

Um-Frage	4
Energie/ Umwelt	12
Gebäude/ Umfeld	16
Führung/ Kommunikation	22
Sozialmanagement	41
Personalien	44
Veranstaltungen	46



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)

## GWW mit der Zwei-Säulen-Strategie zum Erfolg - Über 28 Mio. Euro in preiswerten Wohnraum investiert

„Geförderter Wohnungsbau ist für uns ein Thema, mit dem wir uns intensiv auseinandersetzen. Inzwischen entfallen 20 Prozent unseres gegenwärtigen Wohnungsbauvolumens auf das preisgünstige Segment“, erläutert Xaver Braun... [Seite 4](#)



## Baukultur setzt eine gute Wettbewerbskultur voraus! Vorschläge zur Annäherung...

Architektenwettbewerbe gehören zu den wichtigsten Instrumenten für eine hohe gestalterische Qualität unserer gebauten Umgebung - städtebaulich wie architektonisch. Umso wichtiger ist es, dass sich auch der Ablauf dieser Wettbewerbe nach angemessenen und nachvollziehbaren Kriterien vollzieht... [Seite 24](#)

## Steigende Betriebskosten: GdW und DMB schlagen Alarm. Minimale Investition, hoher Einspareffekt durch Einzelraumregelung „en:key“

Im Abrechnungszeitraum 2012 sind die Mietnebenkosten auf ein Rekordhoch gestiegen. 1,43 Euro / m<sup>2</sup>a müssen im bundesweiten Durchschnitt allein für Heizung und Warmwasser aufgewandt werden. Für 2013 erwartet der Deutsche Mieterbund e.V. (DMB) nochmals einen deutlichen Zuwachs. ... [Seite 40](#)

**Sonstige Themen:** Mit Mieterstrom-Modellen auf dem richtigen Weg - Urbana sichert Wirtschaftlichkeit der dezentralen KWK-Quartiersversorgung • Baukultur setzt eine gute Wettbewerbskultur voraus! Vorschläge zur Annäherung • Neue Lübecker: Kooperationsprojekt „Inklusives Wohnen“ ist gestartet

# Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



PRAEDIUM wird ein wichtiger Impulsgeber für das Europaviertel, wie die Computergrafik zeigt; Grafik NH ProjektStadt



Schon die Ansichtszeichnung des Seniorenzentrums zeigt die nachhaltige Bauweise; grafik Bauverein Breisgau

- 3 Genossenschaften zeigen Alternativen.
- 4 GWW mit der Zwei-Säulen-Strategie zum Erfolg - Über 28 Mio. Euro in preiswerten Wohnraum investiert
- 6 Expedition - Wohnungswirtschaft mit Christine Boussios
- 6 Heute: Mehr als nur Wohnen – digitale Servicekonzepte für Mieter
- 7 Wir wohnen 2018 smart, das besagt das Züricher Zukunftsinstitut future matters und RWE in einer Studie
- 10 „Angst-Sparen“ statt „Lust-Sparen“ - Herbstumfrage 2014 der privaten Bausparkassen
- 11 Steigende Betriebskosten: GdW und DMB schlagen Alarm. Eine Lösung - Minimale Investition, hoher Einspareffekt durch Einzelraumregelung „en:key“
- 13 Mit Mieterstrom-Modellen auf dem richtigen Weg - Urbana sichert Wirtschaftlichkeit der dezentralen KWK-Quartiersversorgung
- 16 Baukultur setzt eine gute Wettbewerbskultur voraus! Vorschläge zur Annäherung...
- 18 Da schlägt das Herz des Europaviertels - Spatenstich für neues Wohnhochhaus PRAEDIUM im Frankfurter Europaviertel erfolgt
- 20 Bauverein Breisgau eG: Bezahlbares Seniorenwohnen in vertrauter Umgebung und jeder Lebensphase
- 22 Versteckte Wohn-Steuer: Staat für ein Drittel der Miete verantwortlich
- 24 Immobilienwirtschaft warnt vor Absenkung und Befristung der Modernisierungsmieterhöhung
- 26 Peter Nagels Kunststück - Schleswig-Holsteins Edition Kunst mit Wein
- 28 Schneeverwehungen, Dachlawinen, Eiszapfen: Schneeräumpflicht betrifft auch das Dach!
- 30 RA Dr. Peter Hitpaß - muss Mieter Schnee schippen, wenn Vermieter es will?
- 31 Wohnen contra Gewerbe? Erfolgsfaktoren für ein verträgliches Nebeneinander verschiedener Nutzungsarten
- 34 Willkommenskultur für Neumieter bei Wohnungsunternehmen: Die Münchener GEWOFAG und HEIMAG zeigen wie es geht.
- 35 Die Pflichten für Aufsichtsräte werden härter, gerade bei Krisen. Haftungs-Expertin Julia Bestmann erklärt warum
- 37 Teilen statt Haben! Zugang statt Besitz! Shareconomy für Genossenschaften? Herr Seeger, was meine Sie?
- 39 Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung - Genossenschaften haben das Potenzial für die Lösung gesellschaftlicher Probleme
- 41 EuGH – Zusätzliche nationale Anforderungen an Bauprodukte mit CE-Kennzeichnung unzulässig. Was bedeutet dies für die Immobilienwirtschaft, Herr Kaiser?
- 43 Wie Wohnungsunternehmen von Webmagazinen profitieren
- 48 Wie gewinnt ein Wohnungsunternehmen neue Zielgruppen, Herr Stolp?
- 50 Unfall, Schlaganfall oder Demenz, erste Schritte zur schnellen Pflege – so geht die WIRO Wohnen in Rostock damit um
- 51 Neue Lübecker: Kooperationsprojekt „Inklusives Wohnen“ ist gestartet
- 53 Thomas Wels ist neuer Bereichsleiter Kommunikation bei VIVAWEST
- 54 Ideenwettbewerb „Arbeit und Alter“ - Aareon für zukunftsorientierte Personalpolitik ausgezeichnet
- 55 26. und 27. Januar 2015 - Schon mal VORMERKEN ! Energieforum West bündelt Energie- und Klimaschutz-Themen in NRW

Editorial

## Liebe Leserin, lieber Leser, Genossenschaften zeigen Alternativen.

Der Bauverein Bergisches Heim in Leverkusen mit einer fast 100-jährigen Geschichte baut bewusst Stein auf Stein und verzichtet bewusst auf ein Wärmedämm-Verbundsystem. Den Leverkusener Genossenschaftlern geht es um Komfort und gutes Raumklima im Sommer und im Winter. Moderne Ziegel und Wärmepumpen machen es möglich. (Mehr ab Seite 27)



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de  
Gerd Warda; Foto WOWIheute

Thomas Frohne, Technischer Vorstand bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG baut schon heute „barrierefrei“. Er sagt: „Wir denken als Genossenschaft über mehrere Generationen hinaus. Der Mehrwert liegt in einer sicheren Versorgung unserer Mitglieder möglichst bis ins hohe Alter, deshalb ist der reine Renditeaspekt nicht das Maß aller Dinge.“ (Mehr ab Seite 24)

Aber nicht nur beim Bau zeigen Genossenschaft Weitblick, im Wettstreit der Branchen um den besten Nachwuchs sind sie auch ganz vorn. Zum Beispiel die Genossenschaft Freie Scholle Bielefeld und der Altonaer Spar- und Bauverein, wie Prof. Dr. Volker Eichener ab Seite 43 schreibt.

**November 2014. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten.**

Klicken Sie mal rein.

**Ihr Gerd Warda**

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 75 erscheint am 10. Dezember 2014

Gebäude / Umfeld

## GWW mit der Zwei-Säulen-Strategie zum Erfolg – Über 28 Mio. Euro in preiswerten Wohnraum investiert

„Geförderter Wohnungsbau ist für uns ein Thema, mit dem wir uns intensiv auseinander setzten. Inzwischen entfallen 20 Prozent unseres gegenwärtigen Wohnungsbauvolumens auf das preisgünstige Segment“, erläutert Xaver Braun, Geschäftsführer der Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW) bei der offiziellen Schlüsselübergabe an die Mieter in der Westerwaldstraße 8.



Bei den 1926 in Massivbauweise errichteten Wohngebäuden wurden die Grundrisse der Wohnungen an die heutigen Bedürfnisse angepasst und die Gesamtwohnfläche erhöht. Durch konsequente energetische Maßnahmen kann der Energieverbrauch erheblich gesenkt werden. Foto GWW

Die Wohnungen in dem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus wurden in den zurückliegenden Monaten unter Einbindung von Fördermitteln umfassend saniert und können somit nunmehr zu preisgünstigen Konditionen an Mieter mit entsprechendem Bedarf vermietet werden. Die ersten 20 Wohnungen im geförderten Segment hat die GWW bereits zu Jahresbeginn in der Heppenheimer Straße fertiggestellt, weitere 150 Einheiten werden im Laufe der nächsten 15 Monate hinzukommen. Insgesamt investiert die GWW aktuell rund 28,5 Mio. € in die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.

„Bei der Entwicklung von preisgünstigem Wohnraum verfolgen wir eine Zwei-Säulen-Strategie“, erklärt GWW-Chef Braun. „Zum einen bauen wir auf unseren Grundstücken an verschiedenen Stellen in der Stadt neu, wie zum Beispiel in der Imaginstraße in Biebrich oder in der Bregenzer Straße in Kostheim.

Zum anderen achten wir darauf, auch im Zuge von Sanierungsmaßnahmen einen bestimmten Anteil von Wohnungen im Förderverfahren zu entwickeln.“ Mit dieser Zwei-Säulen-Strategie gelinge es, in sich stimmige und funktionierende Stadtquartiere zu schaffen und wirke zugleich der Gentrifizierung entgegen, ergänzt Xaver Braun. So werden beispielsweise alle Wohnhäuser der GWW in der Westerwaldstraße 6-10 nach und nach saniert. Doch nur ein Teil davon ist dem geförderten Segment vorbehalten. „Wir werden einen Teil der Wohnungen auch freifinanziert anbieten“, sagt Braun. Die Erfahrungen bestätigten immer wieder, wie wichtig dieser Mietermix für die Stabilität eines Wohnviertels sei.

**150 weitere Wohnungen werden in den nächsten 15 Monaten saniert**



Vorstellbalkone erhöhen den Wohnwert. Foto GWW

Die Wohnqualität wurde außerdem durch großzügige Vorstellbalkone wesentlich erhöht und, da die Auflagen des Denkmalschutzes berücksichtigt wurden, ist das Wohnen in diesen historischen GeWeGe-Gebäuden wieder äußerst attraktiv. „Da wir sogar unsere neuen Wohnungen grundsätzlich zum Mittelwert des Mietspiegels anbieten, tragen wir auch mit unseren Neubaumaßnahmen dazu bei, die allgemein zu beobachtende rasante Preisentwicklung auf dem freien Wohnungsmarkt abzubremsen“, so der GWW-Geschäftsführer. Von den insgesamt 13.200 Wohnungen, die von der GWW im Stadtgebiet von Wiesbaden bewirtschaftet werden, unterliegen noch mehr als 30 Prozent der Mietpreisbindung und sind besonders günstig. Denn: Von diesen rund 4.200 Wohnungen sind fast 90 Prozent zu einem Mietpreis von weniger als 6,- €/m<sup>2</sup> vermietet.

Alexandra May



**LED's**  
*entertain you*

Um-Frage

# Expedition – Wohnungswirtschaft mit Christine Boussios Heute: Mehr als nur Wohnen – digitale Servicekonzepte für Mieter



Wohnungsunternehmen werden in Zukunft mehr vermarkten als lediglich die sprichwörtlichen vier Wände. Und das ist eine Vision für die Branche: Strategische Angebotserweiterung und sinnvolle Kooperationen bieten Möglichkeiten für das Wachstum von Unternehmen. Am Beispiel der Tankstelle wird diese Vorgehensweise greifbar: Die ersten Tankstellen haben genau ein Produkt angeboten: Treibstoff. Die heutigen Tankstellen sind Supermarkt, Restaurant, Café und Vergnügungszentrum in einem – und verkaufen natürlich auch noch Treibstoff. Tankstellen haben ihr Angebot um Produkte ergänzt, die man heute als Kunde als sinnvoll empfindet, auch wenn es auf den ersten Blick keine Verbindung zu Benzin und Diesel gibt. Diese Verbindung liegt nicht in der Branche und ihren ursprünglichen Produkten begründet. Sie basiert auf den Bedürfnissen der Kunden.

Wohnungsunternehmen  
werden wie "Tankstellen"

Weiterlesen per KLICK

Um-Frage

# Wir wohnen 2018 smart, das besagt das Züricher Zukunftsinstitut future matters und RWE in einer Studie

Bis die Mehrheit der Deutschen in intelligenten Häusern leben wird, dauert es nur noch wenige Jahre. Das ist eine von vier aktuellen Prognosen zur Energiewirtschaft, die aus einer gemeinsamen Studie von RWE Effizienz und dem Züricher Zukunftsinstitut future matters hervorgeht. „Unsere Kinder wachsen als künftige Generation E in eine Zukunft, die zunehmend erneuerbar, effizient und elektrisch ist“, sagt Dr. Arndt Neuhaus, Vorstandsvorsitzender der RWE Deutschland AG.



RWE SmartHome denkt mit

Untersucht wurde u. a. auf welchen Ebenen der Energieversorgung und Technologieentwicklung sich in den kommenden Jahren gravierende Umbrüche vollziehen. Diese so genannten „Tipping Points“ oder Wendepunkte wurden der Fachöffentlichkeit im Rahmen des vierten RWE-Förums Energieeffizienz in Dortmund vorgestellt.

## SmartHome: Integration von Endgeräten geht voran

Auf Basis von 500 Experteninterviews sowie rund 8.500 ausgewerteten Publikationen prognostiziert die Studie für die kommenden vier Jahre einen enormen Zuwachs an vernetzbaren Haushaltsgeräten. Demnach lassen sich bereits 2018 mehr als die Hälfte aller neuen Endgeräte aus den Bereichen Weiße Ware (Elektrogroßgeräte) und Unterhaltungselektronik über das Internet steuern oder untereinander vernetzen. Consumer Electronics werden so zu einem integralen Bestandteil smarter Haussteuerungs-Systeme im Smart Grid der Zukunft. Grund dafür sind unter anderem die gesunkenen Kosten für leistungsfähige Funkchips sowie zahlreiche neue Apps. Letztere beschleunigen die Integration von Geräten und Sensoren in Häusern und Wohnungen. Die Anzahl von Konsumenten mit Tablets, Smart-Phones und Smart-TVs steigt kontinuierlich. Und damit auch die Nachfrage nach der Steuerbarkeit von Geräten. Die zunehmende Verbreitung von schnellen Funkstandards wie WLAN, Bluetooth, LTE (4G) und Powerline begünstigt diese Entwicklung zusätzlich. Parallel dazu fallen die Preise.

Günstige leistungsfähige Funkchips machen es möglich

# Berliner Immobilienrunde

Deutschlands führender Veranstalter für Immobilien-Seminare

## Wohnungsneubau in Berlin – die interessantesten Projekte

**11. November 2014**

Bei dieser Veranstaltung stellen sieben Wohnungsprojektentwickler ihre Berliner Projekte vor. Eingangs bringt Andreas Schulten von bulwiengesa die neuesten, für Projektentwickler relevanten Daten zum Berliner Markt.

## Wohnungsfonds für institutionelle und private Investoren

**12. November 2014**

Umfragen unter institutionellen Investoren belegen, dass Wohnimmobilien an der Spitze der Beliebtheitskala stehen. Zunehmend wird aber nicht mehr direkt investiert, sondern indirekt, über Spezialfonds. Daneben gibt es aber auch offene und geschlossene Wohnungsfonds, die sich an private Anleger richten und die zunehmend nachgefragt werden. Nach einem Einführungsvortrag von FERI EuroRating stellen führende Vertreter von Wohnungsfonds ihre Investitionsstrategien dar.

## Praxisseminar: Die besten Vertriebsstrategien für ETWs (Neubau und Bestand)

**4. Dezember 2014**

Die Veranstaltung dient dem Erfahrungsaustausch zwischen Wohnungsvertrieben und Bauträgern. Sie richtet sich sowohl an Projektentwickler/Bauträger, die den richtigen Vertriebspartner bzw. Anregungen für den Eigenvertrieb suchen, als auch an Wohnungs-Bestandshalter und Aufteiler, die einen Privatisierer suchen. Es stellen sich neun erfolgreiche Vertriebe aus ganz Deutschland vor. Solche, die Neubau-Projekte vertreiben wie auch solche, die Bestandswohnungen oder Denkmalschutz-Immobilien verkaufen.

## Dezentrale Energieversorgung und Energieeffizienz in der Wohnungswirtschaft

**28. Januar 2015**

Die energiewirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft haben sich aufgrund des technologischen Fortschritts und des neuen Rechtsrahmens im Zuge der Energiewende entscheidend geändert. Der Wettbewerbsfaktor Energie gewinnt zunehmend an Gewicht. Da die Energiekosten kontinuierlich steigen, wächst der Druck zum Handeln – durch Senkung der Energiebezugskosten oder des Energieverbrauchs, etwa mit Hilfe der Gebäudemodernisierung. In der Veranstaltung sollen sowohl zukunftsfähige Geschäftsmodelle aufgezeigt als auch über konkrete Best-Practice-Modelle referiert werden. Ziel ist es, Entscheider der Energie- und Wohnungswirtschaft zusammenzubringen.

---

**Gerne schicken wir Ihnen unsere Einladungen.  
Bitte fordern Sie die Programme unter [info@immobilienrunde.de](mailto:info@immobilienrunde.de) an.**

## Roboter und künstliche Intelligenz halten Einzug ins smarte Haus

Ein weiterer Umbruch steht auf dem Gebiet der Sensorik und Umgebungsentelligenz bevor. Gerade für Roboter und Maschinen geht die Entwicklung zügig voran. Sinkende Preise für Rechenleistung, Mechatronik, Miniaturisierung und künstliche Intelligenz spielen dabei eine zentrale Rolle.

**Dr. Dietrich Gemmel, Geschäftsführer der RWE Effizienz GmbH, sagt:** „Der Punkt ist erreicht, an dem es Sinn macht, nach den industriellen Prozessen auch Alltagsprozesse zu Hause zu automatisieren.“

Sollten die Entwicklungen in den Bereichen Sensorik, Haptik, künstliche Muskeln, maschinelles Lernen und Signalverarbeitung ähnlich voran gehen wie in den letzten vier Jahren, könnten bereits 2018 die ersten Haushaltsroboter auf den Markt kommen. Die Forscher von future matters erwarten bereits für 2020, dass jeder zwanzigste Haushalt in Deutschland einen flexibel einsetzbaren Roboter besitzt, der alltägliche Arbeiten verrichten kann. In Autos werden autonome Systeme laut der Studie sogar noch schneller zu erleben sein. Schon heute können Pkw mit einem Parkassistenten besser rückwärts einparken als 90 Prozent aller Autofahrer. Im Jahr 2019 wird bereits jedes zwanzigste verkaufte Neufahrzeug von alleine fahren können, so die Prognose des Zukunftsinstituts future matters.

Parkassistenten parken rückwärts besser ein als 90 Prozent aller Autofahrer

## Energieversorgung: künftig dezentral und lokal

Die aktuelle RWE-Studie untersucht auch die Frage, wie sich die dezentrale Energieversorgung und Energieproduktion weiterentwickelt. Dabei steht fest, dass angesichts fallender Preise für regenerative Erzeugungsanlagen sowie sinkender Kosten für lokale Speicher bis 2018 viele Weichen für eine autarkere Energieversorgung gestellt werden.

„Die Studie geht davon aus, dass bereits innerhalb der nächsten 200 Wochen die Kosten für Batteriespeicher und Photovoltaikanlagen unter den Preis für Strom aus dem Netz fallen“, so Dr. Norbert Verwey, Geschäftsführer der RWE Effizienz GmbH. Im Jahr 2018 sei der Tipping Point erreicht, an dem dezentrale Produktions- und Speicher-Lösungen auch ohne Zuschüsse günstiger liegen können als die zentrale Erzeugung und Verteilung über klassische Energienetze. Dabei sei wichtig, den lokal erzeugten Strom bevorzugt vor Ort zu verwenden. Nur die Kombination von dezentraler Erzeugung mit dezentraler Speicherung sei besonders effizient.

Nur die Kombination von dezentraler Strom-Erzeugung mit dezentraler Speicherung sei besonders effizient.

## Verknüpfung der Netze kommt voran

Eine der wichtigsten Herausforderungen für die Energiewirtschaft bleibt dennoch die Entwicklung von neuen Geschäftsmodellen und Kooperationen. Ein zentraler Aspekt ist dabei die Verknüpfung der globalen Energie-, Kommunikations- und Mobilitäts-Netze. Deren Schnittmengen stiegen zuletzt rasant: Dezentrale Erzeugungsanlagen werden bereits heute zu „virtuellen Kraftwerken“ zusammengefasst, Autofahrer bekommen in Echtzeit Verkehrsdaten eingeblendet, Elektro-Autos werden ans Stromnetz gekoppelt.

Auf diese Weise kommen immer mehr Akteure unterschiedlicher Branchen zusammen und erhöhen sowohl den Kunden-Nutzen als auch die eigene Vermarktungsbreite. „Schon im Jahr 2017 könnten die Energie-, Mobilitäts- und Kommunikationsnetze so stark miteinander verwoben sein, dass neue Geschäftsmodelle und Kooperationen entstehen“, so Dr. Gemmel. Allerdings werden für die Verbraucher auch weiterhin qualitative Aspekte wie Versorgungs- und Datensicherheit eine sehr wichtige Rolle spielen.

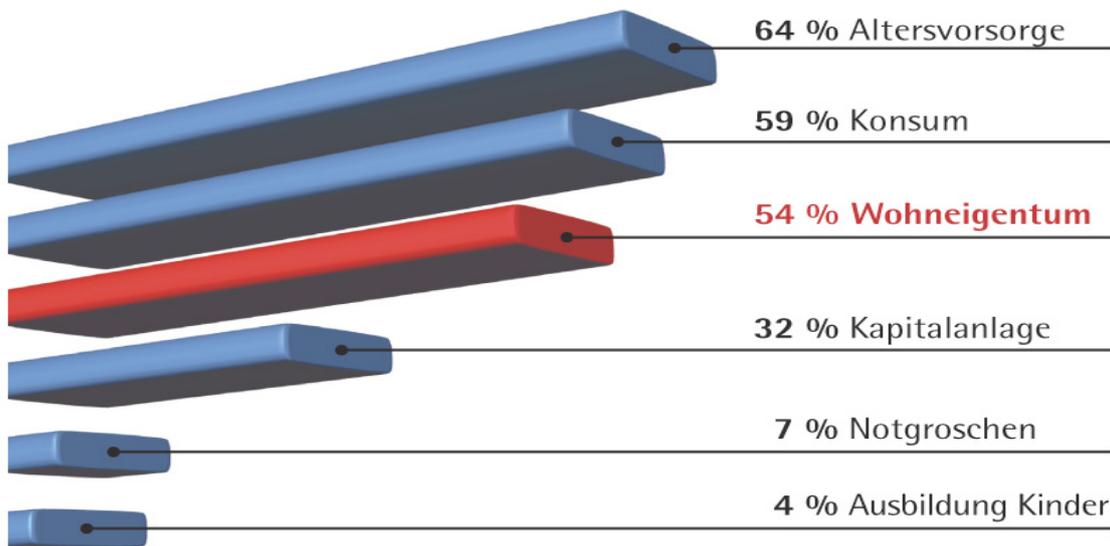
Neue Geschäftsmodelle für die Energiewirtschaft

red

Um-Frage

# „Angst-Sparen“ statt „Lust-Sparen – Herbstumfrage 2014 der privaten Bausparkassen

Die eingetrübten Wirtschaftsaussichten fördern offensichtlich das „Angst-Sparen“. Dieses ersetzt auch mangels Alternative zunehmend das „Lust-Sparen“. Das ergibt sich aus der Herbstumfrage 2014 zum Sparverhalten der Deutschen. TNS Deutschland GmbH, Bielefeld, befragte dazu im Auftrag des Verbandes der Privaten Bausparkassen zum 52. Mal über 2.000 Bundesbürger im Alter von über 14 Jahren.



Sparmotive der Bundesbürger, Herbstumfrage 2014, Durchschnittliche Anteile in %

Grafik Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

Nachdem im Sommer 2014 die Sparbereitschaft auf den mit Abstand tiefsten Wert seit Beginn dieser Umfragerihe gefallen war, stieg der Sparer-Anteil im Herbst 2014 um 10 Prozentpunkte auf 50 Prozent. Die damalige Reaktion auf die Entscheidung der Europäischen Zentralbank, den Leitzins auf ein neues Rekordtief zu senken, ist offenbar der Einsicht gewichen, für die Zukunft trotzdem mehr vorsorgen zu müssen. „Durch die trüben Konjunkturaussichten findet ein verstärktes Angst-Sparen statt“, erklärte dazu der Vorstandsvorsitzende des Verbandes der Privaten Bausparkassen, Andreas J. Zehnder. „Geld unter das Kopfkissen zu legen, ist selbst bei Mini-Zinsen eben keine Alternative.“

Die wachsende Verunsicherung der Menschen spiegelt sich auch in den Sparmotiven wieder: Die „Altersvorsorge“ steht nach einem Anstieg um 13 Prozentpunkte auf 64 Prozent wieder auf Platz 1. Das Sparmotiv „Konsum/Anschaffungen“ verlor gegenüber der letzten Umfrage 6 Prozentpunkte und liegt jetzt mit 59 Prozent auf Platz 2. Der Wunsch nach mehr Sicherheit drückt sich auch im deutlichen Zuwachs des dritt-wichtigsten Sparmotivs „Erwerb/Renovierung von Wohneigentum“ aus. 54 Prozent der Deutschen nennen es – nach 46 Prozent im Sommer 2014. Das Sparmotiv „Kapitalanlage“ folgt mit 32 Prozent der Nennungen. Zuletzt waren es 31 Prozent. Nach ihrem zukünftigen Sparverhalten befragt, erklärten 8 Prozent, demnächst mehr sparen zu wollen. Im Sommer 2014 gaben dies 6 Prozent an. Weniger sparen wollen 12 Prozent – nach zuvor 11,1 Prozent. Der Sparklima-Index des Verbandes stieg deshalb von -4,4 auf -3,5 an. Dieser wird als Saldo aus den Prozent-Anteilen derjenigen berechnet, die künftig mehr sparen wollen, und derjenigen, die künftig weniger sparen wollen.

Alexander Nothhaft



Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

Die „Altersvorsorge“ steht nach einem Anstieg um 13 Prozentpunkte auf 64 Prozent wieder auf Platz 1.

Energie / Umwelt

## Steigende Betriebskosten: GdW und DMB schlagen Alarm. Eine Lösung – Minimale Investition, hoher Einspareffekt durch Einzelraumregelung „en:key“

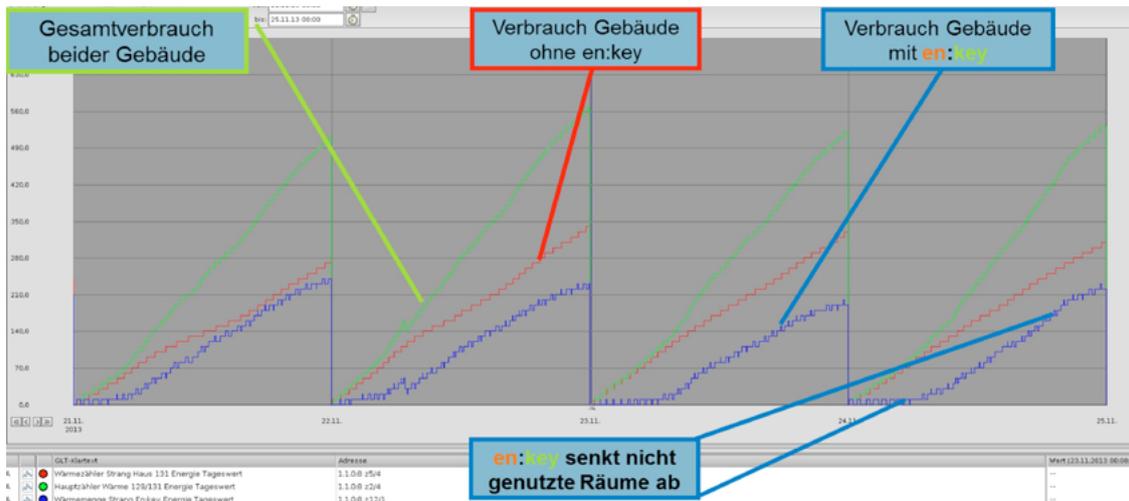
Im Abrechnungszeitraum 2012 sind die Mietnebenkosten auf ein Rekordhoch gestiegen. 1,43 Euro / m<sup>2</sup>a müssen im bundesweiten Durchschnitt allein für Heizung und Warmwasser aufgewandt werden. Für 2013 erwartet der Deutsche Mieterbund e.V. (DMB) nochmals einen deutlichen Zuwachs. Eine ebenso kurzfristige wie nachhaltige Möglichkeit, die Betriebskosten und damit die Belastungen der Mieter zu reduzieren, ist die Installation der „intelligenten“ Einzelraumregelung „en:key“ von Kieback&Peter im Austausch zu herkömmlichen Heizkörperthermostatköpfen. Sie spart ohne nennenswerten Installationsaufwand bis zu 20 Prozent Heizenergie.



Der Raumsensor ist mit einer Präsenzerkennung ausgestattet, so dass in jedem einzelnen Zimmer die Komforttemperaturen bedarfsgerecht gesteuert werden – das spart bis zu 20 Prozent Heizenergie. (Fotos Kieback&Peter)

Mittlerweile schlagen der DMB und der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) angesichts der massiv gestiegenen Mietnebenkosten förmlich Alarm: Der neue Betriebskostenspiegel (Abrechnungsbasis: 2012) des Mieterbundes weist mit Durchschnittskosten für Heizung und Warmwasser von 1,43 Euro / m<sup>2</sup>a einen neuen Höchststand aus. Die warmen Betriebskosten machen dadurch mittlerweile 65 Prozent aller zu zahlenden Betriebskosten aus! Für 2013 erwartet der Mieterbund weitere Steigerungen. Ein Grund ist unter anderem der witterungsbedingt angestiegene Energiebedarf und -verbrauch, zudem wurden die Energiepreise erhöht.

**Über Kieback&Peter**  
Die Kieback&Peter GmbH & Co. KG schafft innovative Lösungen der Gebäudeautomation. Das Unternehmen sorgt mit rund 950 Mitarbeitern für Behaglichkeit in Räumen und maximale Energieeffizienz.



Die vergleichende Betrachtung von zwei 6-Familien-Häusern zeigt, wie deutlich sich der Heizenergiebedarf nach Installation der selbstlernenden Einzelraumregelungen verringert; Grafik Kieback&Peter

Mithilfe vernetzter Technik optimiert es das Zusammenspiel von Heizung, Lüftung, Klima, Licht, Jalousien und weiteren Systeme. Das Familienunternehmen, das bereits 1927 gegründet wurde, bietet zukunftsweisende Produkte, kompetente Beratung, kundennahen Service und die Betreuung der Systeme über den gesamten Lebenszyklus. Kieback&Peter ist mit zahlreichen internationalen Niederlassungen, Kunden und Referenzen weltweit ausgestattet. Die Vision des Unternehmens ist ein besseres Klima – im Gebäude und in der Welt, in der wir leben.

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

Um die damit einhergehenden Belastungen speziell für einkommensschwächere Mieter ohne hohen Investitionsaufwand abzufangen, empfiehlt sich für Unternehmen der Wohnungswirtschaft die kurzfristig mögliche, wohnungswirtschaftliche Installation einer „intelligenten“ Einzelraumregelung Typ „en:key“. Diese von Kieback&Peter entwickelte, energieautarke Einzelraumregelung nutzt das Prinzip der Präsenzerkennung, um über den Raumsensor automatisch ein Heizprofil für den jeweiligen Raum zu entwickeln: Sind Personen im Raum, wird die Temperatur auf das individuell voreingestellte Komfortniveau angehoben, ansonsten regelt das System die bis zu vier Ventilregler an den Heizkörpern per Funk selbsttätig auf eine 4 K niedrigere Raumtemperatur ein. Selbstlernend geschieht diese Steuerung „vorausgehend“ und für die Mieter völlig unbemerkt. So können ohne Komforteinbußen bis zu 20 Prozent Heizenergie gespart werden.

Eine Studie des Deutschen Mieterbundes ([www.mieterbund.de/Energie/Mess-und-Regeltechnik](http://www.mieterbund.de/Energie/Mess-und-Regeltechnik)) bestätigt auf Grundlage einer Untersuchung der TU Wildau sowohl dieses Einsparpotenzial als auch die hohe Akzeptanz des selbstlernenden Systems „en:key“ durch die Nutzer als entscheidende Voraussetzung zur Erzielung der Einsparungen. Für Wohnungsunternehmen ist die einfache und damit kostengünstige Umrüstung auf das System „en:key“ betriebswirtschaftlich interessant, da die Investitionskosten in Höhe von 11 Prozent in Mietobjekten direkt als Modernisierungsumlage zur Nettokaltmietenberechnung herangezogen werden können, so ein Gutachten des „InWIS“ (Bochum). Bei umfassenderen Sanierungen sind die selbstlernenden Einzelraumregelungen mit Präsenzerkennung in der EnEV-Energiebilanzierung außerdem für KfW-Effizienzhäuser anerkannt, teilt die KfW-Bank mit. Der nach DIN V 4701-10 ermittelte Heizwärmebedarf des Gebäudes kann gemäß den FAQs der KfW dann pauschal um fünf Prozent reduziert werden.

Delf Urban

Sind sie schon regelmäßiger Leser von **Wohnungswirtschaft-heute Technik**?  
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .

Energie / Umwelt

# Mit Mieterstrom-Modellen auf dem richtigen Weg - Urbana sichert Wirtschaftlichkeit der dezentralen KWK-Quartiersversorgung

Seit diesem Frühjahr versorgt die Urbana über 1.400 Wohneinheiten der Berliner Gewobag neben effizient und umweltfreundlich erzeugter Wärme auch mit Mieterstrom. Mit der Erfahrung aus dem zukunftsweisenden Projekt, das der Energiedienstleister gemeinsam mit der Wohnungsbau-Aktiengesellschaft umgesetzt hat, kann jetzt eine erste Bilanz gezogen werden. Gleichzeitig plant Urbana bereits weitere Mieterstromprojekte und stellt neue, energiedienstnahe Produkte für die Wohnungswirtschaft vor.



Urbana, ein agiles, mittelständisches Unternehmen, gilt als Innovationstreiber für integrierte Energieversorgungslösungen für die Wohnungswirtschaft. Mit der Umsetzung des deutschlandweit ersten großdimensionierten KWK-Mieterstrom-Projekts in Berlin hat der Energiedienstleister in diesem Jahr erneut seine Innovationskraft und Kompetenz unter Beweis gestellt. Die energetische Modernisierung des Quartiers im Falkenhagener Feld, Berlin-Spandau, wurde im Rahmen des Mieterstrom-Projekts weit vorangebracht. Nach internen Berechnungen werden, ohne die Sanierung der Gebäudehülle zu berücksichtigen, 303 kg CO<sub>2</sub>/MWh eingespart- die CO<sub>2</sub>-Belastung pro Megawattstunde sinkt so von 308 kg auf nur noch 5 kg CO<sub>2</sub>. Mit einer hocheffizienten KWK-Anlage versorgt Urbana umweltfreundlich und dezentral das ganze Quartier mit günstiger Wärme und darüber hinaus nun auch mit preiswertem Mieterstrom für den exklusiven Vor-Ort-Verbrauch. „Dank des direkten Stromverbrauchs können jetzt auch Mieter in urbanen Räumen an der Energiewende partizipieren. Nur so kann sie gelingen“, sagt Jan-Christoph Maiwaldt, Vorstandsvorsitzender der Verwaltung Urbana Energietechnik AG. Der Mieterstrom entlastet das zentrale Stromnetz deutlich. Dadurch entfallen die Energieverluste bei der Netzdurchleitung und aufgrund der teilweisen Nichtnutzung der Netze die Netznutzungsentgelte. Ein Gewinn für alle: günstiger, umweltfreundlicher Strom für die Mieter auf der einen Seite, Kosten- und CO<sub>2</sub>-Reduktion für das Wohnungsunternehmen ohne eigene Investitionsrisiken auf der anderen Seite. Maiwaldt: „Für uns ist das erst der Anfang in dem Prozess, unsere energiewirtschaftlichen Dienstleistungen für die Wohnungswirtschaft noch wirtschaftlicher und zukunftsfähiger zu machen.“ In den vergangenen Monaten wurden mehr als 100 Smart Meter in Wohnungen im Falkenhagener Feld verbaut. Smart Meter sind ein zentraler Baustein des Mieterstrom-Angebots. Ziel ist es, die Liegenschaft so noch effizienter zu monitoren und zu managen. Maiwaldt: „Vor allem in größeren Gebäudezusammenhängen ist die digitale Erfassung und Verwaltung von Verbrauchsdaten von großem Mehrwert. Ein plakatives Beispiel ist die Neuvermietung von Wohnungen: Eine tagesgenaue Erfassung der Zählerstände lässt sich so mit deutlich geringerem Aufwand und für alle transparent durchführen.“

**Ein Gewinn für alle**

# 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)

## Digitalisierung

Urbana hat für dieses Projekt neben den Smart Metern die komplette neue IKT-Infrastruktur etabliert. Dieser Baustein ist die Grundlage für neue energiedienstnahe Leistungen - zum Beispiel die Zusammenführung aller energiebezogenen Verbrauchsdaten von Wohnungen, also von Wärme und (Mieter-) Strom bis hin zum Brauchwasser. So lassen sich Verbräuche schnell und effizient erfassen und transparent und komfortabel abrechnen. „Unser Ziel ist aber auch“, so Maiwaldt, „unsere Energiebeschaffung sowie -erzeugung durch die digitale Verknüpfung mit den Verbrauchsstellen bedarfsgerechter und dadurch noch effizienter aufzustellen und auszusteuern. Durch die Digitalisierung der Energieversorgung können wir - über die Effizienzsteigerung durch moderne Energietechnik hinausgehend - den Energieverbrauch in der Gebäudeversorgung weiter reduzieren.“

Energieverbrauch in der Gebäudeversorgung weiter reduzieren

## Wirtschaftlichkeit

Ein Ziel des Mieterstrom-Projekts ist es, den dezentral erzeugten Strom immer preiswerter anzubieten als der örtliche Grundversorger. Für den Mieter sind somit, abhängig von Haushaltsgröße und altem Tarif, Einsparungen von mehr als 100 Euro pro Jahr möglich. Die Nebenkosten für Mieter durch ein eigenes, quartiersgebundenes Angebot zu senken, ist ein wichtiges Anliegen für die Wohnungswirtschaft. So schafft das Wohnungsunternehmen eine Aufwertung der Wohnsiedlungen durch stabile Warmmieten. Mieterstrom verspricht aber nicht Strom zu Dumpingpreisen - durch die Vermarktung des Mieterstroms gelingt eine langfristige Stabilisierung der Preise für umweltfreundlich erzeugten Strom und Wärme.

## Investitionen

„Wir haben gleich auf die Befreiung des ‚Eigenstroms‘ von der EEG-Umlage verzichtet. Das ist jetzt ein Vorteil für die wirtschaftliche Nachhaltigkeit unseres Mieterstrom-Angebots. Auch mit der neuen EEG-Novelle bleibt Mieterstrom mit Urbana wirtschaftlich“, erklärt

Jan-Christoph Maiwaldt. „Das ermöglicht Wohnungsunternehmen auch zukünftig durch neue Mieterstrom-Projekte an der ökonomischen wie ökologischen Aufwertung zu partizipieren.“ Allerdings birgt die Novelle Risiken an anderer Stelle: Mit der deutlichen Benachteiligung der Stromproduktion aus Biogas-BHKW gegenüber Strom aus Sonne und Wind ist die kurzfristig regelbare und hocheffiziente Energiequelle KWK gefährdet, obwohl sie die Schwankungen bei den erneuerbaren Energien aus Sonne und Wind bestens ausgleichen und so zur allgemeinen Netzstabilität beitragen kann.

Trotz aller Unsicherheiten: Nach der erfolgreichen Umsetzung des Großprojektes in Berlin plant der Energiedienstleister Urbana weitere Projekte in der Hauptstadt, im Frankfurter Raum sowie in Neubaugebieten in Hamburg. „Diese Entwicklung zeigt, dass viele Wohnungsunternehmen die Notwendigkeit für die Umsetzung innovativer Versorgungskonzepte erkannt haben“, sagt Maiwaldt.

Auch mit der neuen EEG-Novelle bleibt Mieterstrom mit Urbana wirtschaftlich

## Nächste Schritte

Mit dem Mieterstrom-Projekt in Berlin-Spandau hat Urbana neben seinem Kerngeschäft, der hocheffizienten Wärmeversorgung, eine eigene Vor-Ort-Stromvermarktungskompetenz aufgebaut und mit der Smart-Meter-Infrastruktur eine Grundlage für neue Dienstleistungen geschaffen: Energiedaten-Monitoring sowie Steuerung und Regelung. Gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen wird Urbana als integrierter Energiedienstleister und seiner Kompetenz im technischen Gebäudemanagement (TGM) neue verzahnte Angebote zur weiteren Energieeffizienzsteigerung aufbauen - zum Beispiel der kontrollierten Wohnraumlüftung. Hier laufen zwei Bereiche zusammen, die stark voneinander abhängen, deren Gewerke aber bislang wenig miteinander zu tun haben. Urbana als integrierter Dienstleister kann dies als ganzheitliche Versorgungslösung der Wohnungswirtschaft anbieten. So lassen sich Überkapazitäten in der Wärmeversorgung vermeiden, bzw. eine intelligente Energieversorgungslösung für Ventilatoren und Wärmetauscher etablieren.

**Rainer Frick**  
**Thomas Ahlborn**

Gebäude / Umfeld

# Baukultur setzt eine gute Wettbewerbskultur voraus! Vorschläge zur Annäherung....

Architektenwettbewerbe gehören zu den wichtigsten Instrumenten für eine hohe gestalterische Qualität unserer gebauten Umgebung - städtebaulich wie architektonisch. Umso wichtiger ist es, dass sich auch der Ablauf dieser Wettbewerbe nach angemessenen und nachvollziehbaren Kriterien vollzieht. Der Bund Deutscher Architekten BDA setzt sich seit langem für einen fairen Leistungsvergleich als qualifizierendes Moment der Vergabe ein: Baukultur setzt eine gute Wettbewerbskultur voraus!

Der BDA dokumentiert in zwei aktuellen Broschüren seine kontinuierliche berufspolitische Arbeit auf diesem Themenfeld: Zusätzlich zur Kommentierung der aktuellen Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013 gibt es nun auch ein Positionspapier, das die Qualitätssicherung bei der Wettbewerbsbetreuung sicherstellen soll. Beide Publikationen dienen nicht allein der Information, sondern explizit als Handlungsempfehlungen für öffentliche und private Bauherren, Kommunen und Institutionen sowie alle an Planung und Bau Beteiligten.

Bund Deutscher Architekten  
BDA  
Deutsches Architektur  
Zentrum DAZ  
Köpenicker Str. 48/49  
10179 Berlin  
[www.bda-architekten.de](http://www.bda-architekten.de)  
[www.daz.de](http://www.daz.de)

## Leitlinien für Wettbewerbsberater

### Qualitätssicherung bei der Wettbewerbs- betreuung

### Leitlinien für Wettbewerbs- berater

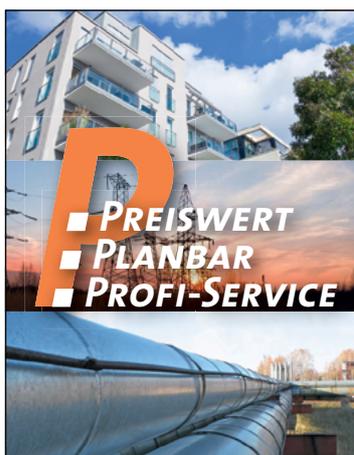
Bund Deutscher Architekten

**BDA**

Das Papier versteht sich als Handlungsempfehlung für das professionelle Wettbewerbsmanagement, das sich zu einem eigenen Tätigkeitsfeld entwickelt hat: Wettbewerbsberater sind nicht nur Vertreter des Auslobers, die den Gesamtprozess steuern und organisieren, sondern auch Anwälte der Teilnehmer. Während im Fokus der teilnehmenden Architekten ein transparentes Verfahren mit anschließender Auftragserteilung steht, liegt das Hauptinteresse des Auftraggebers in einem rechtssicheren Verfahren auf der Grundlage eines optimalen Entwurfs. Beide Interessen zu verknüpfen, ist Aufgabe des Wettbewerbsbetreuers. Diese hohe Verantwortung begründet höchste Qualifikations- und Qualitätsanforderungen an externe Dienstleister.

BDA-Broschüre:  
Leitlinien für Wettbewerbsberater

hier per KLINK



## ERDGAS UND STROM FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Die DEH Deutsche Energiehandels GmbH bietet Wohnungswirtschaftskunden entscheidend mehr: Abrechnungs- und Preissysteme, die die Marktmöglichkeiten optimal nutzen. Dazu die Wahl zwischen Öko- und Preisvorteilsprodukten. Und außerdem eine persönliche Betreuung, die jeweils auf die individuellen Bedürfnisse eingeht.

Angleichung der Laufzeiten unterschiedlicher Standorte? Stichtagsgenaue Abrechnung innerhalb eines vorgegebenen Kurzzeitkorridors? **Aber gerne doch!**

**Sprechen Sie mit uns, lassen Sie sich beraten und noch heute ein individuelles Versorgungsangebot erstellen.**

**DEH**

Deutsche Energiehandels GmbH

DEH Deutsche Energiehandels GmbH  
Industrie-Str. 9 • 78224 Singen  
Tel. (07731) 5900-1900

[info@deh-wohnungswirtschaft.de](mailto:info@deh-wohnungswirtschaft.de)  
[www.deh-wohnungswirtschaft.de](http://www.deh-wohnungswirtschaft.de)



## Zu den vom BDA herausgegebenen Leitlinien für Wettbewerbsberater

gehören unter anderem folgende Punkte:

### Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013

Kommentierung und Handlungsempfehlungen

Bund Deutscher Architekten

**BDA**

- Augenmaß bei Zugangsvoraussetzungen
- Auskömmliche Honorarangebote
- Überprüfung der Realisierbarkeit
- Interdisziplinäre Wettbewerbe
- Angemessene Auftragsversprechen
- Verantwortungsvolle Besetzung der Jury
- Sinnvolle Leistungsanforderungen
- Einflussnahme auf die Vergabematrix

BDA-Broschüre:  
Kommentierung zur Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013

hier per [KLICK](#)

Erläuterungen dazu werden in der Broschüre detailliert ausgeführt.

## Kommentierung der Wettbewerbsrichtlinie RPW 2013

Die als BDA-Positionspapier erschienene Kommentierung der Wettbewerbsrichtlinie RPW 2013 setzt sich auf über 50 Seiten mit der novellierten RPW auseinander und erläutert deren Neuerungen gegenüber der alten Richtlinie. Mit der RPW 2013 setzt das Bundesbauministerium als Richtliniengeber verstärkt auf den Leistungswettbewerb. Dabei werden grundlegende Empfehlungen des BDA aufgegriffen, an deren erster Stelle das faire Wettbewerbsverfahren steht:

**Kleinere Büroorganisationen und Berufsanfänger sollen durch geeignete Zugangsbedingungen angemessen beteiligt werden**

- der Zugang zu nichtoffenen Wettbewerben anhand von angemessenen, nicht überzogenen Kriterien
- ein fairer Zugang für junge und kleinere Büros zu Vergabeverfahren
- eine Stärkung der ersten Preisträger

An zentraler Stelle (§1) werden hierfür die Auslober aufgefordert, das Vergabeverfahren des offenen Wettbewerbs intensiver zu nutzen: Er ermöglicht es, verschiedene Entwurfskonzepte hinsichtlich ihrer Gestaltung, ihrer städtebaulichen Dimensionen, ihrer ökologischen Verträglichkeit sowie ihrer Wirtschaftlichkeit zu bewerten. Die Beratung durch eine unabhängige Jury von Fachleuten stellt sicher, dass ein Wettbewerb die in jeder Hinsicht beste Lösung einer Planungsaufgabe erreicht. Den Leistungswettbewerb stärkt der Richtlinien-text der RPW 2013 auch dadurch, dass für junge und kleinere Büroeinheiten ein fairer Zugang zu Vergabeverfahren verankert wird: Kleinere Büroorganisationen und Berufsanfänger sollen durch geeignete Zugangsbedingungen angemessen beteiligt werden. Die bisherige Praxis, mit umfassenden Referenzlisten und betriebswirtschaftlichen Kennzahlen den Zugang für junge und kleinere Architekturbüros zu Wettbewerben zu limitieren, dürfte so der Vergangenheit angehören. Zu den weiteren Neuerungen der RPW 2013 gehört, dass der Zugang zu nichtoffenen Wettbewerben anhand angemessener und nicht überzogener Kriterien geregelt werden soll und für die Vorauswahl unabhängige Fachleute hinzugezogen werden können.

Gestärkt wurde der erste Preisträger des Wettbewerbsverfahrens: Sollten keine schwerwiegenden Gründe dagegen sprechen, ist in der Regel der Wettbewerbsgewinner mit der Planung zu beauftragen. Ist dennoch ein nachfolgendes Verhandlungsverfahren notwendig, so sind für eine transparente Vergabe die Gewichtung des Wettbewerbsergebnisses sowie die weiteren Vergabekriterien bereits in der Auslobung zu veröffentlichen. Mit der vorliegenden Kommentierung will der BDA eine sachgerechte Handhabung der RPW 2013 unterstützen sowie die Verfahrenssicherheit für die Beteiligten erhöhen.

Der damit verbundene Wunsch ist eine breite Anwendung von Planungswettbewerben im privaten und öffentlichen Bereich zur Förderung der Baukultur und der Qualität in Architektur und Stadtplanung – einhergehend mit der besten Lösung für den Bauherrn. In die Kommentierung sind Erfahrungen aus der Vorbereitung und Betreuung von Wettbewerbsverfahren sowie aus der Preisrichtertätigkeit der Autoren eingeflossen.

**Dr. Olaf Bahner**  
**Cordula Vielhauer**

Gebäude / Umfeld

# Da schlägt das Herz des Europaviertels – Spatenstich für neues Wohnhochhaus PRAEDIUM im Frankfurter Europaviertel erfolgt

Der Spatenstich für das neue Wohnhochhaus PRAEDIUM im Herzen des Frankfurter Europaviertels ist erfolgt. „PRAEDIUM wird mit seiner einzigartigen Architektur und einer Höhe von 66 Metern das Gesicht Frankfurts mitprägen“, davon ist Bürgermeister Olaf Cunitz überzeugt. Er begrüßt den aktuellen Trend zum Wohnen in Hochhäusern. „Die Wohnhochhäuser sind Teil der Antwort darauf, wie eine schnell wachsende Stadt wie Frankfurt auf die erhöhte Nachfrage auf Wohnraum antworten kann. Denn jede zusätzlich entstehende Wohnung nimmt etwas Druck vom angespannten Wohnungsmarkt. Gerade für die stark nachgefragten innenstadtnahen Quartiere kann dies eine Entlastung bedeuten.“ Zusammen mit den Bauherren, vertreten durch Dr. Thomas Hain und Prof. Dr. Joachim Pös von der NH ProjektStadt GmbH, eine Tochter der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, gab er das offizielle Startzeichen zum Baubeginn.



PRAEDIUM wird ein wichtiger Impulsgeber für das Europaviertel, wie die Computergrafik zeigt; Grafik NH ProjektStadt

Für die Nassauische Heimstätte ist der Bau des Wohnhochhauses ein Pilotprojekt, auf das das Unternehmen voller Stolz sieht. Denn das PRAEDIUM bietet aufgrund seiner besonderen Architektur und seinen vielfältigen Wohnangeboten herausragende Vorteile. „Für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt ist der Bau von PRAEDIUM eine spannende Herausforderung. Wir haben das Know-how und die Erfahrung aus über 90 Jahren Wohnungsbau, um mit PRAEDIUM eines der zukünftig attraktivsten Wohnhochhäuser Frankfurts zu platzieren“, so Dr. Thomas Hain.

**242 Eigentumswohnungen, die von 31 m<sup>2</sup> bis 350 m<sup>2</sup> variieren**



Da schlägt das Herz des Europaviertels - Spatenstich für Wohnhochhaus PRAEDIUM erfolgt

(v.l.n.r.) Prof. Dr. Joachim Pös, Geschäftsführer NH ProjektStadt GmbH, Prof. Dipl. Ing. Architektin Anett-Maud Joppien, Dietz Joppien Architekten AG, Bürgermeister und Planungsdezernent Stadt Frankfurt Olaf Cunitz, und Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer NH ProjektStadt GmbH, eine Tochter der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt; Foto NH ProjektStadt, PRAEDIUM; Fotograf Harald Schröder

## Trendsetter und Impulsgeber

„PRAEDIUM wird ein wichtiger Impulsgeber für das Europaviertel“, davon ist auch Prof. Dr. Joachim Pös überzeugt. „Die zentrale Lage in der Mitte des Europaviertels direkt am Europagarten und die außergewöhnliche Architektur geben dem Quartier Charakter und sprechen Menschen an, die urbanes Wohnen schätzen.“ Den späteren Nutzern steht eine Wohnfläche von über 24 000 m<sup>2</sup> zur Verfügung. 52 verschiedene Grundrisse verleihen den 242 Eigentumswohnungen, die von 31 m<sup>2</sup> bis 350 m<sup>2</sup> variieren, Individualität und bedienen unterschiedliche Lebensformen. Hier fühlen sich Singles genauso wie Familien wohl. Zudem sorgen 10 Gewerbeeinheiten auf 1600 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, darunter Gastronomie und Shops, für eine attraktive Infrastruktur. Das Wohnhochhaus wurde von dem renommierten Architekturbüro Dietz Joppien im Rahmen eines Architekturwettbewerbs entworfen und mit dem 1. Preis prämiert. Überzeugt hat das abgestufte Wohnensemble mit einem 8-geschossigen Gebäudeteil und einem 19-geschossigen Wohnturm. Auf den ersten Blick fesseln zurückgestaffelte Fassaden, die den angrenzenden Park „Europagarten“ thematisch aufgreifen. Terrassen, Balkone, Loggien und die begrünte Dachgestaltung treten mit dem Grün vor Ort in Dialog. In der PRAEDIUM-Lobby setzt sich die Betonung von Natur und Grün mit einem eindrucksvollen Gestaltungskonzept fort.

Weitere Informationen:

NH ProjektStadt  
[www.nh-projektstadt.de](http://www.nh-projektstadt.de)

PRAEDIUM  
[www.PRAEDIUM-frankfurt.de](http://www.PRAEDIUM-frankfurt.de)

Dietz-Joppien Architekten AG  
[www.dietz-joppien.de](http://www.dietz-joppien.de)

Mattheußer Immobilien  
Vertriebs-GmbH  
[www.mattheusser.de](http://www.mattheusser.de)

## Vermarktung läuft auf Hochtouren

Das im Alleinvertrieb mit der Vermarktung beauftragte Unternehmen Mattheußer Immobilien konnte innerhalb von nur wenigen Monaten bereits 30 % der 242 Eigentumswohnungen verkaufen, auch die Gewerbeeinheiten sind bis auf ein Büro vergeben. „Wir freuen uns, dass wir damit sehr rasch die Voraussetzung zum Baubeginn geschaffen haben“, erklärt die Geschäftsführerin Cornelia Mattheußer. Die starke Nachfrage nach Wohnen und Arbeiten im PRAEDIUM hält ihrer Meinung nach an. Wohnen im PRAEDIUM erfährt auch überregionale Beachtung und Wertschätzung. Rund die Hälfte der Käufer, so eine erste Analyse, kommt aus dem Ausland. Die Fertigstellung ist für 2017 geplant.

Jens Duffner

Gebäude / Umfeld

# Bauverein Breisgau eG: Bezahlbares Seniorenwohnen in vertrauter Umgebung und jeder Lebensphase

Nach dem Spatenstich im April dieses Jahres feierten die Vorstände der Wohnungsgenossenschaft Bauverein Breisgau eG, Reinhard Disch, Doris Reiprich und Gerhard Kiechle, am 4. November 2014, gemeinsam mit den am Bau beteiligten Unternehmen, den Sozialverbänden und dem Erzbischöflichen Ordinariat Richtfest für das neue Seniorenzentrum in Ehrenkirchen. Zu den Gästen gehörten neben Bürgermeister Thomas Breig und Ulrich Bleile vom Bauamt Ehrenkirchen, Claus Jilg und Bernhard Maier vom Erzbischöflichen Ordinariat Freiburg, Jochen Kandziorra und Dietmar Ritzenthaler, (Vorstand Caritasverband Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald), Herbert Feiler und Fritz Gutgsell (Vorsitzende Sozialstation Mittlerer Breisgau) sowie Architekt Max Munkel (Architekturbüro ABMP).



Noch im Rohbau,  
Fertigstellung ist im Frühjahr  
2015 geplant

In enger Kooperation mit der Gemeinde Ehrenkirchen, der Sozialstation Mittlerer Breisgau und dem Caritasverband Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald errichtet der Bauverein derzeit ein dreigeschossiges Gebäude mit vier Nutzungsbereichen. Die vierzehn barrierefreien Zwei-Zimmer-Wohnungen befinden sich in den oberen beiden Etagen und verfügen über 60 bis 79 Quadratmeter Wohnfläche. Zwei der Wohnungen wurden dabei auf Wunsch des Bauvereins für Rollstuhlbenutzer konzipiert. Acht Wohnungen, 60 Prozent der Gesamtwohnfläche, werden über das 2013 aufgelegte Programm „Bezahlbares genossenschaftliches Wohnen Baden“ der Erzdiözese Freiburg bezuschusst. Es gewährt Mietern, die die geltenden Einkommensgrenzen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz einhalten, über einen Zeitraum von zehn Jahren einen Mietzuschuss in Höhe von 1,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Nettokaltmiete dieser Wohnungen liegt bei 6,50 Euro, die der übrigen bei 8 Euro pro Quadratmeter.

Die Nettokaltmiete dieser  
Wohnungen liegt bei 6,50  
Euro, die der übrigen bei 8  
Euro pro Quadratmeter.

Im Erdgeschoss sind Räumlichkeiten für die Tagespflege und Sozialstation geplant sowie ein multifunktionaler Gemeinschaftsraum, der von den Hausbewohnern, pflegenden Angehörigen sowie Senioren des Ortes genutzt werden kann. Das Seniorenzentrum bietet als Ergänzung zu dem benachbarten Pflegeheim Prälat-Stiefvater-Haus (Caritasverband Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald e.V.) ein flexibles Angebot für alle Lebensphasen im Alter. Es ermöglicht ein selbständiges Leben in den eigenen vier Wänden, bietet bei Bedarf aber jederzeit die Nutzung der Dienstleistungen von Sozialstation und Tagespflege. Gärten für die künftigen Mieter und Tagespflege-Patienten ergänzen das architektonische Konzept. Die Fertigstellung des Seniorenzentrums ist für das Frühjahr 2015 geplant.



Schon die Ansichtszeichnung des Seniorenzentrums zeigt die nachhaltige Bauweise; grafik Bauverein Breisgau

„Unsere Zielvorgabe an das Architekturbüro“, so Reinhard Disch, „hochwertige Architektur in nachhaltiger und günstiger Bauweise zu erstellen, hat das Freiburger Architekturbüro ABMP hervorragend umgesetzt“. Die Investitionen in den Neubau bezifferte Disch auf rund 3,5 Millionen Euro. Darin enthalten sind die Zuschüsse aus dem „Modellprogramm Pflege 2012“ in Höhe von 287000 Euro und 200000 Euro als Finanzierungsbeitrag der Gemeinde für den Gemeinschaftsraum. Das Grundstück wurde dem Bauverein vom Erzbischöflichen Ordinariat im Erbbaurecht zur Verfügung gestellt. Auf ihm entstehen neben bezahlbaren Mietwohnungen Räume für eine soziale Infrastruktur, die den Menschen ein lebenslanges Wohnen in der vertrauten Umgebung ermöglichen. Der Bedarf dafür in Ehrenkirchen ist angesichts der demografischen Entwicklung und dem zunehmenden Bedarf an Altenwohnungen sowie Tagespflegeplätzen immens.

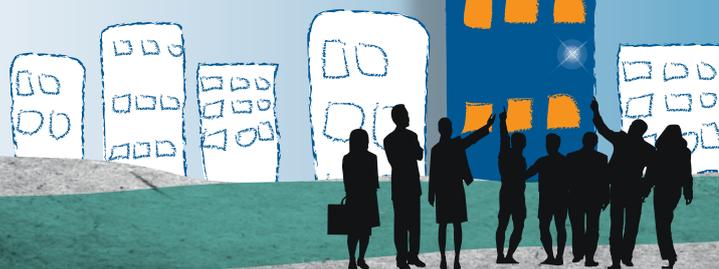
#### Kontakt:

Bauverein Breisgau eG  
Reinhard Disch  
Zähringer Straße 48  
D - 79108 Freiburg  
Telefon 0 761 - 5 10 44-37  
Fax 0 76 1 - 5 10 44-91  
info@bauverein-breisgau.de

**Karina Mrowetz**

WIR VERBINDEN WERTSCHÖPFUNG  
MIT WERTSCHÄTZUNG!

**STOLPUNDFRIENDS**  
Die Markenmacher für die Wohnungswirtschaft. Seit 1989.

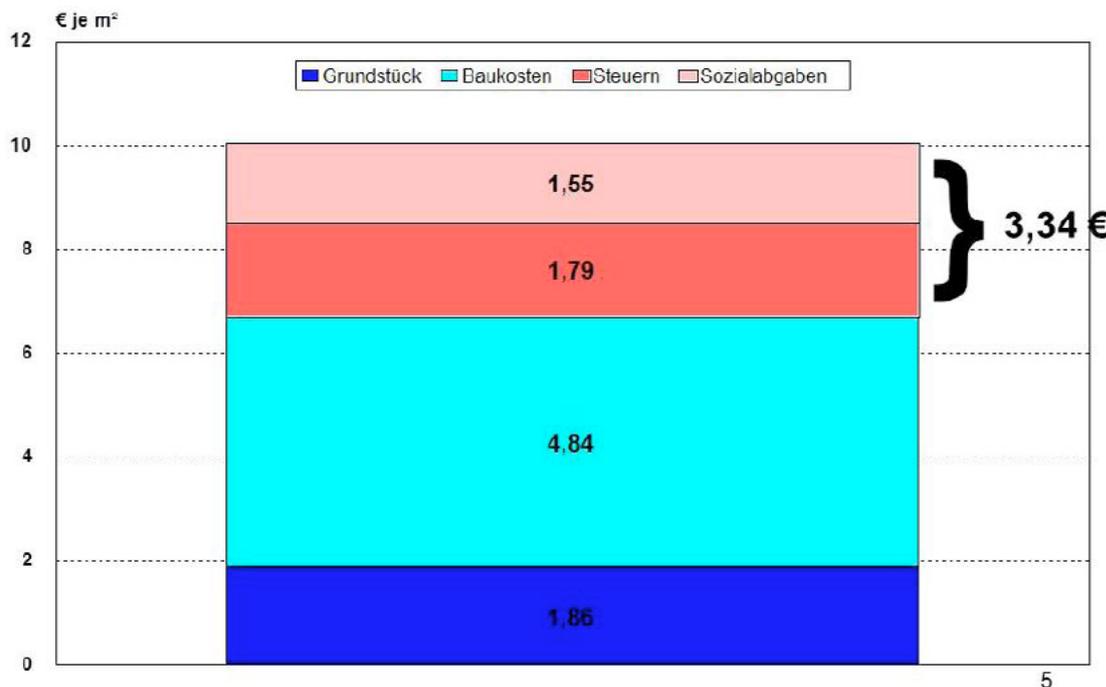


Führung / Kommunikation

# Versteckte Wohn-Steuer: Staat ist für ein Drittel der Miete verantwortlich

Der Staat verdient bei den Mieten kräftig mit: Bei Neubauwohnungen sind Bund, Länder und Kommunen für gut ein Drittel der Miete verantwortlich. Insgesamt sind beim Neubau von Mietwohnungen im vergangenen Jahr bundesweit mehr als 6,2 Milliarden Euro an Steuern und Abgaben in die Staatskasse geflossen. In diesem Jahr werden dies voraussichtlich 7,4 Milliarden Euro sein. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Berechnung des Pestel-Instituts in Hannover im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnen.

## Aufteilung der kalkulierten Kaltmiete auf die verschiedenen Komponenten der Investition - ein Drittel bleibt beim Staat!



Im Verbändebündnis Wohnen haben sich die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU), der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) und die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM) zusammengeschlossen.

Zum Hintergrundmaterial per [KLICK](#)

Das Pestel-Institut hat in seiner Untersuchung erstmals „das Wohnen zur Miete als staatlichen Einnahmeposten“ untersucht. Zwar werde in der Miete kein fester Steueranteil ausgewiesen – trotzdem sei der Neubau von Wohnungen eine der großen Einnahmequellen des Staates, so die Wissenschaftler. „Bei einer mit 10,05 Euro kalkulierten Kaltmiete für eine Neubauwohnung liegt der Anteil, für den der Staat verantwortlich ist, bei 3,34 Euro pro Quadratmeter und Monat. Es ist eine ‚versteckte Wohn-Steuer‘ – Geld, das die Vermieter zuvor beim Bau der Wohnungen an den Staat gezahlt haben und das sie sich dann von den Mietern zurückholen“, sagt Matthias Günther. Der Leiter des Pestel-Instituts weist darauf hin, dass Mietern dieser Einnahmeposten des Staates in der Regel nicht bewusst ist. Dahinter steckten Abgaben, die rund ums Bauen anfallen: von der Grunderwerbsteuer über die Mehrwertsteuer bei Baustoffen bis hin zu den Sozialabgaben für die Bauarbeiter.

Der Staat sei damit nicht nur „Mit-Vermieter“, sondern vor allem auch „Miet-Mit-Verdiener“, betont das Verbändebündnis. Umso stärker sei er daher auch in der Pflicht, in bezahlbares Wohnen zu investieren. Denn der Bedarf sei enorm: In Großstädten und Wachstumsregionen werde Wohnraum immer knapper und teurer. Allein hier müssten jährlich rund 40.000 Wohneinheiten im mittleren Preissegment zusätzlich neu gebaut werden, rechnet das Verbändebündnis vor.

Hinzu kommen noch andere Probleme: Bauen wird immer anspruchsvoller. Durch die ständige Verschärfung baurechtlicher Verordnungen zur Energieeinsparung bei Neubauten wird die erforderliche Haustechnik wie Heizung, Sanitär, Elektrik und Lüftung immer komplexer und ihre „Lebensdauer“ immer kürzer. Diese staatlich angestoßene Entwicklung ist inzwischen nicht nur für ansteigende Kosten beim Wohnungsbau verantwortlich – sie sorgt außerdem dafür, dass Neubauten schneller verschleifen. „Die mittlere Nutzungsdauer von Neubauten liegt inzwischen bei nur noch 36 Jahren“, sagt Dietmar Walberg, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) in Kiel, die den Gebäudeverschleiß im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnen unter die Lupe genommen hat. Allerdings werde die bisherige steuerliche Abschreibung (AfA) diesem Sachverhalt ganz und gar nicht mehr gerecht, so Walberg weiter. Denn der Gesetzgeber gehe noch immer davon aus, dass sich moderne Wohnungsbauten erst nach 50 Jahren abnutzen.

Das Verbändebündnis Wohnen fordert daher dringend, dass der Staat die steuerliche Abschreibung für Mietwohnungsbauten den Realitäten anpasst. Konkret: mindestens 3 Prozent lineare steuerliche Abschreibung statt der bisherigen 2 Prozent. Darüber hinaus spricht sich das Verbändebündnis Wohnen für die Wiedereinführung des früheren Paragraphen 7 k im Einkommenssteuergesetz aus, der steuerliche Sonderabschreibungen für einen bezahlbaren Wohnungsbau erlaubt.

„Bessere steuerliche Rahmenbedingungen und damit eine Mobilisierung des Wohnungsmarktes sind längst überfällig“, so das Verbändebündnis. Denn die Gesamtkonjunktur in Deutschland gehe nach unten – und dies habe in der Folge auch erhebliche Konsequenzen für den Wohnungsmarkt. Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks (SPD) habe bereits zugesagt, bei nachlassender Wohnungsbau-Konjunktur einzugreifen. Dabei habe sie auch eine Anpassung der Abschreibungsbedingungen nicht mehr ausgeschlossen. Dieser Ankündigung müssten jetzt Taten folgen. „Es wird höchste Zeit, den Wohnungsbau in Deutschland angemessen zu reaktiveren“, stellt das Bündnis klar. Von dem Geld, das der Staat am Wohnen und Mieten verdiene, müsse deutlich mehr als bisher in den Wohnungsbau zurückfließen. „Durch Abwarten kommen wir nicht weiter. Der Staat muss handeln – und zwar jetzt“, so das Verbändebündnis Wohnen.

Bauen wird immer  
anspruchsvoller

**Tobias Langenbach**



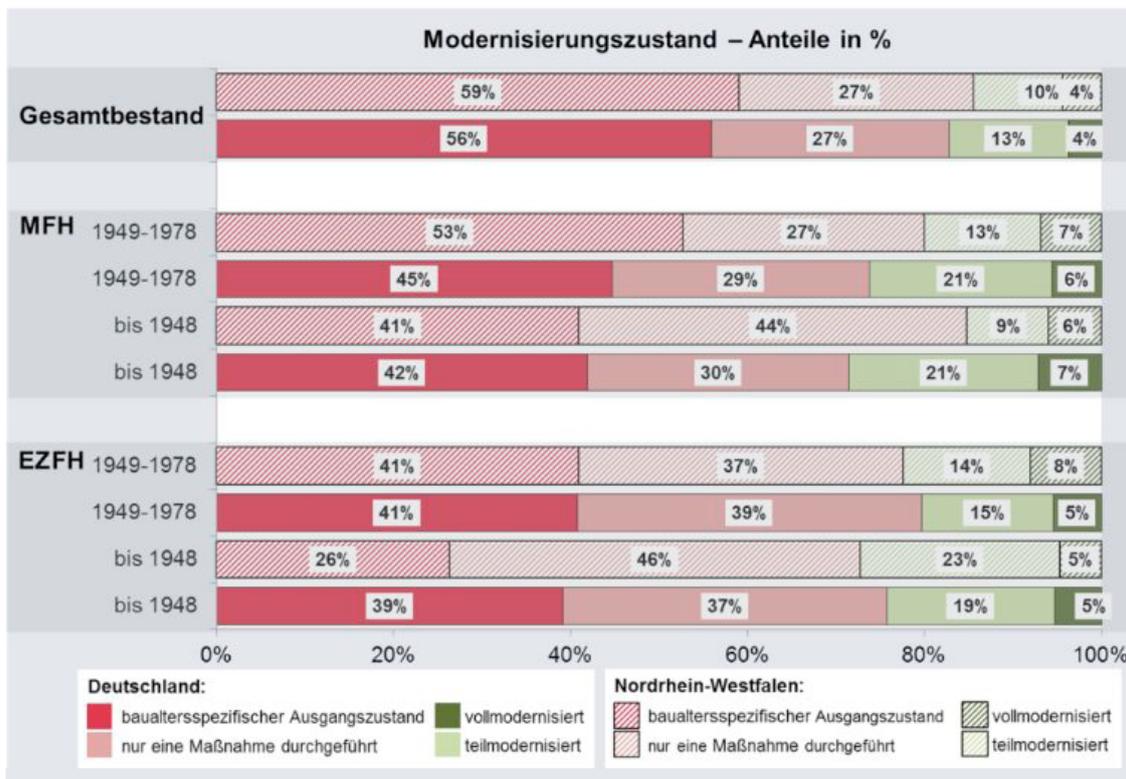
LED's<sup>®</sup>  
CHANGE  
THE WORLD

**LED's**  
*entertain you*

Führung / Kommunikation

# Immobilienwirtschaft warnt vor Absenkung und Befristung der Modernisierungsmieterhöhung

Der Koalitionsvertrag sieht unter der Rubrik „bezahlbares Wohnen“ mehrere Veränderungen des Mietrechts vor. Dazu zählt auch, dass nach dem Willen der Großen Koalition die Mieterhöhung nach Modernisierung nur noch zu höchstens zehn Prozent jährlich und längstens bis zur Amortisation der Kosten erfolgen darf.



Modernisierung des Wohnungsbestandes in Deutschland unter Energieeffizienzgesichtspunkten;  
Quelle IWU 2012

Die modernisierungsbedingte Mieterhöhung stand im Mittelpunkt des Parlamentarischen Abends, zu dem die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland BID in die Berlin-Brandenburgische Akademie der Wissenschaften eingeladen hatte. Dabei wurde das Gutachten „Wirkungsanalyse der Mietrechtsänderungen – Mieterhöhung nach Modernisierung“ präsentiert, das das InWIS-Institut im Auftrag der BID erstellt hat.

Jens-Ulrich Kießling, Vorsitzender der BID und Präsident des Immobilienverbandes IVD, wies in seiner Begrüßung darauf hin, dass etwa 80 Prozent des Wohnungsbestandes vor 1990, die Hälfte davon in den 1950er bis 1970er Jahren errichtet worden ist. „Die geltenden Regelungen haben dazu beigetragen, diesen Wohnungsbestand in der Vergangenheit zeitgemäß zu sanieren. Deutschland verfügt dadurch über einen qualitativ sehr guten Wohnungsbestand für breite Schichten der Bevölkerung. Angesichts großer Herausforderungen, den Wohnungsbestand und die Wohnquartiere an die Anforderungen einer alternden Gesellschaft anzupassen sowie die Energieeffizienz zu steigern und dem Klimaschutz Rechnung zu tragen, ist zukünftig eher ein höheres Modernisierungsvolumen erforderlich“, so Kießling.

[Zum InWIS Gutachten Wirkungsanalyse zur Mieterhöhung nach Modernisierung per KLIICK](#)

Eine Begrenzung der modernisierungsbedingten Mieterhöhung bis zur Amortisation der Modernisierungskosten kommt jedoch einem Investitions- beziehungsweise Modernisierungsstopp gleich, wie das InWIS-Gutachten nachweist. Dort heißt es: „Schon eine Verringerung der Mieterhöhungsmöglichkeit von 11 auf 10 Prozent macht viele Modernisierungen nicht mehr attraktiv. Sie sind nicht mehr wirtschaftlich darstellbar. Darf die modernisierungsbedingte Mieterhöhung aber nur bis zur Amortisation der Modernisierungskosten geltend gemacht werden, ist keine der berechneten Modernisierungsmaßnahmen mehr wirtschaftlich darstellbar.“ Dies betreffe alle Arten von Investitionen – von der Verbesserung der Sicherheitsausstattung an Wohnungseingangstüren, den Balkonanbau und das Nachrüsten von Aufzugsanlagen bis hin zu aufwändigen Modernisierungen wie der altersgerechte Umbau von Wohnungen und energetische Sanierungen.

„Mit der Regelung zur Amortisationsdauer wird das Geschäftsmodell der Vermietung von Wohnungen ausgehöhlt: Der Mieter erhält nach der Amortisation der Modernisierungskosten einen Nutzen, ohne dass er dafür ein Entgelt bezahlt. Leistungen zu bieten, für die keine Gegenleistung in Form eines Mietentgeltes erbracht wird, ist letztlich kein ‚Vermieten‘, sondern ‚Verschenken‘“, kritisierte Kießling die entsprechende Vereinbarung im Koalitionsvertrag. „Damit dieses Vorhaben erst gar nicht in einen Gesetzentwurf mündet, stellen wir schon jetzt die Folgenabschätzung vor.“ Ulrich Kelber (SPD), Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, kündigte jedoch an, direkt nach der Verabschiedung der Mietpreisbremse mit der Umsetzung der zweiten mietrechtlichen Tranche des Koalitionsvertrages zu starten. Sein Kollege aus dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, der Parlamentarische Staatssekretär Florian Pronold (SPD), legte den Fokus auf die gestiegenen Baukosten, die dem Neubau bezahlbarer Wohnungen und damit der Entspannung der Wohnungsmärkte im Wege stehen. Im „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ werde man auch Kostentreiber wie die Stellplatzverordnung auf den Prüfstand stellen.

Dr. Jan-Marco Luczak (CDU), stellvertretender Vorsitzender des Bundestagsausschusses für Recht und Verbraucherschutz, machte aus seiner Skepsis gegenüber der geplanten Befristung und Absenkung der Modernisierungsmieterhöhung keinen Hehl: „Das Schlimmste, was passieren kann, wäre, dass nichts mehr passiert.“ Also dass der im InWIS-Gutachten prognostizierte Investitions- und Modernisierungsstopp tatsächlich eintreten würde.

Schon eine Verringerung der Mieterhöhungsmöglichkeit von 11 auf 10 Prozent macht viele Modernisierungen nicht mehr attraktiv

red

---

Enten legen ihre Eier in aller Stille.  
Hühner gackern dabei wie verrückt. Was ist die Folge? Alle Welt ißt Hühnereier. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

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

---

Führung/Kommunikation

## Peter Nagels Kunststück - Schleswig-Holsteins 1. Edition Kunst mit Wein

Einige sammeln Kunst, andere sammeln edlen Wein. Die Edition Kunst mit Wein von Schleswig-Holstein Die Kulturzeitschrift für den Norden vereint beides. Für die Kunst steht Peter Nagel, für den Wein Melanie Engel vom Weingut Ingenhof in Malkwitz.



Drei Kunststücke Schleswig-Holstein als Geschenk, Peter Nagels „Das Kunststück“, ein einmaliger Wein mit dem „Kunststück“ auf der Flasche und Schleswig-Holstein Die Kulturzeitschrift für den Norden als Jahresabo

Die wichtigste Voraussetzung: Kunst und Wein müssen aus Schleswig-Holstein kommen. Peter Nagel, Mitbegründer der Gruppe Zebra, Professor der Muthesius Kunsthochschule zu Kiel, einer der großen schleswig-holsteinischen Maler lebt und arbeitet hier.

Melanie Engels Weinberg liegt in der Holsteinischen Schweiz. Wir haben 500 Flaschen trockenem Rotwein, Jahrgang 2011, aus ihrem Keller ausgesucht - ein Cuvée aus Regent und Cabernet Cortis. Er wuchs, reifte und wurde hier im Lande abgefüllt. Für diesen Wein schuf Peter Nagel „Das Kunststück“, das Etikett und signierte Flasche für Flasche von Hand. Wir laden Sie ein dieses Kunststück zu erwerben. //

Das Kunststück, jede Flasche ist von Hand nummeriert und signiert

Wir haben für Sie zwei Pakete geschnürt.

### Paket 1:

Eine Flasche Peter Nagels „Das Kunststück“ nummeriert und handsigniert plus ein Jahresabo (sechs Ausgaben) Schleswig-Holstein - Die Kulturzeitschrift für den Norden zum Preis: 68 Euro.



Das Weingut Ingenhof setzt auf robuste Weinsorten wie Cabernet Cortis, mit denen man auch hoch im Norden Qualitätswein herstellen kann.

## **Paket 2:**

Eine Flasche Peter Nagels „Das Kunststück“ nummeriert und handsigniert plus ein Jahresabo (sechs Ausgaben) Schleswig-Holstein - Die Kulturzeitschrift für den Norden und ein Kunstdruck auf 320 Gramm Papier vom „Kunststück“ (Auflage 150, nummeriert und handsigniert in A2. Durch individuelle Handkolorierung wird jedes Blatt zum Unikat.) Preis: 148 Euro.

## **So bestellen Sie:**

Entweder per mail an:  
[das.kunststueck@schleswig-holstein.sh](mailto:das.kunststueck@schleswig-holstein.sh)

## **oder per Post an die Redaktion**

Redaktion Schleswig-Holstein  
Die Kulturzeitschrift für den Norden  
Kristof Warda, Löjaer Berg 22, 23715 Bosau

**„Edlen Wein in Schleswig-Holstein herzustellen, ist wahrlich ein Kunststück.“**

Peter Nagel



Melanie Engel klärt Peter und Hanne Nagel über ihren Weinberg auf: Der Südhang des Kleinen Gröndalberges in der Holsteinischen Schweiz bietet mit seiner Neigung von 30° perfekte Anbaubedingungen; Fotos David Bunde, Kristof Warda

Führung / Kommunikation

# Schneeverwehungen, Dachlawinen, Eiszapfen: Schneeräumpflicht betrifft auch das Dach!

Auch wenn die momentane Wetterlage noch nicht an die weiße Pracht denken lässt, so sollten sich Hausbesitzer bzw. Verfügungsberechtigte unbedingt die Frage stellen, wer ihre Verkehrsflächen, Wege und Dächer im Winter von Eis und Schnee freihält. Denn die Schneeräumung ist eine Pflicht, die die Kommunen auf Immobilieneigentümer übertragen haben. Versäumnisse im Winterdienst können mit hohen Schadenersatzforderungen – unabhängig ob Personen- oder Sachschaden – einhergehen.



Schnee auf dem Flachdach. Das Gewicht ist nicht zu unterschätzen

Und zur Schneeräumpflicht gehört auch das Dach. Taut der Schnee erst einmal an und gefriert wieder, wird es richtig gefährlich: Dann wird die Schneelast schnell mehrere Tonnen schwer und kann zu Schäden am Dach und im schlimmsten Falle zu Dacheinstürzen führen. Gefährdet sind hier besonders Gebäude mit Flachdach. Die zulässige Schneelast ist übrigens nicht von der Schneehöhe abhängig, sondern vom Schneegewicht: „Pulverschnee ist viel leichter als Nassschnee. Beispielsweise bringt 10 Zentimeter frischer Pulverschnee etwa 10 Kilo je Quadratmeter auf die Waage. Die gleiche Höhe Nassschnee wiegt aber schon rund 40 Kilo je Quadratmeter, während eine 10 Zentimeter dicke Eisschicht 90 Kilo wiegt“, informiert Siegfried Ruhkamp, Gebäudereinigermeister und Betriebsleiter bei der Niederberger Gruppe am Standort Köln. Seine Winterdienstler bestimmen deshalb durch exakte Messverfahren das tatsächliche Schneegewicht.

Tückisch sind vor allem Schneeverwehungen auf Flachdächern, weil das Gewicht dann unterschiedlich verteilt ist, sowie von Schnee und Eis überdeckte Dacheinbauten, die nicht betreten werden dürfen. „Daher raten wir aus Sicherheitsgründen, besser nicht den Hausmeister aufs Dach zu schicken, sondern die Dachräumung Fachleuten zu überlassen. Leider erleben wir aber jedes Jahr, dass wir zu spät mit Dachräumungen beauftragt werden, so dass wir dann selbst nicht mehr gefahrlos ein Dach betreten können. Muss jedoch erst einmal die Feuerwehr anrücken, wird es richtig teuer für Immobilienbesitzer“, sagt Ruhkamp. Sein Kollege vom Berliner Betrieb macht auf die Gefahren von herabfallenden Eiszapfen aufmerksam: „Es mag vergleichsweise harmlos aussehen, wenn Eiszapfen von Dachrinnen herabhängen. Beginnen sie jedoch zu

**Tückisch sind vor allem  
Schneeverwehungen auf  
Flachdächern**

tauen, rauschen in Sekundenbruchteilen mehrere Kilo auf vorbeigehende Passanten und können sie sehr schwer verletzen“, ergänzt Peter Hollmann, Betriebsleiter des Berliner Standorts der Niederberger Gruppe. Deshalb gehört auch die professionelle Eiszapfenentfernung mit zum Winterdienstrepertoire sämtlicher Betriebe des Dienstleisters für Facility Management.

Was hilft? Das Dach im Herbst einer gründlichen Wartung und Reinigung unterziehen. „Bei Flachdächern beispielsweise den Dachentwässerungseinrichtungen ein besonderes Augenmerk schenken. Sie müssen nicht nur in ausreichender Anzahl vorhanden sein, sie dürfen auch weder durch Laub verstopft noch defekt sein, damit Tau- und Regenwasser abfließen kann. Bei Schrägdächern sind besonders die Schneefanggitter zu kontrollieren, um für bestmöglichen Schutz vor Dachlawinen zu sorgen“, meint Hollmann.

Eiszapfen, die Gefahr von oben

red

## Über die Niederberger Gruppe

Ihren Ursprung findet die NIEDERBERGER Gruppe bereits 1924 in der von Jakob Niederberger und Albert Armbrust in Köln gegründeten Jakob Niederberger Großbauten-Reinigungs GmbH & Co. KG. Seither hat sich die Produktpalette des Unternehmens kontinuierlich erweitert: Zum Repertoire der Gruppe gehören neben der Bau- und Industriereinigung auch die Graffitiabeseitigung ebenso wie die Reinigung von Glas-, Stein- und Metallfassaden. Auch der Hausmeisterservice, Kurierdienste aller Art oder die Wartung von Industrieanlagen sind Teil der umfangreichen Angebotspalette des Spezialisten für infrastrukturelle Gebäudedienste. Das Unternehmen beschäftigt heute an bundesweit zehn Standorten rund 3.500 Mitarbeiter, von denen bis zu 90 Prozent sozialversicherungspflichtig angestellt sind. Unter ihnen befinden sich stets etwa 70 Auszubildende und damit deutlich mehr, als es in der Branche üblich ist. Mit einem Jahresumsatz von zuletzt über 62 Millionen Euro gehört die NIEDERBERGER Gruppe zu den führenden Anbietern auf dem Reinigungsmarkt.

WIR VERBINDEN ZAHLEN, DATEN,  
FAKTEN MIT EMOTIONEN!

**STOLPUNDFRIENDS**  
Die Markenmacher für die Wohnungswirtschaft. Seit 1989.

Geschäftsbericht

GESCHÄFTSBERICHTE | NACHHALTIGKEITSBERICHTE | IMAGEBROSCHÜREN

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

Führung / Kommunikation

# RA Dr. Peter Hitpaß – muss Mieter Schnee schippen, wenn Vermieter es will?

Noch scheint die Herbstsonne über Norddeutschland. Aber der Winter steht vor der Tür. Straßen und Fußwege sind dann von Schnee und Eis überzogen. Bei der Beseitigung der weißen Pracht scheiden sich die Geister. Wer muss streuen? Wer haftet bei Schäden? Der Vermieter hat grundsätzlich die Verkehrssicherungspflicht. Er muss Bürgersteige, Fußwege und Grundstückszufahrten bei Schneeglätte mit abstumpfenden Mitteln streuen. Dennoch kann der Vermieter den Mieter zum Schneeräumen verpflichten. Darauf weist der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) hin.



Dr. Peter Hitpaß, Hamburg; Foto vnw

Nach einem Urteil des Landgerichts Karlsruhe (Az. 2 O 324/06) kann der Vermieter die Streupflicht auf den Mieter abwälzen. Dies muss ausdrücklich im Mietvertrag oder in der Hausordnung vereinbart sein. Der Vermieter muss dem Mieter einen Zeitplan für den Räumdienst übergeben haben. Dann ist der Mieter verantwortlich und nach einem Urteil des Amtsgerichts Ulm (Az. 6 C 968/86 – 03, 6 C 968/86) schadensersatzpflichtig, wenn er den Gehweg nicht streut und eine Mitmieterin auf dem Weg zu den Müllcontainern infolge Glatteises zu Fall kommt und sich dabei verletzt. Der Vermieter muss den Mieter überwachen, ob er seinen Pflichten auch regelmäßig nachgekommen ist, so das Landgericht Waldshut-Tiengen in einem Urteil (Az. 1 O 60/00). Dazu sind Kontrollgänge erforderlich, die mit Datum, Uhrzeit und Dauer aus Gründen der Beweisspflicht penibel dokumentiert werden sollten. In Mehrfamilienhäusern kann der Vermieter die Erdgeschossmieter zum Räumen von Schnee bzw. Glatteis verpflichten, so das LG Köln (Az. 1

**Der Vermieter muss den Mieter überwachen**

S 201/12). Die Gemeindeordnungen regeln, ab wann der Mieter streuen muss; meistens zwischen 7:00 Uhr und 21:00 Uhr. Die Streupflicht beginnt grundsätzlich unverzüglich nach Ende des Schneefalls.

VNW-Pressesprecher Dr. Peter Hitpaß: „Wir empfehlen die Übertragung der Räum- und Streupflicht eindeutig im Mietvertrag oder in der Hausordnung zu regeln. Dem Mieter muss klar sein, worauf er sich einlässt. Ansonsten kann der Vermieter ein Unternehmen mit der Schneebeseitigung beauftragen und die ihm dabei entstehenden Kosten auf die Mieter umlegen. Für diese Variante hat sich ein Großteil unserer Mitgliedsunternehmen entschieden. Sie bieten ihren Mietern damit eine Serviceleistung an.“

Führung / Kommunikation

# Wohnen contra Gewerbe? Erfolgsfaktoren für ein verträgliches Nebeneinander verschiedener Nutzungsarten

Die berühmte Frage „Was war zuerst da – die Henne oder das Ei?“ stellt sich manchmal auch in der Immobilienwirtschaft. Dann lautet sie: „Was war zuerst da – das Wohngebiet oder die Industrie?“ – oft vor dem Hintergrund: Wer hat mehr Rechte am Standort? Denn wenn Industrie und Wohnen aufeinander treffen, sind Konflikte keine Seltenheit. Auf der einen Seite die Anwohner, die befürchten, ihre Lebensqualität werde durch den industriellen Betrieb eingeschränkt. Auf der anderen Seite das Unternehmen, das möglichst wenig in seinem Geschäftsbetrieb gehindert werden möchte. Michael Daniel Dada und Dr. Stefan Altenschmidt stellen Lösungen vor.



Was machen, wenn die „Schornsteine“ näher kommen? Foto Warda

Oft ist das Nebeneinander von Wohnsiedlungen und Industriebetrieben in Deutschland historisch bedingt. Für die Städte und Gemeinden, die nach wie vor Industrie und Gewerbe in nennenswertem Umfang beherbergen, stellt sich daher immer wieder eine stadtentwicklungspolitische Herausforderung: Wie gut verträgt sich eine industrielle Nutzung mit anderen Nutzungen? Insbesondere in dicht besiedelten Regionen kommt es häufig zu konkurrierenden Nutzungsansprüchen.

Gerade seitens der Anwohner ist der Widerstand gegen den Bau oder eine weitere Annäherung an Gewerbeflächen oft hoch. Denn wenn die Öffentlichkeit etwas zum Thema Nebeneinander von Wohnen und Industrie hört, sind es oft negative Beispiele aus den Medien: Ein entsprechendes Beispiel wäre die Berichterstattung über Ritterhude nördlich der Stadt Bremen in diesem September. Dort war eine Fabrik für die Entsorgung chemischer Lösungsmittel explodiert – ein Toter und hoher Sachschaden waren die Folge. Dass es dagegen viele andere, positive Beispiele von einem Nebeneinander von Industrie und Wohnen gibt, ist der Mehrheit dagegen nicht bewusst.

Widerstand gegen den Bau

## Ein Beispiel, wo das Miteinander funktioniert,

ist der Neubau eines der größten europäischen Steinkohlekraftwerke im westfälischen Datteln in einem Abstand von nur einigen hundert Metern zu einer langjährig bestehenden Wohnsiedlung und einer Kinderklinik. Durch planungsrechtliche Festsetzungen etwa zu weitgehenden Lärmschutzmaßnahmen und eine nachbarverträgliche Anordnung von Anlagenteilen konnte ein Ausgleich gefunden werden, der in der Gemeindevertretung als angemessen angesehen und Teil eines Bebauungsplanes wurde. Lösungen müssen aber nicht nur bei Neubauten von Industriebauten gefunden werden, sondern auch schon dann, wenn ein Betrieb expandiert und näher an eine bestehende Wohnbebauung heranrückt. Umgekehrt ist es ebenso möglich, dass neue Wohngebiete entstehen oder bestehende Wohngebiete erweitert werden, so dass sie an eine benachbarte gewerbliche Nutzung heranrücken. Ein besonderer Brennpunkt ist in diesem Zusammenhang die prosperierende Metropole Köln mit einer äußerst starken Nachfrage nach Wohnraum und einer Mischung aus industriellen Brachflächen und bestehenden Industrie- und Gewerbebetrieben. Vorstellbar sind auch Gemengelagen, bei denen man kaum einen Wohn- und gewerblichen Charakter für abgrenzbare Teilgebiete ausmachen kann.

Was tun, wenn ein Betrieb expandiert

## Allen geschilderten Fällen ist etwas gemeinsam:

Es gibt besagtes Konfliktpotenzial. Vom Extremfall einer Havarie über Schadstoff- bis hin zur Geruchs- oder Lärmbelastung – Gewerbebetriebe sind nicht zwingend als Nachbarn für Wohngebiete prädestiniert. Anders gesagt: Ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Industrie ist kein Selbstläufer. Die Bewältigung von Nutzungskonflikten kann viel mehr zur Herausforderung werden. Häufig bestehen beachtliche rechtliche Hürden, die dazu dienen, Beeinträchtigungen für Anwohner zu vermeiden. Es gilt deshalb folgende Regelung: Der Gesetzgeber hat für Industriebereiche und Wohnbebauung einen Trennungsgrundsatz festgelegt. Durch einen ausreichenden räumlichen Abstand sollen schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, wozu auch besagte Lärmbeeinträchtigungen der Anwohner gehören.

Häufig bestehen beachtliche rechtliche Hürden

Und doch ist die dauerhafte Nähe oder gar eine Verzahnung möglich und in der Praxis auch vielerorts zu beobachten. Beispielsweise gibt es eine Fläche in Frankfurt-Praunheim, die in der Vergangenheit gewerblich genutzt wurde. Nach Abzug des Mieters lag das Areal lange brach, bis sich neue Nutzer fanden, die den Neubau einer Werkstatt unter anderem für Holzarbeiten inklusive Lackierbereich planen. Auch ein Einzelhandels-Center soll hier gebaut werden. Südlich schließt sich Wohnbebauung an, die noch nach Norden in das Gebiet hinein erweitert wurde. Die Wohnbebauung rückte somit an die künftige gewerbliche Nutzung heran. Durch sorgfältige Prüfungen im Vorfeld und planerische Festlegungen, die auf einer angemessenen Abwägung aller Interessen beruhen, kann wie hier ein hohes Maß an Verträglichkeit und damit auch Rechtssicherheit geschaffen werden. Wie verhindert wird, dass potenzielle Nutzungsunstimmgigkeiten zu tatsächlichen Konflikten werden, hängt von den zugrundeliegenden bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen ab. Ein Bebauungsplan fixiert diese Rahmenbedingungen und entspricht im Idealfall den Leitlinien der städtebaulichen Entwicklung einer Region. Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für jedermann einsehbar.

## Das Beispiel aus Praunheim verdeutlicht den Nutzen des Bebauungsplans:

Für dessen Aufstellung musste eine so genannte Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgen. Dies impliziert Gutachten, die die kritischen Felder wie Lärm und Schadstoffe beleuchten. Sie müssen nachweisen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Entsprechend hat es hier unter anderem eine schalltechnische Untersuchung gegeben, die den Gewerbe- und Verkehrslärm analysiert und entsprechende Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzanlagen und passiven Schallschutz aufgezeigt hat. Im Ergebnis zeigte sich, dass „eine verträgliche Nachbarschaft dauerhaft gesichert ist“.

Eine verträgliche Nachbarschaft dauerhaft sichern

Eine positive Umweltverträglichkeitsprüfung ist allerdings noch keine Garantie dafür, dass keine Konflikte zu erwarten sind. In der Praxis kommt es vereinzelt zum Streit darüber, ob die im Planungsverfahren erstellten Gutachten korrekt sind und die Konfliktlagen angemessen erfassen. Ist das nicht der Fall, kann ein Bebauungsplan gerichtlich für ungültig erklärt werden. Im schlimmsten Fall droht dann der Abriss. Dieser Sachverhalt lässt sich auch auf das Beispiel Datteln übertragen: E.ON hatte hier bereits über eine Milliarde Euro in das Steinkohlekraftwerk investiert, es war fast fertiggestellt. Plötzlich musste neues Pla-

nungsrecht geschaffen werden, denn ein benachbarter Landwirt hatte den Energieriesen unter anderem mit dem Argument zu geringer Abstände in die Knie gezwungen. Grundsätzlich lassen sich Konflikte zwar nie ausschließen, sie sind jedoch durch eine vorausschauende Herangehensweise vermeidbar, die neben wirtschaftlichen auch rechtliche Aspekte berücksichtigt. Welche Maßnahmen und Vereinbarungen getroffen werden, hängt vom Einzelfall ab. Dennoch gibt es Maßnahmen, die sich häufiger in der Praxis finden: Zum Beispiel werden gewerbliche Nutzungen gemäß ihrer zulässigen Lärmemission unterteilt. Das heißt, dass es verschiedene Bereiche gibt, von denen unterschiedlich große Lärmbelastungen ausgehen dürfen. Die gewerblich genutzten Bereiche, die der Wohnbebauung am nächsten liegen, dürfen weniger Lärm emittieren als weiter entfernt gelegene Bereiche. Es können auch sogenannte Pufferzonen in Form von Freiflächen eingeplant werden. Wie groß die Abstände von unterschiedlich intensiven Lärmquellen sein sollten, ist in den entsprechenden Regelwerken dargelegt.

Auch Veränderungen des Nutzungsgebietes wie die bereits erwähnte Ausdehnung einer Wohnsiedlung können zu Konflikten führen, gerade weil heute die neben Industriebetrieben angesiedelten Wohnanlagen meist nicht mehr praktisch ausschließlich von den Mitarbeitern des entsprechenden Betriebes bewohnt werden: In solchen Fällen ist oft ein vertraglich festgeschriebenes, umfangreiches Lärmsanierungsprogramm hilfreich.

## Lärm ist in der Praxis sicherlich am häufigsten als Konfliktfeld anzutreffen.

Hier lässt sich aber oft schon durch vermeintlich kleine Maßnahmen Abhilfe verschaffen. So kann es vorkommen, dass eine zu hohe Lärmbelastung von einem einzigen Bauteil ausgeht, beispielsweise einem Lüfter auf dem Dach des Betriebs. Der Einbau von Schalldämpfern und die Einhausung von Aggregaten sind weitere Möglichkeiten, die eine Verbesserung für den Lärmschutz der Nachbarschaft bedeuten. Tatsächlich ist es hier durchaus üblich, dass derjenige, der mit einem Wohngebiet an die gewerbliche Nutzung herandrückt, dem gewerblichen Nutzer ökonomisch unter die Arme greift, um den Lärm am Entstehungsort zu mindern – beispielsweise durch Einbau eines neuen Lüfters. Dies wird in gesonderten Verträgen vereinbart. Daneben können auch Themen wie Schadstoffe oder Geruchsbelästigung auftreten. Daher ist es für ein friedliches Nebeneinander in jedem Fall ratsam, sich die vorhandenen oder voraussichtlichen Betriebe im Detail anzusehen: Wie sind sie mit Blick auf ein mögliches Gefahrenpotenzial einzustufen? Zählen sie zum so genannten störenden oder nicht störenden Gewerbe? Wie gestaltet sich die Freiflächennutzung? Welche Hintergrundbelastung muss berücksichtigt werden? Welche produktionsbedingten Schadstoffe sind zu erwarten? Ändert sich die Situation, wenn ein Betrieb seine Produktion künftig intensivieren sollte?

Insgesamt gilt natürlich: Das Schaffen der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist Sache der jeweiligen Gemeinde. In diesem Zusammenhang ist eine Bürgerbeteiligung im Vorfeld der Bauphase kein Einzelfall. Dennoch können private Entwickler oder deren Berater Vorarbeit für ein konfliktfreies Miteinander leisten. Sie können im Vorfeld mit der Kommune in den Dialog treten und die konkreten Inhalte von Schallschutzgutachten oder Luftgütemessungen abstimmen – sie werden in der Regel zwar erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich, je nach Fall können sie aber auch im Vorfeld sinnvoll sein. Haben Entwickler und Kommune hier unterschiedliche Vorstellungen über Methodik und Untersuchungsumfang und sprechen sie im Vorfeld nicht miteinander, kann eine ärgerliche Nachbeauftragung erforderlich werden.

Zu erwähnen bleibt allerdings: Nicht in jedem Fall sind Bebauungspläne erforderlich. Ein Beispiel ist der § 34 Baugesetzbuch, der in der Regel kleinere Vorhaben in bebauten Gebieten betrifft. Greifen besagte Regelungen, kann ein Betrieb unter Umständen Abwehransprüche geltend machen gegen gebietsfremde Nutzungen. Auch hier empfiehlt sich insofern der frühe Dialog des Entwicklers mit der Kommune.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich Wohnen und Industrie tatsächlich nicht ohne weiteres und in jedem Fall miteinander vereinbaren lassen. Deutlich wird aber bei näherer Betrachtung der Einzelfälle, dass Konflikte nicht ausufernd sein müssen. Ein frühzeitiger Dialog und vorausschauende Planung können Unstimmigkeiten verhindern. Erst das einzelfallbezogene Handeln über die Planung hinaus kann jedoch dauerhaft tragfähige Lösungen hervorbringen.

**Michael Daniel Dada**  
**Dr. Stefan Altenschmidt**

Schadstoffe oder Geruchsbelästigung

Michael Daniel Dada ist Consultant bei CBRE im Bereich GCS Transaction Advisory

Dr. Stefan Altenschmidt ist der Experte der Luther Rechtsanwaltsgesellschaft für planungsrechtliche Fragen

Consultant bei CBRE im Bereich GCS Transaction Advisory  
Dr. Stefan Altenschmidt, Experte der Luther Rechtsanwaltsgesellschaft für planungsrechtliche Fragen

Führung / Kommunikation

# Willkommenskultur für Neumieter bei Wohnungsunternehmen: Die Münchener GEWOFAG und HEIMAG zeigen wie es geht.

Von Anfang an gut beraten – zweimal im Jahr laden GEWOFAG und HEIMAG alle neuen Mieterinnen und Mieter zur großen Informationsveranstaltung „Mieten, Wohnen und mehr“ ein. Am 27. November 2014 kamen rund 150 Gäste in die GEWOFAG-Hauptverwaltung nach Ramersdorf, um sich über gesundes Wohnen, Energieeinsparung und ihre Ansprechpartner bei Münchens größter Vermieterin zu informieren.



Mieter und Mieterinnen informierten sich in der GEWOFAG-Hauptverwaltung; Foto GEWOFAG

Mitarbeitende der GEWOFAG und der HEIMAG stellten sich vor und beantworteten Fragen ihrer neuen Kundinnen und Kunden. Die Wohnforum GmbH, der konzernerneigene soziale Dienstleister, präsentierte ihre vielfältigen Angebote: vom Wohn- und Versorgungskonzept für ältere und hilfsbedürftige Menschen „Wohnen im Viertel“ bis hin zu den von ihr betriebenen Nachbarschaftstreffs. Christian Kiefer, Bereichsleiter Immobilienverwaltung bei der GEWOFAG, hieß alle neuen Mieterinnen und Mieter herzlich willkommen: „Wir möchten, dass Sie sich bei uns wohlfühlen und möglichst lange bei uns wohnen.“

Auf einem Marktplatz präsentierten sich die Partner der GEWOFAG und der HEIMAG. An den Informationsständen gab es beispielsweise das praktische Faltfahrrad zu sehen, das der Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV) gemeinsam mit dem Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Club (ADFC) entwickelte. Der Carsharing-Anbieter Stattauto hielt ein besonderes Angebot bereit: Für Mieter, die sich direkt bei der Veranstaltung bei Stattauto registrierten, entfiel die Aufnahmegebühr. Eine kostenlose Energieberatung boten die Stadtwerke München (SWM) an und auch die Themen Umwelt und Gesundheit kamen nicht zu kurz: Der Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM) informierte über Mülltrennung und der Verein Umwelt und Gesundheit e.V. gab Tipps zur Schimmelvermeidung, zu gesundem Kinderspielzeug und zum ökologischen Putzen. Unter allen Teilnehmenden der Informationsveranstaltung verlost GEWOFAG und HEIMAG als ersten Preis einen Monat mietfreies Wohnen und als zweiten Preis einen halben Monat mietfreies Wohnen. Ein MVV-Überraschungsrucksack im Wert von 100 Euro ging an den Gewinner des dritten Preises.

Wir möchten, dass Sie sich bei uns wohlfühlen

Peter Scheifele

## Führung / Kommunikation

# Die Pflichten für Aufsichtsräte werden härter, gerade bei Krisen. Haftungs-Expertin Julia Bestmann erklärt warum

Vorbei sind die Zeiten, in denen die Wahl zum Aufsichtsrat sich in einem Zugewinn an Prestige und Anerkennung erschöpfte. Immer häufiger sehen sich Aufsichtsräte Schadensersatzforderungen ausgesetzt, weil sie den Vorstand nicht richtig kontrollierten oder versäumten, Fehlentscheidungen zu verhindern. Julia Bestmann, Haftungs-Expertin erklärt warum.

Neben der Bestellung und Abberufung des Vorstands besteht die ureigene Aufgabe des Aufsichtsrates darin, die Geschäftsführung zu überwachen. Bedingt auch durch die Wirtschaftskrise hatte der Bundesgerichtshof wiederholt Gelegenheit, die Pflichten der Aufsichtsräte zu konkretisieren und zu verschärfen. Grundlegend ist in diesem Zusammenhang die sogenannte Arag-Garmenbeck-Entscheidung vom 21. April 1997 (Az: II ZR 175/95), mit der erstmals Aufsichtsräte in die Pflicht genommen wurden, Ersatzansprüche der Gesellschaft gegenüber dem Vorstand zu verfolgen.

Geschäftsführung zu überwachen

## In Krisenzeiten schlägt die Stunde des Aufsichtsrates

Aber auch die Unternehmenskrise ist die Stunde des Aufsichtsrats. Sie erfordert von ihm ein Höchstmaß an Kontrolldichte und -intensität: Bei Insolvenzzreife der Gesellschaft hat der Aufsichtsrat darauf hinzuwirken, dass der Vorstand rechtzeitig einen Insolvenzantrag stellt und keine Zahlungen mehr leistet. Die Mitglieder des Aufsichtsrates haften – ebenso wie Vorstände und Geschäftsführer – persönlich und gesamtschuldnerisch in unbegrenzter Höhe für den der Gesellschaft durch pflichtwidriges Verhalten entstandenen Schaden. Aufgrund der geltenden Beweislastumkehr wird bis zum Beweis des Gegenteils von der Pflichtwidrigkeit und dem Verschulden auf Seiten des Aufsichtsrates ausgegangen.

## Unternehmens-D&O schützt Vorstände und Aufsichtsräte

Eine Versicherungslösung für die mit der Amtsausübung verbundenen finanziellen Risiken ist die sogenannte D&O-Versicherung (Directors and Officers Liability) – eine Managerhaftpflicht-Versicherung für Vermögensschäden, in der neben den Vorstands- auch die Aufsichtsratsmitglieder als Organe der Gesellschaft versichert sind. Seit Mitte der 1990er-Jahre haben sich D&O-Versicherungen mit einem Prämienaufkommen von insgesamt mehreren Hundert Millionen Euro in Deutschland etabliert.

## Wenn es hart auf hart kommt, ist ein Interessenkonflikt vorprogrammiert

Nicht selten wird mit einer Pflichtverletzung des Vorstands gleichzeitig eine Pflichtverletzung des Aufsichtsrats einhergehen. Der Vorwurf lautet dann auf Versäumnisse bei der Kontrolle und Überwachung des Vorstands. De facto erfolgt im Regelfall zunächst eine Inanspruchnahme des Vorstands. Wenn der beklagte Vorstand den Aufsichtsräten aber den Streit verkündet, sind diese „mit im Boot“. Ein und derselbe D&O-Versicherer steht dann vor der Herausforderung, gleichzeitig die Interessen des beklagten Vorstands und der streitverkündeten Aufsichtsräte zu vertreten.

Häufig ist die Pflichtverletzung des Vorstands gleichzeitig eine Pflichtverletzung des Aufsichtsrats

## Separate D&O-Lösungen für Aufsichtsräte

Zur Vermeidung des aufgezeigten Interessenkonflikts werden in der Praxis mittlerweile separate D&O-Lösungen für Aufsichtsräte angeboten. Im sog. Twin-Tower-Modell sind Vorstände und Aufsichtsräte jeweils bei unterschiedlichen Risikoträgern versichert. Diese saubere Trennung führt zwar zu einer Stärkung der Unabhängigkeit beider Mandate, jedoch ist das Twin-Tower Modell mit einer erheblichen Prämienlast verbunden. Eine weitere Versicherungslösung ist die sog. Two-Tier Trigger-Policy (Triple-T). Hierbei handelt es sich um eine separate D&O für die Aufsichtsräte, welche zusätzlich zu der Unternehmens-D&O besteht. Die Two-Tier Trigger-Policy kommt erst beim Auftreten von Interessenkonflikten zum Tragen, wie z. B. bei der bereits erwähnten Streitverkündung, einer Anfechtung der Unternehmens-D&O oder wenn deren Deckungssumme erschöpft sein sollte. Aber auch die Two-Tier Trigger-Policy führt zu einer zusätzlichen Prämienlast; zudem wird deren Abschluss bei börsennotierten Gesellschaften auch der Genehmigung durch die Hauptversammlung bedürfen. Als weitere Option steht es schließlich dem einzelnen Aufsichtsratsmitglied frei, sich auf eigene Kosten eine individuelle Versicherungssumme zu verschaffen und eine sog. Personal-D&O abzuschließen.

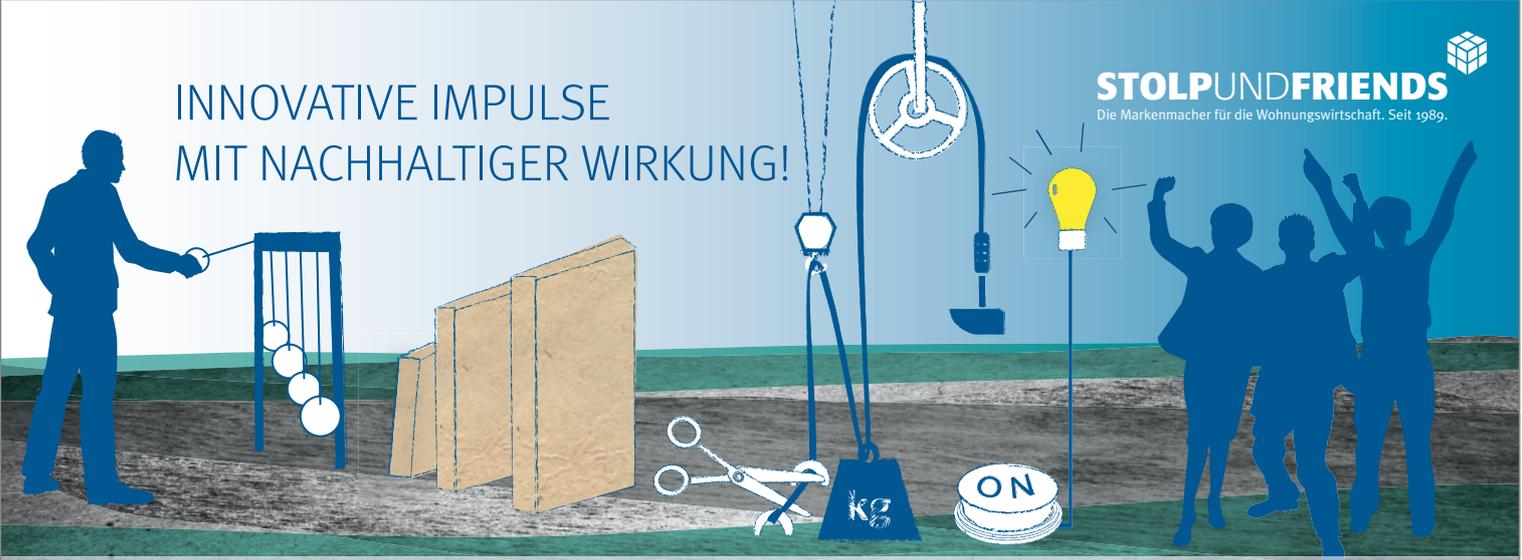
Diese saubere Trennung der Mandate

## Effektiver Schutz über eine Unternehmens-D&O mit ausreichender Deckungssumme?

Im Ergebnis sollte je nach Unternehmensgröße, Geschäftsgegenstand und Konfliktpotential abgewogen werden, ob eine separate D&O-Lösung für Aufsichtsräte zur Umsetzung kommt. Kleineren Unternehmen wird im Regelfall zu empfehlen sein, die Unternehmens-D&O mit einer ausreichenden und angemessenen Deckungssumme auszustatten, gegebenenfalls auch durch Vereinbarung einer Mehrfach-Maximierung oder einer „Layer-Lösung“ mit sog. Excedenten. Hier sollte eine ausreichend bemessene Versicherungssumme allen Organen den gebotenen Versicherungsschutz bieten – dies sowohl im Hinblick auf die Mehrfach-Inanspruchnahme als auch im Hinblick auf den „Super-GAU“, den finanziellen Großschaden. Aufsichtsräte sollten aber wachsam sein: Denn die Fälle einer doppelten Inanspruchnahme bzw. Streitverkündung dürften in der Praxis zwar noch eher die Ausnahme bilden, dies mag sich angesichts der Zunahme von medienwirksamen Manager-Haftungsprozessen aber künftig ändern.

Julia Bestmann, Ass. Jur.

Fachbereich Haftpflicht und Financial Lines, AVW Unternehmensgruppe



INNOVATIVE IMPULSE  
MIT NACHHALTIGER WIRKUNG!

**STOLPUNDFRIENDS**  
Die Markenmacher für die Wohnungswirtschaft. Seit 1989.

VERNETZTES MARKETING | ANALYSE | CHANGE MANAGEMENT | DEMOGRAFIEKONZEPTE | [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

Führung / Kommunikation

# Teilen statt Haben! Zugang statt Besitz! Shareconomy für Genossenschaften? Herr Seeger, was meine Sie?

Teilen statt Haben! Zugang statt Besitz! Das vermeintlich neue Prinzip der Shareconomy ist Schlagwort der Stunde. Doch was steckt dahinter? Die Idee, den Mehrwert zu erhöhen, indem man miteinander teilt, ist nicht neu. Im Gegenteil: Es ist das Grundprinzip der Wohnungsbaugenossenschaften. Schon seit 150 Jahren ist ihr Ziel, die wirtschaftliche und soziale Förderung ihrer Mitglieder durch einen gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb. Vertreter der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften beleuchten den aktuellen Trend und zeigen, wo Potenziale und Gefahren liegen.



Der Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. tauschte sich mit Vertretern der Shareconomy über Potenziale und Fallstricke des Trends aus; alle Fotos Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. / Jochen Quast

Im Rahmen der Veranstaltung „Genossenschaften im Gespräch“ hat sich der Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. am 1. Dezember 2014 mit Vertretern der Shareconomy ausgetauscht. Jana Tepe, Gründerin der Job-Sharing-Plattform TANDEMPLOY, Paul Gerlach, Autor, und Cris Ludwig, Berater der Crowdfunding-Community Startnext, beleuchteten das Thema vielfältig – und zeigten Potenziale auf, das Leben in der Stadt der Zukunft zu verändern.

„Der Grundgedanke, Wohlstand durch Teilen erhöhen‘ eint Genossenschaften mit den Ideen der Shareconomy“, erklärt Frank Seeger, Vorstandsmitglied des Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. Dennoch zieht der neue Trend auch negative Entwicklungen mit sich. Das Makler-Modell von digitalen Tausch- und Leihbörsen macht vor allem die Plattformen zu Nutznießern. „Die Ausprägung der Shareconomy hin zum Profit der Mittler ist nicht mit dem Genossenschaftsgedanken vereinbar“, erläutert Seeger weiter. Dennoch hat die Shareconomy aus Sicht der Genossenschaften, interessante Geschäftsmodelle und Ideen einer neuen Generation von Marktteilnehmern hervorgebracht. „Viele Ansätze, etwa Job-Sharing oder Crowdfunding sind auch für die Genossenschaften interessant. Diese zu definieren und in unsere traditionellen Geschäftsmodelle zu implementieren wird Aufgabe der Zukunft sein“, so Seeger abschließend.

**Petra Resedaritz**

**Wohlstand durch  
Teilen erhöhen**



Frank Seeger, Vorstandsmittglied Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V., führte durch die Veranstaltung.

## Der Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V.

ist ein Zusammenschluss von 30 Wohnungsbaugenossenschaften in der Hansestadt mit rund 130.000 Wohnungen und über 200.000 Mitgliedern. Ziel des Arbeitskreises ist es, Interessen und Aktivitäten der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften zu bündeln und das genossenschaftliche Wohnen bekannter zu machen. Als lokal verwurzelter Arbeitgeber und bedeutender Auftraggeber für das Handwerk sind die Wohnungsbaugenossenschaften ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor in der Hansestadt. Mit ihren sozialen Aktivitäten und der Förderung des Gemeinschaftsgedankens leisten sie einen wichtigen Beitrag zur positiven Entwicklung einzelner Stadtquartiere und dessen Vielfalt.

Weitere Informationen unter: [www.wohnungsbaugenossenschaften-hh.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaften-hh.de)



## ERDGAS UND STROM FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Die DEH Deutsche Energiehandels GmbH bietet Wohnungswirtschaftskunden entscheidend mehr: Abrechnungs- und Preissysteme, die die Marktmöglichkeiten optimal nutzen. Dazu die Wahl zwischen Öko- und Preisvorteilsprodukten. Und außerdem eine persönliche Betreuung, die jeweils auf die individuellen Bedürfnisse eingeht.

Angleichung der Laufzeiten unterschiedlicher Standorte? Stichtagsgenaue Abrechnung innerhalb eines vorgegebenen Kurzzeitkorridors? **Aber gerne doch!**

**Sprechen Sie mit uns, lassen Sie sich beraten und noch heute ein individuelles Versorgungsangebot erstellen.**

**DEH**  
Deutsche Energiehandels GmbH

DEH Deutsche Energiehandels GmbH  
Industrie-Str. 9 • 78224 Singen  
Tel. (07731) 5900-1900  
[info@deh-wohnungswirtschaft.de](mailto:info@deh-wohnungswirtschaft.de)  
[www.deh-wohnungswirtschaft.de](http://www.deh-wohnungswirtschaft.de)



Führung / Kommunikation

# Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung – Genossenschaften haben das Potenzial für die Lösung gesellschaftlicher Probleme

Die fünf genossenschaftlichen Verbände Mitteldeutschlands – der Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen Anhalt e. V. (vdwg), der Genossenschaftsverband e. V. (GV), der Fachprüfungsverband von Produktivgenossenschaften in Mitteldeutschland e. V. (FPV), der Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e. V. (ptw.) und der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) luden am 2. Dezember 2014 zum 2. Mitteldeutschen Genossenschaftskongress „Bauen, Wohnen, Finanzieren im genossenschaftlichen Verbund“ ins Congress Center der Leipziger Messe ein.



Jeder vierte Bundesbürger ist Mitglied in einer Genossenschaft. Neue Genossenschaften gehen die Herausforderungen der heutigen Zeit gemeinsam an. Die dezentrale Verbreitung erneuerbarer Energien, Qualitätssicherung in der Gesundheitsversorgung, aber auch Aufgaben wie selbstbestimmtes Wohnen im Alter, energetische Sanierung von Wohnungsbeständen, kommunale Daseinsvorsorge oder ländliche Nahversorgung werden durch Genossenschaften wahrgenommen. Sie durchdringen alle Bereiche der Volkswirtschaft und erfüllen neben wirtschaftlichen auch gesellschaftliche Funktionen. Sie schaffen Arbeits- und Ausbildungsplätze, sind Auftraggeber für die örtliche Wirtschaft und zahlen Steuern an die Kommunen. Darüber hinaus nehmen sie zahlreiche gesellschaftliche, kulturelle und soziale Aufgaben wahr.

„Wir wollen die Genossenschaften als Arbeitgeber, Ausbilder, Dienstleister und Partner für die Bevölkerung wie auch für den Mittelstand als innovative, langfristige und zuverlässige Wirtschaftsunternehmen in den Köpfen der Bevölkerung verankern. Denn gerade in Zeiten schwieriger Wirtschafts- und Finanzmärkte bieten vielfältige genossenschaftliche Lösungen Antworten auf gesellschaftliche Herausforderungen“, so Roland Meißner, Verbandsdirektor des vdwg. Agrargenossenschaften zum Beispiel erzeugen nicht nur Getreide und Milch, sondern sind im ländlichen Raum auch meist der größte örtliche Arbeitgeber. Ebenso stellen Wohnungsgenossenschaften nicht nur bezahlbaren Wohnraum bereit. Sie sind gerade in den Zeiten des demographischen Wandels in die Lösung vielfältiger gesellschaftlicher und sozialer Probleme eingebunden und schaffen ein lebenswertes Wohnumfeld. Die überall neu entstehenden Energiegenossenschaften sind Träger der Energiewende und haben darüber hinaus die genossenschaftliche Idee wieder in breiten Bevölkerungskreisen bekannt gemacht.

Die Genossenschaftsidee findet sich heute regional und weltweit in nahezu jeder Branche wieder. Ihnen sind die Grundsätze „Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung“ zu eigen. Ihre Mitglieder erwerben Genossenschaftsanteile und werden damit zu Miteigentümern. Ihre von der Zahl der erworbenen Anteile unabhängige Stimme sichert ihnen die Mitbestimmung und die Möglichkeit, aktiv mit zu gestalten. Die Genossenschaftsidee sollte nicht dem „shareholder value“ weichen, sondern diesem ihr Prinzip des „member value“ gegenüberstellen können. Die genossenschaftlichen Banken versorgen als selbstständige Kreditinstitute in Deutschland flächendeckend über 30 Mio. Kunden, davon sind gut 17,4 Mio. Mitglieder, mit Bankprodukten und Finanzdienstleistungen. Ein deutliches Risiko für die Bewahrung der Genossenschaftsidee liegt darin begründet, dass in der Regel nur ältere Personen diese Idee kennen und ihr vertrauen.

Jeder vierte Bundesbürger ist Mitglied in einer Genossenschaft



**900.000 Genossenschaften**  
**in mehr als 100 Ländern**  
**mit über 800 Millionen**  
**Mitgliedern**

Die „Genossenschaftsidee“ von Dr. Hermann Schulze-Delitzsch, Friedrich Wilhelm Raiffeisen und Mitstreitern wie Victor Aimé Huber, Wilhelm Haas und anderen hat sich über Deutschland hinaus weltweit bewährt und beweist ihre ungebrochene Kraft. „Ein sichtbarer Beweis sind die über 900.000 Genossenschaften in mehr als 100 Ländern mit über 800 Millionen Mitgliedern. Das sind mehr Mitglieder als beim Weltfußballverband FIFA, der mit 207 Mitgliedsverbänden ‚nur‘ 265 Millionen Mitglieder hat“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG. Deshalb stellten die Deutsche Hermann-Schulze-Delitzsch-Gesellschaft e.V. und die Deutsche Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Gesellschaft e.V. einen länderübergreifenden Antrag auf Anerkennung der „Genossenschaftsidee“ als Immaterielles Kulturerbe der UNESCO, deren Entscheidung noch im Dezember 2014 von der Expertenkommission getroffen wird.

Die Genossenschaften in unserer Zeit beleuchtete der Spiegel-Redakteur Jan Fleischhauer in seinem Vortrag und reflektierte, dass die Genossenschaftsidee mit Sozialismus nicht viel zu tun hat. Wo andere nach dem Staat rufen, setzen die Genossenschaften auf Selbsthilfe.

„Den im Zuge der Globalisierung zu Tage tretenden weltweit operierenden Konzernen mit wandernden Produktionsstandorten, Finanzkrisen sowie dem Mangel an ökologischer und ökonomischer Nachhaltigkeit kann durch Genossenschaften, egal welcher Branche, begegnet werden“, fasste René Rothe, Verbandsdirektor des Genossenschaftsverbandes e. V., das Potenzial der fünf genossenschaftlichen Verbände am Ende des Tages zusammen.

**Vivian Jakob**

## Die mitteldeutsche Genossenschaftsorganisation – eine Wirtschaftsmacht

Die fünf mitteldeutschen Genossenschaftsverbände aus Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen sind regionale und effizient organisierte Dienstleister für ihre 1.346 Mitgliedsunternehmen.

Dazu gehören:

- 486 Agrargenossenschaften,
- 309 Waren- und Dienstleistungsgenossenschaften,
- 12 Konsumgenossenschaften,
- 50 Volks- und Raiffeisenbanken,
- 26 sonstige Genossenschaften,
- 463 Wohnungsgenossenschaften.

Führung / Kommunikation

## EuGH – Zusätzliche nationale Anforderungen an Bauprodukte mit CE-Kennzeichnung unzulässig. Was bedeutet dies für die Immobilienwirtschaft, Herr Kaiser?

Der EuGH hat mit Urteil vom 16.10.2014 (Rs. C-100/13) entschieden, dass die nationale Praxis, nach der Bauprodukte über sog. Bauregellisten zusätzliche nationale Genehmigungen haben müssen, gegen die europäischen Regeln des freien Warenverkehrs verstößt, wenn sie bereits über ein CE-Zeichen verfügen und in anderen Mitgliedstaaten rechtmäßig vermarktet werden.



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de  
Gerd Warda; Foto WOWIheute

In Deutschland werden über sog. Bauregellisten Anforderungen an bestimmte Kategorien von Bauprodukten aufgestellt (bspw. das „Ü-Zeichen“ für Wärmedämmstoffe oder die sog. „allgemeine bauaufsichtliche Zulassung“). Diese Anforderungen gelten auch für Produkte, die über die einheitliche europäische CE-Konformitätskennzeichnung verfügen. Mit dieser Kennzeichnung bestätigt ein europäisches Komitee mit europaweit einheitlich geltender Wirkung die Brauchbarkeit dieser Bauprodukte. Die Anforderungen nach nationalem Recht sind teilweise strenger als die europäischen Vorgaben.

Wegen diverser Beschwerden gegen die deutsche Praxis hatte die Europäische Kommission den EuGH angerufen. Sie beanstandet die Praxis der Bundesrepublik als einen Verstoß gegen die in den Europäischen Verträgen verankerte Grundfreiheit des freien Warenverkehrs innerhalb der Union. Wegen der deutschen Regelungen müssten auch Produkte zusätzliche Anforderungen erfüllen, für die durch die CE-Kennzeichnung ihre Brauchbarkeit mit europaweiter Wirkung eigentlich bereits verbindlich feststehe. Die Bundesrepublik ist diesem Vorwurf insbesondere mit der Begründung entgegengetreten, dass die europäischen Vorgaben lückenhaft und daher die Mitgliedstaaten zu einer Ergänzung sowohl berechtigt als auch zur

Abwehr von Gefahren für Personen ggfs. sogar verpflichtet seien. Der EuGH ist jedoch der Argumentation der EU-Kommission gefolgt und hat nunmehr die bisherige deutsche Praxis für EU-rechtswidrig erklärt. Die Bauproduktenrichtlinie 89/106/EWG (wie auch die nachfolgende Bauprodukteverordnung 305/2011/EU) sehe ein spezielles Verfahren vor, mit dem Mitgliedstaaten gegen harmonisierte (= europaweit einheitlich geltende) Normen vorgehen können, die ihrer Meinung nach einen ausreichenden Schutz von Personen nicht sicherstellen. Es sei einem Mitgliedstaat aber nicht gestattet, im nationalen Alleingang zusätzliche Anforderungen an die betroffenen Bauprodukte aufzustellen. Dadurch werde die Wirksamkeit der CE-Kennzeichnung faktisch ausgehebelt.

Folge der Entscheidung des EuGH ist, dass Bauprodukte mit CE-Kennzeichnung als sicher und geeignet für den Einbau in Gebäuden anerkannt werden müssen. Die Mitgliedstaaten dürfen also keine weitergehenden Anforderungen an Bauprodukte stellen.

In der Praxis drohen durch diese Entscheidung erhebliche Unsicherheiten in den unterschiedlichsten Rechtsgebieten. So dürfen bspw. öffentliche Auftraggeber CE-zertifizierte Produkte in Vergabeverfahren nicht mehr mit der Begründung ablehnen, dass sie nicht über die in den Bauregellisten festgelegten Kennzeichen bzw. Zulassungen verfügen. Risiken bestehen außerdem bei Versicherungen: Sieht etwa die bestehende Brandschutzpolice vor, dass verbaute Produkte zwingend über eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung verfügen müssen, stehen vor allem öffentliche Auftraggeber möglicherweise vor einem Dilemma. Einerseits sind sie verpflichtet, den Einbau eines Produktes mit CE-Kennzeichnung – aber ohne diese Zulassung – zu akzeptieren. Andererseits kann ihnen der Wegfall des Versicherungsschutzes drohen, wenn sie den Einbau akzeptieren. Ähnliche Probleme stellen sich bei der Anwendung der Landesbauordnungen, die nunmehr – soweit möglich – EU-rechtskonform auszulegen sind.

Weitere Unwägbarkeiten werden bei der Umsetzungen der EuGH-Rechtsprechung sichtbar werden. Es bleibt daher zu hoffen, dass sowohl der Gesetzgeber als auch die Privatwirtschaft schnell reagieren und ihre Vorgaben und Anforderungen an die geänderte Rechtslage anpassen.

Bis dahin ist vor allem der öffentlichen Wohnungswirtschaft zu raten, ihre Verträge auf mögliche Risiken hin zu untersuchen und die Rechtslage im Auge zu behalten, um so zeitnah als möglich reagieren zu können.

RA Christoph Kaiser,

Wollmann & Partner Rechtsanwältinnen, Frankfurt am Main

---

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

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

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

---

Führung / Kommunikation

# Wie Wohnungsunternehmen von Webmagazinen profitieren

Vor einigen Wochen ermunterte Kay Stolp in seiner Kolumne Wohnungsunternehmen zu mehr digitaler Kommunikation mit ihren Mietern. Tatsächlich stellt sich die Frage, wieso es in Deutschland hunderttausende Blogs gibt – aber nur ein Bruchteil der Wohnungsunternehmen sich mit aktuellen Inhalten im Netz präsentiert. Denn gerade für die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft bietet die digitale Kommunikation mit einem eigenen Webmagazin viele Vorteile.



Die richtige Information zum richtigen Zeitpunkt kann zum Vermietungserfolg von Wohnungsunternehmen beitragen

Beginnen wir mit zwei Beispielen, die konkret zeigen, wie Webmagazine zum Erfolg von Wohnungsunternehmen beitragen können.

## Beispiel 1: Neue Mieter gewinnen

Eine junge Familie steht vor einem Umzug in Ihre Stadt. Über eine Wohnungsbörse wird sie auf ein attraktives Angebot Ihres Unternehmens aufmerksam. Sie googelt den Namen des Stadtteils, in dem die Wohnung liegt. Sie stößt dabei auf einen Bericht in Ihrem Webmagazin, in dem ein langjähriger Mieter positiv vom Wohnumfeld berichtet und mögliche Vorurteile über das Quartier entkräftet. Falls der Stadtteil tatsächlich einen eher nicht so guten Ruf hat – und entsprechende Meldungen in den Medien – kann das der entscheidende Punkt sein, an dem die Familie sich entscheidet, Ihre Vermietungsabteilung anzurufen, statt bei anderen Anbietern zu suchen.



MARKETING TO GO, das Webjournal von STOLPUNDFRIENDS: Technik und Design-Konzept sind so angelegt, dass sie sich in ihrer Grundkonfiguration auch auf die Anforderungen und Bedürfnisse von Wohnungsunternehmen anpassen lassen.

## Beispiel 2: Potenzielle Mitarbeiter überzeugen

Ein guter Abiturient sucht nach einer beruflichen Perspektive. Die Immobilienwirtschaft interessiert ihn, er findet mehrere Ausbildungsangebote in der Umgebung. In Ihrem Webmagazin liest er Erfahrungsberichte von anderen Auszubildenden. Er bekommt so einen hautnahen Eindruck davon, was ihn erwartet. Bereits die Tatsache, dass Auszubildende im Webmagazin zu Wort kommen, signalisiert ihm den hohen Stellenwert, den auch junge Mitarbeiter in Ihrem Unternehmen genießen. Zudem erleichtern ihm lebendig geschriebene Projektberichte die Vorbereitung auf das Vorstellungsgespräch – was für beide Seiten angenehm sein dürfte.

## Das Webmagazin zwischen Website, Facebook und Co.

Nun könnten auch eine Website oder ein Auftritt auf den großen Social-Media-Plattformen diese Informationen bieten. Doch das eigene Webmagazin hat gegenüber beiden Lösungen Vorteile. Bei Facebook und Co. ist Ihr Unternehmen abhängig vom Anbieter, muss sich dessen Corporate Design und Strukturen anpassen und räumt zudem Nutzungsrechte über die eingestellten Inhalte ein. Der Vorteil eines zwar mit der Website verbundenen, aber unabhängigen Webmagazins ist, dass das Ranking beider Angebote bei den großen Suchmaschinen durch wertvolle Querlinks verbessert wird. Außerdem können Sie im Webmagazin mit anderen Stil- und Darstellungsformen experimentieren, ohne damit Besucher Ihrer Website zu irritieren.



Das eigene Webmagazin bildet den Kern der Social-Media-Aktivitäten Ihres Unternehmens.

## Mit wenigen Klicks in die sozialen Netzwerke

Als Herausgeber eines eigenen Webmagazins haben Sie mehrere Möglichkeiten, die großen Social-Media-Plattformen für sich zu nutzen. Mit Sharing-Buttons können Inhalte mit einem Klick über Facebook und Co. verbreitet werden – dafür benötigen Sie noch nicht einmal Benutzerprofile – und Sie behalten die volle Kontrolle über die Inhalte. Und wenn Sie sich doch entscheiden, die Reichweiten der großen Plattformen aktiv zu nutzen, können die Inhalte des Webmagazins mit wenigen Klicks dort eingestellt werden.

## Zielgruppen kennenlernen

Ein weiterer Vorteil eines Webmagazins ist die Tatsache, dass Sie dort die Interessen der Besucher genau kennenlernen können. Auch derer, die sich nicht aktiv, etwa durch Kommentare – beteiligen. Die Analyse-Tools hierzu lassen sich einfach integrieren. Sie bieten Ihnen wichtige Informationen über Vorlieben und Benutzerverhalten Ihrer Leser. Die so gewonnenen Erkenntnisse helfen nicht nur dabei, das Webmagazin auf die Bedürfnisse Ihrer Zielgruppen abzustimmen, sondern liefern auch Weiterentwicklungs-Impulse für das gedruckte Mietermagazin, Werbemaßnahmen und nicht zuletzt auch für die Produkt- und Service-Entwicklung. Die Vorzüge eines Webmagazins kommen umso mehr zur Geltung, je geschickter die Themen gewählt und aufbereitet sind – auch der Aspekt Suchmaschinenoptimierung spielt dabei eine wichtige Rolle. Doch vor allem geht es um Fragen wie: „Was teilen wir mit?“ „Wie teilen wir es mit?“ Und: „Wen wollen wir erreichen?“ Ob Mietergewinnung, Mieterbindung, Imagebildung bei potenziellen Mitarbeitern oder Reputation in der lokalen Öffentlichkeit: Für jedes Ziel gibt es das richtige Konzept.

**Eva Keil, Hanno Schmidt**





Führung / Kommunikation

## Wie gewinnt ein Wohnungsunternehmen neue Zielgruppen, Herr Stolp?

Wohnungsunternehmen buhlen vielerorts um neue Zielgruppen. Irrtümlicherweise setzen einige dabei immer noch Werbung mit Marketing gleich. Erfolgreiches Marketing beinhaltet aber deutlich mehr, als nur eine Zeitungsanzeige, bunte Plakate oder einen Facebook-Auftritt, meint Kay Stolp, Geschäftsführer der Marketing-Gesellschaft STOLPUNDFRIENDS aus Osnabrück in seiner Kolumne. Er rät Wohnungsunternehmen zur Selbstreflektion aus dem Blickwinkel der Kundenbedürfnisse.



Der Weg zu neuen Zielgruppen führt durch vier klassische Marketing-Bereiche hindurch.

„Mystery-Shoppings zeigen, dass Wohnungsunternehmen viele Services und Leistungen bieten, diese aber nicht immer zielgerichtet kommunizieren. Manchmal stehen sogar Angebot und Werbeinhalt im direkten Gegensatz zueinander. Dies ist ein Indiz dafür, dass Wohnungsunternehmen vor einer Werbekampagne womöglich erst interne Strukturen mit den externen Augen ihrer Zielgruppe reflektieren sollten. Vier Bereiche des Marketings gilt es dabei zu überprüfen.

Zuerst das Produkt selbst, also die Wohnungen. Sind diese ‚in Schuss‘ oder bedarf es wohnungskosmetischer Nachbesserungen? Gibt es im Bestand besondere Wohnungen in guter Lage oder mit höherwertiger Ausstattung? Bietet das Unternehmen Services rund ums Wohnen an? Wenn hier Stärken geschaffen wurden oder man sich der bereits vorhandenen Vorzüge bewusst wird, ist eine Grundlage vorhanden, auf die sich aufbauen lässt.



Für Marketing-Spezialist Kay Stolp sind Werbeanzeigen unverzichtbar, aber kein Allheilmittel. Neue Zielgruppen erreichen Wohnungsunternehmen nur, wenn der Marketing-Mix stimmt.

nehmens. Ist das Corporate Design zeitgemäß und passt es auch zum Unternehmen? Wie steht es um die Kundenorientierung der Mitarbeiter? Auch Werbeanzeigen sind Teil der Unternehmenskommunikation, aber bevor Anzeigen geschaltet, Plakate gedruckt oder Social-Media-Kampagnen gestartet werden, sollte eine einheitliche Unternehmenskultur (Corporate Identity) in einem in sich abgestimmten Erscheinungsbild sichtbar werden. Mit der Justierung der vier genannten Marketing-Bereiche als Grundlage, können kluge und wirksame Werbekampagnen entstehen: Auf verschiedenen Kanälen, mit unterschiedlichen Schwerpunkten – aber immer die gewünschte Zielgruppe im Visier.

**Kay Stolp**

Die Mietkosten (Nettokaltmiete und Nebenkosten) stellen den zweiten Bereich dar. Vielfach stehen kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften bereits für preiswerten Wohnraum. Aber die Miete für Ihre Innenstadtwohnung mit hochwertiger Einbauküche sollte sich trotzdem am Markt orientieren. Schließlich verbinden Menschen aus entsprechenden Milieus höhere Preise auch mit höherer Qualität. Effektive Preispolitik ist eine hohe Kunst und sollte stets neu austariert werden. Bereich Nummer drei: die Vermietungsstrategieprozesse. Hier findet häufig der direkte Kontakt zwischen Kunde und Wohnungsunternehmen statt. Sind die Abläufe in Ihrem Unternehmen auf die bevorzugten Zielgruppen bereits ausreichend ausgerichtet? Im direkten Kontakt mit potenziellen Neukunden entscheidet sich häufig, wie es weitergehen wird. Das Credo ‚Für den ersten Eindruck gibt es keine zweite Chance‘ sollte daher der Leitspruch einer jeden Vermietungs-Abteilung sein.

Vierter und letzter Bereich ist die interne und externe Kommunikation eines Wohnungsunternehmens.

WIR VERBINDEN WERTSCHÖPFUNG  
MIT WERTSCHÄTZUNG!

**STOLPUNDFRIENDS**  
Die Markenmacher für die Wohnungswirtschaft. Seit 1989.

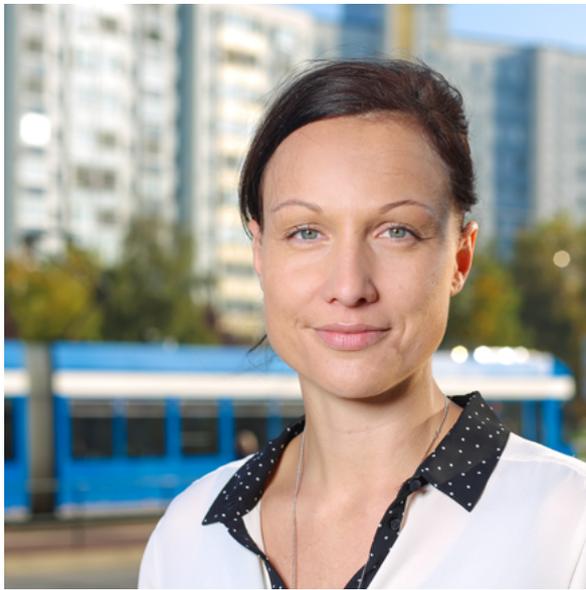
VERMIETUNGSFÖRDERUNG | KUNDENZUFRIEDENHEIT | IMAGEGEWINN

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

Führung / Kommunikation

# Unfall, Schlaganfall oder Demenz, erste Schritte zur schnellen Pflege – so geht die WIRO Wohnen in Rostock damit um

Unfall, Schlaganfall oder Demenz: Rat und Unterstützung erhalten pflegebedürftige Mieter von der WIRO Wohnen in Rostock - seit neuestem in Zusammenarbeit mit dem Pflegestützpunkt der Hansestadt.



Teamleiterin der vier WIRO-Sozialarbeiter:  
Katharina Krüger.

Das Thema Pflege erreicht viele Menschen unvorbereitet. Jung und Alt können gleichermaßen davon betroffen sein: Nach einem Unfall und akuten oder chronischen Erkrankungen sind Menschen ebenso auf Hilfe im Alltag angewiesen wie meist ältere Patienten mit Alzheimer oder Demenz. Das gilt auch für Familienmitglieder, die sich um ihre Kinder, Eltern oder Partner kümmern. Die WIRO Wohnen in Rostock beschäftigt vier Sozialberater, die in ihrem Büro im Stadtteil Evershagen erreichbar sind. „Von hier aus unterstützen wir unsere Mieter in schwierigen Lebenslagen, beraten bei Antragsstellungen, führen Hausbesuche durch, begleiten bei schwierigen Behördengängen und vermitteln den Kontakt zum Pflegestützpunkt“, berichtet Katharina Krüger, Teamleiterin der WIRO-Sozialberatung. Mieter, die aufgrund ihrer veränderten gesundheitlichen oder familiären Situation umziehen müssen, sind beim Wohnungsunternehmen ebenso gut aufgehoben wie Menschen in sozialer Not oder jene, die Fragen zum Pflegezeitgesetz haben oder besondere Hilfsmittel in ihrer Wohnung benötigen. „Um unsere Leistungen rund um dieses sensible Thema für WIRO-Kunden noch stärker auszubauen, arbeiten wir künftig eng mit dem Pflegestützpunkt der Hansestadt Rostock zusammen“, sagt Katharina Krüger.

Der von der Hansestadt Rostock und den Pflege- und Krankenkassen finanzierte Pflegestützpunkt informiert nicht nur über viele Betreuungsmöglichkeiten, die es heute inzwischen gibt. Seine Mitarbeiter organisieren auch kostenfrei die pflegerische und soziale Unterstützung von Menschen, die Hilfe bedürfen. „In vielen Familien“, erklärt die Katharina Krüger, „entstehen in diesen Fällen individuelle Probleme, die Unsicherheiten auslösen können: wie die Frage nach Sozialleistungen oder Bedenken bei Antragsstellungen und Behördengängen.“ Der Rostocker Pflegestützpunkt arbeite wie die WIRO selbst mit einschlägigen Fachkräften, Einrichtungen und Institutionen zusammen, von deren Wissen und Angeboten WIRO-Mieter ab sofort direkt profitieren.

Der von der Hansestadt Rostock und den Pflege- und Krankenkassen finanzierte Pflegestützpunkt informiert nicht nur über viele Betreuungsmöglichkeiten, die es heute inzwischen gibt. Seine Mitarbeiter organisieren auch kostenfrei die pflegerische und soziale Unterstützung von Menschen, die Hilfe bedürfen. „In vielen Familien“, erklärt die Katharina Krüger, „entstehen in diesen Fällen individuelle Probleme, die Unsicherheiten auslösen können: wie die Frage nach Sozialleistungen oder Bedenken bei Antragsstellungen und Behördengängen.“ Der Rostocker Pflegestützpunkt arbeite wie die WIRO selbst mit einschlägigen Fachkräften, Einrichtungen und Institutionen zusammen, von deren Wissen und Angeboten WIRO-Mieter ab sofort direkt profitieren.

**Michael Ahrens**  
**Dagmar Horning**

Wir unterstützen unsere  
Mieter in schwierigen Lagen



Führung / Kommunikation

## Neue Lübecker: Kooperationsprojekt „Inklusives Wohnen“ ist gestartet

Die Neue Lübecker kooperiert seit Ende Oktober mit „stormarner wege“. Beide Partner machen inklusives Wohnen für Menschen mit Handicap im Kreis Stormarn ab sofort möglich. Seit dem 31.10.2014 kooperiert die Lübecker Baugenossenschaft, die auch knapp 1.500 Wohnungen in Ahrensburg bewirtschaftet, mit „stormarner wege“ in Ahrensburg. Diese Einrichtung leistet im Rahmen der Eingliederungshilfe sozial- und heilpädagogischen Betreuung für erwachsene Menschen mit geistigen und mehrfachen Behinderungen, die ein selbstbestimmtes Leben führen und am gesellschaftlichen Leben teilhaben wollen. Durch die Anmietung mehrerer Wohnungen der Neue Lübecker ist dies nun in der eigenen Wohnung mit ambulanter Begleitung möglich.



Auf den Foto von links: Jan Schlieff (NL-ServiceCenter-Leiter aus Ahrensburg), Joachim Tretow und Magdalena Schwering (Einrichtungsleiterin „stormarner wege“) bei der Schlüsselübergabe. Foto NEUE LÜBECKER

„Sofort nach der ersten Kontaktaufnahme der „stormarner wege“ waren wir von dem Konzept begeistert“, berichtet NL-ServiceCenter-Leiter Jan Schlieff. Ende Oktober fanden dann auch schon die ersten beiden Wohnungsübergaben in Ahrensburg statt. Eine davon an Joachim Tretow, der sich sehr über die neue Wohnung freut. „Mir gefallen der Wohnungsschnitt und die -ausstattung sehr, so dass ich hier schon sehr bald eingerichtet bin“, freut sich Tretow. Und die Neue Lübecker prüft, ob weitere Wohnungen zur Verfügung gestellt werden können. „Mit der Kooperation leben wir unser genossenschaftliches Motto „Miteinander“ aktiv und schaffen für Menschen mit Behinderung ein eigenes Zuhause. Weiterhin hoffen wir, dass auch andere Wohnungsunternehmen und Vermieter unserem Beispiel folgen, die „stormarner wege“ somit weitere Kooperationspartner finden und sich das Projekt „Inklusives Wohnen“ schnell ausweitet, so Jan Schlieff.

Jan Schlieff, Leiter Service-Center Ahrensburg  
NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG, Hermann-Löns-Str. 40, 22926 Ahrensburg  
Tel.: 04102 6670-20 – Fax: 04102 6670-19  
j.schlieff@neueluebecker.de  
www.neueluebecker.de

Timo Jürs

Mit 15.161 Wohnungen und 17.066 Mitgliedern ist die

NEUE LÜBECKER eine der größten Baugenossenschaften Norddeutschlands. Als Dienstleistungsgenossenschaft bietet sie ihren Mitgliedern moderne Qualitätswohnungen zu fairen Preisen und exzellenten Service. Neben dem Hauptsitz in Lübeck unterhält die NEUE LÜBECKER daher ServiceCenter und ServiceBüros in Ahrensburg, Crivitz, Elmshorn, Hagenow, Schwarzenbek und Schwerin.

---

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

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

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

## Personalien

## Thomas Wels ist neuer Bereichsleiter Kommunikation bei VIVAWEST

Thomas Wels hat zum 1. Dezember 2014 die Leitung des Bereichs Kommunikation und Public Affairs bei dem Wohnungsunternehmen VIVAWEST in Gelsenkirchen übernommen. Wels (50) war zuvor Ressortleiter Wirtschaft und Mitglied der Chefredaktion der Westdeutschen Allgemeinen Zeitung (WAZ) und folgt auf Hans-Jörg Heims (51). „Ich freue mich, mit Thomas Wels einen profilierten Journalisten für die Kommunikation bei VIVAWEST gewonnen zu haben. Darüber hinaus kennt er die Region sehr gut, ist hervorragend vernetzt und bringt großen ökonomischen Sachverstand mit“, sagte Robert Schmidt, Vorsitzender der Geschäftsführung von VIVAWEST.



Thomas Wels Foto VIVAWEST

Innerhalb des Bereiches Kommunikation leitet Dr. Marie Mense (48) die Pressestelle, Fabian Grothues (31) ist verantwortlich für den Fachbereich Public Affairs. Diplom-Volkswirt Thomas Wels hat seine Karriere bei der „Kölnischen/Bonner Rundschau“ begonnen, wechselte 1998 als Wirtschaftskorrespondent zur „Rheinischen Post“. Im Jahr 2007 ging er in leitender Funktion nach Essen zur WAZ.

## Personalien

# Ideenwettbewerb „Arbeit und Alter“ – Aareon für zukunftsorientierte Personalpolitik ausgezeichnet

Aareon, Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft, wurde am 27. November als Finalist des Ideenwettbewerbs „Arbeit und Alter“ ausgezeichnet. Die berufundfamilie gGmbH hatte diesen Wettbewerb erstmalig ausgeschrieben und würdigte die besten Konzepte in Frankfurt am Main.



Auszeichnung von Aareon als Finalist beim Ideenwettbewerb „Arbeit und Alter“. V. l.: Karin Veyhle, Aareon, Dr. Henning Scherf, Bürgermeister und Präsident des Senats der Freien Hansestadt Bremen a.D., Nicole Herbertz, Aareon, Stefan Becker, Geschäftsführer berufundfamilie gGmbH.

ten 15 Jahren rund 20 Millionen Menschen das Rentenalter erreichen werden, stellt Unternehmen und ihre Personalpolitik vor eine neue Herausforderung. Daher waren Unternehmen aufgerufen, sich mit ihren Ideen und betrieblichen Lösungen an dem Wettbewerb zu beteiligen und somit auch neue gesellschaftliche Impulse zu setzen.

Das ganzheitliche Konzept von Aareon „Menschen im Fokus bei Aareon – Weiterentwicklung der nachhaltigen lebensphasenorientierten Personalpolitik und Unternehmenskultur“ setzt auf ein konstruktives Miteinander von Jung und Alt. Dabei berücksichtigt es die Anforderungen in den jeweiligen Lebensphasen der Mitarbeiter. „Jüngere und ältere Mitarbeiter können viel voneinander profitieren. Das wollen wir verstärkt fördern“, betont Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG. „Bereits heute bieten wir flexible Arbeitsmodelle an“, ergänzt Sylvia Clöer, Personaldirektorin bei Aareon. „Und dies nicht nur, wenn es um die Vereinbarkeit von Berufstätigkeit und Kindern oder Pflege von Angehörigen geht, sondern zum Beispiel auch um Enkelkinder.“ Themen wie lebenslanges Lernen, Gesundheitsmanagement und Chancengleichheit werden bei dem Konzept „Menschen im Fokus bei Aareon“ über alle Lebensphasen berücksichtigt. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf dem sanften Übergang vom Erwerbsleben ins Rentenalter.

Den Ideenwettbewerb „Arbeit und Alter“ hatte die berufundfamilie gGmbH angesichts des demografischen Wandels ausgeschrieben. Die Tatsache, dass in Deutschland in den nächs-

## Über die Aareon AG

Die Aareon AG, eine hundertprozentige Tochter der Aareal Bank Gruppe, ist Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft. Sie bietet ihren Kunden wegweisende und sichere Lösungen in den Bereichen Beratung, Software und Services zur Optimierung der IT-gestützten Geschäftsprozesse. Die mehr als 2.800 Kunden verwalten über 10 Millionen Einheiten. Aareon ist an 27 Standorten (davon neun in Deutschland) vertreten und neben Deutschland auch in Frankreich, Großbritannien, den Niederlanden, Norwegen und Schweden tätig. Das Beratungs- und Systemhaus beschäftigt über 1.200 Mitarbeiter, davon mehr als ein Drittel außerhalb Deutschlands. 2013 verzeichnete Aareon einen Umsatz von 173,4 Mio. Euro und erwirtschaftete ein operatives Ergebnis (EBIT) von 27,1 Mio. Euro.

Führung / Kommunikation

## 26. und 27. Januar 2015 – Schon mal VORMERKEN ! Energieforum West bündelt Energie- und Klimaschutz- Themen in NRW

Die Energiewende ist in Deutschland ein beherrschendes Thema: Erprobt werden neue Konzepte zur Energieversorgung, neue Technologien zur Senkung des Energiebedarfs und auch neue Wege zur wirtschaftlichen Umsetzung. Mit dem Energieforum West entsteht nun eine interdisziplinäre Diskussionsplattform für Industrie und Handwerk, Forschung, Politik und Wohnungswirtschaft. Gemeinsam wollen die Akteure am 26. und 27. Januar 2015 in der Essener Philharmonie Ideen austauschen und Effizienzpotenziale heben. Initiiert wurde die Veranstaltung vom EBZ in Bochum in Zusammenarbeit mit dem VdW Rheinland-Westfalen.



„Bezahlbare Energieeffizienz wird nur durch das Zusammenspiel technischer, politischer und kaufmännischer Vernunft möglich gemacht“, sagt Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen. Der größte Regionalverband der Wohnungswirtschaft vertritt 470 Mitgliedsunternehmen in NRW und dem nördlichen Rheinland-Pfalz. „Daher glauben wir, dass es in NRW Zeit wird für die Schaffung eines gemeinsamen Treffpunkts interessierter Akteure aus allen beteiligten Branchen.“ „Mit dem Energieforum West schaffen wir dafür die ideale Plattform“, ergänzt Klaus Leuchtman, Vorstandsvorsitzender des EBZ in Bochum. „Alle Teilnehmer werden von wertvollen neuen Kontakten und dem interdisziplinären Austausch erheblich profitieren.“

Eingeladen sind am 26. und 27. Januar Vertreter der Landes- und Kommunalpolitik, der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, der Energiewirtschaft, des Handwerks, der politischen Verbände sowie Planer, Architekten und Wissenschaftler. In der Philharmonie in Essen geht es dann um Themen rund um Energieeffizienz und Klimaschutz. Auch Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und Peter Knitsch, Staatssekretär im Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz, haben ihre Teilnahme bereits zugesagt. In Vorträgen, Workshops und Podiumsdiskussionen geht es neben den aktuellen politischen Vorhaben im Bereich Energieeffizienz und Klimaschutz besonders um branchenübergreifende Praxiserfahrungen. Ziel des Dialogs ist es, Produkt- und Prozessinnovationen sowie Geschäftsmodelle und innovative Energiedienstleistungsansätze voranzutreiben.

**Das EBZ**  
Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wurde 1957 gegründet und ist der europaweit größte Anbieter von Aus-, Fort- und Weiterbildungen für die Branche.

Neben den Premium-Sponsoren RWE und techem sowie der NRW.BANK sind zahlreiche Partner an diesem Forum beteiligt. Darunter der GDI - Gesamtverband Dämmstoffindustrie e.V., die Baugewerblichen Verbände NRW, der Deutsche Mieterbund NRW e.V., der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V., der Westdeutsche Handwerkskammertag e.V., die Verbraucherzentrale NRW e.V., das GZB Internationale Geothermiezentrum, der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumverordnung e.V., AGFW - Der Energieeffizienzverband für Wärme, Kälte und KWK e.V., VKU - Verband kommunaler Unternehmen, Gertec GmbH Ingenieurgesellschaft, die EBZ Business School und InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung. Die Veranstaltung wird besonders gefördert vom Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und dem Städte und Gemeindebund.

„Energie ist das Thema unserer Gegenwart und entscheidend für unsere Zukunft. Beim Energieforum West sollen Bedarfe und Probleme geklärt, der Horizont des eigenen Wissens erweitert und gemeinsam neue Ergebnisse erbracht werden“, so Klaus Leuchtmann.

**Margarethe Danisch**

Das EBZ eine gemeinnützige Stiftung unter der Trägerschaft des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., des VdW Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V. sowie des BFW Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen. Unser breites Spektrum an Bildungsangeboten richtet sich an alle Akteure der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.



LED's<sup>®</sup>  
CHANGE  
THE WORLD

**LED's**  
*entertain you*