

# Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Um-Frage	3
Energie und Umwelt	12
Gebäude und Umfeld	17
Führung und Kommunikation	24
Personalentwicklung	35
Vermarktung und Marketing	42
Städte als Partner	44
Menschen und Veranstaltungen	51
Deswos	68

## Sozialmanagement

### Wohnen daheim statt Einweisung ins Heim, mit SOPHIA



Es wird viel telefoniert in der Mehrower Allee in Berlin. Fünf ehrenamtliche Helfer sitzen in freundlichen und hellen Büros, oft stehen Blumen auf den Schreibtischen. Jeder hat eine Liste mit Namen und zugehörigen Fotos vor sich. Sie alle sind Paten im Programm „Soziale Personenbetreuung – Hilfen im Alltag“, kurz SOPHIA. Ihr Anruf kommt pünktlich und wird oft schon sehnsüchtig erwartet... [Seite 40](#)

## Um-Frage

### Zwischen Anforderung und Überforderung: kommunale Wohnungsunternehmen im Spannungsfeld



Soziale Wohnraumversorgung auf der einen Seite, steigende finanzielle Erwartungen des Gesellschafters auf der anderen: In welchem Umfang können sich Bestandshalter für stabile Nachbarschaften und damit sichere Quartiere engagieren, wenn Stadtkämmerei und Öffentlichkeit immer strenger auf Renditen blicken? Lesen wie der Vorsitzende Geschäftsführer der WIRO Wohnen in Rostock, Ralf Zimlich, dieses Thema betrachtet und praktisch angeht... [Seite 14](#)

## Gebäude und Umfeld

### GSWB Salzburg: Brauchbarmachung mit System zu neuem Glanz

Durch ein Modulsystem für die einzelnen Gewerke und einen Partner, der Ausführungsqualität und Kostensicherheit garantiert, gelingt es der GSWB, in vier Wochen eine frei gewordene Altwohnung zu sanieren und wieder marktfähig zu machen. Das Drehbuch für diese Erfolgsstory hat sich ALFRED FRÜH angesehen... [Seite 15](#)

Impressum  
Chefredakteur Gerd Warda  
warda@wohnungswirtschaft-  
heute.de

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

Sonstige Themen: Leben und Wohnen in Moosach! Enge Kooperation zwischen GWG München und Technischer Universität München • Klaus Raps stellt Bilfinger Berger one vor: Bessere Ergebnisse, höhere Wirtschaftlichkeit mit Garantie für die erfolgreiche Umsetzung!

# Das lesen Sie im Februar 2012



Entwurf von Stefan Kwasnitza und Anna Schmidt

**Seite 3** Zwischen Anforderung und Überforderung: kommunale Wohnungsunternehmen im Spannungsfeld

**Seite 6** PRAXIS-CHECK bei B&O: Kostenoptimierung durch innovative Bestandspflege

**Seite 8** Mietpreis-Ranking der 50 größten deutschen Städte: München fast dreimal so teuer wie Chemnitz

**Seite 11** 2. Würzburger Schimmelpilz Forum am 23. März 2012 - Experten warnen: Viele Neubauten mit Schimmelpilz belastet

**Seite 13** Jenawohnen. Erstes Passiv-Mehrfamilienhaus in Thüringen ist fertig

**Seite 15** GSWB Salzburg: Brauchbarmachung mit System zu neuem Glanz

**Seite 19** Leben und Wohnen in Moosach! Enge Kooperation zwischen GWG München und Technischer Universität München

**Seite 21** Klaus Raps stellt Bilfinger Berger one vor: Bessere Ergebnisse, höhere Wirtschaftlichkeit mit Garantie für die erfolgreiche Umsetzung!

**Seite 26** Arglist und Anfechtung: Neues vom BGH zur D & O .... was ist zu tun, Herr Senk?

**Seite 28** Fünf Tipps der Wohnprofis zu Winterdienst, Schnee- und Eisglätte

**Seite 29** Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG 2011: Erfolgreiches Geschäftsjahr-Vermietungsergebnis gesteigert, Leerstand weiter rückläufig

**Seite 30** 4 Urteile: Was heißt "Gartenpflege"? Das "eigene" Wasser Müll und Steuern Hund musste ausziehen

**Seite 34** Datensicherheit: Digitale Finanzdaten schützen

**Seite 35** Alte Belege, Quittungen und Rechnungen auszu-sortieren? Vorsicht: Belege nicht vorschnell vernichten

**Seite 36** HfWU-Absolventin Dominique Lösch mit Bauträger-Studienpreis 2012 ausgezeichnet

**Seite 37** „Ausgezeichnete“ Schlagzeilen! Wie gute Pressearbeit Ihr Unternehmen zu dem macht, was Sie seien wollen

**Seite 40** Wohnen daheim statt Einweisung ins Heim, mit SOPHIA

**Seite 43** Allbau Essen jetzt auf Facebook unter [www.facebook.com/allbau](http://www.facebook.com/allbau)

**Seite 45** Rheinland-Pfalz in Wohnraumförderung 2012! Bauen, kaufen, modernisieren für 1,7 Prozent

**Seite 46** Neubau von Kindertagesstätten und Wohnanlagen nach dem „Bielefelder Modell“ Größtes Investitionsvolumen in der Geschichte der BGW

**Seite 48** Vermieter und Mieter in NRW: Bei Dichtheitsprüfung nicht Eigentümer bevorzugen, auch an Mieter denken

**Seite 49** ArGe Köln: 2012 werden über 470 Millionen Euro investiert

**Seite 50** Das Deswos-Projekt: Lehrer in Kiwera brauchen Unterkünfte

Um-Frage

## Zwischen Anforderung und Überforderung: kommunale Wohnungsunternehmen im Spannungsfeld

Soziale Wohnraumversorgung auf der einen Seite, steigende finanzielle Erwartungen des Gesellschafters auf der anderen: In welchem Umfang können sich Bestandshalter für stabile Nachbarschaften und damit sichere Quartiere engagieren, wenn Stadtkämmerei und Öffentlichkeit immer strenger auf Renditen blicken? Lesen wie der Vorsitzende Geschäftsführer der WIRO Wohnen in Rostock, Ralf Zimlich, dieses Thema betrachtet und praktisch angeht.



„Mangelnde Bildung, Arbeitslosigkeit, soziale Integration und der demografische Wandel tangieren viele Lebensbereiche und beschäftigen die Wohnungswirtschaft intensiv“, sagt Ralf Zimlich, Vorsitzender Geschäftsführer der WIRO Wohnen in Rostock. Themen, an denen auch das kommunale Wohnungsunternehmen an der Ostsee nicht vorbeikommt, und doch ticken die Uhren der Hansestadt ein wenig anders: Gegen den Trend entwickeln sich Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen positiv. Migranten, die noch vor der Wende aus Asien oder Afrika kamen, und deren Anteil bei drei Prozent liegt, sind heute längst integriert. Sie gehen ihrer Arbeit nach und sprechen in der zweiten Generation fließend Deutsch. „Unser Integrationsthema heißt deshalb vor allem Zusammenleben von Alt und Jung“, so der Geschäftsführer.

**Bewegtes und bewegendes  
Leben im „Rasmus“.**

### Soziale Stadt für Jung und Alt

Mit 1,7 Bewohnern ist ein Rostocker kleiner als ein durchschnittlicher deutscher Haushalt mit 2,05 Personen. Fast jeder zweite WIRO-Mieter ist außerdem über 50 Jahre alt. Dieser Entwicklung begegnet die WIRO mit innovativen Marketingstrategien für Studenten und Azubis. Ziehen diese auf der Suche nach einer beruflichen Perspektive in die Hansestadt, prallen jedoch unterschiedliche Tagesrhythmen, Arbeits- und Lebensmodelle von Alt und Jung aufeinander. Dieser Prozess, erklärt Ralf Zimlich, verlaufe nicht immer problemlos. „Als verantwortungsvoller Quartiersentwickler und -Betreuer, der weiß, in wel-



chen Stadtteilen Probleme und Potenziale liegen, unterstützen wir Vereine und soziale Projekte aktiv und gezielt.“ Kommunale Wohnungsunternehmen seien Spezialisten darin, unterschiedliche soziale Gruppen in stabile Nachbarschaften zusammenzuführen: „Wir sind Sprachrohr, Netzwerker, fördern und fordern gesellschaftliche Maßnahmen.“ Den Fokus richte man aus diesem

**Ralf Zimlich, Vorsitzender der WIRO-Geschäftsführung in Rostock: „Kommunale Wohnungsunternehmen sind Sprachrohr, Netzwerker, fördern und fordern gesellschaftliche Maßnahmen.“**

Grund auf die Förderung von Bildungs-, Sport- und Freizeitthemen, so der Geschäftsführer. Dafür setzt die WIRO auf Sozialarbeiter im eigenen Personalbestand, unterhält drei Mietertreffs, betreibt acht Turnhallen, eine Schwimmhalle und einen Sportpark mit Tennisplatz. Zahlreiche sportliche oder kulturelle Veranstaltungen des Unternehmens wie das Eislaufen und das ABC-Schützenfest verbessern neben Mieter-, Straßen- und Quartiersfesten die Lebensqualität in der Stadt. Erst kürzlich investierte die Gesellschaft 25.000 Euro in einen neuen – ihren insgesamt 88. – Spielplatz.

Investitionen wie diese, so der Geschäftsführer, hätten zweifellos einen erheblichen Einfluss auf den Wert des Immobilienvermögens und damit auf Bonität und Finanzkraft der Wohnungsgesellschaft: „Viele Projekte, vom Sportplatz bis zum Seniorensportplatz, rechnen sich nicht direkt, sondern erst in der Zukunft. Ich brauche aber keine Renditen, um zu wissen, dass es auf lange Sicht rentabel ist, in diese Projekte zu investieren, weil damit die Qualität und die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens entscheidend beeinflusst wird.“

## Stelzenhochhaus „Rasmus“: Gutverdiener im Plattenbau

Neben der veränderten Altersstruktur besteht heute in Rostock die paradoxe Situation, dass der Arbeitsmarkt wächst, die Arbeitslosenquote aber relativ stabil bleibt, weil Arbeitskräfte mit entsprechenden Qualifikationen zuwandern. Auch diese gilt es zu integrieren: „Deshalb ist es eine unserer wichtigsten Aufgaben, den Plattenbaubestand – der ein gutes Produkt ist und demzufolge eine dauerhafte Berechtigung am Wohnungsmarkt hat – qualitativ so aufzuwerten und zu gestalten, dass sich auch Gutverdiener dort wohl fühlen.“ Die Herausforderung der Zukunft sieht Ralf Zimlich darin, Wohnungsangebote noch attraktiver zu gestalten – durch den Einbau von Aufzügen oder auch den Um- und Neubau von Mietwohnungen.

*Einbau von Aufzügen oder auch den Um- und Neubau von Mietwohnungen.*

Ein signifikantes Beispiel für erfolgreiche Integration ist das Stelzenhochhaus „Rasmus“ im Nordwesten der Hansestadt. Zu DDR-Zeiten nicht fertig gebaut und von hohem Leerstand betroffen, plante die WIRO bereits den Abriss. Stattdessen entschied sich das Unternehmen dann aber doch für eine ungewöhnliche Maßnahme. Das Konzept, ein mit 33,5 Millionen Euro exklusiv saniertes Hochhaus in ein Plattenbaugebiet zu involvieren, wurde zwar interessiert, aber vor allem skeptisch von der Fachwelt beäugt. Mit dem „Rasmus“ ist jedoch allen Zweifeln zum Trotz ein großer Wurf gelungen: Ein architektonisches Highlight ist entstanden, in dem die hippe Modeverkäuferin neben dem Hochschulprofessor wohnt. Das Haus mit Schwimmbad, Sauna und 356 hochwertig ausgestatteten Wohnungen ist voll vermietet.

## Unter zwei Prozent Leerstand – so niedrig wie seit 15 Jahren nicht

Neben der sozialen Verantwortung, dafür zu sorgen, dass Quartiere auch ohne staatliche Förderung funktionieren, senkt die Wohnungswirtschaft gleichzeitig die Finanzlasten des öffentlichen Haushaltes: 2011 erfüllte die WIRO ihren kommunalen Auftrag mit 14,5 Millionen Euro Gewinnausschüttung aus dem Bilanzjahr 2010. Trotz der angespannten Situation auf den Kapitalmärkten erweist sich die Finanzpolitik der WIRO als stabil: Mit einem Marktanteil von über 30 Prozent prägt sie das Gesicht Rostocks. 203.000 Hansestädter leben in der größten Stadt und dem wirtschaftlichen Zentrum Mecklenburg-Vorpommerns. Die Mieten des Bestandes, der aus 36.000 modernisierten Wohnungen besteht, liegen heute bei durchschnittlich 5,52 Euro pro Quadratmeter. Für Instandhaltungsmaßnahmen plant die Gesellschaft 2012 rund 24 Millionen Euro auszugeben, im Durchschnitt fast zwölf Euro je Quadratmeter. „Die Investitionen der vergangenen und künftigen Jahre“, zeigt sich der WIRO-Geschäftsführer überzeugt, „sichern die Qualität unseres Wohnangebotes und werden durch die Rostocker Bevölkerung voll akzeptiert: Die Leerstandsquote ist mit derzeit unter zwei Prozent so niedrig wie seit 15 Jahren nicht.“

Noch vor Feststellung des Jahresabschlusses 2011 zeichnet sich ab, dass die WIRO ihr sehr gutes Ergebnis aus dem Vorjahr mindestens wieder erreichen kann. „Unser Ziel für die Zukunft ist es, die Jahresergebnisse auf dem erreichten Niveau zu stabilisieren und auch weiterhin die Renditeerwartungen unseres Gesellschafters zu erfüllen.“ Zwischen verantwortungsvoller Bestands- und Quartiersentwicklung und den gleichzeitig steigenden finanziellen Ansprüchen des Gesellschafters gäbe es jedoch ein Spannungsfeld, das durch den Abbau staatlicher Förderprogramme noch wachse, bedauert Ralf Zimlich. An dieser Stelle laufen Wohnungsunternehmen Gefahr, überfordert zu werden.

**Dagmar Horning**

*2011 erfüllte die WIRO ihren kommunalen Auftrag mit 14,5 Millionen Euro Gewinnausschüttung aus dem Bilanzjahr 2010*



**STOLPUNDFRIENDS**  
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

### Mieterqualität verbessern?

„Fischen“ Sie sich jetzt die Mieter heraus, die zu Ihrem Unternehmen passen! Nachhaltig, effizient und zielgruppenorientiert – mit vernetzten Gesamtkonzepten von **STOLPUNDFRIENDS**.

Weitere Informationen finden Sie auf:  
[www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

Um-Frage

# PRAXIS-CHECK bei B&O: Kostenoptimierung durch innovative Bestandspflege

PRAXIS-CHECK der WohnenPlus Akademie bei B&O, dem deutschen Marktführer für Wohnungsmodernisierung, 10. und 11. Mai 2012 in Bad Aibling bei Rosenheim, Bayern. Durch Reparaturen in Wohnungen, bei Instandsetzungen in Häusern oder auch durch Leerstandszeiten bzw. Brauchbarmachung bei Mieterwechsel werden Mitarbeiter der Wohnungsunternehmen gebunden und erhebliche Mittel eingesetzt und zwar mit steigender Tendenz! Hier hat B&O Lösungen. Unser Partner aus Österreich, die WohnenPlus Akademie, nimmt diese Lösungen bei einem PRAXIS-CHECK unter die Lupe. Seien auch Sie dabei!



PRAXIS-CHECK

**KOSTEN-  
OPTIMIERUNG  
DURCH INNOVATIVE  
BESTANDSPFLEGE**

B&O Parkhotel in Bad Aibling

Prozesse kritisch zu durchleuchten und Abläufe effizienter zu gestalten, macht sich mehr als bezahlt. Denn neben der Kostenoptimierung sind gut betreute und zufriedene Kunden der wichtigste Erfolgsfaktor für Unternehmen. Dieser Praxis-Check präsentiert neue Methoden innovativer Bestandspflege, um Kosten, Qualität und Zuverlässigkeit optimieren zu können. Die in Deutschland auf diesem Gebiet marktführende B&O Wohnungswirtschaft GmbH gewährt interessante Einblicke in ihr Kundenbetreuungszentrum:

Dort ermöglicht ein „direkter Draht“ zu zirka 500.000 Mieter rasche Schadensbehebung. Normlösungen und modulare Techniken bewähren sich bei der Modernisierung von 18.000 Wohnungen pro Jahr. Zusätzlich werden Erfahrungen bei der Brauchbarmachung auch für Wohnungsunternehmen in Österreich präsentiert und diskutiert.

Im Kreis von Führungskräften der Wohnungsunternehmen und angrenzender Wirtschaftsbereiche sowie Architekten, Projektentwicklern, Stadtplanern, politisch Verantwortlichen und am Wohnbau Interessierten werden spezielle Wohnbauten und Praxismodelle unter einem jeweils besonderen Fokus betrachtet und kritisch „gecheckt“. Dieses Spezialformat der Wohnen Plus Akademie ermöglicht interessante Blicke hinter die Kulissen. Detaillierte Information vor Ort und die fachliche Diskussion in der Expertenrunde beleuchten das Thema von verschiedenen Seiten. Erleben Sie die Praxis unmittelbar und machen Sie sich selbst ein Bild.

*Anmeldung per Email:  
office@wohnenplus-akademie.at  
oder per Fax: +43 1 513 19 13 - 3  
mit beiliegendem Fax-Formular  
an die Wohnen Plus Akademie  
GmbH, Anmeldeschluss:  
16.03.2012*



## Programm-Ablauf

### **Donnerstag, 10. Mai 2012**

- 15.00 Uhr Eintreffen im B&O Parkhotel in Bad Aibling, Check-in
- 15.30 Uhr Begrüßung durch Dr. Ernst Böhm und Dr. Adelheid Wimmer
- 16.00 Uhr Herausforderungen innovativer Bestandspflege
- Impuls-Statement von Dr. Robert Korab, GF raum & kommunikation
- Diskussion mit Dkfm. Bernd Scherz, ehem. gbv-Revisionsvorstand,
- DI (FH) Christian Schwab, Facilitymanager GSWB, und GF Michael Seifert, B&O Salzburg
- Moderation: Robert Koch, Chefredakteur WohnenPlus Fachmagazin
- 17.30 Uhr Kaffeepause
- 18.00 Uhr Führung durch das Null-Emissionsquartier mit Besichtigung der Holzhäuser, Dr. Ernst Böhm, GF B&O Gruppe Deutschland
- 19.30 Uhr Abendessen im Restaurant Parkhotel
- 20.30 Uhr Besuch im Mieterbetreuungszentrum der B&O, Vorführung und Erläuterung der Datenbank-Lösung, Praxis der Kundenpflege
- 21.30 Uhr Gemütlicher Ausklang in der Parkhotel-Lounge

### **Freitag, 11. Mai 2012**

- 09.30 Uhr Modul-Technik für nachhaltige Modernisierung
- Besichtigung der Systemlösungen zur Erneuerung von Standard-Badezimmern sowie für kontrollierte Wohnraumlüftung in der B&O-Zentrale
- Erläuterung von Organisation, technische Abwicklung, Kosten
- 10.30 Uhr Kaffee im Tagungsraum
- 11.00 Uhr Praxis-Erfahrungen mit Modul-Technik: Dr. DI Joachim Brech, München
- Diskussion zur Umsetzbarkeit im österreichischen Wohnrechtsrahmen mit Dr. Andreas Sommer, Min.Rat im BMWFJ, Wien
- Moderation: Dr. Adelheid Wimmer
- 12.30 Uhr Abschluss und Mittagessen im Restaurant Parkhotel

### **Teilnehmerbeitrag**

€ 400,- *exkl. USt. pro Person*  
*Inklusive Abendessen, Nächtigung mit Frühstück und Mittagessen*

## ANMELDUNG

Wir freuen uns über Ihre Anmeldung  
per Email: [office@wohnenplus-akademie.at](mailto:office@wohnenplus-akademie.at) oder  
per Fax: +43 1 513 19 13 - 3

**Anmeldeschluss: 16. März 2012**

PRAXIS-CHECK DER WOHNEN PLUS AKADEMIE

### **KOSTENOPTIMIERUNG DURCH INNOVATIVE BESTANDSPFLEGE**

*beim deutschen Marktführer  
für Wohnungsmodernisierung*

**10. und 11. Mai 2012**  
**Parkhotel im B&O Parkgelände**  
D-83043 Bad Aibling, Dietrich-Bonhoeffer-Strasse 31

*Name*

*Firma / Institution*

*Straße*

*PLZ / Ort*

*Email:*

*Datum / Unterschrift*

*Einzelzimmer im B&O Parkhotel*

*ja*

*nein*

Um-Frage

# Mietpreis-Ranking der 50 größten deutschen Städte: München fast dreimal so teuer wie Chemnitz

München ist und bleibt der absolute Mietpreis-Spitzenreiter der 50 größten Städte Deutschlands, in denen fast 27 Prozent aller Bürger leben. Am preiswertesten wohnen die Mieter im sächsischen Chemnitz. Zu diesem Ergebnis kommt ImmobilienScout24 mit einem Ranking der durchschnittlichen Angebotsmieten - von Berlin bis Solingen. Die durchschnittliche Miete aller 50 Städte lag im 2. Halbjahr 2011 bei 6,96 Euro. Das sind 6 Cent weniger als im Bundesdurchschnitt.

Die Münchner wohnen bundesweit am teuersten: Sie bezahlen bei einer Neuvermietung im Schnitt 12,98 Euro Kaltmiete für einen Quadratmeter. Damit geben die Einwohner der bayrischen Landeshauptstadt rund 180 Prozent mehr für das Wohnen aus als die Chemnitzer. Die Stadt ist mit nur durchschnittlich 4,61 Euro Miete pro Quadratmeter die preisgünstigste der 50 größten Metropolen Deutschlands. Neben den Münchner müssen auch die Frankfurter Mieter tief in die Tasche greifen. Die Stadt am Main landet beim Ranking auf Platz zwei. Durchschnittlich 11,80 Euro Kaltmiete je Quadratmeter müssen dort im Monat für den Vermieter locker gemacht werden.

*Münchner Mieten bei Neuvermietung mit Schnitt 12,98 Euro*

Ähnlich teuer sind die Angebotsmieten in Hamburg. Hier sind im Schnitt 10,68 pro Quadratmeter monatlich fällig. Die Hansestadt liegt damit auf Platz drei, dicht gefolgt von Stuttgart (10,07 Euro) und Freiburg (9,80 Euro) auf dem fünften Rang. Am günstigsten wohnt man in Chemnitz (4,61 Euro) zur Miete. Aber auch im nordrheinwestfälischen Gelsenkirchen (4,74), im niedersächsischen Hagen (4,91), in der Elbestadt Magdeburg (4,97) und der Messestadt Leipzig (5,01), der Stadt mit der höchsten Mieterquote (88 %) und dem mit Abstand größten aktuellen Angebot für Wohnungen zur Miete (mehr als 11.000), ist es mietpreiswert.

Übrigens: In der größten Stadt Deutschlands, Berlin, beläuft sich die Kaltmiete für den Quadratmeter auf 7,27 Euro. Das ist der 17. Rang für die Hauptstadt, die mit 86 Prozent die zweithöchste Mieterquote deutschlandweit aufweist. Die Mieter Solingens, der kleinsten der 50 größten Städte, zahlen für ihre Mietwohnung pro Quadratmeter 5,91 Euro. Das bedeutet Platz 33 im Mietpreis-Ranking

red.



Imelda formt ihre

## Ziegel

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

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



DESWOS

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



## 2. Würzburger Schimmelpilz Forum am 23. März 2012 – Experten warnen: Viele Neubauten mit Schimmelpilz belastet

Schimmel im Neubau. Ein Alptraum für jeden Bauherrn, unabhängig davon ob es privaten Wohnraum oder öffentliche Gebäude betrifft. Doch Experten warnen: Immer mehr Neubauten sollten erst gar nicht bezogen werden, da die Innenräume bereits in der Bauphase mit Schimmelpilzen belastet sind.

Schimmelpilzbelastungen in Innenräumen stehen häufig im Zusammenhang mit Baufehlern, Wasserschäden oder Baumängeln bei der thermischen Sanierung von Gebäuden im Bestand. Doch zunehmend rückt eine neue Problematik in den Focus: Schimmel im Neubau. Ein Alptraum für jeden Bauherrn, unabhängig davon ob es privaten Wohnraum oder öffentliche Gebäude betrifft. Denn zusätzlich zu den Kosten für den Neubau drohen nun erhebliche Aufwendungen für die sachgerechte Sanierung des Schimmelschadens. Doch Experten warnen: Immer mehr Neubauten dürften erst gar nicht bezogen werden. Ursache hierfür sind Schimmelpilzbelastungen, die schon in der Planung oder der Bauausführung begründet sind und durch das schnelle Bauen ohne notwendige Trocknungszeiten der Bausubstanz zusätzlich begünstigt werden.

Komplexe Gebäudetechnologien und rasante Technologiesprünge stellen die Bauwirtschaft vor neue Herausforderungen. Seitens der ausführenden Unternehmen fehlen jedoch oftmals das Know-how und die Erfahrungswerte im Umgang mit den neuen Baumaterialien. Früher geltende Regeln wie beispielsweise das „Überwintern“ eines Rohbaus, damit dieser ausreichend trocknen kann, mussten den heute üblichen schnellen Bauweisen weichen. Kosteneinsparungen durch zeitnahen Erstbezug stehen im Vordergrund. Und so wird meist schnellst möglichst die Gebäudehülle geschlossen, damit wetterunabhängig die Innenausbauten erfolgen können. Innenputz und Estriche bringen dabei zusätzlich große Wassermengen in den Baukörper. Die so verbleibende Feuchtigkeit bildet einen idealen Nährboden für Schimmelpilzwachstum. Energieeffiziente und damit dichte Bauweisen gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV), fehlerhaftes Lüftungsverhalten aber auch falsches Heizverhalten verschärfen diese Problematik zusätzlich.

Ursachenforschung und Aufklärung liefert hier gleichermaßen das 2. Würzburger Schimmelpilz Forum am 23. März 2012. Die Fachveranstaltung beschäftigt sich erstmals mit Schimmel im Neubau, einem weitgehend unbekanntem, aber hochaktuellem und brisantem Thema, das alle am Bau Beteiligten, die Planer, die Immobilienwirtschaft und jeden Bauherrn betrifft. Bundes- und europaweit führende Experten referieren und informieren über neueste wissenschaftlich-technische Erkenntnisse, aktuelle Nachweisemethoden und innovative Sanierungstechniken bei Schimmelpilzbelastungen in neu errichteten Wohnungen und Bürogebäuden:

Dipl.-Ing. Wolfgang Wulfes, Architekt, öffentlich bestellter und vereidigter (ö. b. u. v.) Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Vorsitzender des BVS Sachverständige Bayern, informiert über die Feuchtigkeitsursachen für Schimmelbildung im Neubau. Zur Lokalisierung von versteckten, nicht sichtbaren Schimmelschäden durch systematische Untersuchungsmethoden mit dem Schimmelspürhund und im Labor referieren Dipl.-Ing. Jasmin Wallner, Architektin, Master of Science aus Wien und Thorsten Lenz, Ausbilder und Führer von Schimmelspürhunden aus Langenselbold. „Schimmel im Neubau erkannt – was nun?“ fragt Dr. Gerhard Führer, ö. b. u. v. Sachverständiger für Schadstoffe in Innenräumen und Leiter des Instituts Peridomus. Führer, Experte und Dozent für

*Veranstalter des 2. Würzburger Schimmelpilz Forums ist das unterfränkische peridomus Institut Dr. Führer. Der Eintritt zur Tagesveranstaltung kostet für Fachbesucher 249 Euro zzgl. MwSt. Ermäßigte Frühbuchertickets gibt es bis 31. Januar für 199 Euro zzgl. MwSt.*

*Zum Veranstaltungsflyer per [KLICK](#)*

Schimmelpilzbelastungen in Innenräumen, erläutert die systematische Vorgehensweise bei Schimmel im Neubau. „Wie erkennt und beseitigt man Schimmelschäden im Neubau“ ist Thema einer Diskussionsrunde mit Impulsreferat. Eröffnet und moderiert wird sie von Dr. Christian Hanus, Dipl. Arch. ETH vom Department für Bauen und Umwelt der Donau-Universität Krems in Österreich. Was leisten Lüftungsanlagen im Neubau erläutert Dipl.-Ing. Rolf Schmidt. Der Architekt ist Mitglied des Vorstandes im Verband für Wohnungslüftung e. V. in Celle. Über die rechtlichen Aspekte von Schimmelschäden in Mietwohnungen informiert Rechtsanwalt Hans-Dieter Nicolay von der Kanzlei Rechtsanwälte Nicolay & Kremling. Nicolay ist Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins, Würzburg.

Neubauschäden in der Immobilienwirtschaft werden ebenso behandelt wie die Auswirkungen von Schimmelschäden auf die Bautechnik. Referent ist Dipl.-Ing. Bernhard Riedl, Architekt und ö. b. u. v. Sachverständiger für Schäden in Gebäuden, München.

Gerd Warda, Chefredakteur von „Wohnungswirtschaft heute“ aus Bosau eröffnet und moderiert die Diskussionsrunde „Welche Maßnahmen sind zur Vermeidung von Schimmelschäden im Neubau nötig?“

red.

# GESICHT ZEIGEN



durch die Kraft der Farbe  
und die Kunst am Bau

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

## jenawohnen. Erstes Passiv-Mehrfamilienhaus in Thüringen ist fertig

Zwölf barrierefreie Wohnungen mit energetischem Vorbildcharakter sind jetzt bezugsfertig. Investition in Höhe von 2,6 Millionen Euro für hochwertiges Wohnen in Jena. „Wir werden aufmerksam die Verbräuche und Kosten, die durch die Nutzung entstehen, verfolgen und mit herkömmlichen Wohnobjekten vergleichen“, sagt Stefan Wosche-Graf Geschäftsführer der jenawohnen GmbH.



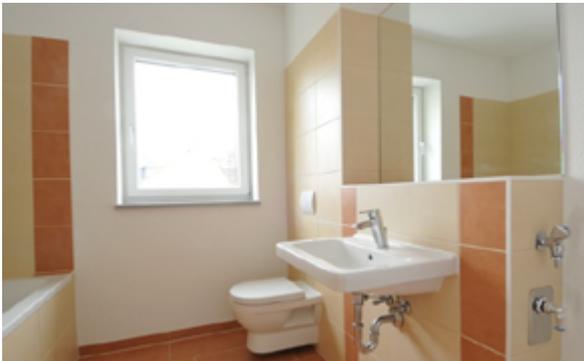
Fenster mit Kryptonfüllung  
und die Wände haben 30cm  
Dämmung

Wie geplant, stellt die jenawohnen GmbH Thüringens erstes Passiv-Mehrfamilienhaus pünktlich fertig. Die Bauabnahme fand kürzlich statt, so dass die zwölf Wohneinheiten ab Februar für den Einzug der neuen Mieter zur Verfügung stehen. Das Unternehmen hat für den Neubau etwa 2,6 Millionen Euro aufgewendet.

Es sind auf dem etwa 800 Quadratmeter großen Grundstück in der Kunitzer Straße im Jenaer Ortsteil Wenigenjena auf drei Etagen zwölf Energiespar-Wohnungen zwischen 70 und 100 Quadratmetern Nutzfläche entstanden. „Wir freuen uns, diese besonderen Wohnungen nun den ersten Nutzern überlassen zu können und heißen diese in ihren neuen vier Wänden herzlich willkommen“, sagt Stefan Wosche-Graf Geschäftsführer der jenawohnen GmbH. „Weiterhin sind für uns auch die künftigen Erfahrungen im Umgang mit dem Passivhaus sehr von Interesse und wir werden aufmerksam die Verbräuche und Kosten, die durch die Nutzung entstehen, verfolgen und mit herkömmlichen Wohnobjekten vergleichen“, so Wosche-Graf weiter.

*jenawohnen GmbH  
Löbdergraben 19  
07743 Jena*

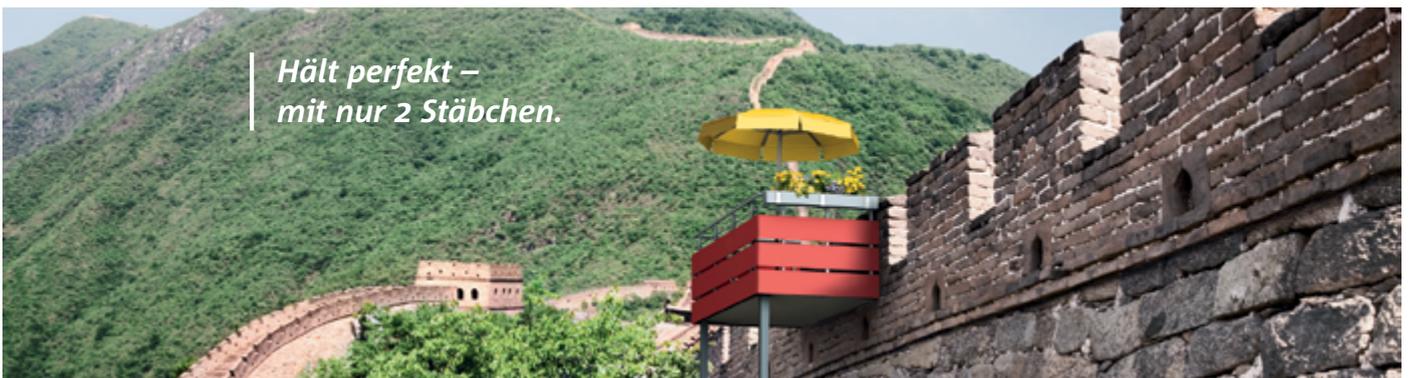
## Zum Passiv-Haus



Das Objekt zeichnet sich durch einen niedrigen Energieverbrauch aus. Im Vergleich zu einem Haus in normaler Bauweise wird ein Heiz-Energieverbrauch von unter 15 Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr erwartet. Mit dem Passivhaus-Projekt unterschreitet diejenen deutlich die gesetzlichen Vorgaben der EnEV 2009 (Energieein-

sparverordnung). Zum Einsatz kommen Techniken, wie dezentrale Kompakt-Lüftungszentralen mit Wärmerückgewinnung zur Vorerwärmung der Zuluft. Eine Brennwerttherme unterstützt das System. Die dreifach verglasten Fenster mit Kryptonfüllung und ein 30 Zentimeter starkes Wärmedämmverbundsystem dichten den Baukörper ab. Zur Warmwasserbereitung steht eine Solaranlage zur Verfügung. Die benötigte Wärme zur Beheizung der Räume wird aus passiven Quellen gewonnen. Hierzu wird die abgestrahlte Wärme technischer Geräte in den Wohnungen und Sonnenergie genutzt. Der geminderte Heizwärme-Bedarf schont die Umwelt und sorgt zudem für eine finanzielle Entlastung der Endnutzer. Die Mieter profitieren von optimal temperierten Räumen ohne Platzverlust durch Heizkörper. In Neubau und Sanierung fließen in den kommenden fünf Jahren insgesamt bis zu 80 Millionen Euro. Über 600 Millionen Euro wurden bereits seit 1991 für die Wohnungsbestände aufgewendet.

**Doreen Noack**



*Hält perfekt –  
mit nur 2 Stäbchen.*

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

Darüber hinaus machen der hohe Standardisierungsgrad und die geringen Montagezeiten unsere Produkte extrem effizient.

[www.schoeck-balkonsysteme.de](http://www.schoeck-balkonsysteme.de)

**Perfekt aufgestellt!**

**Schoeck** | Balkonsysteme

# GSWB Salzburg: Brauchbarmachung mit System zu neuem Glanz

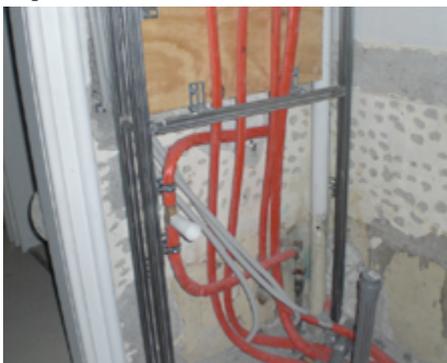
Durch ein Modulsystem für die einzelnen Gewerke und einen Partner, der Ausführungsqualität und Kostensicherheit garantiert, gelingt es der GSWB, in vier Wochen eine frei gewordene Altwohnung zu sanieren und wieder marktfähig zu machen. Das Drehbuch für diese Erfolgsstory hat sich ALFRED FRÜH angesehen.



Raum im neuen Zustandraum

Bei rd. 17.500 Mietwohnungen – weitere 5.500 Eigentumswohnungen in Verwaltung bleiben hier außer Betrachtung – ist die GSWB jährlich mit ca. 1.200 Wohnungswechseln konfrontiert, womit etwa sieben Prozent des Bestandes betroffen sind. Ein Anteil, der sich in den letzten Jahren stabilisiert hat. „Aus dem Wiedervermietungspool braucht“ – umreißt Dr. Bernhard Kopf, Technischer Geschäftsführer der GSWB, den aktuellen Befund – „etwa ein Viertel eine umfassende Sanierung“, in den anderen Wohnungen kann man „bei normaler Abnutzung“ an der Oberfläche die Gebrauchsspuren tilgen. Es sind vor allem die Wohnungsjahrgänge aus den 40ern bis herauf in die 70er, die einer tiefgreifenden Modernisierung bedürfen. Die Erneuerung von Elektro- und Sanitärinstallationen „unter und über Putz“, Wand- und Bodenbelägen, Bad- und WC-Ausstattung gehört dabei zum „Standardprogramm“, Heizkörper, Türen und Fenster mit unterschiedlichem Reparatur- oder Ersatzbedarf zählen zum erweiterten Repertoire.

*Wohnungsjahrgänge aus den 40ern bis herauf in die 70er*



Es war vor allem das sukzessive Anwachsen des Standards für die Wiedervermietbarkeit der Wohnung verbunden dem hohen Aufwand für die Koordinierung vieler Gewerke bei der Ausschreibung und im konkreten Arbeitsablauf, was „uns nach einem Partner suchen ließ, der dieses komplexe Leistungsbild erfüllen kann“, rekapituliert Dr. Christian Wintersteller, bei der GSWB für den kaufmännischen Bereich verantwortlich, den vor nunmehr vier Jahren erfolgten Schritt ins Neuland.

**Alle Leitungen wurden erneuert**



Gestützt auf langjährige Erfahrung mit der Fluktuationsrate erstellte dazu Christian Schwab, Leiter Facility Management GSWB, eine detaillierte „Standardbeschreibung Wohnungssanierung“. Aufgelistet darin sind die zu erwartenden Arbeiten von der Bestandsaufnahme bei Freiwerden der Wohnung über Verfliesen, Trockenbau, Elektroins-

tallation usw. bis zur Endreinigung sowie die Spezifizierung von Produktdetails – alles orientiert an den aktuellen technischen Normen sowie einem hohen Qualitäts- und Ausstattungsniveau, für das die corporate identity der GSWB steht. Was zur Folge hat, dass die implementierte Standardausstattung (z.B. Armaturen) bei den Neumietern höchste Akzeptanz findet.

WC alt versus neu

## Vier Wochen



Erwartet wurden vom Übergang auf ein Generalunternehmer (GU)-Management eine Straffung der Arbeitsabläufe mit adäquater Verkürzung des umbaubedingten Leerstands der Wohnungen und weitere Kostenvorteile durch die „Leistung aus einer Hand“. Bezüglich der Fristen für eine Brauchbarmachung hat die Bauvereinigung – im Vergleich zu den bis dahin

üblichen zwei, und wenn die Abfolge der Professionisten nicht nahtlos ineinander griff auch manchmal drei Monaten – ein sehr enges Korsett von vier Wochen plus Pönale bei nicht zeitgerechter Fertigstellung geschnürt. Eine Straffung, die bei jährlich rd. 300 Fällen für das Unternehmen ein „Vermietbarkeitsplus“ von 300 bis 600 Monaten mit entsprechendem Inkasso bedeutet.

Das Badezimmer vorher und nachher

2008 war die Ausschreibungspremiere. Gewonnen hat die in Salzburg ansässige B&O Wohnungswirtschaft GmbH, deren Mutterunternehmen in Bayern seit 1958 erfolgreich „im Geschäft“ ist. Beim zweiten und dritten Bieterverfahren, das jeweils nach einem weiteren Jahr ausgelobt wurde, konnte sich die Baukomplettservice und Projektmanagement GmbH den Zuschlag für den Tennengau sichern, für die übrigen Landesteile B&O. Eine Konstellation, welche durch die gezielte Option auf Vertragsverlängerung auch heuer Bestand hat.

„Standardisierung, Pauschalierung und Automatisierung“ macht B&O-Geschäftsführer Manfred Stuchlik als entscheidende „Eckpunkte“ für die prozessoptimierte Wohnungssanierung fest. Operativ umfasst dabei die erste der erwähnten Kategorien eine klare Definition der technischen Ausführungs- und Ausstattungsqualität und deren Festschreibung in einer Rahmenvereinbarung. Das eröffnet dem GU die Möglichkeit, durch Mengenbündelung bei den bewährten Materialien günstige Preise zu bekommen. Pauschalen für alle Gewerke, die sich wiederum nach einem Baukastenprinzip aus modularen Einzelleistungen aggregieren, resultieren in einer Kostensicherheit, die dem Vermieter eine exakte Kalkulation im Hinblick auf den „Gesamthaushalt“ der dem Unterneh-



fällt zu rd. einem Fünftel auf Personal von B&O, beim überwiegenden Teil kommt das lokale Gewerbe zum Zug.

men zur Verfügung stehenden Mittel für Erhaltung und Verbesserung (EVB) erlaubt. Weitgehende Automatisierung von der Erstellung des Angebots und des Leistungskatalogs über die Beauftragung der Professionisten bis zur Terminkontrolle, peniblen Ausführungsdokumentation und Rechnungslegung bringen die internen Abläufe auf höchstes Effizienzniveau. Die Abwicklung der Arbeiten vor Ort ent-

**Stromleitungen nach Plan neu verlegt**

## Choreografie

Die vier Wochen für die Brauchbarmachung gehen sich auch deshalb aus, weil – so Christian Schwab – „noch während der in der Regel dreimonatigen Kündigungsfrist wir gemeinsam mit B&O vor Ort eine Bestandsaufnahme des Sanierungsbedarfs machen und daraufhin sofort der Leistungsumfang inklusive der Kosten präzisiert wird.“ Damit kann man bereits am ersten Tag, an dem die Wohnung frei ist, mit dem fast immer notwendigen Abschlagen der Fliesen und dem Aufstemmen der Mauern für die neuen Leitungen beginnen. Es setzt eine „durchchoreografierte“ Abfolge der Professionisten-Arbeiten ein, bis der Maler und dann die Schlussreinigung die Glanzleistung an der Wohnung finalisieren. In 98 Prozent der Fälle ist man in der vorgesehenen Frist punktgenau ans Sanierungsziel gelangt.

„Auftrag erfüllt“ heißt es auch in pekuniärer Hinsicht, denn mit knapp unter 14.000 Euro für eine „klassische“ Brauchbarmachung – mit eingerechnet auch der Bonus durch den kürzeren Leerstand – unterbietet man die frühere Kostenlatte um 15 bis 20 Prozent. Abläufe o.k., Qualität hoch, Kosten gesunken – die GSWB hat die Brauchbarmachung offensichtlich bestens im Griff und die richtigen Partner dafür gefunden.

**Alfred Früh**

*Dr. Alfred Früh ist Redaktionsmitglied des Fachmagazins WohnenPlus und Pressereferent im Österr. Verband gemeinn. Bauvereinigungen.*

## Zum Hintergrund

In der Aufsichtsratssitzung am 15. Dezember 2011 wurde einstimmig das Investitionsbudget für 2012 beschlossen: Die Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft wird im kommenden Jahr rund 73 Millionen Euro investieren.

# Leben und Wohnen in Moosach! Enge Kooperation zwischen GWG München und Technischer Universität München

Die GWG München ist nicht nur stetig bestrebt, bezahlbaren Wohnraum mit hoher Qualität für die Münchner Bürgerinnen und Bürger zu schaffen, sondern unterstützt u. a. auch die Förderung des Nachwuchses bei der Architekturausbildung. Um dies an einem konkreten Beispiel aufzuzeigen, stellt die GWG München in Kooperation mit der Technischen Universität München (TUM) Entwurfsarbeiten zum Leben und Wohnen in Moosach aus.



Entwurf von Stefan Kwasnitza und Anna Schmidt

Im Rahmen der Veranstaltung diskutieren unter dem Motto „Qualität durch Verdichtung: Innovative Prozesse in Münchner Wohngebieten“ Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk, Stadtbaurätin; Prof. Bruno Krucker, TUM; Hans-Otto Kraus, GWG-Geschäftsführer; Dieter Koppe, Erster Vorsitzender Deutscher Werkbund Bayern e. V. und Nathalia von Dall’Armi, Studentin, TUM. Projekt „Studio Munich“

Vor einem Jahr rief der Lehrstuhl für Städtebau und Wohnungswesen an der TUM das Projekt „Studio Munich“ ins Leben. Grundgedanke dieses Projektes ist es, zur Debatte um urbane Themen und zum Wohnungsbau beitragen zu können. Ausgangspunkt der Semesterprojekte sind dabei real anstehende Probleme, Aufgaben oder Wünsche, die von Behörden, öffentlichen oder privaten Bauträgern an den Lehrstuhl herangetragen werden. Mit einer kleinen Zahl von Studenten arbeiten die Professoren Bruno Krucker und Stephen Bates mit der Assistentin Katharina Leuschner in einer büroartigen Struktur an den Projekten, unter Berücksichtigung, aber auch Infragestellung von (vermeintlichen) Vorgaben, lokalen Gepflogenheiten und Erwartungen.

*Debatte um urbane Themen und zum Wohnungsbau*



Die enge Begleitung der Projekte im Prozess mit den Bau-trägern und die Anwesenheit von Mitarbeitern des Referates für Stadtplanung und Bauordnung an der Schlusskritik gewährleistet eine Atmosphäre des Austausches und der offenen Debatte. Die gesuchte Praxisnähe fordert von den Studenten ein großes Engagement und eine teamorientierte Arbeitsweise mit hoher Eigenverantwortung. Die aus-

Entwurf von Nathalia von Dall'Armi

gestellten Semesterarbeiten zur städtebaulichen Entwicklung an der Ecke Dachauer Straße/Hugo-Tröndle-Straße sind in Zusammenarbeit mit der GWG München entstanden. Die GWG München hat sich von der Zusammenarbeit mit den Studenten neue Ansätze für die Lösung einer praktischen Aufgabenstellung erwartet. Aus der Sicht angehender Architekten können unkonventionelle Ideen und Vorschläge die Planungen bereichern. Umgekehrt kann der Praktiker aus der alltäglichen Arbeit heraus den Studenten wichtige Informationen über Zielsetzungen und Kundenbedürfnisse in der Wohnungswirtschaft vermitteln. Die Aufgabe für die Studierenden bestand darin, am Rande einer bestehenden Wohnsiedlung in München-Moosach entlang der Dachauer Straße Möglichkeiten zur städtebaulichen Aufwertung zu untersuchen. Dabei standen Themen der Verdichtung, der Verbesserung der Lärmsituation und der Bereitstellung von Wohnraum für verschiedene Bewohnerstrukturen im Vordergrund. Die Begrenzung des Projektes auf einen Teilbereich dieser großen Siedlung hat insofern strategischen Charakter, als diese Stelle ein hohes Potenzial für Verbesserungen aufweist. Die begrenzte Untersuchung ermöglicht zudem eine vertiefte Beschäftigung mit dem realen Ort, um nicht unbedacht schematischen städtebaulichen Mustern zu erliegen und ermöglicht es, trotz der kurzen Dauer eines Semesters, bereits Themen der Architektur, Konstruktion und der Umgebungsgestaltung anzusprechen.

Aus Sicht der GWG München sind die Ergebnisse erfreulich kreativ und realitätsnah ausgefallen. Auch die Auseinandersetzung mit dem Problem der Wirtschaftlichkeit zeigt überzeugende Wirkung. Bezüglich städtebaulicher Einfügung, Funktionalität und gestalterischer Qualität kann man den Studenten hohe Anerkennung aussprechen.

**Michael Schmitt, GWG München**

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

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

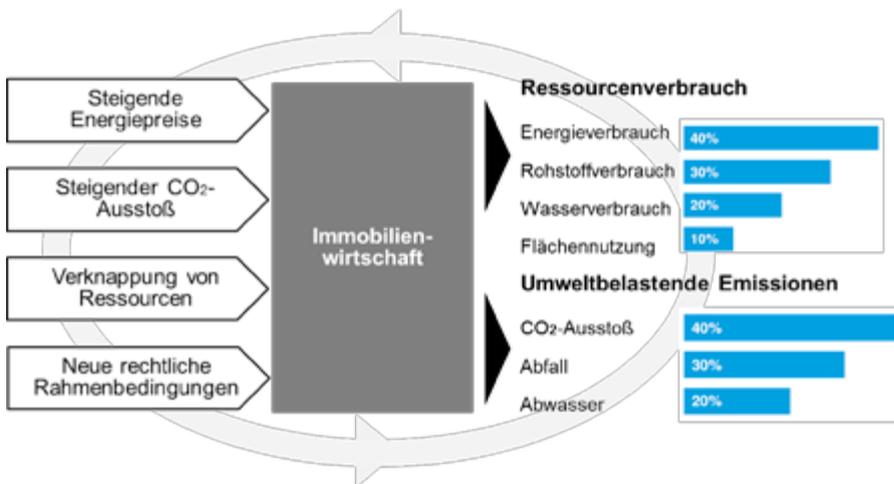
Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de  
Hans-J. Krokiewicz krokiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de

# Klaus Raps stellt Bilfinger Berger one vor: Bessere Ergebnisse, höhere Wirtschaftlichkeit mit Garantie für die erfolgreiche Umsetzung!

Durch die immer neuen Anforderungen an Immobilien ist es für Eigentümer, Verwalter und Investoren an der Zeit neue, integrierte und ganzheitliche Konzepte anzuwenden. Klaus Raps, Vorstand Bilfinger Berger SE, stellt das Bilfinger Berger one Konzept vor. Es bündelt das gesamte Fachwissen und die Leistungserbringung bei der Beratung, Planung, Bau, Betrieb und Nachhaltigkeit über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie. Dabei verspricht es nicht nur bessere Ergebnisse und höhere Wirtschaftlichkeit, sondern steht mit einer Garantie für die erfolgreiche Umsetzung ein.

Immobilien sind ein wichtiger Bestandteil unseres Lebens. Rund 90 Prozent unserer Zeit verbringen wir in gebauter Umwelt, sei es in der Schule, bei der Arbeit oder Zuhause. Die hohe Bedeutung von Immobilien hat sich dabei im Laufe der Zeit nicht geändert – Gebäude sind seit jeher ein Zeichen von gesellschaftlichem und individuellem Wohlstand. Was sich jedoch in den letzten Jahren stark verändert hat, sind die Ansprüche, die Nutzer und Eigentümer an Immobilien stellen. Diese Ansprüche haben ihren Ursprung in unterschiedlichen Entwicklungen. So haben u.a. die Rohstoffverknappung und damit verbundene steigende Energiepreise, veränderte rechtliche Rahmenbedingungen und ein erhöhtes gesellschaftliches Umweltbewusstsein einen großen Einfluss auf Immobilien.

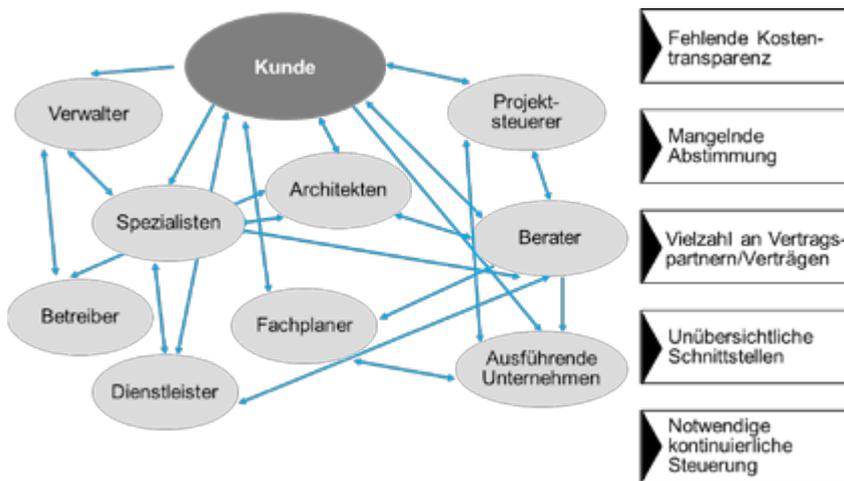
*In den nächsten drei Ausgaben erscheinen Praxisberichte sowie Themenvertiefungen über Bilfinger Berger one.*



**Umweltbedingte Einflüsse in der Immobilienwirtschaft**

In der Öffentlichkeit spielt Nachhaltigkeit eine immer größere Rolle für Eigentümer, Investoren und Nutzer von Immobilien. Die Erwartungshaltung bei Neubauten hinsichtlich energieeffizienter Gebäudetechnik und dem Einsatz nachhaltiger Baustoffe ist hoch. Ebenso wird bei Bestandsimmobilien die energetische Sanierung immer wichtiger, da die „zweite Miete“ und die Attraktivität der Mietfläche zum zentralen Entscheidungskriterium bei der Wohnungsauswahl werden.

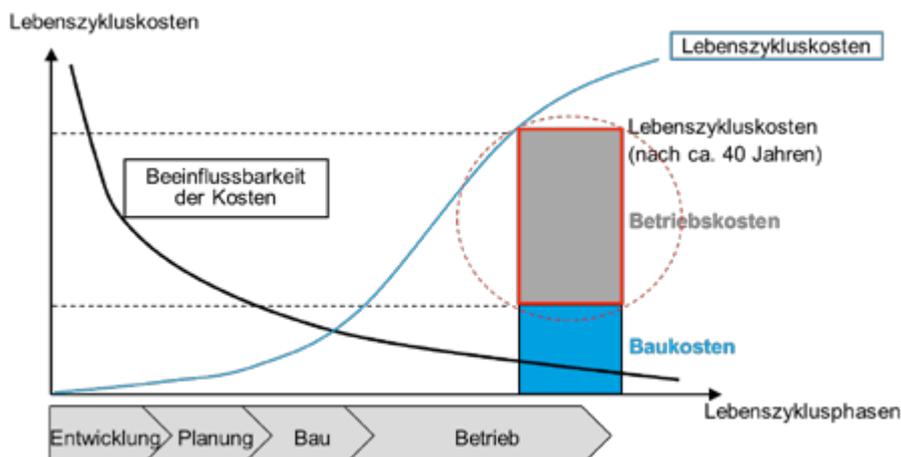
Hand in Hand mit den veränderten Ansprüchen, die sich aus umweltbezogenen Entwicklungen ergeben, geht der Wunsch nach umfänglicher Bündelung von Kompetenzen. Wer Immobilien plant, baut und betreibt, hat es heute mit einer Vielzahl von komplexen Faktoren zu tun: der Einsatz von geeigneten Baumaterialien und innovativen Technologien, die Entwicklung von sinnvollen Energie- und Infrastrukturkonzepten sowie das Erkennen der sich stetig verändernden Nutzungsbedürfnisse stellen exemplarisch einige davon dar. Ebenso viele, aus verschiedenen Fachrichtungen kommende Partner sind dementsprechend in die Entwicklungs-, Bau- und Betriebsprozesse einer Immobilie involviert. Diese große Zahl an Interessengruppen birgt die Gefahr unübersichtlicher Schnittstellen und fehlender Kostentransparenz (siehe Grafik 2).



Schnittstellen und ihre Folgen bei konventionellen Immobilienprojekten

Der enormen Kostenbelastung steht die mangelnde Möglichkeit des Bauherrn gegenüber, alle Beteiligten ständig und umfassend zu steuern. Da ein bereits frühzeitig beginnendes Management jedoch häufig fehlt, zeichnen sich konventionell realisierte Immobilienprojekte oftmals durch erhebliche Kostenerhöhungen und mangelnde Termintreue aus. Der Gedanke an zukünftige Betriebs- und Instandhaltungskosten und somit die Betrachtung der sog. Lebenszykluskosten wird meist außer Acht gelassen zugunsten eines zunächst günstiger erscheinenden Baupreises. Dies kann sich niederschlagen in minderwertiger Technik bis hin zu der Auswahl ungeeigneter Materialien für den Ausbau.

Nicht betrachtete Baufolgekosten während der Planung des Gebäudes führen zu überproportional steigenden Kosten während der Betriebsphase. Die Bewirtschaftungskosten stellen einen erheblichen Anteil der Gesamtlebenszykluskosten eines Gebäudes dar.



Schematische Darstellung der Kostenbeeinflussbarkeit und -entwicklung während des Lebenszyklus

**Obdachlos** Pappkarton Waise Favelas  
Dreck Streetkids Gestank Lumpen  
Gosse Hunger Staub Missbrauch  
Banlieue Klebstoffschnüffler Gewalt  
Wellblech Chinchies Kälte Müll Betteln  
Townships Zuflucht Schlafplatz Zu-  
wendung Brot Decke Social Worker  
Hoffnung Schulbildung ... **Zuhause**



Über 150 Millionen Kinder in der Welt sind obdachlos oder wohnen unter unerträglichen Bedingungen.

Die DESWOS will Kindern und ihren Familien ein menschenwürdiges Zuhause geben.

Bitte helfen Sie uns dabei!



**DESWOS**

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



Ihre Spende kommt an!

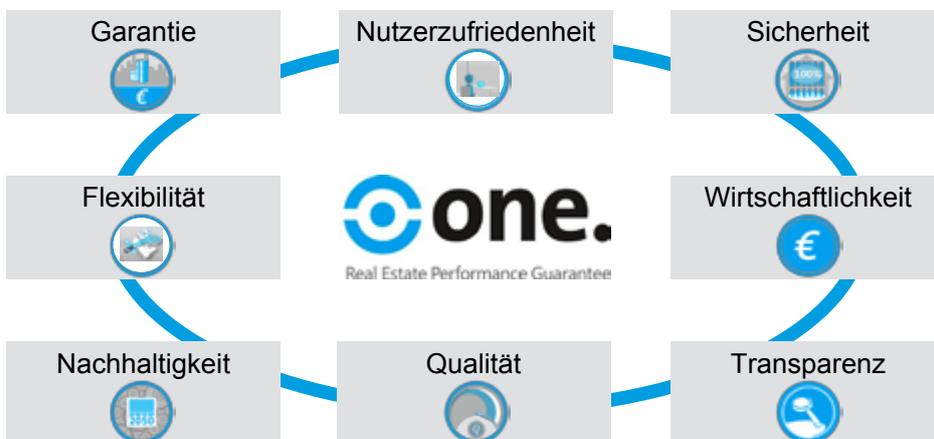
Spendenkonto:  
Sparkasse KölnBonn  
Konto 660 22 21  
BLZ 370 501 98

Hierbei sind nicht nur Neubauten von Belang. Gerade in der Wohnungswirtschaft sind viele der in den 1950er und 60er Jahren gebauten Wohnimmobilien sanierungsbedürftig, sodass hier die Chance besteht, Immobilien unter dem Lebenszyklusgedanken zu optimieren und somit zufriedenen Mietern über längere Zeiträume attraktive Lebensräume zu bieten. Eine dritte zentrale Entwicklung, die besondere Ansprüche an Immobilien mit sich bringt, sind veränderte Kundenbedürfnisse. Im Jahr 2050 wird ein Drittel der Gesellschaft über 65 Jahre alt sein. Ältere Menschen möchten in der eigenen Wohnung möglichst lange selbstständig bleiben. Seniorengerechtes Wohnen ist hier das Schlüsselwort, das weit über bauliche Barrierefreiheit hinaus zu verstehen ist. Neben solchen baulichen Anforderungen wird zudem aber auch der Bedarf an unterstützenden Techniken (Ambient Assisted Living Systems) und angepassten Dienstleistungen stetig steigen, damit der Alltag einfach und sicher bewältigt werden kann.

Neben der Demografie zeichnen sich veränderte Kundenbedürfnisse aber auch im Bereich der Wohnraumqualität ab. Mieteranforderungen an Zuverlässigkeit, Verfügbarkeit, Komfort und „Grüne Immobilien“ steigen. Acht von zehn Mietern wären sogar bereit, für solche nachhaltigen und hochwertigen Immobilien höhere Mieten zu zahlen.

Wie die Trends „Umwelt“, „Kompetenzbündelung“ und „veränderte Kundenbedürfnisse“ offenlegen, sind Erwartungen und Ansprüche der Nutzer an die Qualität, Nachhaltigkeit und Flexibilität von Immobilien stark gestiegen. Investoren, Fonds und Eigentümer müssen dies besonders im Hinblick auf die Kostenentwicklung bereits bei der Planung von Immobilien berücksichtigen und einen Partner finden, der sowohl Erfahrung als auch die notwendige vielschichtige Fachkompetenz in Lebenszyklusprojekte mitbringt, um das Gesamtsystem steuern zu können und auch die langfristig zuverlässige Bewirtschaftung der Immobilie unter den genannten Gesichtspunkten übernehmen zu können. Mit dem neuen Konzept „one – Real Estate Performance Garantie“ betrachtet Bilfinger Berger all diese Faktoren ganzheitlich und führt die unterschiedlichen Interessen der Beteiligten über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie zusammen. Mit one wird privaten Kunden ein Gesamtpaket aus Planung, Bau und Betrieb angeboten, verbunden mit einer garantierten Kostensicherheit auch für die Nutzungsphase, einschließlich dem Wartungs- und Instandsetzungsaufwand sowie dem für das Gebäude definierten Energieverbrauch. Mit über 6600 betriebenen Immobilien bietet dieses partnerschaftliche Konzept dem Kunden eine einzige Schnittstelle innerhalb der Vertragslaufzeit und zudem Flexibilität bei der Leistungsgestaltung.

Die Leistungsvorteile von one können neben der bereits genannten frühzeitigen Kostensicherheit mit Hilfe von sieben zentralen Produkteigenschaften dargestellt werden:



*Mieteranforderungen an Zuverlässigkeit, Verfügbarkeit, Komfort und „Grüne Immobilien“ steigen*

*Eigenschaften von one zur Immobilienoptimierung*

Bereits bei der Planung werden die ökologischen, funktionalen und wirtschaftlichen Aspekte im Sinne der ganzheitlichen Betrachtung der Nachhaltigkeit analysiert, um über ihren Lebenszyklus optimiert zu werden. Eine qualitativ gute Immobilie in Verknüpfung mit professionellen Serviceleistungen und einschätzbaren Nebenkosten unterstützt darüber hinaus maßgeblich die Nutzerzufriedenheit, die als Basis für eine langfristige Bindung der Mieter dient. Durch Schnittstellenminimierung und Vereinfachung der Entscheidungsprozesse bieten die Werkzeuge von one den Vorteil der Transparenz, so dass der Kunde sich auf sein Kerngeschäft konzentrieren kann.

Die jahrelange Erfahrung und hohe Kompetenz von Bilfinger Berger bei Betrieb und Bau bietet dem Eigentümer Sicherheit im Sinne der Risikominimierung bei Einhaltung der Regularien sowie der Wertsicherung und -steigerung im Sinne des Kunden. Ein Aspekt, der eng mit der Sicherheit für den Eigentümer verwoben ist, ist die Wirtschaftlichkeit der Immobilie. Die frühzeitige Kostensicherheit bei der „zweiten Miete“, eine projektbezogene Instandhaltungsplanung und hohe Energieeffizienz durch moderne, sparsame Technologien werden bei one berücksichtigt und garantiert. Im Ergebnis erhält der Kunde eine Immobilie, die hohe Umweltverträglichkeit und langfristige Rendite zu einem werthaltigen Investment vereint.

Gesellschaftliche Veränderungen und heterogene Mieterstrukturen sowie vielfältige Mieterbedürfnisse verlangen nach Flexibilität von Raumkonzepten und Infrastruktur. Und schließlich haben Materialien, Strukturen und Prozesse eines gemeinsam: Ihr Wirkungsgrad hängt unmittelbar mit der Qualität zusammen, in der sie entwickelt wurden. Bilfinger Berger orientiert sich in Sachen Architektur, Langlebigkeit, Materialauswahl, Servicequalität und Verfügbarkeit an den höchsten Qualitätsstandards. Die Akzeptanz des Produktes one am Markt zeigt deutlich, dass ein bislang unbefriedigtes Kundenbedürfnis nun endlich abgedeckt wird: „Wir haben immer wieder nach Angeboten wie one Ausschau gehalten, aber offenbar fühlte sich bislang kein anderer Anbieter dazu in der Lage“, sagt Thomas Schober, Geschäftsführer der SachsenFonds Gruppe. Bilfinger Berger bietet nun ein solches Konzept an und setzt mit one neue Maßstäbe.

*Bilfinger Berger one  
THE SQUAIRE 13  
Am Flughafen  
60549 Frankfurt  
Tel.: +49 (0) 69 / 4789 1111  
E-Mail: [one@bilfinger.com](mailto:one@bilfinger.com)*

*<http://www.one.bilfinger.com/>*

**Klaus Raps**

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](mailto:warda@wohnungswirtschaft-heute.de)

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

# Arglist und Anfechtung: Neues vom BGH zur D & O .... was ist zu tun, Herr Senk?

Lange Zeit gab es in Sachen der D & O-Versicherung, also der Vermögensschadenhaftpflicht für Vorstände und Geschäftsführer von Unternehmen, nur Erfreuliches für die Versicherungsnehmer zu vermelden. Die Prämien sanken auf ein historisches Tief, bedingt durch den harten Wettbewerb der Anbieter, und in gleichem Maße wurden die Versicherungsbedingungen immer weiter verbessert. Das sieht der Bundesgerichtshof (BGH) mit zwei jüngeren Entscheidungen anders. Versicherungsexperte Wolf-Rüdiger Senk

Diesem aus Sicht der Versicherten durchaus erfreulichen Szenario hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit zwei jüngeren Entscheidungen (Beschluss vom 21. September 2011, Az.: IV ZR 38/09 und Beschluss vom 09. November 2011, Az.: IV ZR 40/09) einen nachhaltigen Dämpfer versetzt. In diesen Entscheidungen stellte der BGH nämlich fest, dass ein Versicherer nicht im Voraus auf sein Anfechtungsrecht wegen arglistiger Täuschung verzichten kann. Dies ist insofern von erheblicher Relevanz für die D & O-Verträge, als in den zugrundeliegenden Vertragsbedingungen üblicherweise ein Verzicht des Versicherers auf das Recht zur Anfechtung des Vertrages wegen arglistiger Täuschung vereinbart wurde. Dieser Verzicht ist jedoch im Lichte der oben genannten BGH-Beschlüsse nicht länger haltbar.



## Image aufwerten?

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

Weitere Informationen finden Sie auf:  
[www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)



Begründet hat der BGH seine Sichtweise damit, dass die Anfechtung einer Willenerklärung nach § 123 Abs. 1 BGB voraussetzt, dass der Erklärende zu ihrer Abgabe durch eine arglistige Täuschung motiviert wurde. Ein im Voraus vertraglich vereinbarter Verzicht auf das Recht der Anfechtung wegen arglistiger Täuschung bei Vertragsschluss sei jedenfalls dann unwirksam, wenn die Täuschung von dem Geschäftspartner selbst oder von einer Person, die nicht Dritter im Sinne des § 123 Abs. 2 BGB sei, verübt wurde (BGH a.a.O.) Dies gilt auch für das Verhältnis zwischen dem Versicherer und den Versicherten einer Versicherung für fremde Rechnung, wie es die D & O-Policen typischerweise sind.

Das hat erhebliche Auswirkungen auf die versicherten Personen eines D & O-Vertrages, also die jeweiligen Vorstände oder Geschäftsführer. Sofern bei mehreren versicherten Personen auch nur Einer eine arglistige Täuschung des Versicherers über vertragsrelevante Dinge verübt haben sollte, ist der Versicherer berechtigt, den Vertrag anzufechten mit der Rechtsfolge, dass dieser von Anfang an nichtig ist. Damit einher geht die Leistungsfreiheit des Versicherers, so dass dieser ein Recht auf Rückerstattung eventuell schon erbrachter Leistungen erhält und gleichzeitig die schon gezahlten Versicherungsprämien behalten darf.

Diese Konsequenzen sind sicherlich nicht zu beanstanden, soweit sie den arglistig Täuschenden betreffen, jedoch fatal für seine Kollegen, sofern sich diese im guten Glauben befanden und von dem arglistigen Verhalten ihres Geschäftsführungskollegen nichts ahnten. Eine vertragliche Aufrechterhaltung des bislang vereinbarten Anfechtungsverzichts erscheint kaum durchführbar. Zwar könnte der Versicherer natürlich auch im Nachhinein bei Aufdeckung der zur Anfechtung nach § 123 Abs. 1 BGB berechtigenden Umstände auf die Ausübung seines Anfechtungsrechtes verzichten. Es ist jedoch mehr als fraglich, ob ein Versicherer zu derartigen Wohltaten bereit wäre. Dies gilt umso mehr, als es sich gerade bei D & O-Schäden nur selten um überschaubare Beträge handelt. Meist wird hier um Beträge gestritten, die nicht selten die Höhe der Gesamtdeckungssumme erreichen oder sogar übersteigen. Im Schrifttum wird in diesem Kontext die Auffassung vertreten, es bestünde über Vereinbarungen außerhalb des Versicherungsvertrages die Möglichkeit, Verpflichtungen des Versicherers auf Gewährung von Versicherungsschutz zu vereinbaren, wobei bei der vertraglichen Konstruktion mit großer Sorgfalt vorzugehen sei (Mayer in *Versicherungspraxis* 1/2012, 12, 15). Ob eine derartige individualvertragliche Regelung tatsächlich im Schadenfall im Lichte der BGH Rechtsprechung standhält, ist jedoch ungewiss. Von daher bleibt als einzige rechtssichere Möglichkeit der Abschluss von Einzelpolicen je versichertem Organmitglied, was in Ansehung des damit verbundenen administrativen Aufwandes – insbesondere dann, wenn auch die leitenden Angestellten in der D & O mitversichert gelten – auch nicht recht praktikabel erscheint.

Als letzte Hoffnung bleibt, dass dem Versicherer auf Seiten des betreuenden Maklers eine gewisse Marktmacht dergestalt gegenüber tritt, dass ein Versicherer in Ansehung des Gesamtvolumens der von dem Makler bei ihm platzierten Verträge davon Abstand nimmt, von seinem sich formal ergebenden Anfechtungsrecht Gebrauch zu machen, um nicht die gesamte Geschäftsverbindung zu gefährden. Eine wirkliche Sicherheit vermag aber auch diese Konstellation nicht zu bieten.

**Wolf-Rüdiger Senk**

[wolf-ruediger.senk@avw-gruppe.de](mailto:wolf-ruediger.senk@avw-gruppe.de)

# Fünf Tipps der Wohnprofis zu Winterdienst, Schnee- und Eisglätte

Lange hat er auf sich warten lassen, doch jetzt ist er da: Der Winter hält Einzug in Deutschland – und mit ihm Schnee- und Eisglätte, die Straßen, Gehwege und Zuwege zu Wohnhäusern und Garagen unsicher macht. Verantwortlich für die Sicherheit auf Wegen ist bei Schnee und Eis zwar der Hauseigentümer. Laut Mietvertrag für den Winterdienst zuständig ist in der Regel jedoch der Mieter.

Die Wohnprofis erklären: Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht ist es grundsätzlich Aufgabe der Grundstückseigentümer, durch ordnungsgemäßen Winterdienst Gefahren für die Verkehrsteilnehmer auszuschließen. Die Pflicht zum Winterdienst auf den Straßen trifft in der Regel – wenn keine abweichenden Ortssatzungen erlassen worden sind – die Städte und Gemeinden. Bei Gewerbebauten, Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sind in der Regel die Eigentümer dieser Gebäude und Flächen zuständig.

Es ist aber üblich und rechtlich zulässig, dass die Winterdienstpflicht im Mietvertrag auf den Mieter übertragen wird. Dies ist sinnvoll, denn der Vermieter wohnt oft nicht vor Ort in der vermieteten Immobilie. Die Pflicht des Mieters zum Winterdienst kann aber genauso in einer Hausordnung geregelt werden, wenn diese Bestandteil des Mietvertrages ist. Dort sollte man also nachlesen, was bei Schnee und Eis zu tun ist.

## In der Regel sieht die Winterdienstpflicht wie folgt aus:

- Sie gilt, sobald sich morgens der Verkehr auf den Straßen und Gehwegen gegenüber der Nacht intensiviert. Einen festen Zeitpunkt gibt es nicht. Üblicherweise beginnt die Pflicht spätestens um 7 Uhr morgens und dauert bis ca. 20 Uhr abends an. In den Ortssatzungen können Gemeinden aber andere Zeiten festlegen.
- Grundsätzlich muss Schnee gefegt und Eis beseitigt werden, wenn Gefahr für die Verkehrsteilnehmer droht. Ganz feste Regeln gibt es auch hierfür nicht, weil die Gerichte bei Unfällen immer alle Umstände des Einzelfalls in die Beurteilung mit einbeziehen. Nicht zumutbar ist aber beispielsweise, dass Bewohner den Gehweg ständig auf Glättebildung prüfen müssen.
- In der Regel ist zu räumen, sobald es aufgehört hat zu schneien. Bei Dauerschnee muss allerdings auch zwischenzeitlich immer mal wieder gefegt oder gestreut werden. Dabei muss man nicht den ganzen Weg, sondern nur einen für Fußgänger ausreichend breiten Streifen von Schnee und Eis freihalten.
- Für den Fall der Abwesenheit, z. B. wegen Urlaub, muss man dafür sorgen, dass eine Vertretung die Pflichten übernimmt.
- Die Winterdienstpflicht sollte unbedingt ernst genommen werden, da man bei Unfällen für die Folgen haftet. Bei Fragen zur Winterdienstpflicht kann der Vermieter weiterhelfen.

**Carsten Ens**

*Der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen vertritt die Interessen von 169 Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften. In ihren rund 400.000 Wohnungen leben fast eine Million Menschen. In Niedersachsen gehört jede fünfte Mietwohnung zum Bestand der vdw-Mitgliedsunternehmen, im Land Bremen liegt der Anteil sogar bei 41 Prozent. Die vdw-Mitgliedsunternehmen sind somit die wichtigsten Anbieter von Mietwohnungen in den beiden Ländern.*

*Die Wohnprofis im GdW vertreten als größter deutscher Branchendachverband die rund 3.000 professionellen und größten Vermieter Deutschlands. Sie bewirtschaften ca. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Das sind rund 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland.*

*vdw Niedersachsen Bremen e. V.  
Leibnizufer 19  
30169 Hannover*

Führung und Kommunikation

## Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG 2011: Erfolgreiches Geschäftsjahr–Vermietungsergebnis gesteigert, Leerstand weiter rückläufig

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2011 zurückblicken. Insgesamt wurden 295 neue Mietverhältnisse abgeschlossen. Das sind 23 Neuvermietungen mehr als in den vergangenen beiden Jahren (jeweils 272 in 2009 und 2010). Absolut betrachtet standen zum 31.12.2011 121 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,57% (2010 = 3,13% = 147 Wohneinheiten).

Auch die Entwicklung der im Oktober 2009 eröffneten Spareinrichtung verläuft weiterhin positiv. Der Gesamteinlagenbestand erhöhte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 9,5 Mio. Euro von 13 Mio. € (Stand 31.12.2010) auf 22,5 Mio. € (Stand 31.12.2011).

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

Auch im Jubiläumsjahr wird die CSg ihre Strategie der zielgerichteten Aufwertung des Bestandes weiter umsetzen. Im Mittelpunkt steht dabei der denkmalgeschützte Bereich „Am Karbel 1-15“. Derzeit laufen die letzten Vorbereitungen. Die Arbeiten sollen im Frühjahr 2012 beginnen. Aber auch mit dem Einbau von Wechselsprechanlagen, der Durchführung von Fassadensanierungen und der Umstellung der Gasversorgung auf Elektro u.v.m. wird fortgefahren. Die geplanten Gesamtinvestitionen belaufen sich auf circa 6,5 Mio. €. Davon sind 3,6 Mio. € für Sanierungsvorhaben und 2,9 Mio. € für den Bereich Instandsetzung/Instandhaltung eingeplant.

red.

# Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

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

## 4 Urteile: Was heißt "Gartenpflege"? Das "eigene" Wasser Müll und Steuern Hund musste ausziehen

Mieten, vermieten, Eigentum, alles rund ums Wohnen ist gesetzlich geregelt. Für Mieter und Vermieter oft recht unübersichtlich. Dr. Ivonn Kappel von der LBS erklärt durch vier Urteile die Sachlage. Was heißt "Gartenpflege"? Darf ich das "eigene" Wasser nutzen? Alles über Müll und Steuern! Hund in der Wohnung.

### Das "eigene" Wasser



#### Hauseigentümer durfte es zum Wäschewaschen verwenden

Die Trinkwasserverordnung stellt in Deutschland hohe Anforderungen an Grundbesitzer, die gerne mit ihrem Quell- oder Regenwasser zum Eigenversorger würden. Die Ursache für diese Strenge ist leicht einzusehen: Man müsste das Auftauchen von Krankheiten befürchten, wenn die Qualität dieses Wassers nicht gut genug ist und nicht regelmäßig kontrolliert wird. Fürs Wäschewaschen erlaubte allerdings die Justiz nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS einem Betroffenen die Selbstversorgung.

**Der Fall:** Grundsätzlich war das Haus eines Immobilieneigentümers an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Er besaß aber einen zweiten, streng davon getrennten Kreislauf, in dem er gesammeltes Regenwasser verwendete.

Deswegen stellte er einen Antrag bei der Aufsichtsbehörde, dieses Wasser zum Gartengießen, zur Toilettenspülung und zum Wäschewaschen verwenden zu dürfen. Letzteres wurde ihm mit dem Hinweis untersagt, die Trinkwasserqualität sei nicht nachgewiesen. Der Betroffene entgegnete, das sei ja wohl aus hygienischer Sicht zum Wäschewaschen auch nicht nötig.

**Das Urteil:** Die höchsten deutschen Verwaltungsrichter schlossen sich dieser Ansicht an. Die Behörden dürften dem Grundstückseigentümer nicht verbieten, das Regenwasser zum Wäschewaschen zu verwenden. Eine möglicherweise daraus entstehende gesundheitliche Gefährdung sei nicht zu erkennen. Das könne man auch der Lektüre einschlägiger Veröffentlichungen entnehmen, hieß es in der schriftlichen Urteilsbegründung. Spätestens durch das Trocknen der Wäsche würden nämlich vorhandene Bakterien entfernt oder abgetötet.

*Bundesverwaltungsgericht, Aktenzeichen 8 C 44/09*

Selbstporträt im Wolfspeiz, 1915 | Zorrmuseum, Mora | Foto: Patric Evinger



Museum Behnhaus  
Drägerhaus Lübeck

Der schwedische  
Impressionist

15.1. bis  
15.4.2012

ANDERS  
ZORN

[www.die-luebecker-museen.de](http://www.die-luebecker-museen.de)

## Was heißt "Gartenpflege"?



### Mieter und Vermieter hatten unterschiedliche Vorstellungen

Vertragliche Formulierungen alleine helfen im Alltag nicht immer weiter. Häufig kommt es auf die Auslegung solcher Bestimmungen an. Unter einer ordnungsgemäßen Gartenpflege zum Beispiel verstehen viele Menschen etwas höchst unterschiedliches. Deswegen musste sich die Justiz nach Information des Infodienstes Recht und

Landgericht Köln, Aktenzeichen  
1 S 119/09

Steuern der LBS ganz tief in die Details dieser Materie begeben.

**Der Fall:** Mieter und Vermieter eines Grundstücks waren jeweils der Meinung, es sei im Vertrag ganz klar geregelt, welche Pflichten man zu erfüllen habe. So hieß es, der Mieter habe sich um die Pflege des Gartens zu kümmern. Tue er das nicht, so könne auf seine Kosten eine Firma damit beauftragt werden. Nach einiger Zeit stellte der Vermieter fest, dass aus dem von ihm geschätzten englischen Rasen eine Wiese mit Klee und Unkraut geworden war. Das wollte er nicht so ohne weiteres hinnehmen. Er sah in dieser Verwilderung des Rasens einen klaren Vertragsbruch und forderte den Einsatz von Profis, um den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

**Das Urteil:** Dem Eigentümer stehe kein "Direktionsrecht" hinsichtlich der Gartengestaltung zu, entschieden nacheinander Amts- und Landgericht. So viel Freiheit müsse gestattet sein, dass jeder nach seinem Geschmack vorgehe. Wörtlich hieß es: "Wenn demgemäß die Beklagten eine Wiese mit Wildkräutern einem englischen Rasen vorziehen, ist diese Veränderung nicht auf eine Vernachlässigung des Gartens im Sinne des Mietvertrages zurückzuführen." Nur bei einer offensichtlichen Vernachlässigung dürfe der Vermieter einschreiten.

## Hund musste ausziehen



### Mieter hatte den Eigentümer nicht gefragt

Die Haltung von Tieren ist einer der häufigsten Streitpunkte zwischen Mietern und Vermietern. In einem Mietvertrag wurden Kleintiere wie Ziervögel und Fische ausdrücklich frei gegeben. Weiter hieß es zu dem Thema: "Die Haltung eines sonstigen Haustieres, insbesondere einer Katze oder eines Hundes, ist nur mit vorheriger Zustimmung des Ver-

Finanzgericht Köln, Aktenzeichen  
4 K 1483/10

mieters zulässig.“ Ein Mieter kümmerte sich nicht darum und schaffte sich ohne jegliche Rücksprache oder Information der Hausverwaltung einen Mischlingshund an. Prompt wurde er aufgefordert, das Tier wieder abzugeben. Gerade dieser Hund sei in der Vergangenheit durch die Verunreinigung von Gemeinschaftsanlagen aufgefallen, hieß es. Der Tierbesitzer verteidigte sich damit, auch andere Mieter in dieser Liegenschaft dürften einen Hund halten. Dieses Argument der Gleichbehandlung überzeugte die Justiz nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS im konkreten Fall nicht. Im Urteil hieß es: “Gerade wenn bereits mehrere Tiere im Wohnobjekt gehalten werden, kann das Hinzukommen weiterer Tiere zu Problemen oder Streitigkeiten führen, so dass eine Selbstbindung des Vermieters, der bereits ein oder mehrere Tiere erlaubt hat, nicht angenommen werden kann.”

## Müll und Steuern



### Abfallentsorgung ist keine haushaltsnahe Dienstleistung

Fast jeder Mensch in Deutschland bezahlt - direkt oder indirekt - Gebühren für die Müllentsorgung. Da lag es nahe, dass einige dieser Bürger auch einmal auf die Idee kommen würden, dies steuerlich geltend zu machen. Das sei eine abzugsfähige haushaltsnahe Dienstleistung, meinte eine Familie im Rheinland. Nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS hatten die Steuerzahler damit keinen Erfolg.

**Der Fall:** Was ist eigentlich das Fortschaffen des Abfalls durch einen Müllentsorger anderes als eine (steuerbegünstigte) “Wohnungsreinigung” durch Profis? Diese Frage stellte sich ein Ehepaar aus dem Raum Köln und beantwortete sie auch gleich selbst. Es handle sich in beiden Fällen um haushaltsnahe Dienstleistungen. Zumindest das

Abholen des Mülls, wenn schon nicht dessen weitere Verbringung, erfülle die rechtlichen Voraussetzungen einer solchen Dienstleistung. Dieser Argumentation schloss sich das zuständige Finanzamt nicht an. Es wollte die Abfallentsorgung nicht einmal anteilig steuerlich anerkennen.

**Das Urteil:** Die zuständigen Finanzrichter befassten sich intensiv mit den verschiedenen Etappen bei der Müllabfuhr und kamen zu dem Ergebnis, dass es sich hier keinesfalls um eine haushaltsnahe Dienstleistung handle. Die eigentliche Leistung der Müllabfuhr sei nicht das Ausleeren der Tonnen, sondern das Transportieren und Entsorgen bzw. Verwerten des Mülls. Das alles liege aber außerhalb des Haushalts und sei deswegen nicht steuerlich begünstigt. Dem Gesetzgeber sei es bei der Schaffung der Abschreibungsmöglichkeit in erster Linie darum gegangen, einen Anreiz für Beschäftigungsverhältnisse im Privathaushalt zu schaffen und die Schwarzarbeit in diesem Bereich zu bekämpfen, erinnerten die Richter. Auf die Müllabfuhr treffe dies nicht zu.

**Dr. Ivonn Kappel**

Landgericht Köln, Aktenzeichen  
6 S 269/09

## Datensicherheit: Digitale Finanzdaten schützen

Der Fiskus lässt Unternehmen kaum noch eine Wahl: Viele steuerliche Unterlagen dürfen nicht mehr in Papierform, sondern nur noch digital übermittelt werden. Unternehmen sind gezwungen, erforderliche Maßnahmen in kurzer Zeit umzusetzen. Vorsicht: Eine übereilte Umstellung auf die digitale Belegführung kann die Datensicherheit gefährden, warnt der Bundesverband der Bilanzbuchhalter und Controller e.V. (BVBC). Der BVBC rät, die Finanzbuchhaltung systematisch auf elektronische Sicherheitslücken hin zu prüfen und die Prozesse den neuen Anforderungen anzupassen.

Sicherheitslücken bergen gerade in der Finanzbuchhaltung weitreichende Risiken. Hier laufen alle Kunden- und Rechnungsdaten zusammen. Immer mehr Unternehmen verfügen über eine Datenschnittstelle mit ihrer Hausbank und lassen Kontoumsätze direkt ins System einfließen. Auch der Online-Zugriff auf Belege - rund um die Uhr und von nahezu überall auf der Welt - wird für die breite Wirtschaft zur Realität. Damit steigt tendenziell die Gefahr, dass vertrauliche Daten nach außen dringen. Gefahrenquellen gibt es viele: Nicht jede Schnittstelle im Finanz- und Rechnungswesen wird systematisch geschützt. Mitarbeiter gehen bisweilen sorglos mit Passwörtern und Zugriffsrechten um. Informationen werden per „cc“-Mail rasch an einen übergroßen Verteilerkreis gesendet. Zudem bleiben bei Arbeitspausen manchmal vertrauliche Finanzdaten offen am Computer zugänglich. „Selbst modernste Technik bewahrt nicht vor Sicherheitslücken“, betont BVBC-Geschäftsführerin Birgit Hahn. „Mitarbeiter im Finanz- und Rechnungswesen sollten durch Schulungen frühzeitig und anwendungsbezogen für Gefahrenquellen sensibilisiert werden.“

Noch fehlt in vielen Firmen ein ausgeprägtes Bewusstsein für Datensicherheit. Nicht jedes Unternehmen verfügt über eine eigene IT-Abteilung, die firmenspezifische Datenschnittstellen aufmerksam wartet. Der BVBC rät Unternehmen, eine interne Prozessdokumentation für das Finanz- und Rechnungswesen zu erstellen. Mit der Dokumentation gewinnen auch kleinere Unternehmen eine transparente Übersicht, wer wem wann welche Daten weitergibt. Es hat sich bewährt, die Mitarbeiter in die Erarbeitung der Dokumentation aktiv einzubeziehen. Die Schutzbedürftigkeit der Firmendaten wird auf diese Weise für jeden nachvollziehbar. Die Bestandsaufnahme liefert dem Management eine Entscheidungsgrundlage für die notwendigen, wirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen, um das Datenschutzniveau im Unternehmen zu heben. Der BVBC empfiehlt, alle Abläufe und Verantwortlichkeiten im Finanz- und Rechnungswesen regelmäßig auf ihre Praktikabilität hin zu prüfen.

red.

*Über den BVBC:  
Der BVBC ist die zentrale Interessenvertretung der Bilanzbuchhalter und Controller in Deutschland mit derzeit rund 5.500 Mitgliedern ([www.bvbc.de](http://www.bvbc.de)). Der Verband diskutiert auf politischer und wirtschaftlicher Ebene neue Perspektiven des Finanz- und Rechnungswesens sowie Controlling und gestaltet diese maßgeblich mit. Der BVBC setzt sich für die Einführung eines Ausbildungsberufs „Kaufmann/Kauffrau für Rechnungswesen, Finanzen und Controlling“ ein.*

*Quelle: Bundesverband der Bilanzbuchhalter und Controller e.V. (BVBC), [www.bvbc.de](http://www.bvbc.de)*

# Alte Belege, Quittungen und Rechnungen auszusortieren? Vorsicht: Belege nicht vorschnell vernichten

Die ersten Wochen des Jahres nutzen Viele, um auf dem Schreibtisch oder in der Ablage für Ordnung zu sorgen. So bleiben wichtige Belege griffbereit und es entsteht Platz für neue Unterlagen. Werden Dokumente allerdings zu früh ausgemistet, drohen für Unternehmen wie auch Privatleute erhebliche Nachteile, warnt die Mönchengladbacher Wirtschaftskanzlei WWS.

Unternehmen sind verpflichtet, geschäftliche Unterlagen über einen Zeitraum von sechs oder zehn Jahren aufzubewahren. Die Frist beginnt in der Regel mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem Geschäftsunterlagen erstellt oder empfangen wurden. Jahresabschlüsse des Wirtschaftsjahres 2000 oder früher etwa können in 2012 bedenkenlos entsorgt werden. Bei Verträgen beginnt die Aufbewahrungsfrist erst nach Ende der Vertragsdauer. "Nicht immer werden Beginn und Dauer der Aufbewahrungsfrist korrekt bestimmt", betont Rechtsanwalt und Steuerberater Thomas Heidberg von der WWS. "Schnell landen Unterlagen zu früh im Reißwolf." Sicherheitshalber sollten Unternehmer alle Geschäftsdokumente zehn Jahre lang aufbewahren, rät der WWS-Experte.

**Vorsicht:** In bestimmten Fällen sind Unterlagen über die Aufbewahrungsfristen hinaus auf unbestimmte Zeit aufzubewahren. Dies gilt etwa bei einer laufenden Außenprüfung, einem Einspruchsverfahren oder wenn die Steuerfestsetzung noch vorläufig ist. Es ist zudem von Vorteil, Kontoauszüge länger zu archivieren. Sie dienen auch nach Ablauf der Aufbewahrungsfristen als sicherer Nachweis, etwa wenn GmbH-Gesellschafter Einzahlung oder Erhöhung des Stammkapitals gegenüber dem Finanzamt belegen müssen.

Privatpersonen sind von Aufbewahrungspflichten in der Regel nicht betroffen. Lediglich Rechnungen für Arbeiten an Haus und Wohnung sind zwei Jahre lang aufzubewahren. Dennoch: Auch Privatleute sollten Belege nie leichtfertig entsorgen. "Viele Ansprüche sind nicht durchsetzbar, wenn die Belege fehlen", betont WWS-Rechtsanwalt Heidberg. Kaufquittungen sollten für die Dauer der Gewährleistungsfrist aufbewahrt werden, um Ansprüche gegenüber Verkäufern oder Herstellern durchsetzen zu können. Rechnungen über größere private Anschaffungen sollten langfristig abgelegt werden, um den Wert des eigenen Hausstandes gegenüber der Hausratversicherung nachweisen zu können. Einige Unterlagen sollten bis zum Rentenalter aufbewahrt werden. Arbeitsverträge, Gehaltsabrechnungen, Sozialversicherungsnachweise oder Zeugnisse belegen gegenüber den Rentenversicherungsträgern einen lückenlosen Lebenslauf. Wer die lange Aufbewahrung vermeiden möchte, kann alternativ ein Kontenklärungsverfahren durchführen lassen. Der Rentenversicherungsträger stellt nach erfolgter Kontenklärung die im Versicherungsverlauf wiedergegebenen Zeiten, die länger als sechs Jahre zurückliegen, mit einem Bescheid verbindlich fest.

WWS-Experte Heidberg empfiehlt Unternehmen wie Privatleuten eine systematische Ablage von Dokumenten. Oft hilft schon ein einfaches Prinzip: Alle Unterlagen sollten sinnvoll gegliedert und nach Jahren geordnet werden. "So werden zusammenhängende Unterlagen nicht vorschnell entsorgt und lassen sich bei Bedarf schnell auffinden."

WWS Wirtz Walter Schmitz GmbH,

*Über die WWS-Gruppe: Die WWS ist eine überregional tätige, mittelständische Wirtschaftsprüfungs-, Steuerberatungs- und Rechtsberatungskanzlei. Sie ist an drei Standorten am Niederrhein vertreten (Mönchengladbach, Nettetal, Aachen). Rund 130 Mitarbeiter entwickeln interdisziplinäre Beratungslösungen mit ganzheitlichem Anspruch. Die WWS-Gruppe besteht aus der WWS Wirtz, Walter, Schmitz GmbH, der Partnerschaftsgesellschaft Wirtz, Walter, Schmitz & Partner und der Dr. Schmitz-Hüser WWS GmbH.*

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

## HfWU-Absolventin Dominique Lösch mit Bauträger-Studienpreis 2012 ausgezeichnet

Dominique Lösch hat mit dem Bauträger-Studienpreis 2012 ausgezeichnet. Lösch ist Absolventin des Studiengangs Immobilienwirtschaft an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt (HfWU) in Geislingen. Die Auszeichnung übergab der baden-württembergische Finanz- und Wirtschaftsminister Nils Schmid.



Nils Schmid (2.v.r.) und Henning Kalkmann (2.v.l.) überreichen Dominique Lösch den Bauträger-Studienpreis 2012; mit der Preisträgerin freuen sich Prof. Dr. Carsten Lausberg (l.) und Prof. Dr. Thomas Kinateter (r.).

Der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e.V. (LFW) verlieh jetzt zum vierten Mal den Bauträger-Studienpreis Baden-Württemberg. Die Auszeichnung wird für die beste Abschlussarbeit des Studienganges Immobilienwirtschaft der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen vergeben. Preisträgerin 2012 ist Dominique Lösch mit ihrer 2011 verfassten Bachelor-Abschlussarbeit „Investmententscheidung in der Immobilienentwicklung – eine Entscheidung von Frau Bauch und Herrn Kopf“.

Aus den Händen von Minister Nils Schmid nahm Lösch den mit 1.000 Euro dotierten Preis im Rahmen des Neujahrsempfangs des LFW im Haus der Architekten in Stuttgart in Empfang. Zu den Gratulanten zählten zudem HfWU-Studiendekan Prof. Dr. Thomas Kinateter, der Betreuer der Abschlussarbeit, Prof. Dr. Carsten Lausberg, und der LFW-Verbandsvorsitzende Henning Kalkmann. Kalkmann versprach das Engagement seines Verbandes für die Ausbildung des Nachwuchses verstärkt fortzusetzen. Nils Schmid betonte den besonderen Schwerpunkt Bildung in der Politik der Landesregierung. Die Preisträgerin zeigt in ihrer Arbeit im Rahmen des Forschungsprojektes „Immobilienwirtschaftliches Entscheiden“, wie Investitionsentscheidungen durch die Intuition genau beeinflusst werden, wovon dieser Einfluss abhängt und wie stark er ist. Löschs Ansatz zeichne Eigenständigkeit und Originalität aus, so Lausberg. Die Arbeit mache zudem deutlich, dass es weiterer wissenschaftlicher Forschung in diesem Feld bedarf.

*Minister Nils Schmid überreichte den Preis*

**Udo Renner**

# „Ausgezeichnete“ Schlagzeilen! Wie gute Pressearbeit Ihr Unternehmen zu dem macht, was Sie seien wollen

Gerade in Zeiten, in denen sich der Wettbewerbsdruck innerhalb der Wohnungswirtschaft verschärft, ist es von entscheidender Bedeutung, wie das eigene Unternehmen in der Öffentlichkeit wahrgenommen wird. Bleibt es der „Arme-Leute-Vermieter“ oder wird es doch als moderner, kundenorientierter Dienstleister gesehen? Nichts bestimmt dabei die öffentliche Wahrnehmung so sehr wie intelligente Pressearbeit, erläutert Kay Stolp, Geschäftsführer der auf die nachhaltige Wohnungswirtschaft spezialisierten Marketing-Gesellschaft STOLPUND-FRIENDS aus Osnabrück.



Für viele Menschen immer noch das Informationsmedium Nr. 1: Die lokale Presse verbindet redaktionelle Objektivität mit hohem Nachrichtenwert und ist die ideale Plattform, um sich als wichtiger Vermieter und Immobilienpartner vor Ort zu positionieren.

Eines möchte ich gleich vorwegstellen: Es freut mich natürlich besonders, dass der Artikel über das Marketingprojekt der GSW Sigmaringen in der Dezemberausgabe von Wohnungswirtschaft heute mit dem LeserAward 2011 ausgezeichnet wurde. Als begleitender Marketingpartner sehen wir in dieser Auszeichnung nicht nur eine Wertschätzung unserer Marketingleistung, sondern auch ein gutes Beispiel für gelungene Pressearbeit. Darüber hinaus macht es aber auch deutlich, welche Aufmerksamkeit durch einen gut geschriebenen und strategisch konzipierten Artikel gerade auch in der Fachpresse erreicht werden kann.

Doch so schön es auch ist, innerhalb der Branche von Kollegen und Mitbewerbern als innovatives Unternehmen gesehen zu werden, der bei weitem größte Nutzen zielführender Pressearbeit liegt natürlich in der Kommunikation mit den Kunden bzw. mit poten-

ziellen Kunden. Denn das Bild, das die Öffentlichkeit von einem Wohnungsunternehmen hat, wird maßgeblich durch die Berichterstattung in der lokalen und regionalen Presse mitbestimmt. Wer hier auf positive Weise von sich reden macht, wird von den Bürgern als beliebter Vermieter und starker Immobilienpartner abgespeichert. Hat man es als Wohnungsunternehmen auf diese Weise erst einmal in den „Hinterkopf“ seiner potenziellen Kunden geschafft, wird man schneller kontaktiert und – was noch wichtiger ist – weiterempfohlen. Mund-zu-Mund-Propaganda ist schließlich gerade bei nachhaltigen Wohnungsunternehmen das Akquise-Instrument Nummer 1.



Was in diesem Zusammenhang verwundert: In meinen Gesprächen mit Vorständen und Geschäftsführern gerade aus der nachhaltigen Wohnungswirtschaft werden die Potenziale zielführender Pressearbeit immer wieder unterschätzt. Natürlich gibt es auch hier viele zukunftsorientierte Unternehmen, die sich aktiv und regelmäßig um positive Schlagzeilen bemühen. Doch teilweise beschränken sich die Kontakte zur lokalen Presse auch auf wenige Termine im Jahr, an denen man passiv z. B. über eine Grundsteinlegung oder eine Neueröffnung

**Aus eins mach viele: Intelligente Pressearbeit umfasst auch die Kunst, aus einem Ereignis mehrere Anlässe für verschiedene Artikel zu generieren.**

berichten lässt. Gründe für diese unbeabsichtigte Bescheidenheit gibt es viele. Dem einen macht es zu viel Mühe, dem anderen fehlen scheinbar die Anlässe und oft hat man sich auch einfach noch nie Gedanken darüber gemacht, wie man öfter und positiver in der Presse erscheinen könnte. Viele unserer Kunden kommen daher erst im Zuge der vernetzten Gesamtkonzepte, mit denen wir etwa Vermietungsförderung oder Imageentwicklung betreiben, mit strategischer Pressearbeit in Berührung, die wir immer projektbegleitend anbieten.

Diese Zurückhaltung ist umso brisanter, wenn man sich vergegenwärtigt, dass kaum ein Immobilienunternehmen so viel in gesellschaftlicher, sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht leistet wie gerade die nachhaltigen, ehemals gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften. Sie tun Gutes, reden aber viel zu wenig darüber! Verständlicherweise ist es dann umso ärgerlicher, wenn rein renditeorientierte „Heuschrecken“ als modernerer, stärkerer und besserer Vermieter wahrgenommen werden, nur weil sie es verstehen, ihre oft wesentlich geringeren Leistungen aufmerksamkeitsstärker in die Öffentlichkeit zu tragen.

Zum Glück ist gelungene Pressearbeit keine Zauberei, sondern kann sehr zielführend konzipiert und schnell umgesetzt werden. Vor allem im Zusammenwirken mit einer vernetzten Marketingstrategie lässt sich so effektiv eine deutliche Imageaufwertung erzielen. Als Beispiel nehme ich in diesem Zusammenhang immer gern eine Plakatkampagne, mit der z. B. Vermietungsförderung betrieben werden soll. Auf der einen Seite kann ich ganz klassisch ein paar Plakate in der Stadt verteilen und hoffen, dass sich ein Passant davon angesprochen fühlt. Doch ich kann auch im Vorfeld einen Aufruf in der lokalen Presse starten und eigene „Plakatmotive“ unter meinen Mietern rekrutieren. Es folgt ein Casting und dann ein Fotoshooting, zu denen ich wiederum die Presse einlade. Schließlich gibt es einen Pressetermin, an dem die letztlich umgesetzten Motive der Öffentlichkeit vorgestellt werden usw. Mit ein wenig geschickter „Filetierung“, also mit vielen Nachrichten, die ich aus einem Anlass gewinne, stand die ganze Aktion schon viermal in der Zeitung bevor auch nur das erste Plakat aufgehängt wird.

**Gelungene Pressearbeit ist keine Zauberei**



Dieses Beispiel macht sehr „plakativ“ die Wirkungsweise des vernetzten Immobilienmarketings und auch das Potenzial guter Pressearbeit deutlich. Darüber hinaus zeigt es, dass Anlässe für Presseartikel nicht gefunden, sondern gemacht werden. Ob Mieterfeste, Modernisierungsprojekte, Jubiläen, Ausflüge, Neubauten, soziales Sponsoring oder tausend Sachen mehr – gerade nachhaltige Wohnungsunternehmen besitzen viele gute Gründe, öfter und positiver

in der Presse zu erscheinen. Sie verfügen nicht selten über die Kraft und den Willen, sich aktiv für den Standort und damit auch für die Bürgerinnen und Bürger einzusetzen. Mit diesem Engagement und ihrem traditionsbedingten Verantwortungsbewusstsein können sie zu hochgeschätzten Kooperationspartnern, Stadtbildgestaltern und nachhaltig beliebten Immobilienpartnern werden. Dieser Weg ist nicht immer einfach, er ist zusammen mit dem richtigen Marketingpartner allerdings auch nicht besonders schwer. Ein wesentlicher Schritt ist in jedem Fall projektbegleitende Pressearbeit, die regelmäßig, pointiert und authentisch zeigt, was in Ihnen und Ihrem Unternehmen steckt.“

**Kay Stolp**

**Projektbegleitende Pressearbeit ist für ihn ein zentraler Maßnahmenbaustein in jedem vernetzten Marketingkonzept: Kay Stolp begleitet seit über 20 Jahren nachhaltige Wohnungsunternehmen auf ihrem Weg zu mehr öffentlicher Wertschätzung.**

0541 800493-0

## Willkommen im Einkaufsnetzwerk!

Das neue Komplettprogramm für die vermietungsfördernde Wohnungskosmetik



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

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

Neugierig geworden?  
Nähere Informationen unter  
[www.netzwerkfdw.de](http://www.netzwerkfdw.de)

**netzwerk**<sup>®</sup>  
für die wohnungswirtschaft

Netzwerk für die Wohnungswirtschaft GmbH  
Am Schürholz 3 · 49078 Osnabrück  
Fon 0541 800493-40 · Fax 0541 800493-30  
[info@netzwerkfdw.de](mailto:info@netzwerkfdw.de) · [www.netzwerkfdw.de](http://www.netzwerkfdw.de)

# Neujahrsempfang als Kommunikationsinstrument für „Macher“ im Stadtteil. Beispiel Altoba

Kommunikation ist besonders wichtig, wenn man als nachhaltiger Vermieter in seiner Stadt oder seinem Stadtteil unterwegs ist. Die Frage ist immer nur: Wie? Der Altonaer Spar- und Bauverein in Hamburg, auch kurz Altoba genannt, lädt zum Neujahrsempfang. Nutzt den Empfang als Kommunikationsplattform und wird so zum positiven „Macher“ im Stadtteil.



Vorstandsmitglied Holger Kowalski begrüßt die Gäste zum Neujahrsempfang; Foto Gerd Warda

Der Einladung folgten sowohl Kooperationspartner und Vertreter von Institutionen wie dem Altonaer Museum, Fabrik und Motte, Bücherhalle und ATV als auch Geschäftsleute und Geschäftspartner, Vertreter der Feuerwehr und der Polizei. Aber auch die Politik und Verwaltung nahmen teil, vom Bezirksamt und vom Hamburger Senat, Staatsrat Michael Sachs, zuständig für das Wohnen und Motor für Wohnungsneubau in der Hansestadt.

Die Reden und Grußworte waren kurz, schließlich standen die Gespräche miteinander im Vordergrund. Vorstandsmitglied Holger Kowalski, nannte Zahlen, die sich sehen lassen können: Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung 39 Mio. Euro bei gut 6500 Wohnungen und über 14.000 Mitgliedern. 60 Wohnungen sind im Bau und 118 Mio. Euro sparen die Mitglieder beim Sparverein. Alles Rekordzahlen eines nachhaltigen Wohnungsunternehmens. Im Mai dann ein Jubiläum. 120 Jahre wird die Genossenschaft. Staatsrat Bau Michael Sachs berichtete von der positiven Wende im Wohnungsneubau in Hamburg. Über 6800 Baugenehmigungen sind bis Ende 2011 erteilt worden.

In lockerer Runde konnten Vorstand, Mitarbeiter und Aufsichtsrat der Genossenschaft sich mit den Gästen austauschen. Über das Leben im Stadtteil und aktuelle oder mögliche Zusammenarbeit besprechen, gemeinsame Ziele anvisieren, die man übers Jahr umsetzen möchte. Nachhaltige Wohnungsunternehmen, wie die Altoba, werden so zum Kommunikator im Stadtteil. Sie nehmen, wie die Altonba, aktiv eine führende Rolle in der Stadtteilentwicklung ein. Der Altonaer Spar- und Bauverein tut zum Beispiel schon eine ganze Menge – so fördert die Altoba doch mit einer eigenen Rabatt-Karte, der altoba-card, mit mittlerweile rund 50 Partnern, die Vernetzung vor allem bei Unternehmen im Stadtteil, bringt bei Projekten wie einem Theaterstück mit dem Thalia-Theater, einem Familien-Frühstück in der Fabrik oder der Ausstellung in diesem Jahr im Altonaer Museum „Land und Leute“ zusammen. Kommunikation über die genossenschaftlichen Tellerrand hinaus.

*Altoba 2011/12 auf drei Seiten per KLINK!*

## Eine Genossenschaft fördert vor allem ihre Mitglieder,

so Vorstandsmitglied Holger Kowalski. „Das macht diese Unternehmensform so attraktiv. In erster Linie betrifft das Wohnungsbau und Instandhaltung. Die Wohnungen der altoBa waren von Beginn an für die Zeit gut ausgestattet und entsprechend begehrt. Noch heute kann man im Gerichtsviertel, an der Barnerstraße oder im Bahrenfelder Dreieck sehen, wie modernes Wohnen zur Jahrhundertwende etwa aussah und wie gut diese Bestände erhalten sind. An der Erdmannstraße/ Am Born zeigen wir, was modernes Bauen heute bedeutet: 2009 entstanden hier Wohnungen auch in Passivhausbauweise und mit modernen Grundrissen. Aber auch die soziale und kulturelle Förderung der Mitglieder gehört zu dieser Genossenschaft. Mit fünf Nachbarschaftstreffs, einer Fülle von Veranstaltungen und konkreter Hilfe durch Beratung oder auch ein genossenschaftseigenes Wohngeld „fördern“ wir unsere Mitglieder. Und das, ohne Neubau und Modernisierung zu vernachlässigen.“

Übrigens: auch das 120 jährigen Jubiläum wird im Stadtteil gefeiert, Ausstellung im Museum, eine Schule hat die Geschichte der Genossenschaft bei Bürgern und Mitglieder erforscht (siehe wohnungswirtschaft heute 1/2012) und viele andere Aktivitäten.

**Gerd Warda**

## Willkommen im Dienstleistungsnetzwerk!

Die strategische Allianz der Besten



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

Sie haben Interesse?  
Nähere Informationen unter  
[www.netzwerkfdw.de](http://www.netzwerkfdw.de)



**netzwerk**<sup>®</sup>  
für die wohnungswirtschaft

Netzwerk für die Wohnungswirtschaft GmbH  
Am Schürholz 3 • 49078 Osnabrück  
Fon 0541 800493-40 • Fax 0541 800493-30  
[info@netzwerkfdw.de](mailto:info@netzwerkfdw.de) • [www.netzwerkfdw.de](http://www.netzwerkfdw.de)

## Wohnen daheim statt Einweisung ins Heim, mit SOPHIA

Es wird viel telefoniert in der Mehrower Allee in Berlin. Fünf ehrenamtliche Helfer sitzen in freundlichen und hellen Büros, oft stehen Blumen auf den Schreibtischen. Jeder hat eine Liste mit Namen und zugehörigen Fotos vor sich. Sie alle sind Paten im Programm „Soziale Personenbetreuung – Hilfen im Alltag“, kurz SOPHIA. Ihr Anruf kommt pünktlich und wird oft schon sehnsüchtig erwartet.



Der tägliche oder wöchentliche Telefonanruf gibt Sicherheit

Der wöchentliche, wenn nötig auch tägliche Telefonanruf ist der Kern des Betreuungsprogramms, das wie ein Baukasten um weitere Sicherheitselemente wie eine Uhr mit Notruftknopf erweitert werden kann. SOPHIA kombiniert so technische Hilfssysteme mit persönlicher Betreuung und teils ehrenamtlicher, teils bezahlter Hilfe und hilft Älteren so, länger in der eigenen Wohnung bleiben zu können.

*Das SOPHIA-Angebot per KLIICK*

### Servicezentralen in fünf Bundesländern

Entwickelt wurde das Konzept von der Bamberger Joseph-Stiftung Anfang 2002 mit Mitteln des Bundes und des Landes Bayern. Inzwischen gibt es Servicezentralen in Bayern, Nordrhein-Westfalen, Hessen und Berlin. In Sachsen ist derzeit eine in Gründung. Eingesetzt wird SOPHIA meist von großen Wohnungsbaugesellschaften.

*Die älteren Mieter wollen so lange wie möglich in der eigenen Wohnung bleiben*

So auch in Berlin und Brandenburg. Über 110.000 Wohnungen betreuen die kommunalen Unternehmen „degewo“ und „STADT UND LAND“ in Berlin. 38 Prozent ihrer ca. 230.000 Mieter sind bereits über 60 Jahre alt. „Sie alle wollen so lange wie möglich in ihren Wohnungen bleiben und für sie bieten wir seit einigen Jahren SOPHIA an“, sagt Rudolf Kujath, der Geschäftsführer der SOPHIA Berlin GmbH. Dieses Angebot gilt nicht nur für die Mieter großer kommunaler Wohnungsbaugesellschaften, sondern auch für Genossenschaftsmitglieder und Mieter kleinerer Unternehmen, wie z.B. der WiWo im brandenburgischen Wildau.

## Wohnviertel altern mit den Bewohnern

Begonnen hat er mit dem Programm 2008 in Marzahn-Hellersdorf, einem Stadtteil mit Mehrgeschoss-Plattenbauten aus den 70er Jahren. „Damals sind hier viele junge Familien eingezogen“, erzählt Kujath. Die Kinder sind inzwischen längst erwachsen und haben eigenen Nachwuchs, die Eltern sind oft wohnen geblieben. „In vielen Fällen ist inzwischen auch der Ehemann verstorben, so dass die überlebenden Witwen oftmals allein in drei Zimmern wohnen“, sagt Kujath, der bis zu seiner eigenen Pensionierung selbst Geschäftsführer eines anderen großen kommunalen Wohnungsbaunternehmens war. Viele der Frauen würden vereinsamen, wollten aber trotzdem auf keinen Fall aus den Wohnungen raus, weil zumindest ein wenig der Nachbarschaft von früher dort noch vorhanden ist.



Das Team der SOPHIA Berlin GmbH

## Notrufknopf im Armband

„Wir mussten also etwas finden, was ihnen konkrete Hilfe im Haushalt anbietet und auch die Sicherheit, im Notfall sofort Hilfe zu bekommen“, sagt er. Diese Mischung sei bei SOPHIA optimal. Das Sicherheitsarmband hat nicht nur einen Notrufknopf, sondern überträgt auch die Aktivitätskurve des jeweiligen Trägers und stellt sich nach einer Woche auf seinen Rhythmus ein. Bei Bewegungslosigkeit löst es automatisch Alarm aus. „Dann rufen wir sofort bei dem entsprechenden Teilnehmer an“, sagt Kujath, „meldet sich niemand, wird eine Schlüsselkette ausgelöst“. Dann wird eine vorher benannte Betreuungsperson mit Schlüssel zur jeweiligen Wohnung alarmiert, oft eine Nachbarin. „Wir hatten in vier Jahren noch keinen Fall, wo wir nicht in spätestens 30 Minuten in der Wohnung waren“, sagt Kujath.

*Bei Gefahr sind wir spätestens in 30 Minuten in der Wohnung*

## Regelmäßige Anrufe und Kaffeekränzchen

Durch die regelmäßigen Telefonkontakte mit den ehrenamtlichen Paten kennt die SOPHIA-Servicezentrale die betreuten Mieter zudem sehr gut. „Unsere Mitarbeiter wissen, wer welches Wehwechen hat und wie es im sozialen Umfeld so geht“, sagt Melanie Rosliw-Hollering, die Leiterin der Servicezentrale. Neben den Freiwilligen arbeiten in Berlin auch Hauptamtliche, vor allem in der Organisation. Die soziale Betreuung sei für die meisten weit wichtiger als der Sicherheitsaspekt des Systems. Wenn nötig, erinnern die

Mitarbeiter im Sommer schon auch mal daran, regelmäßig zu trinken. In Berlin liegt das Durchschnittsalter der SOPHIA-Teilnehmer bei 79,5 Jahren. Seit einiger Zeit veranstaltet SOPHIA auch regelmäßige Kaffeekränzchen für die Ehrenamtlichen und die SOPHIA-Teilnehmer. SOPHIA hat keinerlei Probleme, Freiwillige fürs Telefonieren zu finden. „Ein Aufruf in der Mieterzeitung hat genügt, die Resonanz war gewaltig“. Zwischen 25 und 35 Ehrenamtliche arbeiten immer wieder bei SOPHIA mit, fast alle sind weiblich.

## Wohnraumberatung und Haushaltshilfen gefragt

Anfang März 2011 hat Melanie Rosliwek-Hollering zudem einen Service für haushaltsnahe Dienstleistungen eingeführt und dafür eine Langzeitarbeitslose eingestellt. „Wir haben am ersten März angefangen und am achten waren bereits alle Termine bis Ende April vergeben“. Deshalb sind inzwischen zwei Mitarbeiterinnen für SOPHIA in diesem Bereich tätig.

Sehr gut nachgefragt werde auch die Wohnraumberatung, die SOPHIA anbietet. „Fast immer reicht es, ein paar Griffe anzuschrauben oder eine Rampe an der Schwelle der Balkontür anzubringen“, sagt Kujath. Teure Umbauten für zigtausende Euros seien nur in den seltensten Fällen notwendig, um Älteren ein möglichst langes Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen.

*Wohnraumberatung wird sehr oft nachgefragt*

## Pflegekasse gibt Zuschuss zu Kosten

Haben die Mieter eine Pflegestufe, bezuschusst die Pflegekasse die monatlichen Kosten für SOPHIA. In Berlin kostet das Paket „Sicherheit“ mit Armband derzeit 33,90 Euro im Monat für die Mieter der beteiligten Wohnungsbaugesellschaften. Wer eine bewilligte Pflegestufe hat, erhält von der Pflegekasse einen Zuschuss zum Hausnotrufgerät i.H.v. 18,36 € monatlich. SOPHIA arbeitet in Berlin als Non-Profit-Unternehmen. Mittelbar profitieren die beteiligten Wohnungsbaugesellschaften durch die verlängerte Mietdauer und den geringeren Leerstand. Erste Studien haben ergeben, dass Mieter mit SOPHIA bis zu zwei Jahren länger in der eigenen Wohnung bleiben können. Dennoch setzt sich auch SOPHIA nur zögerlich in der Praxis durch. SOPHIA will in den nächsten Jahren 800 bis 1.000 Mieter mit der Servicezentrale betreuen. Noch hat SOPHIA das in Berlin nicht erreicht. Doch das Ziel sei in Sicht, sagt Kujath und zeigt auf eine Kurve an der Wand des Besprechungszimmers. Dort sind die Teilnehmerzahlen seit Beginn vor drei Jahren aufgezeichnet. Und in der Tat: Sie geht steil nach oben.

**red.**

*Ansprechpartner  
Rudolf Kujath  
kujath@sophia-berlin.de*

## Allbau Essen jetzt auf Facebook unter [www.facebook.com/allbau](http://www.facebook.com/allbau)

Als eine der ersten größeren deutschen Wohnungsgesellschaften überhaupt ist die Allbau AG, das kommunale Wohnungsunternehmen in Essen, ab sofort mit einer eigenen Unternehmensseite im sozialen Netzwerk Facebook vertreten. In dieser Woche ging die Seite offiziell online, zu erreichen ist sie unter [www.facebook.com/allbau](http://www.facebook.com/allbau). Dieter Remy, Kommunikationsleiter der Allbau AG, hält die Facebook-Präsenz für einen wichtigen Bestandteil im Dialog mit den Kunden bzw. Mietern: „Viele Allbau-Mieter sind auch bei Facebook vertreten, sie möchten wir über dieses Medium erreichen, mit ihnen in den Dialog treten.“



Quelle, [www.allbau.de](http://www.allbau.de)

Facebook ist aktuell das größte soziale Netzwerk der Welt. Allein in Deutschland gibt es aktuell 22 Millionen Facebook-User, in Essen sind circa 328.000 Facebook-Profile registriert (Stand Herbst 2011). Die stärksten Zuwächse verzeichnete Facebook zuletzt bei den älteren Internetnutzern. „Facebook ist kein hipbes Szeneprodukt mehr, sondern gehört fest zum Alltag vieler Menschen“, betont Dieter Remy, „dem tragen wir mit unserer Unternehmensseite Rechnung.“

Auf ihrer Facebookseite wird die Allbau AG, mit 18.000 Wohnungen Essens größter Wohnungsanbieter, regelmäßig über eigene und gesponsorte Veranstaltungen informieren und berichten, spannende Wohnungsprojekte vorstellen oder Servicetipps geben. „Das ist sicher nicht nur für unsere aktuellen Mieter spannend“, glaubt Dieter Remy. Erste Facebook-Highlights sind bereits in Planung: So wird in den kommenden Wochen ein Startplatz für das Polarsoccer-WM-Turnier auf dem Kennedyplatz verlost, zudem gibt es Plätze auf dem Allbau-Rosenmontagswagen zu gewinnen. Einzige Bedingung: Facebook-Fan der Allbau AG werden.

red.

Dieter Remy  
[d.remy@allbau.de](mailto:d.remy@allbau.de)  
Tel.: 0201/2207-307  
Fax: 0201/2207-269  
[www.allbau.de](http://www.allbau.de)

# The Future of Real Estate Investments

## 13. EBS Immobilienkongress 2012

23./24. Februar 2012, EBS Campus Schloss Reichartshausen, Oestrich-Winkel

• Co-Ausrichter: **FELDHOFF MANAGEMENT SERVICES**  
STRATEGIEBERATUNG & BUSINESS DEVELOPMENT  
EIN UNTERNEHMEN DER FMS CONSULTING GROUP

Jetzt  
anmelden unter  
[www.ebs-  
immobilienkongress.  
de](http://www.ebs-immobilienkongress.de)

Im Studentenpaket  
enthalten:

- Übernachtung und Verpflegung
- Karrieremesse
- Workshops
- Vorträge und Panels

Redner (u.a.):

- Professor Dr. Dr. h.c. mult. Wolfgang Franz, Vorsitzender der Wirtschaftsweisen der BRD, Präsident des ZEW
- Dr. Henning Klöppelt, Sprecher der Geschäftsführung Warburg-Henderson KAG
- Dr. Bernhard Köhler, CEO, Swisslake Capital AG
- Dr. Hans Volkert Volckens, CFO, IVG Immobilien AG

### Recruiting Fair



- Große Karrieremesse im Bereich Immobilienwirtschaft
- Über 20 ausstellende Unternehmen
- Einfach eine Bewerbung mit CV an [studenten@ebs-immobilienkongress.de](mailto:studenten@ebs-immobilienkongress.de)

### Workshops



- Exklusives Arbeiten in Kleinstgruppen
- Unternehmen und ihre Arbeitsweise kennenlernen
- Anschließende Bewerbungsgespräche möglich
- Einfach eine Bewerbung mit CV an [studenten@ebs-immobilienkongress.de](mailto:studenten@ebs-immobilienkongress.de)

### Vorträge und Panels



- Wichtigste Vertreter aus Wirtschaft, Wissenschaft, Politik
- Aktuelle Themen und Diskussionen
- Mehr Informationen auf [www.ebs-immobilienkongress.de](http://www.ebs-immobilienkongress.de)

Sponsoren (u. a.):



Städte als Partner

# Rheinland-Pfalz in Wohnraumförderung 2012! Bauen, kaufen, modernisieren für 1,7 Prozent

Im Jahr 2012 führt das Land Rheinland-Pfalz seine Programme "Modernisierung" und "Wohneigentum" im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung fort. Die aus der Fusion der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) GmbH und der Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz (LTH) hervorgegangene Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) setzt die Förderprogramme um.

Den Bau oder Kauf von selbst genutzten Häusern und Wohnungen sowie den Ersatzneubau nach Abriss fördert das Land Rheinland-Pfalz mit Zinsgarantiedarlehen. "Die Konditionen haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht geändert", sagte Ulrich Dexheimer, Sprecher des Vorstandes der ISB. "Der Zinssatz beträgt in den ersten fünf Jahren 1,7 Prozent jährlich." Es handele sich um eine einkommensabhängige Förderung. Die Höhe des Zinsgarantiedarlehens richte sich neben der Höhe des Haushaltseinkommens und der Anzahl der zum Haushalt gehörenden Personen auch nach dem Standort des Objektes.

Wer seine Wohnimmobilie modernisieren möchte, kann ein Zinsgarantiedarlehen in Höhe von 460 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bei der Hausbank für einen Zinssatz von 1,7 Prozent jährlich beantragen. Bei der Modernisierung selbst genutzten Wohneigentums sind Einkommensgrenzen zu beachten. Handelt es sich um eine vermietete Wohnung, ist nach Abschluss der Arbeiten die Anfangsmiete festgelegt. Der Förderkatalog umfasst unter anderem energiesparende Maßnahmen, die Nutzung alternativer und regenerativer Energien, barrierefreie Maßnahmen sowie die nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts. "Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels gewinnen barrierefreie Maßnahmen stark an Bedeutung", so Dexheimer.

Im Modernisierungsprogramm bietet das Land auch Investitionszuschüsse in Höhe von 25 Prozent der förderfähigen Kosten, die zwischen 2.000 und 10.000 Euro liegen müssen, an. Den Zuschuss gibt es nur für bestimmte Maßnahmen.

Für Zinsgarantiedarlehen gilt: Im Wohneigentumsprogramm und bei der Modernisierung selbst genutzten Wohneigentums wird vor Antrag über die Hausbank eine Förderbestätigung für die Inanspruchnahme der Zinsgarantie benötigt. Diese Bestätigungen stellen die zuständigen Kreis- und Stadtverwaltungen aus.

*Ansprechpartner für alle Fragen der Wohnraumförderung ist die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), Löwenhofstraße 1, 55116 Mainz, Telefon 06131 6172-1991, E-Mail: wohnraum@isb.rlp.de, sowie die Kreis- und Stadtverwaltungen. Weitere Informationen im Internet unter [www.isb.rlp.de](http://www.isb.rlp.de).*

**Claudia Belz**



Imelda formt ihre

## Ziegel

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

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



**DESWOS**

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



# Neubau von Kindertagesstätten und Wohnanlagen nach dem „Bielefelder Modell“ Größtes Investitionsvolumen in der Geschichte der BGW

2012 setzt die BGW (Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft) das größte Investitionsprogramm ihrer mehr als 60-jährigen Geschichte um. „Wir werden in diesem Jahr insgesamt knapp 50 Millionen Euro investieren“, sagte BGW-Geschäftsführer Norbert Müller Ende Januar). Während sich die Investitionen in den Bestand mit annähernd 25 Millionen Euro auf dem Vorjahresniveau bewegen, fließt in diesem Jahr wieder ein erheblicher Betrag in den Neubau. Einen Schwerpunkt bildet dabei die Errichtung von Kindertagesstätten.



Darstellung Kindergarten

Um für die Stadt Bielefeld die gesetzlich vorgeschriebene Quote von Betreuungsplätzen für Kinder zu erreichen, plant die BGW die Erstellung von fünf Kindertagesstätten auf zwei BGW-eigenen Grundstücken am Rabenhof und an der Kopernikusstraße, sowie auf noch zu erwerbenden Grundstücken Auf der Großen Heide und am Ehlenruper Weg. Eine weitere Kindertagesstätte in Verbindung mit 12 Wohnungen wird an der Eduard-Windhorst-Straße als Betriebs-KiTa für das Klinikum Bielefeld errichtet. Dafür hat das größte Bielefelder Unternehmen der Immobilienwirtschaft eine Systemkonzeption entwickelt: Die Gebäude werden barrierefrei in Holzständerbauweise errichtet und besitzen den Passivhausstandard. „In den nächsten beiden Jahren werden wir voraussichtlich acht bis zehn neue Kindertagesstätten erstellen“, so Müller. Die BGW schafft damit 400 – 500 der angestrebten 1.000 Plätze.

Um älteren Menschen und Menschen mit Behinderung ein möglichst selbstbestimmtes Wohnen mit Versorgungssicherheit zu ermöglichen, plant die BGW im Jahr 2012 zudem den Bau von zwei weiteren Wohnanlagen nach dem „Bielefelder Modell“. Rund 40 Wohnungen entstehen auf dem Grundstück der ehemaligen Schule an der Braker Straße 111, die bis 2005 als Unterkunft genutzt und inzwischen abgerissen wurde. Über 22 öf-

*Die Gebäude werden barrierefrei in Holzständerbauweise errichtet und besitzen den Passivhausstandard*

fentlich geförderte und 22 frei finanzierte Wohnungen verfügt die Wohnanlage, die die BGW in Schildesche Am Pfarracker/Liethstück errichten wird. Geplant ist zudem der Neubau von zwölf Mietwohnungen Im Drewer Esch 7.



alle Darstellungen BGW

Im Jahr 2012 schließt die BGW die Modernisierung ihrer Quartiere Liebigstraße/Flurstraße/Heckstraße, Carlmeyerstraße sowie Pestalozzi- und Gutenbergstraße ab. Fortgeführt wird die Modernisierung im Kamphofviertel. Begonnen wird mit der Quartiersentwicklung im Gebiet Flehmannshof/Hofeichenweg. Hier bewirtschaftet die BGW insgesamt 108 Wohnungen. Das Gesamtvolumen an Bauleistungen beläuft sich auf 44,5 Mio. Euro. „Das Gros der Aufträge für die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen geht an Unternehmen aus Bielefeld und der Region. Damit sichert die BGW etwa 650 Arbeitsplätze in der heimischen Bauwirtschaft“, betonte Norbert Müller.

Zum 1. Januar 2012 hat die BGW das Technologiezentrum an der Meisenstraße übernommen. In Kooperation mit der WEGE wird es nach dem bisherigen Konzept fortgeführt. Das Jahr 2011 ist für die BGW sehr zufriedenstellend verlaufen. Das Jahresergebnis wird etwas über dem geplanten Überschuss von 2,8 Mio. € knapp über 3 Mio € liegen. Erfreuliche Tendenzen gibt es im Kerngeschäft der BGW, in der Vermietung von Immobilien. Bei annähernd gleichem Wohnungsbestand sind die Sollmieten für Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Garagen gegenüber dem Vorjahr durch Neubezüge, Modernisierungszuschläge und Mietanpassungen um rd. 1 Mio. € gestiegen. Die durchschnittliche BGW-Miete beträgt am 31.12.2012 4,85 €. (Vorjahr 4,78 € = + 1,5 %). Die Erlösschmälerungen aufgrund von Mieterwechseln gingen im Vergleich zum Vorjahr erheblich zurück (Rückgang rd. 19%). Im Durchschnitt des Jahres 2011 standen 1,43 % der BGW-Wohnungen markt- und maßnahmenbedingt leer. In 2010 waren dies noch 2,05 %. Ebenfalls rückläufig ist die Fluktuation. Mit 11,3 % lag sie knapp unter dem Wert von 2010 (11,7%). Positiv entwickeln sich auch die notwendigen Abschreibungen auf Mietforderungen. Mit rd. 388 T€ liegen diese um rd. 30 T€ unter dem Vorjahreswert.

*2011 ist für die BGW sehr zufriedenstellend verlaufen*

red.

# Vermieter und Mieter in NRW: Bei Dichtheitsprüfung nicht Eigentümer bevorzugen, auch an Mieter denken

Der Mieterbund NRW und der VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen wenden sich geschlossen gegen Pläne der Landesregierung, bei der Dichtheitsprüfung Ein- und Zweifamilienhausbesitzer gegenüber Besitzern von Mehrfamilienhäusern - und damit auch deren Mietern - zu bevorzugen.

Diskutiert wird, die Dichtheitsprüfung von Abwasserkanälen bei Ein- und Zweifamilienhäusern nur bei Gefahrenlage vorzuschreiben, bei Mehrfamilienhäusern aber generell. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter: "Das wäre nicht nur ungerecht, sondern auch unlogisch: Warum soll die Abwassermenge ausschlaggebend für die Gesundheitsgefahr sein? Entscheidend ist doch wohl eher die Qualität." Und NRW-Mieterbund-Vorsitzender Bernhard von Grünberg ergänzt: "Am Ende könnte die Ungleichbehandlung die Mieter treffen, sollten die Kosten auf sie umgelegt werden. Mieter würden dann gegenüber Eigentümern klar benachteiligt." Beide Verbände halten eine anlassbezogene Prüfungspflicht für alle Kanäle für die sinnvollste Variante.

Der Landtag berät derzeit über einen Gesetzentwurf der Landesregierung zur Dichtheitsprüfung (am 26. Januar 2012 wurde die Beratung darüber in die Ausschüsse verwiesen). Dem Entwurf zufolge soll die oberste Wasserbehörde dazu ermächtigt werden, durch eine Rechtsverordnung mit Zustimmung des Landtags alle wesentlichen Pflichten wie Fristen und Methoden zur Dichtheitsprüfung zu regeln. Zwei Varianten werden diskutiert. Eine Variante sieht vor, die Abwasserkanäle von Ein- und Zweifamilienhäusern nur dann prüfen zu lassen, wenn eine Gefahrenlage erkannt wird. Kanäle von Mehrfamilienhäusern sollen bis 2020 geprüft werden und danach alle 20 Jahre. Die zweite Variante bevorzugt ebenfalls Ein- und Zweifamilienhausbesitzer. Dieser Variante zufolge müssen diese Abwasserleitungen erst drei Jahre später als Mehrfamilienhauskanäle (bis Ende 2023) geprüft werden - und danach alle 30 Jahre (Mehrfamilienhäuser: alle 20 Jahre).

Mieterbund NRW und VdW Rheinland Westfalen lehnen jegliche Form der Ungleichbehandlung bei der Dichtheitsprüfung ab. Bei der Vorsorge einen Unterschied nach Wassermenge vorzunehmen, halten sie für widersinnig. Entscheidend sei, einen Kanal dann zu prüfen, wenn eine Gefahrenlage erkannt werde. Dann wäre auch eine gerechte Abrechnung möglich. So sieht der Mieterbund NRW eine Ungerechtigkeit darin, dass nach der geplanten Reform die Kosten für die Dichtheitsprüfung per kommunale Satzung auf alle Bürger umgelegt werden dürfen. Von Grünberg: "Die höheren Kosten entstehen bei Ein- und Zweifamilienhäusern, deren Kanäle wegen der Vorgärten oft länger sind. Menschen, die oft wegen geringerer finanzieller Mittel in einem Mehrfamilienhaus in Miete leben, müssten dann die Kosten der Eigenheimbesitzer mittragen." Und selbst, wenn die Kosten für die Prüfung nicht auf die Mieter umgelegt werden sollten, wäre eine Ungleichbehandlung nicht hinnehmbar, so VdW-Verbandsdirektor Rychter: "Während der Eigenheimbesitzer auf dem Lande fein raus wäre, würde die Wohnqualität von Mehrfamilienhausmietern in Städten wie Dortmund, Duisburg oder Köln sinken, weil die Vermieter weniger Geld in die energetische Sanierung investieren könnten." Nach der bisherigen Regelung müssen alle Abwasserleitungen bis 2015 geprüft werden.

Andreas Gröhbühl

*Dem VdW Rheinland Westfalen gehören 470 Mitgliedsunternehmen der kommunalen/öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen sowie industrieverbundenen/privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an, die über eine Millionen Wohnungen allein in Nordrhein-Westfalen bewirtschaften. Etwa ein Fünftel der nordrhein-westfälischen Bevölkerung wohnt und lebt in diesen Wohnungsbeständen.*

*Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. (DMB NRW) ist die Dachorganisation für 52 Mietervereine. Er vertritt die wohnungspolitischen Interessen der Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen. Über eine Millionen Mieter vertrauen auf die Rechtsberatung der Mietervereine*

## ArGe Köln: 2012 werden über 470 Millionen Euro investiert

Über 100 Persönlichkeiten aus Politik, Verwaltung, Banken, Industrie und den 59 Mitgliedsunternehmen begrüßte Georg Potschka, Vorsitzender des Vorstandes der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen zum Neujahrsempfang.



Die Metropolregion Köln bietet ein umfangreiches Geschäftsfeld für die Wohnungswirtschaft – nicht nur dicht besiedelt, sondern mit einem Mix aus Alt und Jung, Singles, Familien, Senioren, Studierenden, die alle hier leben und arbeiten, weit gefächert im Hinblick auf die Anforderungen an Wohnraum. Viele Menschen leben schon über Jahrzehnte hinweg in ihren Nachbarschaften, andere kommen neu hinzu

GdW-Präsident Gedaschko (2.v.l.) und ArGe-Vorsitzender Georg Potschka (rechts); Fotos Gerd Warda

oder bleiben nur einige Jahre für Ausbildung und Studium. Sie alle hat die ArGe im Blick, wenn es darum geht, Wohnraum zu gestalten, zu beschaffen oder zu erhalten.

Die Arbeitsgemeinschaft leistet für die Menschen in und um Köln schon seit Jahrzehnten unverzichtbare Arbeit und wird dies auch zukünftig tun. Die Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen mit Sitz in Köln besteht aus 59 Wohnungsunternehmen als ordentliche Mitglieder und 14 Fördermitgliedern aus dem wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungsumfeld. Alle Wohnungsunternehmen verfügen zusammen über einen Bestand von rund 190.000 Wohneinheiten in der Region. Die Wohnungs- und Immobilienbranche hat eine enorme volkswirtschaftliche Bedeutung: Die gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung für diese Region liegt bei 4,8 Milliarden Euro. Eine Zahl, die sich in Aufträgen für die heimische Bauindustrie und dem Handwerk niederschlägt und damit viele Arbeitsplätze sichert.

### Für 2012 sind bei den Mitgliedsunternehmen der ArGe folgende Investitionen geplant:

Instandhaltung: 170 Mio. Euro, für Modernisierung: 110 Mio. Euro und für den Neubau: 170 Mio. Euro. Damit belaufen sich für das Jahr 2012 die Investitionen der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen auf insgesamt rd. 450 Mio. Euro.

red.

Georg Potschka  
Vorsitzender des Vorstandes der  
Arbeitsgemeinschaft  
Kölner Wohnungsunternehmen  
Gravensteiner Straße 7  
50825 Köln

deswos

## Das Deswos-Projekt: Lehrer in Kiwere brauchen Unterkünfte

In seinem Antrag an die DESWOS schrieb der Schuldirektor Elias G. Ngailo ganz sachlich und fast, als wäre er selber gar nicht betroffen: „Es gibt nur ein Wohnhaus für die Schulleitung, jedoch hat der Schuldirektor das Haus verlassen um sechs alleinstehenden Lehrern Platz zu machen. Er wohnt in einem der Räume des Verwaltungstraktes.“



Wohnungen für Lehrer, damit sie auch im Dorf bleiben;  
Foto Deswos

Da gibt es also ein Schulgebäude und sogar ein einfaches Wohnheim für Schüler aus sehr entfernt liegenden Dörfern. Beides errichtet durch ungewöhnlich viel Eigeninitiative der Dorfbewohner und Unterstützung durch die DESWOS. Einmalig für eine so abgelegene Region im ländlichen Tansania. Doch der Schulbetrieb leidet unter fehlenden Lehrern. Dabei ist den Eltern und dem Schuldirektor nichts wichtiger, als eine gute Schulbildung. Denn nur dann haben ihre Kinder eine Chance auf eine bessere Zukunft. Der Grund für den Mangel an Lehrern ist so einfach wie einleuchtend: Die Lehrer haben keine Unterkünfte. Alles hat vor zehn Jahren angefangen: Die Bewohner der sechs Dörfer Mgera, Mfyome, Kitapilimwa, Mgongo, Itagutwa und Kiwere begannen in Eigeninitiative den Bau einer Schule für 600 Schüler, Standort bei Kiwere etwa im Mittelpunkt der sechs Dörfer.

„Die Eltern waren und sind sehr aktiv“, so der deutsche Architekt Joachim Figur, der als Entwicklungshelfer in Tansania arbeitet. Mit Eselkarren haben sie Sand und Kies herangeschafft, das Baugrundstück mit Macheten und einfachen Hacken für die Bauarbeiten vorbereitet und selbst Ziegel für das Mauerwerk geformt. Es gibt hier zwar Grundschulen, aber keine weiterführende Bildungsstätte für heranwachsende Jugendliche. Die nächste Schule ist in Iringa, der 28 Kilometer entfernt liegenden Distrikthauptstadt, zu Fuß uner-

*Bitte spenden Sie!*

*Bitte bedienen Sie sich unseres Spendenkontos. Bei Spenden über 200 Euro erhalten Sie Ihre Spendenbescheinigung automatisch von uns. Bei Spenden bis zu 200 Euro gilt Ihr Konto- oder Einzahlungsbeleg.*  
**DESWOS**  
*Konto: 660 22 21*  
*Sparkasse KölnBonn*  
*BLZ: 370 501 98*  
*IBAN: DE87370501980006602221*  
*SWIFT-BIC: COLSDE33*  
*Dankeschön!*



reichbar für die Kinder und Jugendlichen. Aber erst weiterführende Schulen eröffnen Zukunftsaussichten. So war die Einweihung dieser Sekundarschule ein Feiertag. Trotz der neuen Schule war der Schulweg für viele noch zu weit. Täglich bis zu 20 Kilometer hin und zurück zu laufen, ist unzumutbar und auch mit vielen Gefahren verbunden. Dass Eltern vor allem heranwachsende Mädchen dann zuhause behalten, kann man verstehen. Deshalb haben die engagierten Eltern und der Schuldirektor gemeinsam mit der DESWOS und der süddeutschen Partnerorganisation „Brücke der Freundschaft“ einfache Wohnheime neben der Schule gebaut. Während der Unterrichtswoche leben darin 225 Schüler und Schülerinnen in Mehrbettzimmern. Im Wohnheim verpflegen sie sich selbst und arbeiten gemeinschaftlich. Für die Familien

**225 Schüler und Schülerinnen wohnen in Mehrbettzimmern.**

und den Schulleiter sind die Schule und das Wohnheim ein Segen: „Die Vision dieser Schule seit ihrer Errichtung ist das Streben nach einer guten Bildung. Wir wollen fachkundige, kompetente und gut disziplinierte Schüler ausbilden und für alle ein besseres Leben in einer sich schnell wandelnden Gesellschaft schaffen.“ Heute besuchen insgesamt 581 Jugendliche diese Schule. Dank der Wohnheime sind es mit 300 Schülerinnen sogar mehr Mädchen als Jungen! Das zeigt das Vertrauen der Eltern in diese Schule. ungewöhnlich, wenn man weiß, dass auf dem Land eher die Jungen eine gute schulische Bildung erhalten.

Lehrer für die Schule zu engagieren, ist sehr schwierig. Denn zum Einen zahlt der tansanische Staat den Lehrkräften nur sehr niedrige Gehälter. Zum Anderen sind die vorhandenen Wohnbedingungen unzumutbar. Drei Lehrer sind deswegen schon aus Kiwera fortgegangen. Nun kommen 58 Schülerinnen und Schüler auf einen Lehrer. Dabei liegt die vorgeschriebene maximale Quote bei 40! Dies sind schlechte Voraussetzungen für einen guten Unterricht.

Durch den Lehrermangel fallen inzwischen viele Unterrichtsstunden aus. Naturwissenschaftliche Fächer zum Beispiel können gar nicht gegeben werden. Für Mathematik, Chemie, Physik und Biologie werden acht Lehrer benötigt. Die verbliebenen Lehrer stehen unter großem Druck. In dieser schwierigen Situation ist es verständlich, dass die Motivation der Pädagogen leidet.

Heute schlafen sechs Lehrer sehr beengt im kleinen Haus des Schulleiters Elias G. Ngailo. Die anderen Lehrer wohnen vorübergehend bei Familien in den umliegenden Dörfern. Sie bewohnen dort einen Raum in einfachen Lehmhütten, ohne sanitäre Versorgung, ohne Wasser und Strom. Unter diesen Bedingungen kann man die eigene Familie nicht nachholen, geschweige denn eine Familie gründen. Deshalb unterstützt die DESWOS die Lehrer mit ihren Familien. Sie bauen vier Häuser mit zwei Wohneinheiten, Toiletten und Badezimmern, die für Familien nutzbar sind, aber auch als Wohngemeinschaft für alleinstehende Lehrer. So wird der Bedarf in den nächsten Jahren gedeckt sein. Eigentümerin der Häuser wird die Schule. An sie zahlen die Lehrer eine angemessene Miete. „Noch nie haben sich die Familien so engagiert beim Bau beteiligt“, freut sich Projektleiter und Architekt Joachim Figur. Er weiß aus eigener Erfahrung: „Gute Lehrer kann man nur halten, wenn wir ihnen eine angemessene Wohnung bieten.“

**Alma Winkler**

*DESWOS  
Deutsche Entwicklungshilfe für  
soziales Wohnungs- und Sied-  
lungswesen e. V.  
Innere Kanalstrasse 69  
50823 Köln*

*Telefon: 0221/57989-0  
Telefax: 0221/57989-99  
E-Mail: public@deswos.de*