang LaSalle Deutschland, kommentiert:** „Präferenzen und Anforderungen an die Wohnumgebung im Alter waren für uns bei der Befragung von hoher Relevanz. Interessant in diesem Zusammenhang, dass praktisch alle Befragten, 99 %, angaben, dass sie weitgehend selbstbestimmt und individuell wohnen wollen. Je älter die Personen sind, desto weniger möchten sie in gemeinschaftlichen Wohnformen wie WGs leben. Das kann daran liegen, dass die Personen, die derzeit dieser Altersgruppe angehören, keine Erfahrungen mit WGs in ihrer Jugend haben, was sich aber bei den zukünftig Alten in 20, 30 Jahren ändern wird.“

## Wunsch nach Selbstbestimmung

Wichtig ist für die Befragten, dass die künftige eigene Wohnung in der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, zu Ärzten oder Arztpraxen liegt und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sichergestellt ist. Und mehr als 80 % wünschen einen barrierefreien Zugang zur eigenen Wohnung. Die Forderung nach Barrierefreiheit und auch nach technischen Unterstützungssystemen steigt bei den Befragten, die unter körperlichen Einschränkungen leiden.

Die Befragten wurden auch um ihre Wohnpräferenzen für den Fall einer Pflegebedürftigkeit gebeten, also für eine Situation, in der Aktivitäten des alltäglichen Lebens nicht mehr ohne Hilfe bewältigt werden können. Auch in einer solchen Situation wäre für über 90 % der Befragten die eigene Wohnumgebung – mit einem ambulanten Pflegedienst – die bevorzugte Wohnform. Bei den Kindern zu wohnen, oder sich von ihnen gar pflegen zu lassen, kommt für die Mehrheit der Befragten nicht in Frage. Diese Einstellung ist mit zunehmendem Alter noch ausgeprägter. „Dieses Ergebnis überrascht insofern, als dass die Politik mit der Einführung der Familienpflegezeit gerade auf die Pflege durch die Kinder setzt. Offenbar scheint jedoch der Wille der Bürger in die entgegengesetzte Richtung zu gehen“, so der Vorstandsvorsitzende der DPF AG, Felix von Braun.

## Politik gefordert

Angebotsseitig sind die Wohnwünsche älterer Menschen leider noch nicht umgesetzt. Zwar wird von Seiten der Politik bereits seit einigen Jahren das Wohnen in den eigenen vier Wänden auch im Falle einer Pflegebedürftigkeit präferiert, dennoch gibt es nur wenige und oft kostenintensive Alternativen zum Pflegeheim und dementsprechend kein ausreichendes und passendes Angebot seitens der Wohnungswirtschaft für ältere Menschen. Auch in der Baugesetzgebung der Bundesländer ist das Thema barrierefreies Wohnen für ältere Menschen noch nicht vollends angekommen: So ist in den Bauordnungen aller Länder zwar vorgesehen, dass mindestens ein Geschoss eines mehrgeschossigen Hauses barrierefrei gebaut werden soll. Angesichts des immensen tatsächlichen Bedarfs in den nächsten 30 Jahren bedeutet diese Regelung jedoch nur ein Tropfen auf den heißen Stein.

## Altenghettos vermeiden

Im Fazit empfiehlt die Studie daher, noch mehr barrierefreie Wohngebäude nicht nur für ältere Menschen zu errichten. Um sogenannte „Altenghettos“ zu vermeiden wird empfohlen, diese in den Stadtraum zu integrieren und gleichzeitig adäquate Dienstleistungen und Pflegeservices in der Nähe oder im Gebäude selbst anzubieten.

Red.



**STOLPUNDFRIENDS**  
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

WIR VERBINDEN ...  
ZAHLEN, DATEN, FAKTEN MIT EMOTIONEN!

GESCHÄFTSBERICHTE | QUARTALSBERICHTE | PR- UND PRESSESERVICE

Weitere Informationen unter [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

## Marketing

## Marketing ist gerade in GUTEN ZEITEN wichtig, denn: Wer früher steuert, ist länger erfolgreich!

In den meisten Regionen Deutschlands stehen nachhaltige Wohnungsunternehmen nach wie vor sehr gut da. Allerdings sollte das nicht dazu verleiten, sich zurückzulehnen. Sobald nämlich Leerstands- und Fluktuationssignale auftreten und die entsprechenden Quoten bedrohliche Ausmaße angenommen haben, ist es schwierig, effizient und wirkungsvoll gegenzusteuern. Warum nachhaltige Wohnungsunternehmen gerade aus einer Position der relativen Stärke heraus die Weichen für eine sichere Zukunft stellen sollten, erläutert Kay Stolp, Geschäftsführer der auf nachhaltige Wohnungsunternehmen spezialisierten Marketingagentur STOLPUNDFRIENDS aus Osnabrück.



Wer rechtzeitig die Initiative ergreift, kann Gefahrenzonen weiträumig umschiffen.

Die erhofften Erlöse bleiben aus, das Image als ‚Arme-Leute-Vermieter‘ festigt sich und im schlimmsten Fall bilden sich soziale Brennpunkte, die auf das ganze Unternehmen ‚abfärben‘. Wäre in einem solchen Fall zumindest ein Teil der Modernisierungsinvestitionen frühzeitig in zielgruppenorientierte Marketingmaßnahmen geflossen, hätte die Negativentwicklung mit relativ geringem Aufwand abgefangen werden können.

Hat ein Wohnungsunternehmen bereits mit deutlichen Erlösschmälerungen durch hohe Leerstandsquoten zu kämpfen, wird es schwieriger. Notwendige Investitionen können dann nur noch mit großen Anstrengungen gestemmt werden, was zu einer weiteren Verschlechterung der Wohnqualität und der öffentlichen Wahrnehmung führt. Ein Teufelskreis. Es kommt also darauf an, mögliche Risiken frühzeitig zu erkennen. Wenn sich die Leerstandsquote über Jahre hinweg kontinuierlich erhöht, wenn die Zeiträume zwischen Kündigung und Neuvermietung immer länger werden oder kaum noch jüngere Mieter nachrücken, dann wird es dringend Zeit, gegenzusteuern.

Blinder Aktionismus bringt jedoch nichts. Durch ein paar Plakate und Anzeigen wird kein Unternehmen zur ersten Adresse in der Region. Und auch vereinzelte Leuchtturmprojekte werden nicht genügend Strahlkraft entwickeln, um das Image eines Unternehmens nachhaltig zu prägen. Viel effektiver und gemessen am Ergebnis letztlich auch kostengünstiger ist es, mit einer genauen Marketing-Analyse der Ausgangsbedingungen zu beginnen und anschließend eine entsprechende Strategie auszuarbeiten, die schließlich in genaue Maßnahmen-, Zeit- und Budgetpläne mündet.

„Meist sind es sehr spannende Aufträge, die zu-stande kommen, wenn die ersten Gespräche mit den Kunden diesen Satz beinhalten: ‚Herr Stolp, wir wissen nicht mehr weiter!‘ Diese branchentypische Ehrlichkeit ist zwar schmeichelhaft, da man uns die Lösung der Probleme offenbar zutraut. Und tatsächlich kann es gelingen, das Ruder mitten im Sturm herumzureißen. Doch rechtzeitiges Handeln hätte in den meisten Fällen sehr viel effizienter zum Erfolg geführt.“

Gerade in der nachhaltigen Wohnungswirtschaft bestand die Antwort auf sinkende Vermietungszahlen über lange Jahre ganz selbstverständlich in Mehrinvestitionen in die bauliche Wohnqualität. Die Folge sind oft erstklassige Wohnungen, manchmal jedpoch in problematischen Lagen. Diese Wohnungen können dann trotz hoher Modernisierungskosten nur an sozial benachteiligte Bevölkerungsschichten ver-

Herr Stolp, wir wissen nicht mehr weiter!



Aus über 20 Jahren Erfahrung im Marketing für nachhaltige Wohnungsunternehmen weiß Kay Stolp: Es ist nie zu früh, eine Strategie für die Zukunft zu entwickeln.

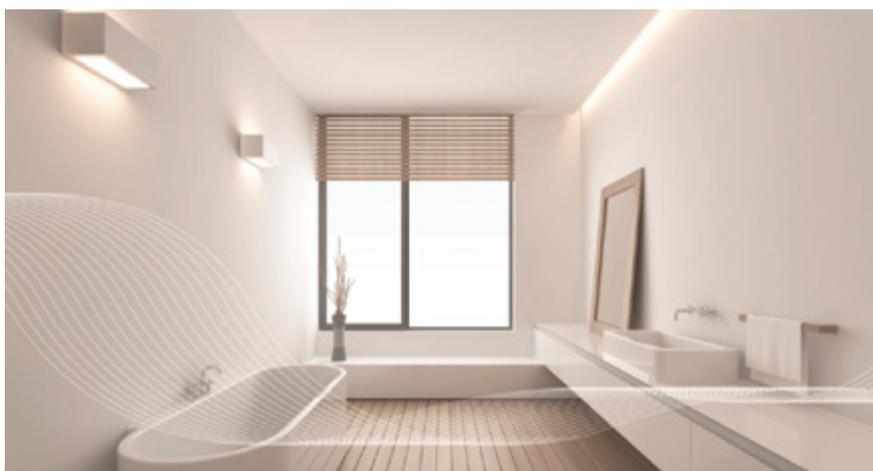
Konzeptionelle Vorarbeit ist gefragt, damit das Marketingbudget nicht sinnlos verpulvert wird. Diese Vorarbeit ist zeitintensiv. Auch deshalb ist es so wichtig, sich die entsprechenden Gedanken zu machen, bevor die Probleme bedrohlich werden. Ich freue mich daher, dass zunehmend auch von Wohnungsunternehmen, für die Leerstand ein Fremdwort ist, Anfragen kommen. Hier können wir dann in Ruhe, gemeinsam mit dem Unternehmen, die Risiken identifizieren und strategische Konzepte entwickeln, um diesen sinnvoll zu begegnen. Natürlich ist es immer schön, wenn es uns gemeinsam mit den Kunden gelingt, hohe Leerstandszahlen innerhalb kurzer Zeiträume zu senken – ich persönlich finde es aber wenigstens genauso befriedigend, einem ohnehin erfolgreichen Unternehmen dabei zu helfen, mit sanften Kursänderungen die Basis für eine ebenso erfolgreiche Zukunft zu schaffen.“

**Kay Stolp**

Konzeptionelle Vorarbeit ist gefragt, damit das Marketingbudget nicht sinnlos verpulvert wird.

## Panasonic

### Gute Luft trotz geschlossener Fenster



#### Nach dem Duschen muß das Fenster nicht geöffnet werden!

Mit Hilfe des intelligenten Luftfeuchtesensors wird zu hohe Luftfeuchtigkeit verhindert und ein gutes Raumklima wieder hergestellt.  
Kalte Zugluft gehört jetzt der Vergangenheit an.

Für mehr Informationen kontaktieren Sie bitte  
[info.peweu@eu.panasonic.com](mailto:info.peweu@eu.panasonic.com)

Führung/Kommunikation

# Panasonic kommt mit intelligenten Energielösungen auf den europäischen Wohnungsmarkt – Lüftung, Speicher, Photovoltaik, Wärmepumpen

Den Namen Panasonic verbinden wir gemeinhin mit Fernsehern, Kameras und Rasierapparaten, vielleicht noch mit hochwertigen Wasch- und Spülmaschinen. Doch die Produktpalette des Weltkonzerns erschöpft sich keineswegs im Bereich der Consumerelektronik. Für die Wohnungswirtschaft hierzulande wird der Konzern insbesondere durch seine effizienten und ökologischen Photovoltaikanlagen, Energiespeicher, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen und Klimageräte interessant. Durch jahrzehntelange Erfahrung im klimatisch anspruchsvollen Mutterland Japan gehören gerade diese Produkte zu den innovativsten auf dem Weltmarkt. Panasonics große Kompetenz in diesem Bereich, gekoppelt mit dem Anspruch, weltweit führendes Unternehmen für ökologische Innovationen zu werden, lässt Produkte entstehen, die gerade für den europäischen und deutschen Wohnungs-Markt äußerst attraktiv sein können.



Bundesumweltamt in Berlin. Die 281 H250 Module, die dank der speziellen HIT®-Technologie eine Moduleffizienz von 18,0% bieten. Dieser Vorsprung an Effizienz, kombiniert mit einer Modulgröße die unter dem Marktdurchschnitt liegt, bedeutet einen größeren Ertrag auch bei kleinen Flächen. Damit erreicht die Installation eine nominale Kapazität von 70 kWp; Foto Jürgen Völker/AS Solar

Der japanische Konzern hat sich zum Ziel gesetzt, in der Elektroindustrie das führende Unternehmen für ökologische Innovationen zu werden. Stichtag dafür ist der hundertste Geburtstag des Unternehmens im Jahr 2018. Bis dahin sollen 120 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden. Im Rahmen der Ifa in Berlin verkündete Panasonic erst kürzlich den neuen globalen Markenclaim „A Better Life, A Better World“, und mit ihm sogleich eine neue Nachhaltigkeitsstrategie für Europa. Nach dieser verpflichtet sich der Konzern, bereits bis 2016 den CO<sub>2</sub>- Ausstoß sowie die Abfallmenge bei der Produktion erheblich zu verringern. Der dennoch anfallende Abfall soll zu 99% recycelbar sein. Der Konzern möchte sich darüber hinaus noch intensiver für die Bildung von Kindern zu Umweltthemen einsetzen und mit seinem Umweltlehrprogramm „Kids School- eco learning“ die Entwicklung einer umweltbewussten und nachhaltigen Gesellschaft beitragen. Panasonics Ziele unterstützen die EU 20- 20- 20-Strategie, die die Mitgliedsstaaten dazu verpflichtet, um jeweils 20% Treibhausgase zu verringern, den Anteil an erneuerbaren Energien zu erhöhen und die

„A Better Life, A Better World“

Energieeffizienz zu verbessern. Für die Wohnungswirtschaft ist diese Öko-Offensive interessant, da Panasonic die immensen Einsparungen nicht nur durch den Verkauf von umweltfreundlicheren Fernsehern und anderen Elektrogeräten für den Privathaushalt erzielen möchte. Das Problem der CO<sub>2</sub>-Produktion wird ganzheitlicher gesehen: Neben CO<sub>2</sub>-Einsparungen durch effizientere Produktionsaktivitäten und präziser Gestaltung der Ökobilanz der Produkte will der Konzern allein in Europa 3,5 Millionen

Tonnen CO<sub>2</sub> durch den Einsatz der eigenen Energielösungen einsparen. Diese umfassen sowohl Solar- und Brennstoffzellen, Beleuchtungssysteme als auch Klimasysteme wie Lüftungsanlagen und Wärmepumpen. So bietet Panasonic die gesamte Technik an, die für „Null-Energie-Häuser“ unabdingbar ist, vom (gar nicht mehr notwendigen) Heizungs- oder „Lüftungs“-keller bis zum Dach. Für den erst kürzlich bezogenen neuen Sitz des Umweltbundesamtes in Berlin Marienfelde zum Beispiel wurden Solarmodule von Panasonic verwendet, weil diese zu den weltweit besten und effektivsten zählen. Auch in der Entwicklung und Produktion von Wärmepumpen gehört der Konzern zu den innovativsten, nicht zuletzt aufgrund der jahrelangen Auseinandersetzung mit den im Mutterland Japan herrschenden speziellen klimatischen Voraussetzungen. Die neuen Wärmepumpensysteme der Aquarea-Reihe zum Beispiel nutzen die Umgebungsluft als erneuerbare Energiequelle um die Temperatur im Gebäude zu regulieren

**Auch Panasonics Lüftungseinheiten mit Wärmetauscher tragen zu einer Reduzierung der Heizkosten bei**

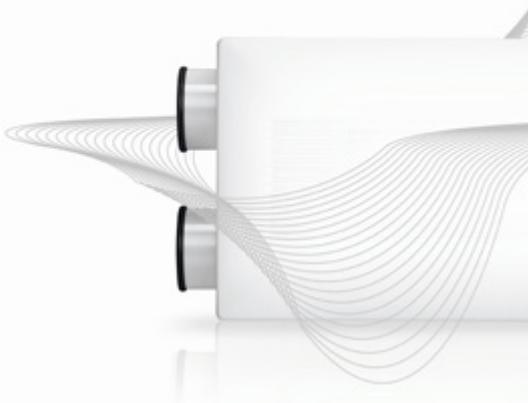


Foto Panasonic

oder Warmwasser zu erzeugen. Auf diese Weise werden die Heizkosten drastisch reduziert. Auch Panasonics Lüftungseinheiten mit Wärmetauscher tragen zu einer Reduzierung der Heizkosten bei. Durch bis zu 77-prozentiger Rückgewinnung der Abluftwärme leisten diese Einheiten bis minus 15 Grad eine Energieersparnis um 20%. Darüber hinaus sind sie einfach zu installieren und, was ja auf lange Sicht noch wichtiger ist, durch nur eine Inspektionsöffnung für Filter, Motor und andere Einbauteile sehr schnell, einfach und kostengünstig zu warten.

Panasonic sieht sich mit der angestrebten ökologischen Vorreiterrolle im Einklang mit der eigenen Firmentradiation, denn „Matsushita Konosuke, der Gründer von Panasonic, formulierte bereits 1932 seine ökologische und soziale Mission für das Unternehmen. Die neue europäische Nachhaltigkeitserklärung bestätigt diese Vision und enthält Maßnahmen, die die Umwelt schützen und einen Beitrag für die Gesellschaft leisten“, so der CEO von Panasonic Europa, Laurent Abadie. Matsushita Konosuke gilt als einer der bedeutendsten Unternehmer des 20. Jahrhunderts, der mit innovativen Vertriebsideen und auf der Basis ethischer Grundsätze innerhalb kürzester Zeit einen Weltkonzern erschaffen hat. Konosuke Matsushita ging dafür auch im Management neue, arbeitnehmerfreundliche Wege und ermutigte jeden seiner Mitarbeiter, Verbesserungsvorschläge für die Tätigkeiten des Unternehmens zu bringen, während er durch die firmeninterne Offenlegung der monatlichen Bilanzen konstruktive Kritik ermöglichte. Der 1989 im Alter von 94 Jahren gestorbene Unternehmer war davon überzeugt, dass Firmen eine Mission benötigen und aus dieser ihre Handlungsmaximen ableiten sollten. Im neuen Firmenslogan „A Better Life. A Better Future“ nun spiegelt sich, so heißt es von Seiten des Konzerns, die Firmenphilosophie wider, die seit der Firmengründung bestand hat. Seiner Überzeugung folgend, dass hochqualitative Güter jedermann, auch Menschen mit geringem Einkommen, zur Verfügung stehen sollten, setzte Konosuke Matsushita seinem Konzern zum Ziel, vorhandene Produkte zu verbessern und dennoch günstiger anzubieten als die Konkurrenz. Bereits im ersten Produkt des Konzerns, dem 1918 entwickelten Glühlampenadapter aus recycelten Fassungen, zeigte Konosuke Matsushita, dass Umweltbewusstsein, Qualität und Wirtschaftlichkeit keine Widersprüche darstellen. Seine in den 1930er Jahren formulierten Firmengrundsätze betonen neben Ehrlichkeit, ehrbarem Handeln im Wettbewerb und Teamwork auch das Leben im Einklang mit der Natur.

Im Einklang mit diesem Grundsatz hingegen steht auch das wohl ambitionierteste Großprojekt des Konzerns: die Errichtung der „sustainable smart town“ Fujisawa in Japan. Diese voll vernetzte computergesteuerte Stadt wird durch Panasonics Energielösungen ihren gesamten Stromverbrauch selbst decken können und ist im Frühjahr 2014 bezugsfertig.

**Mehr über die „Null-Energiestadt“ Fujisawa erfahren Sie in unserer nächsten Ausgabe.**

## Personalien

# 1. Kieler Immobilien Dialog: Junge Führungskräfte erobern neue Horizonte – Rückenwind für die Karriere

Der 1. Kieler Immobilien Dialog hat neue Maßstäbe in der Aus- und Weiterbildung von Führungskräften für die deutsche Immobilienwirtschaft gesetzt: Mit innovativem Konzept, renommierten und authentischen Experten aus Wirtschaft, Wissenschaft und Politik sowie 16 hoch motivierten Teilnehmern endete die außerordentliche Seminarwoche unter Segeln mit der erfolgreichen Eroberung neuer Horizonte. An Land und auf dem Wasser. „Wissenschaft, Wirtschaft und Werte“ – unter diesem Motto stand der gemeinsam von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU), dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) und Kabel Deutschland initiierte Branchengipfel für die nächste Generation der Führungskräfte.

Mitgeprägt haben die exklusive fünftägige Fortbildungsakademie unter Segeln drei Schirmherren im Namen der Gastgeber: Professor Dr. Hansjörg Bach, führende Kapazität im Immobilienmanagement und Prorektor der HfWU, VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege und Dr. Manuel Cubero, Vorstandsmitglied der Kabel Deutschland Holding.

**Die Initiatoren: Andreas Daferner, Prof. Dr. Hansjörg Bach und Carsten Jeschka**



Führung, klare Kommandos, Entscheidungen zur rechten Zeit – dann geht das Boot im Team auch sicher um die „Tonne“; alle Fotos KD

Inspiziert und motiviert von der Weisheit, dass „Wind und Wellen immer auf der Seite des besseren Seefahrers sind“, ist die Initiative „Kieler Immobilien Dialog“ als anspruchsvolle Fortbildung mit viel Mehrwert konzipiert worden. Parallel zu den Workshops an Land absolvierten alle Teilnehmer im Olympiarevier vor Kiel einen Segelkurs mit abschließender Regatta. Das Hauptziel der Workshops an Land im Olympiazentrum Kiel-Schilksee: Nachhaltige Unterstützung für den Nachwuchs, der auch abseits der üblichen Ausbildungspfade gefördert und gefordert werden soll. Das Konzept kam gut an. Professor Dr. Hansjörg Bach sagte in Kiel: „Zunächst einmal muss ich den Veranstaltern das Kompliment machen, dass sie den Mut hatten, diesen Dialog aus der Taufe zu heben. Das war Lernen nicht nach Schulbüchern, sondern ganz real. Wir hatten uns bei der Planung mit Blick auf die hochkarätigen Experten bewusst entschieden, sie nur kurze Impulsvorträge halten zu lassen. Wir wollten den intensiven Dialog. Daher gab es keine klassischen Referenten, ja nicht einmal Tische...“

**Ihre Ansprechpartner:**

**Andreas Daferner**  
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg  
Telefon: 040 / 52011-218  
E-Mail: [daferner@vnw.de](mailto:daferner@vnw.de)

**Carsten Jeschka**  
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH  
Süderstraße 32b  
20097 Hamburg  
Telefon: 040 / 6366-1000  
E-Mail: [carsten.jeschka@kabeldeutschland.de](mailto:carsten.jeschka@kabeldeutschland.de)



Die Initiatoren: Andreas Daferner, Prof. Dr. Hansjörg Bach und Carsten Jeschka

Während die Teilnehmer in Workshops zu Themen wie „Verantwortung: Lust und Last“, „Unternehmensführung: Stil- oder Grundsatzfrage“, „Compliance-Regelungen in einem Wohnungsunternehmen: Alibi oder zwingende Notwendigkeit“ und „Investitionen in Stadtentwicklung, Städtebau und Wohnungswesen: die Rolle des Staates“ mit den erfahrenen Managern intensiv auf Augenhöhe diskutierten und tiefe Einblicke in die Führungsebenen der Immobilienwelt gewannen, saßen sie gemeinsam mit ihren Mentoren im Kreis. „Es gab Teilnehmer und Gesprächspartner, keine Referenten“, erklärt Bach den Grundgedanken des 1. Kieler Immobilien Dialogs. So hat es Teilnehmer Dirk Grünberg vom Selbsthilfe-Bauverein Flensburg empfunden: „Die Dialogform hat diese Ver-

Es gab Teilnehmer und Gesprächspartner, keine Referenten

anstaltung so besonders gemacht. Die Gesprächspartner haben sehr offen erzählt. Dabei erfuhren wir auch ungeschminkte Wahrheiten. Das Segeln am Nachmittag hat dann den Kopf frei gemacht. Da schaut man mal über den Tellerrand hinaus und stellt fest, dass man selbst gegen den Wind zum Ziel kommt. Ein gutes Bild auch für den Job. Für mich war es eine extrem wertvolle Woche. Es war, als hätten wir dabei einen guten Pakt für die Zukunft geschlossen. Diese Veranstaltung bedeutet definitiv Rückenwind für die Karriere.“

Höchstes Lob gab es für Dirk Grünberg und die anderen 15 Kommilitonen. Professor Dr. Hansjörg Bach: „Ich bin sicher, dass alle Teilnehmer hier einmal erstklassige Führungskräfte sein werden. Für sie war dieser Dialog von allergrößter Bedeutung. Die Gruppe hat mich sehr positiv überrascht. Alle Teilnehmer hat besonders ausgezeichnet, dass sie nicht nur ihre professionellen Fähigkeiten optimieren wollten, sondern ihr Denken und Handeln im Kontext der Verantwortung für die Menschen innerhalb der Unternehmen und deren Quartiere behandelt haben. Von philosophischen Gedanken wollen wir nicht sprechen, den erreichten Tiefgang hatten wir aber nicht erwartet.“ Über die Form, so der erfahrene Lehrmeister, sei dem Nachwuchs die Scheu vor den „Big Shots“ aus der Branche genommen worden. Er sei begeistert vom direkten Umgang aller miteinander gewesen. „Alles sollte spielerisch aussehen. So haben wir die Mission mehr als erfüllt.“

Zur engagierten Gruppe der 20 bis 40 Jahre alten Teilnehmer zählte auch Karina Husmann. Die stellvertretende Bereichsleiterin im Rechnungswesen der WIRO Rostock GmbH sagte: „Am meisten beeindruckt hat mich, dass man uns zugehört hat. Das Segeln bot eine gute Erholung von den intensiven Dialogen. Das Programm war extrem informativ, hatte eine hohe inhaltliche Dichte. Wir sind in dieser Woche zusammen gewachsen. Mir hat sie die Augen für mehr geöffnet. Überrascht war ich bei den Gesprächen über Stadtentwicklung und Stadtplanung. Das war sehr interessant.“

Wie Karina Husmann haben viele Teilnehmer den Dialog als teilweise explosionsartige individuelle Horizontenerweiterung im Zusammenspiel mit den erfolgreichsten Managern, Wissenschaftlern und Politikern empfunden. Die Nachricht von der Premiere des Kieler Immobilien Dialogs hatte sich im Vorwege wie ein Lauffeuer in der Branche herumgesprochen. Einige Teilnehmer haben ihren Einsatz im Unternehmen selbst vorgeschlagen, andere wurden dafür von ihrem Arbeitgeber nominiert.

Frederic Engelmann (Hamburg-Wandsbek 1897 eG) sagte: „Wir haben auch gemeinsam in Abgründe geblickt. Es war der offene Dialog mit Partnern, der mir so gefallen hat. Wichtig war dabei natürlich auch der Netzwerkgedanke. Das Segeln hat beim Kennenlernen geholfen. Die Teamarbeit spielte beim Segeln wie im Dialog die wichtigste Rolle.“ So sieht es auch Karin Häusler, stellvertretende Leiterin des Rechnungswesens des Altonaer Spar- und Bauvereins eG in Hamburg. Sie nimmt neue Kraft aus Kiel mit zurück in die Hansestadt: Wir haben von sehr persönlichen An- und Einsichten unserer Gesprächspartner profitiert. Am ersten Tag war ich beim Segeln noch extrem gefordert, weil so viel Neues auf uns einprasselte. Doch im weiteren Verlauf der Woche habe ich es als beflügelnd empfunden auf dem Wasser zu sein. Die Woche war insgesamt inspirierend.“

## Teamspirit beim Segeltraining



Teamspirit beim Segeltraining

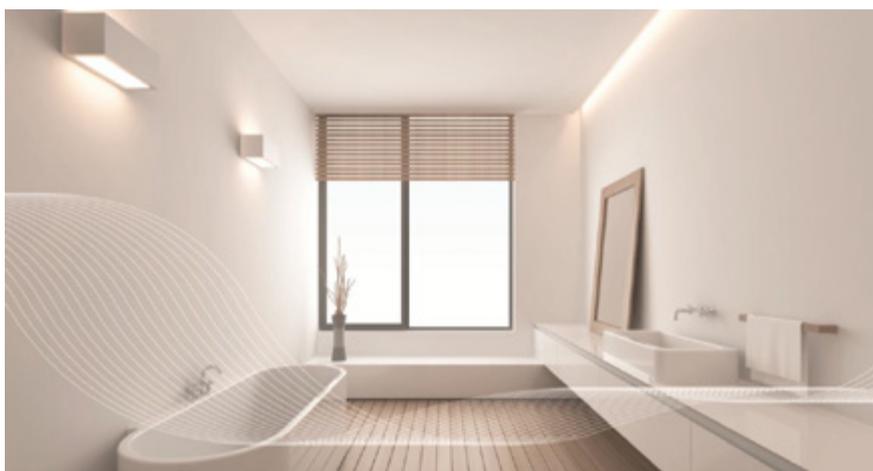
Sicht die gruppenspezifischen Prozesse, die zur Vertiefung des gemeinsamen Erlebnisses beitragen. Seine Botschaft an die künftigen Führungskräfte: „Setzen Sie sich immer feste persönliche und berufliche Ziele. Auch in Bezug auf die Aus- und Weiterbildung. Denn: Wer das Ziel nicht kennt, der findet den Weg nicht.“

So war es kaum verwunderlich, wie stolz und strahlend die 16 Teilnehmer am Ende des Dialogs ihre Regattapreise und Diplome für ihre denkwürdige Doppel-Ausbildung entgegen nahmen. Helmut Knüpp, Vize-Präsident der Handelskammer zu Kiel und Vorstandsvorsitzender der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein e.G., riet dem Talent-Team zum Abschied: „Nutzen Sie die Chance dieses Netzwerkes und machen Sie weiter so: Nehmen Sie Ihr Selbstbewusstsein mit auf Kurs Zukunft.“ Holger Kowalski, Vorstandsvorsitzender des Altonaer Spar- und Bauvereins eG, hob „die Mischung aus Vorträgen, Diskussionsrunden und den aktiven Anteilen beim nachmittäglichen Segeln“ hervor. So entstanden aus seiner

**Nutzen Sie die Chance dieses Netzwerkes**

# Panasonic

## Gute Luft trotz geschlossener Fenster



### Nach dem Duschen muß das Fenster nicht geöffnet werden!

Mit Hilfe des intelligenten Luftfeuchtesensors wird zu hohe Luftfeuchtigkeit verhindert und ein gutes Raumklima wieder hergestellt.  
Kalte Zugluft gehört jetzt der Vergangenheit an.

Für mehr Informationen kontaktieren Sie bitte  
[info.peweu@eu.panasonic.com](mailto:info.peweu@eu.panasonic.com)



Die Teilnehmer/innen und ihre Gesprächspartner am ersten Tag: Jörg Dresdner (4.v.l., EVM Berlin eG), Sebastian Merkle (6.v.l., Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG), Hans-Otto Kraus (7.v.l., GWG München mbH), Edgar Mathe (8.v.l., WBG Gruppe Augsburg), Reinhard C. Bartholomäi (9.v.l., Staatssekretär a. D.) und Lutz Basse (11.v.l., SAGA-GWG)

Die vertrauensvolle Atmosphäre war es, die manch einen gestandenen Manager für die Dialog-Idee begeisterte. Sebastian Merkle, nach erfolgreicher Karriere in London heute Geschäftsführender Vorstand des Familienheims Schwarzwald-Baar-Herberg, sagte: „Bei manchen Antworten der Redner hätte man eine Stecknadel fallen hören können, so gebannt wurde den Erzählungen gelauscht. Man hatte auch das Gefühl, dass man unter befreundeten Kollegen zusammen saß, die einem wirklich etwas für die eigene Karriere mitgeben wollten.“ Merkles Botschaft an die nächste Generation: „Schaut auch links und rechts der großen Namen. Ein kleineres kommunales Unternehmen bietet eine tolle Herausforderung und man kann auch dort wirklich etwas bewegen.“

Das gelungene Veranstaltungskonzept greift der Diplom-Soziologe Peter Stubbe in seiner Bilanz noch einmal auf. Der Vorstandsvorsitzende der GEWOBA AG Bremen sagte: „Der Kieler Immobilien Dialog ist ein einzigartiges Format für die Zielgruppe der Führungskräfte. Die Initiatoren sind zu der Idee und Durchführung zu beglückwünschen. Mir haben Offenheit, Interesse und Engagement der Teilnehmer gut gefallen. Dazu beigetragen hat auch die gute Wahl der Lokation: Sie war besonders, aber nicht affektiert.“ Stubbes Rat an die Aufsteiger: „Life long learning! Bleiben Sie offen für Neuerungen, die in dem Jahrtausende alten Arbeitsgebiet Wohnen immer wieder passieren.“

Der schöne Schlussakkord gehörte Professor Dr. Hansjörg Bach, der das Seminar nicht nur mitkonzipierte, sondern auch als kluger Moderator begleitete. Dr. Bernd Hunger vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen sagte: „Das Gesprächsformat hat mir sehr gefallen. Professor Bach hat glänzend und dabei zurückgenommen agiert. Ich fand gut, dass die ‚schergewichtigen‘ Gäste nur kurze Inputs und Statements gaben, bevor miteinander gesprochen und diskutiert wurde. Diese Veranstaltung sollte es auch in Zukunft geben. Denn ich bin der Meinung, dass junge Immobilienfachleute unbedingt über gesellschaftliches Kontextwissen verfügen sollten und nicht nur die ökonomische Seite des Berufs kennen.“

## MAINZER IMMOBILIEN TAG



# MIT

25.10.2013

[HTTP://M-I-T.FH-MAINZ.DE](http://m-i-t.fh-mainz.de)





Die Teilnehmer/innen, Gäste und Gastgeber (v.l.n.r.): Gerd Warda, Carsten Jeschka, Ulrike Silberberg, Dirk Grünberg, Helmut Knüpp, Carolin Baade, Marcel Lippe, Frederic Engelmann, Annika Goldmann, Klaus-Peter Behrens, Ben Jarosch, Linda Burrows, Karina Husmann, Steffen Matzkowitz, Matthias Pursian, Karin Häusler, Thomas Ratzlaff, Jan Schneidewind, Katharina Rümcker, Andreas Daferner, Prof. Dr. Hansjörg Bach, Isa Kießling und Dr. Manuel Cubero

Der überwältigende Erfolg der Initiative hat die Ideen- und Impulsgeber überzeugt, den neuen Dialog zum festen Brancheneignis werden zu lassen. Andreas Daferner und Carsten Jeschka haben die Folgeauflage bereits im Visier. Der 2. Kieler Immobilien Dialog findet 2014 vom 4. bis 9. Juli statt. Andreas Daferner und Carsten Jeschka hatten vor rund zehn Jahren bereits erfolgreich die Lerninsel Juist für den VNW und die Aareon AG ins Leben gerufen, die in diesem Jahr ihr Jubiläum feiert.

„Ein völlig neues Bildungs- und Veranstaltungsformat zu entwickeln birgt auch Risiken. Aber unser Mut wurde belohnt. Das Feedback aller Beteiligten und sogar derer, die es nur vom Hörensagen kennen, ist eine wunderbare Bestätigung für uns“, so Andreas Daferner, „wenn sich das dann mit so fantastischen Fachleuten, so engagierten Teilnehmern auch so viel Mehrwert wie beim Kieler Immobilien Dialog realisieren lässt, kann man als Veranstalter nur glücklich sein.“ Carsten Jeschka sagte: „Der bei den Teilnehmern erlebte Aha-Effekt nach dem Motto ‚Vorher haben wir gewusst, jetzt haben wir verstanden‘ ist das beste Kompliment für uns. Wir werden die Veranstaltung sorgfältig weiterentwickeln und freuen uns sehr auf die Neuauflage im nächsten Jahr.“ Ein Tipp zum Abschluss gab Schirmherr Dr. Joachim Wege: „Meinen herzlichen Dank an Professor Bach, die Herren Daferner und Jeschka und vor allem die Teilnehmer für diese tolle Premiere! Meine Empfehlung: Buchen Sie rechtzeitig für 2014!“

**Wibke Reimers**

Weitere Informationen:  
[www.kieler-immobilien-dialog.de](http://www.kieler-immobilien-dialog.de)

**STOLPUNDFRIENDS**  
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

**WIR VERBINDEN ...  
UNTERNEHMEN MIT MITARBEITERN UND KUNDEN!**

KUNDENMAGAZINE | MITARBEITERMAGAZINE | NEWSLETTER

Weitere Informationen unter [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

## Personalien

## 20 Jahre Analyse & Konzepte. Bettina Harms: Wohnen ist ein zentrales Thema für das Leben der Menschen.

Einen runden Geburtstag feierte Anfang September Analyse & Konzepte: 20 Jahre ist es her, dass das Unternehmen in Hamburg gegründet wurde. Seitdem hat es mehr als 250 Auftraggeber aus Wohnungswirtschaft, Verwaltung und Verbänden beraten. Analyse & Konzepte steht den Teilnehmern des Wohnungs- und Immobilienmarktes in Deutschland zu Fragen der Marktentwicklung und daraus resultierenden strategischen und wohnungspolitischen Entscheidungen zur Seite.



Spendenübergabe an die Hamburger Mittagskinder beim Jubiläum von Analyse & Konzepte; Foto Analyse & Konzepte

Sein Jubiläum feierte Analyse & Konzepte am 6. September im Ehemaligen Hauptzollamt in der Hamburger Speicherstadt. Unter dem Motto „Wohnen. Wandel. Weitblick“ wurde nicht nur zurück, sondern vor allem in die Zukunft geschaut: Wie werden wir wohnen? Was können die Teilnehmer des Wohnungsmarktes heute tun, um morgen zeitgemäße Lösungen zu liefern? Wie kann der Wandel sinnvoll gestaltet werden? Grußworte kamen von Michael Sachs, Staatsrat der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, von Dr. Joachim Wege, Direktor des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) und von Lutz Freitag, dem ehemaligen Präsidenten des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW).

**Nutzen Sie die Chance dieses Netzwerkes**

### Druck auf die Kernstädte erfordert differenzierte Analysen

Michael Sachs, Mitbegründer des sehr erfolgreichen „Bündnisses für Wohnen“ in Hamburg, wies auf den aktuellen Beratungsbedarf in Wohnungswirtschaft und Verwaltung hin. „Im Moment haben wir einen großen Druck auf die Kernstädte. Hierfür brauchen wir differenzierte Analysen“, so die Einschätzung des Staatsrates. Zuwanderung begreife er als Chance. Deshalb sei es wichtig, für die Menschen entsprechende Angebote zu schaffen, und zwar nicht am Stadtrand, sondern „dort, wo der soziale Austausch stattfindet“. Hierbei spiele der geförderte Wohnungsbau eine zentrale Rolle.

VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege benannte ebenfalls Zuwanderung und Urbanisierung als wichtige Trends, denen die Wohnungswirtschaft begegnen müsse. „Die Quartiers- und Stadtentwicklung ist die Zukunftsaufgabe, die wir gemeinsam anpacken müssen“, so sein Appell. Wege lobte die langjährige und fruchtbare Zusammenarbeit seines Verbandes mit Analyse & Konzepte und hob „die Seriosität, die Machbarkeit und den Praxisbezug“ der Leistungen hervor. Meilensteine seien die Leitung der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen im Jahr 2005 und die VNW-Zukunftswerkstatt 2025 gewesen. Als weitere „Spezialität von Analyse & Konzepte“ bezeichnete Wege die Ermittlung von rechtssicheren Richtwerten für die Kosten der Unterkunft im Auftrag der Kommunen. „Diese Aufgabe hat eine große gesellschaftliche Bedeutung zur Vermeidung von Armutsguetos“, erklärte der Verbandsdirektor.

**Über Analyse & Konzepte:** Analyse & Konzepte, Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH, berät Teilnehmer des Wohnungs- und Immobilienmarktes in Deutschland zu Fragen der allgemeinen Marktentwicklung und daraus resultierenden strategischen Entscheidungen für Unternehmen, Politik und Verwaltung. Sie empfiehlt Maßnahmen und unterstützt ihre Kunden bei deren Umsetzung. In der Beratung stützt sich das Unternehmen auf eine praxisorientierte Marktforschung anhand von Befragungen, Vor-Ort-Recherchen und Mystery Shopping sowie differenzierte Datenauswertungen und qualitative Analysen. Analyse & Konzepte besteht seit 1993 am Standort Hamburg und beschäftigt aktuell 25 Mitarbeiter. Die Geschäftsführerin ist Bettina Harms.

[www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)

## Grundlagenforschung für nachhaltige Entscheidungen

Als letzter Gastredner übernahm der ehemalige GdW-Präsident Lutz Freitag das Wort. Er nannte als herausragendes Projekt seiner Zusammenarbeit mit Analyse & Konzepte die Wohntrends-Studie, die das Unternehmen erstmals 2008 zusammen mit InWIS im Auftrag des GdW erstellt hat und die jetzt fortgeschrieben wird. Die Arbeit von Analyse & Konzepte sei immer sehr fundiert und auf die langfristigen Projekte der Immobilienwirtschaft zugeschnitten. „Wer als Unternehmen nachhaltig arbeiten will – sozial und ökonomisch – der braucht Forschung. Damit sind Berater wie Analyse & Konzepte für unsere Branche unverzichtbar“, erklärte Freitag.

Die Gründerin und Geschäftsführerin von Analyse & Konzepte, Bettina Harms, bedankte sich auf der Jubiläumsfeier für die langjährige, faire und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern. „Wohnen ist ein zentrales Thema für das Leben der Menschen. Wir haben in den letzten 20 Jahren die Wohnungswirtschaft begleitet auf dem Weg von der Administration zur Mitarbeiter- und Mieterbeteiligung und zu neuen Formen der Kommunikation. Das große Thema der Zukunft ist die Stadtentwicklung. Denn nur mit attraktiven Wohnungsangeboten bleiben gute Arbeitskräfte auch in der Stadt“, so die Einschätzung von Bettina Harms. Statt Geschenken hatte sich Analyse & Konzepte Spenden für die Hamburger Stiftung Mittagskinder gewünscht. So kamen 3.000 Euro zusammen, die Analyse & Konzepte auf 6.000 Euro aufstockte. Mit dem Geld wird ein einwöchiger Zirkusworkshop für Hamburger Kinder aus sozial schwachen Familien finanziert.

**Dr. Cathrin Christoph**



[www.designer-architekt.de](http://www.designer-architekt.de)

Fotos [www.pikarts.de](http://www.pikarts.de)



## Personalien

# Team der Hausverwaltung Bock aus Metzingen sind Immobilienverwalter des Jahres 2013

DDIV zeichnet die Besten seiner Branche aus: Hausverwaltung Bock GmbH aus Metzingen ist Immobilienverwaltung des Jahres 2013. Jürgen Pfeiffer für seine Verdienste mit der Auszeichnung ImmoStar 2013 geehrt. Natascha Merz als NachwuchsStar 2013 ausgezeichnet. Mit einem großen Festakt im TIPI am Kanzleramt hat der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) sein 25-jähriges Jubiläum und den Festabend zum 21. Deutschen Verwaltertag begangen. Mit weit über 500 Gästen war das TIPI bis auf den letzten Platz ausgebucht. Die Besucher genossen ein festliches Jubiläumsprogramm mit zahlreichen Höhepunkten, unterhaltsamen Künstlern und die Verleihung der wichtigsten Prämierungen der Verwalterwirtschaft: Die Auszeichnung des diesjährigen Immobilienverwalter des Jahres sowie der Vergabe des Ehrenpreises ImmoStar 2013 und NachwuchsStar 2013 für den besten Auszubildenden.



Immobilienverwalter des Jahres 2013 – Die Preisträger stellen sich der Presse; Foto DDIV

Unter der Überschrift „Qualität hat seinen Preis“ suchte der DDIV zusammen mit Partnern der Immobilienwirtschaft die Besten seiner Branche. Der Bedarf nach höchster Qualität wird in der Immobilienverwaltung immer wichtiger. Unter den 9,3 Millionen Eigentumswohnungen steigt die Zahl der Eigentümer, die bei der Vergabe der Verwalterleistung immer öfter auf ein umfangreiches Leistungspaket, Fachkenntnisse und Erfahrungen achten. Der Preis als ausschlaggebendes Moment der Vergabe rückt in den Hintergrund. Als die Interessenvertretung der Immobilienverwaltungen setzt sich der DDIV besonders für die Professionalisierung und die Steigerung der Qualität in der treuhänderischen Immobilienverwaltung ein. Die Vielzahl der eingegangenen Bewerbungen zeigt, dass der DDIV mit dem Thema den Nerv der Zeit getroffen

„Qualität hat seinen Preis“



Ersten Platz erhielt Immobilienverwalter des Jahres 2013

hat: Die Anzahl und die Qualität der eingereichten Bewerbungen übersteigen alle bisherigen Ausschreibungen. Sie zeugen von dem hohen Niveau in der Branche und erfreuen den DDIV: Das Level an Qualität ist ganz entscheidend für die weitere Professionalisierung und das Image der Immobilienverwalterbranche.

Den ersten Platz und damit den Titel Immobilienverwalter des Jahres 2013 erhält die Hausverwaltung Bock GmbH aus Metzingen. Das baden-württembergische Unternehmen verwaltet rund 1.500 Wohneinheiten und ist seit knapp 30 Jahren am Markt. Die Firma steht für den Mittelstand in der Verwalterbranche. Mit ihrer Größe an verwalteten Einheiten und Mitarbeitern bildet sie den Durchschnitt eines DDIV-

Mitgliedsunternehmens ab. Mit fachlicher Kompetenz in der alltäglichen Arbeit und einer Vielzahl von hochwertigen Dienstleistungen zum Wohle des Eigentums überzeugt die Hausverwaltung Bock die DDIV-Jury Kunden und Dienstleister. Bevor sich unser Gewinner bei einer Wohnungseigentümer-gemeinschaft bewirbt, besichtigt er vorab die Anlage und spricht mit Mietern und Eigentümern. So formt sich ein Eindruck, der in der persönlichen Verwaltervorstellung verarbeitet und umgesetzt wird. Eigentümer erhalten dann mitunter das erste Mal einen Überblick über den baulichen und technischen Zustand der Anlage, die Besonderheiten der Teilungserklärung und mögliches Optimierungspotenzial bei der Betriebskostenabrechnung. Die wenigen Beispiele verdeutlichen, dass Qualität nur mit einem gewissen Aufwand erreicht werden kann. Dieser wird von dem Gewinnerunternehmen bewusst betrieben, kommuniziert und durch die Eigentümer auch honoriert.

Das Level an Qualität ist ganz entscheidend für die weitere Professionalisierung und das Image der Immobilienverwalterbranche

## S 024

### Die neue Dämmklasse.

Die innovative Hochleistungsdämmplatte S 024 für extrem schlanken Wandaufbau bei 30% mehr Dämmleistung.



Erfahren Sie mehr über die Dalmatiner-Fassadendämmplatte S 024 unter **06154 711 710** oder [www.caparol.de](http://www.caparol.de)

Qualität erleben.

## Platz zwei der Auszeichnung geht an die Prelios

### Immobilien Management GmbH in Hamburg

Das Unternehmen betreut mehr als 50.000 Wohnungen, darunter 6.300 WEG-Einheiten. Mit über 400 Mitarbeitern in 28 Vertriebsstandorten zählt das Unternehmen zu den größeren Immobilienverwaltungen in Deutschland. Als Full-Service-Dienstleister bietet Prelios Verantwortung vom Development Service, über Vermietung bis hin zur klassischen WEG-Verwaltung eine Vielzahl von Dienstleistungen an. Dabei legt das Unternehmen Wert auf Transparenz, konstante Bestandsentwicklung und eine wert- und ergebnisorientierte Immobilienverwaltung aus Sicht der Eigentümer. Das jüngst mit der ISO-Norm 9001 zertifizierte Unternehmen verfügt beispielsweise über ein System, das es Mitarbeitern ermöglicht, jederzeit Vorschläge zur Optimierung von Qualität, Kosteneinsparung und Effizienz einzubringen. Gleichzeitig überzeugt die Immobilienverwaltung mit dem konsequenten Einsatz von Innovationen: Mit einer iPad-App entwickelten sie ein einzigartiges Reporting Tool, das deutschlandweit eingesetzt wird. Eigentümer können darüber jederzeit den Stand der Nebenkosten, Mietentwicklung, Modernisierungsfortschritt sowie Einnahmen und Ausgaben überblicken. Zusätzlich zur eigenen App gewährt die Immobilienverwaltung den Eigentümern in einem Echtzeit-Online-Portal jederzeit Einsicht in die wichtigsten Kennzahlen und Berichte.

Den Überblick per App

Den dritten Platz erreicht die Apropos-Service GmbH & Co. KG aus Dirmstein in Rheinland-Pfalz. Das Unternehmen überzeugte die Jury mit einer Vielzahl eigens entwickelter Erfolgsbausteinen, die in der Summe Service und Qualität der Immobilienverwaltung garantieren. Beim TÜV-zertifizierte Unternehmen spielen Zufriedenheit und Kundenbindung eine zentrale Rolle: persönliche Ansprechpartner, ein neu eingeführtes Customer-Relationship-Management und eine offene Kommunikation zwischen Verwaltung und Eigentümer stellen sicher, dass die Eigentümer bestmöglich versorgt werden. Anhand einer Zufriedenheitspyramide werden Optimierungspotentiale identifiziert. Seit kurzem bietet das Unternehmen zudem einen besonderen Service an: Wohnungseigentümer können online den Stand der Jahresabrechnung der Abrechnung vom Termin der Ablesung über die Endbearbeitung bis hin zur Eigentümerversammlung verfolgen. Mit ehrenamtlichen und sozialen Engagement zeigt das Unternehmen zudem auch Kompetenzen auf anderem Gebiet.

Mit dem ImmoStar 2013 hat der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter in diesem Jahr Jürgen Pfeiffer für seine Verdienste in der Immobilien- und Verwaltungswirtschaft ausgezeichnet. Pfeiffer war vier Jahrzehnte lang für die Aareon Gruppe tätig. Als Vordenker war er von Beginn seiner Tätigkeit in die Entwicklung von neuen und innovativen Produkten eingebunden und setzte zahlreiche zukunftsweisende Vorhaben um. Von 2001 bis 2012 prägte er als Vorstandsmitglied wesentliche Unternehmensentwicklungen der Aareon AG. In dieser Zeit stärkte er den Dialog mit der Wohnungswirtschaft, unterstützte die immobilienwirtschaftliche Ausbildung von Studenten und intensivierte die Zusammenarbeit mit Verbänden und Beiräten. Ende 2012 wurde er gebührend in den Ruhestand verabschiedet.

Mit der Auszeichnung NachwuchsStar 2013 wurde Natascha Merz aus Rheinland-Pfalz geehrt. Sie schloss ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau im vergangenen Jahr mit der Bestnote 1,0 ab. Damit ist sie nicht nur die Beste ihres Jahrganges in Rheinland-Pfalz, sondern auch die beste Immobilienkauffrau auf Bundesebene. An der Berufsausbildung faszinierten die junge Frau insbesondere die abwechslungsreichen Aufgaben und der stete Kontakt zu Kunden. In ihrem Ausbildungsbetrieb, der Seibert Immobilienmanagement GmbH in Kirchheimbolanden, konnte sie ihren Ehrgeiz und ihre Begeisterung an Immobilienthemen praxisnah anwenden.

### Stephanie Benusch