

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

2 Um-Frage

3 Energie und Umwelt

26 Zielgruppenorientierte Bestandentwicklung

31 Gebäude und Umfeld

39 Führung und Kommunikation

42 Sozialmanagement

45 Vermarktung und Marketing

48 Städte als Partner

51 Deutschland regional

54 Neue Technik

57 Menschen

Gebäude und Umfeld

Wohnanlage Pfalzdorf: Frisch saniert mit Mut zur Farbe



Einst Kaserne für britische Soldaten, heute schicke Wohnungen. Die gemeinnützige Wohnbau eG Goch hat nach der Grundsaniierung auch an der Fassade mit mediterranem Putz in einem Meer aus Klinker Mut zur Farbe bewiesen.



Vermarktung und Marketing

Versicherungsvertragsgesetz (VVG) nach 100 Jahren fast neu – das ändert sich 2009

Bisher waren Ansprüche des Versicherungsnehmers bei grober Fahrlässigkeit grundsätzlich ausgeschlossen. Nach dem neuen VVG dürfen Versicherer im Fall der groben Fahrlässigkeit die Leistungen lediglich in einem der Schwere des Verschuldens entsprechenden Verhältnis kürzen, so genannte Quotelung.

Städte und Partner

Benchmark Müllentsorgung –100 Unternehmen auf dem Prüfstand – 474 Prozent Differenz

Deutsche Kommunen erheben völlig unterschiedliche Gebühren für die Entsorgung von Restmüll. Dies zeigt ein Blick auf eine Tabelle, die verivox.de im Juli dieses Jahres ins Netz gestellt hat. Unfassbar: Die Differenz zwischen den unterschiedlichen Gebühren beträgt 474 Prozent.

Zielgruppenorientierte Bestandentwicklung



Dank Hans-Jörg Schmidt wohnt man wieder in Espelkamp

Die Fluktuation sank von 15 auf 10 %, Tendenz weiter fallend. Statt Wegzug meldet die Stadt Espelkamp Zuzug. Ein Erfolg für Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp. Wie er die Stadt in Westfalen aus dem Dornröschenschlaf erweckte, beschreibt Kirstin Ruge.

Sonstige Themen: Ist Erdgas die sichere Energie der Zukunft? - Mit der Sonne und Gas-Brennwertthermen sparen die Mieter Heizkosten - Mieten oder Kaufen - eine deutsche Glaubensfrage - Wer jetzt nicht modernisiert, kann in Zukunft nicht vermieten

Um-Frage

Die Zeit der billigen Kredite ist vorbei. Wie geht Ihre Bank mit Ihnen um?

Die Finanzmarktkrise ist in aller Munde. Laut einer Umfrage der Financial Times Deutschland leiden immer mehr mittelständische Unternehmen unter einer Kreditklemme. Auch aus Industriekreisen heißt es, dass die Banken jetzt immer häufiger versuchten, die Konditionen laufender Kreditverträge zu verändern oder höhere Zinsen durchzusetzen. Wie ist die Lage in der Wohnungswirtschaft? Wir haben den Geschäftsführer eines typischen kommunalen Wohnungsunternehmens gefragt. Klemens Nottenkemper, der die Wohn+Stadtbau GmbH in Münster leitet, sieht die Lage differenziert.



wohnungswirtschaft-heute: „Die Zeit der billigen Kredite ist vorbei, die Banken werden vorsichtiger. Wie geht Ihre Bank mit Ihnen um?“

Klemens Nottenkemper, Geschäftsführer der Wohn+Stadtbau GmbH, Münster: „Die Aussagen über die Höhe der Kreditzinsen und zum Verhalten der Banken kann ich nicht in beiden Punkten bestätigen. Bei einer langfristigen Betrachtungsweise sind die Kreditzinsen nach wie vor günstig. Daran wird sich meiner Meinung nach auch in den nächsten Jahren nichts ändern. Man wird die Volkswirtschaften wieder in Gang bringen müssen. Einer der Möglichkeiten ist die Reduzierung der Zinsen bei nachlassenden Inflationsgefahren.

Dass die Banken vorsichtiger werden, kann ich in jeder Weise bestätigen. Dieses kann man nicht nur bei den Konditionen für Fremddarlehn feststellen, sondern auch bei den eingeräumten Bürgschaftsrahmen, Kontokorrentkrediten und letztendlich

auch bei der Zahl der anbietenden Banken bei Darlehnsabfragen.

Die Frage: ‚Wie geht Ihre Bank mit Ihnen um‘, passt für das von mir vertretende Wohnungsunternehmen nicht. Wir haben in der Vergangenheit nicht nur mit einer Bank zusammen gearbeitet, sondern mit mehreren. Dieses wird auch auf Dauer so sein. Unser Verhalten hängt mit der besonderen Lage unseres Geschäftsgebietes zusammen. Hier in Münster ist der Markt in Ordnung. Diese Aussage kann man auch für die nächsten Jahre machen.

Gerade haben wir ein größeres Darlehnskонтингент im unteren 2-stelligen Millionenbereich vergeben. Dabei konnten wir feststellen, dass sich der Kreis der Anbieter um ca. 1/3 reduziert hat. Das war nicht so schlimm, weil eine ausreichend große Zahl an Anbietern und eine ausreichende Konkurrenz trotzdem vorhanden waren. Weiterhin ist der größere Zinszuschlag aufgefallen. Er liegt meiner Meinung nach um 0,3 bis 0,5 % über den Konditionen der Vergangenheit.“ ■

Die Wohn+Stadtbau in Zahlen und Fakten

Wohnungsbestand
eigene Wohnungen: 4.952
verwaltete Mietwohnungen: 1.012
verwaltete Wohnungen nach WEG: 943
Garagen: 1.415
Gewerbliche Einheiten: 138
Zahl der Mitarbeiter: 63 (davon 13 in Teilzeit)
Gesellschafterin: Stadt Münster (100 %)