

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Um-Frage	3
Gebäude und Umfeld	11
Führung und Kommunikation	24
Vermarktung und Marketing	37
Sozialmanagement	39
Städte als Partner	42
Investment und Rendite	50

Städte als Partner

Hamburg: Baugenossenschaft freier Gewerkschafter (BGGF) wurde im Genossenschaftsjahr 90 Jahre



24. Februar 1922: 16 Männer gründeten im Hamburger Gewerkschaftshaus die „Baugenossenschaft freier Gewerkschafter“ um der akuten Wohnungsnot abzuweichen. Die Arbeiterquartiere waren in furchtbarem Zustand, die Wirtschaft lag am Boden. Inflation, aber die Gründer hatten ein Ziel: bezahlbaren Wohnraum für Arbeiterfamilien. In Rothenburgsort wurden bis 1925/26 die ersten Wohnungen gebaut – darunter eine Anlage ... [Seite 35](#)

Städte als Partner

EU „20-20-20“-Ziele diskutiert: Wohnen muss bezahlbar bleiben – Bundesministerium für Energiewende gefordert

Europäische Städte im Klimawandel, unter diesem Motto haben Experten aus Politik, Praxis und Verwaltung der kommunalen Ebene sieben verschiedener Bundesländer auf Einladung der Friedrich Ebert Stiftung in Brüssel die Umsetzung der umfassenden „20-20-20“-Ziele der EU diskutiert. Simon Dreß und Stephan Thalhoffer von der Friedrich Ebert Stiftung berichten... [Seite 42](#)

Gebäude und Umfeld

Kalorimeta: 260 Probenehmer – 200 Aufträge zur Trinkwasseruntersuchung pro Tag



Positive Halbjahresbilanz bei Legionellenprüfung: Im Herbst letzten Jahres hat Kalorimeta als erstes Messdienstunternehmen einen umfassenden Service für die Legionellenprüfung vorgestellt. Die Dienstleistung gewährleistet die reibungslose Abwicklung aller verpflichtenden Schritte für die am 1. November 2011 in Kraft getretene Novelle der Trinkwasserverordnung... [Seite 4](#)

Impressum
Chefredakteur Gerd Warda
warda@wohnungswirtschaft-
heute.de

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

Sonstige Themen: Konzept „one“: Wandel in der Immobilienwelt drängt zum Umdenken: Lebenszyklusansatz hilft, Wohnraumangel zu mindern • VNW Mietertipp: Abschaltung der analogen Satellitensignale für TV und Hörfunk am 30. April 2012

Das lesen Sie im April 2012



Azubis der WIRO Wohnen Rostock werden praxisnah an Themen der Wohnungswirtschaft herangeführt.

Seite 3 Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft: Deutsche Hypo präsentiert aktuelle Studie

Seite 4 Kalorimeta: 260 Probennehmer – 200 Aufträge zur Trinkwasseruntersuchung pro Tag

Seite 6 Konzept „one“: Wandel in der Immobilienwelt drängt zum Umdenken: Lebenszyklusansatz hilft, Wohnraumangel zu mindern

Seite 10 PRAXIS-CHECK bei B&O: Kostenoptimierung durch innovative Bestandspflege

Seite 13 Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“: GEWOBA erprobt erfolgreich Bewertungssystem für nachhaltigen Wohnungsbau

Seite 15 Nachhaltiges Bauen mit Holz: GWG München zieht positive Ökobilanz

Seite 17 Sanieren von denkmalgeschützten Gebäuden mit KfW-Fördergeldern jetzt einfacher

Seite 18 VNW Mietertipp: Abschaltung der analogen Satellitensignale für TV und Hörfunk am 30. April 2012

Seite 19 Mithaftung des Gebäudeeigentümers bei zündelnden Kindern! Was nun, Herr Senk

Seite 21 Finanzielles Risiko: Mietnomaden und andere Versicherungsfragen, deren Antworten Sie kennen sollten

Seite 23 Sachsen: Förderprogramme „Wohneigentum“, „Energetische Sanierung“ und „Wohnraumanpassungen für generationenübergreifendes Wohnen“

Seite 24 WIRO Wohnen in Rostock ist „Top Ausbildungsbetrieb 2011“

Seite 26 Manfred A. Bucksch als geschäftsführender Vorstand der Südwestdeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft einstimmig wiedergewählt

Seite 27 Beispiel Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft: Wie Sie aus Interessenten für ein innovatives Wohnkonzept überzeugte Mieter machen

Seite 31 STADT UND LAND schickt rollenden Sympathieträger auf Wohntour

Seite 32 BGW übernimmt Seniorenresidenz „Carré am Niederwall“: „Bielefelder Modell“ gewährleistet Versorgungssicherheit

Seite 33 Soziales Handeln und Ertragsorientierung sind kein Widerspruch – wie die nachhaltige Wohnungswirtschaft dank CSR in Führung geht!

Seite 35 Wettbewerb „Preis Soziale Stadt 2012“: Machen Sie mit, melden Sie Ihr Projekt an!

Seite 37 Hamburg: Baugenossenschaft freier Gewerkschafter (BGFG) wurde im Genossenschaftsjahr 90 Jahre

Seite 44 EU „20-20-20“-Ziele diskutiert: Wohnen muss bezahlbar bleiben - Bundesministerium für Energiewende gefordert

Seite 50 VNW startet die Aktion „Mein Baum – Meine Stadt“ – Wir sind dabei!

Seite 52 Wohnungswirtschaft hilft durch DESWOS Familien in Entwicklungsländern: Ein Beispiel aus Haiti.

Um-Frage

Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft: Deutsche Hypo präsentiert aktuelle Studie

Die Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen wird die Wettbewerbsfähigkeit der Immobilienwirtschaft zukünftig stärker beeinflussen als andere Wirtschaftszweige. Dies ist das Ergebnis einer Studie von Prof. Dr. Günter Vornholz und Andreas Pohl (Vorstand der Deutschen Hypo), die die Deutsche Hypothekenbank mit dem Titel ‚Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft‘ veröffentlicht hat.

„Die Studie gibt einen grundlegenden Überblick über ein Thema, das sich von einem Trend immer stärker zu einer festen Größe in der Unternehmenssteuerung entwickelt“, erklärt Andreas Pohl, Mitglied des Vorstands der Deutschen Hypo. Dabei biete speziell die Immobilienwirtschaft „enorme Potenziale zur Optimierung nachhaltigen Wirtschaftens.“ Es bedürfe allerdings der Bereitschaft zu investieren und eines langen Atems.

*Zur vollständige Studie per
KLICK*

Die Studie der Deutschen Hypo zeigt auf, dass Nachhaltigkeit die Modernisierung und Sanierung von Immobilien signifikant ankurbeln wird. Kritisch wird angemerkt, dass für die sogenannten Green Buildings derzeit verschiedene Zertifikate auf dem Markt sind, deren Vergleichbarkeit nur teilweise gegeben ist. Die Studie unterstreicht die Notwendigkeit, einen Standard zu schaffen, der sich schnell länderübergreifend etabliert und als internationales Gütesiegel anerkannt wird.

Green Buildings sind allerdings nur ein Aspekt: Die Studie kommt zu dem Schluss, dass sich die Immobilienwirtschaft insgesamt weiterhin intensiv mit dem Thema Nachhaltigkeit auseinandersetzen muss. Transparenz und Kontinuität, insbesondere bei Kosten und Nutzen, sind dabei Voraussetzung: Nur wenn offen kommuniziert wird, können Rückschlüsse auf die Ernsthaftigkeit eines Nachhaltigkeitsmanagements gezogen und im Zeitverlauf Fortschritte erkannt werden.

Carsten Dickhut

Die Deutsche Hypothekenbank (Actien-Gesellschaft) ist eine auf die Finanzierung von Gewerbeimmobilien und das Kapitalmarktgeschäft mit in- und ausländischen Kunden spezialisierte Pfandbriefbank. Sie ist ein Unternehmen der NORD/LB und bildet im Konzern das Kompetenzzentrum für den Kerngeschäftsbereich Gewerbliche Immobilienfinanzierung. Die im Jahr 1872 gegründete Deutsche Hypo ist in Deutschland, Großbritannien, Frankreich, Spanien, den Benelux-Staaten und den USA geschäftlich aktiv. Sie hat ihren Hauptsitz in Hannover und ist zudem in Hamburg, Frankfurt, München, Nürnberg und Düsseldorf sowie in Amsterdam, London, Madrid und Paris präsent. Mit rund 380 Mitarbeitern und einer Bilanzsumme von 34 Mrd. Euro zählt die Deutsche Hypo zu den großen deutschen Immobilienfinanzierern. Weitere Informationen unter www.deutsche-hypo.de

Kalorimeta: 260 Probenehmer – 200 Aufträge zur Trinkwasseruntersuchung pro Tag

Positive Halbjahresbilanz bei Legionellenprüfung: Im Herbst letzten Jahres hat Kalorimeta als erstes Messdienstunternehmen einen umfassenden Service für die Legionellenprüfung vorgestellt. Die Dienstleistung gewährleistet die reibungslose Abwicklung aller verpflichtenden Schritte für die am 1. November 2011 in Kraft getretene Novelle der Trinkwasserverordnung. Nach knapp der Hälfte der Übergangsfrist zieht Kalorimeta eine erste Bilanz: Dank optimaler Abläufe, reservierter Laborplätze und fester Verträge für die Materialbeschaffung gehen täglich rund 200 Aufträge zur Trinkwasseruntersuchung aus der Wohnungswirtschaft ein. Die Zahl der geschulten und zertifizierten Probenehmer wird sich ab Mitte April auf 260 erhöhen.



Trinkwasser

Seit Herbst 2011 bietet das Hamburger Messdienstunternehmen Kalorimeta nun seinen Service rund um die novellierte Trinkwasserverordnung an. Sie besagt, dass Eigentümer von Wohngebäuden mit Großanlagen zur Bereitung von Warmwasser diese jährlich auf Legionellen überprüfen lassen müssen. Als Großanlagen gelten dabei Warmwasserinstallationen mit mehr als 400 Liter Speichervolumen oder Warmwasserleitungen mit mehr als drei Litern Inhalt zwischen dem Ausgang des Trinkwasserspeichers und der am weitest entfernten Entnahmestelle.

Gute Vorbereitung ist alles

Die Novelle weckte große Befürchtungen bei den Gebäudeeigentümern. Kalorimeta hat jedoch vorausschauend geplant und sich gründlich auf diese Herausforderung vorbereitet. So wird der Wohnungswirtschaft ein umfassendes Servicepaket angeboten. Die entsprechenden Verwaltungs- und IT-Prozesse wurden erarbeitet und für das Massengeschäft tauglich gemacht. Das Messdienstunternehmen greift dabei auf Erfahrungen zurück, die es seit Jahrzehnten bei dem Einbau, der Wartung und dem Ablesen von Mil-

*Über die KALO)Gruppe:
Der Firmenverbund KALO) Gruppe besteht aus den Unternehmen URBANA Energietechnik, KALORIMETA Messdienste und IKW Inkassodienste. Energieerzeugung, Energielieferung, Energieerfassung, Energiemanagement und Energieabrechnung sowie vor- und nachgelagerte Energiedienstleistungen werden durch diese Gruppe abgedeckt.*

www.kalo.de



tionen von Erfassungsgeräten zur verbrauchsabhängigen Heiz- und Wasserkostenabrechnung sowie seit etlichen Jahren mit dem Einbau und der Wartung von ca. einer Millionen Rauchwarnmeldern gemacht hat. Diese Erfahrungen wurden auf den Service der Trinkwasseruntersuchung angewendet. Logistische Probleme werden durch professionelle Planung vermieden, selbst große Probemengen können verarbeitet werden.

Laborkapazitäten stehen ausreichend zur Verfügung. Fristüberschreitungen bei der von der Verordnung geforderten Erstprüfung können für Kalorimeta-Kunden durch eine rechtzeitige Beauftragung ausgeschlossen werden. Selbst die technische Aufnahme der Trinkwasseranlage und die nach der Trinkwasserverordnung vorgeschriebenen Meldungen an das zuständige Gesundheitsamt übernimmt Kalorimeta. Die Archivierung der Untersuchungsergebnisse und die Unterstützung bei der Mieterinformation sind ebenfalls vorbereitet. Nach aktuellem Stand der Trinkwasserverordnung muss die Erstprüfung auf Legionellen bis 31. Oktober 2012 abgeschlossen sein. Unabhängig davon, ob im Juni bei einer anstehenden Novellierung der Trinkwasserverordnung die Übergangsfrist für die Erstverprobung eventuell verlängert wird, drängt die Zeit sich zu entscheiden, von welchem Dienstleister die Legionellenprüfung durchgeführt werden soll, denn eines ist sicher, die zwingende Legionellenprüfung wird nicht wieder aufgehoben.

Legionellen sind natürlich vorkommende Bakterien, die sich überall im Süßwasser entwickeln können, so auch in Trinkwasserleitungen. Ideale Bedingungen für Legionellen herrschen bei Temperaturen zwischen 25° C und 55° C, bei denen sie sich rasant vermehren. Eine direkte Gefährdung durch das Trinken von legionellenhaltigem Wasser besteht in der Regel nicht. Erst die Aufnahme des lungengängigen Aerosols, z. B. beim Duschen, kann zu grippeähnlichen Erkrankungen wie dem Pontiac-Fieber bis hin zu schwer verlaufenden Lungenentzündungen führen.

Fotos: KALORIMETA

Kalorimeta untermauert Vorsprung bei Service und Technik der Trinkwasseruntersuchung

Der Vorsprung des Hamburger Unternehmens gegenüber Mitbewerbern aus der Messdienstbranche, die erst zögerlich ähnliche Dienstleistungen anbieten, beträgt viele Monate. Mitte April werden die nächsten 70 geschulten und zertifizierten Probenehmer für den Einsatz bereit sein. Ihre Gesamtzahl liegt bei Kalorimeta dann bei 260 Probenehmern. Hinzu kommen noch zahlreiche Experten zur Aufnahme und Dokumentation der Trinkwasseranlagen. Das Schwesterunternehmen Urbana Energietechnik arbeitet bei der Trinkwasseranlagenaufnahme eng mit Kalorimeta zusammen und unterstützt mit Personal und technischer Kompetenz. Der Bedarf an Experten wird laut Kalorimeta-Prognose weiter steigen. „Wir erhalten aktuell jeden Tag rund 200 Aufträge zur Trinkwasseruntersuchung aus der Wohnungswirtschaft“, erklärt Jürgen Lünemann, Vorstand bei Kalorimeta. Rechnet man den Bedarf auf das gesamte Jahr hoch, handelt es sich um eine Anzahl von mehreren 100.000 Trinkwasserproben bei Kalorimeta.

Friedemann Kuppler
Rainer Frick

Konzept „one“: Wandel in der Immobilienwelt drängt zum Umdenken: Lebenszyklusansatz hilft, Wohnraummangel zu mindern

In Deutschland herrscht ein deutlicher Mangel an Wohnungen. Zu diesem Ergebnis kommt die aktuelle Studie des Pestel-Instituts in Hannover. Bis 2017 müssten insgesamt 825.000 Mietwohnungen neu gebaut werden, um den Bedarf zu befriedigen, konstatieren die Wissenschaftler. Den größten Mangel sehen sie in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier könne die neue Wohnungsnot zu einer Gefahr für die wirtschaftliche Entwicklung werden, denn Wohnmöglichkeiten und Mietpreise seien wichtige Standortfaktoren für eine sich immer internationaler orientierende Wirtschaft.



Foto aus dem ersten Projekt:
Schulen Halle

Die Faktoren, die zu diesem Wohnungsmangel geführt haben, sind vielfältig: Wanderbewegungen aus Arbeitsplatzgründen in Richtung der Ballungszentren gehören ebenso dazu wie die wachsende Zahl an Single-Haushalten und der Trend zu größerem Wohnraum. Darüber hinaus werden auch vermehrt modernisierte Immobilien nachgefragt. Betragen die Leerstände bei neu errichteten Wohnungen bundesweit nur 0 bis 2,5 Prozent, steht fast jede zweite Wohnung, die zwischen 1949 und 1978 erbaut wurde leer. Besonders groß ist der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum mit überschaubaren Nebenkosten.

Vor diesem Hintergrund fordern die Autoren der Pestel-Studie neue Impulse von der Wohnungsbaupolitik in Deutschland. Erforderlich seien unter anderem steuerliche Erleichterungen des Mietwohnungsbaus. Nur so ließe sich das Ziel erreichen, mindestens 130.000 neue Mietwohnungen pro Jahr zu schaffen – und damit doppelt so viele wie in den vergangenen Jahren.

Dabei zwingt die steigende Mieternachfrage die Anbieter von Immobilien sowohl bei Neubauvorhaben als auch bei Revitalisierungsprojekten zur Anwendung ressourcenschonender Technologien. Nachhaltigkeitszertifikate oder vergleichbare Nachweise nehmen in der Immobilien- und Bauwirtschaft einen immer höheren Stellenwert ein. Das Zertifizierungssystem geht heute weit über umweltschonende Aspekte wie die Reduzierung des Energiebedarfs hinaus und erfasst auch die Lebenszykluskosten von Immobilien.

Lesen Sie auch

Teil 1

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

Teil 2

Konzept „one“: Qualität, Kostengarantie und ein störungsfreier Betrieb in Wiesbaden seit 2009



Bauherren sowohl aus dem öffentlichen als auch aus dem privatwirtschaftlichen Sektor müssen also im Zuge der neuen Entwicklung besonders gut planen, damit ein Immobilienprojekt nachhaltig erfolgreich ist. Im Bereich Öffentlich Privater Partnerschaften (ÖPP) hat sich in den letzten Jahren die Zusammenarbeit mit einem Partner bewährt, der den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie ab-

Foto aus dem ersten Projekt:
Schulen Halle

deckt – von der Planung über den Bau bis zum Betrieb über längere Zeiträume. Nachhaltige Ergebnisse in einem planbaren Kostenrahmen stehen dabei im Mittelpunkt der Zusammenarbeit. Besonders gut gelungene Referenzen aus der Praxis, die alle Leistungen des Immobilienlebenszyklus über einen definierten Zeitraum aus einer Hand liefert sind zwei PPP-Schulprojekte der Stadt Halle (Saale), die durch Bilfinger Berger umgesetzt wurden. Den Anfang machte ein umfangreiches Projekt, das die Sanierung, zum Teil von denkmalgeschützten Objekten, und Neuerrichtung von neun Schulen nebst Sporthallen, Horten, Speiseversorgung und Nebenanlagen im Stadtraum Halle umfasste. Ende 2006 wurden die gesamten Planungs-, Bau- bzw. Sanierungs- und Betriebsleistungen an Bilfinger Berger vergeben. Die Motivation der Stadt: Sie versprach sich anhaltende Effizienzvorteile sowie die Verbesserung der Rahmenbedingungen für Bildung und Förderung der Kinder.





Für rund 2.000 Schülerinnen und Schüler ist diese Rechnung mit dem Einzug in ihre Schulen im Sommer 2008 bzw. 2009 aufgegangen: Sie sind begeistert vom Ausstattungsstandard der sanierten Schulen. Ob interaktive, mit dem Internet verbundene Whiteboards in den Klassenräumen oder an der Decke installierte Anschlüsse für Bunsenbrenner und elektrische Geräte im Chemie-Kabinett – modernste Technik hat Einzug gehalten. Mehrkosten sind dadurch nicht entstanden. Auch das ausgeklügelte Wärmekonzept hat sich gelohnt. Es bringt der Stadt eine Kostenersparnis von 19 Prozent im Vergleich zur Eigenrealisierung. Bis 2032 läuft die auf 25 Jahre angelegte Betriebsphase für die neun Schulen.

Im Juni 2010 startete ein zweites PPP-Schulprojekt in Halle für zwei unter Denkmalschutz stehende Objekte und ein neu zu errichtendes Hortgebäude. Seit August 2011 steht Bilfinger Berger in der Verantwortung für die Betriebsleitung und das gesamte Gebäudemanagement für diese Objekte: von der Instandhaltung bis zum Notdienst, von der Fensterreinigung bis zur Pflege der Außenanlagen. Auch hier gibt es bisher nur positive Rückmeldungen seitens der Stadt und der Nutzer.

Ein solches integriertes Angebot, das den Lebenszyklus-Gedanken vollumfänglich berücksichtigt, hat Bilfinger Berger mit seinem Produkt „one – Real Estate Performance Garantie“ für die Privatwirtschaft geschaffen. Alle Leistungen und Services, die während des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie erforderlich sind, werden in einem Angebot zusammengefasst und erfolgen aus einer Hand. Ein wesentliches Element ist die Qualitäts- und Kostengarantie für Bau und Betrieb von Immobilien über die komplette Vertragslaufzeit hinweg. Basis dafür sind die zu erfüllenden Parameter, die zwischen dem Kunden und Bilfinger Berger definiert werden. Mit one werden die zugesicherten Eigenschaften der Immobilie, die Einhaltung sämtlicher Bau- und Instandhaltungskosten sowie die

Foto aus dem ersten Projekt:
Schulen Halle

Foto aus dem zweiten Projekt:
Schulen Halle

Foto aus dem zweiten Projekt:
Schulen Halle

Foto aus dem zweiten Projekt:
Schulen Halle

mengefasst und erfolgen aus einer Hand. Ein wesentliches Element ist die Qualitäts- und Kostengarantie für Bau und Betrieb von Immobilien über die komplette Vertragslaufzeit hinweg. Basis dafür sind die zu erfüllenden Parameter, die zwischen dem Kunden und Bilfinger Berger definiert werden. Mit one werden die zugesicherten Eigenschaften der Immobilie, die Einhaltung sämtlicher Bau- und Instandhaltungskosten sowie die



Betriebskosten und verbrauchten Energiemengen über den langfristigen Vertragszeitraum hinweg garantiert. Eine sichere und vorausschauende Planung mit Blick auf alle Kosten, flexible Gebäudekonzepte sowie der Einsatz ressourcenschonender Technologien führen zu einer nachhaltig errichteten und bewirtschafteten Immobilie mit transparenten, und im Vorfeld planbaren Betriebskosten.

Die Erfahrung zeigt, dass sich durch die Bündelung sämtlicher Aufgaben in Planung, Bau und Betrieb und durch die langfristige Betrachtung die Gesamtkosten einer Immobilie deutlich reduzieren lassen, ohne dass dies zu Lasten der Gebäudequalität geht. Kosten und Termine werden bei diesem integrierten Ansatz ebenfalls leichter eingehalten. Die vereinbarte Qualität wird sichergestellt. Klare Verträge und eine durchgängige Dokumentation aller Maßnahmen bieten dem Kunden jederzeit Transparenz. Sowohl Neubauten als auch Sanierungsprojekte lassen sich mit diesem Ansatz in hoher Qualität und Wirtschaftlichkeit realisieren. Das Internat Salzmannschule in Schnepfenthal ist eine weitere Referenz für die Arbeit von Bilfinger Berger entlang des Lebenszyklus einer Immobilie.

Foto aus dem Projekt:
Internat Salzmannschule,
Schnepfenthal

Foto aus dem Projekt:
Internat Salzmannschule,
Schnepfenthal

Hier hat Bilfinger Berger acht nachhaltige Gebäude, in denen die Schüler während ihrer Schulzeit wohnen, als Niedrigenergie- und Passivhäuser geplant, errichtet und finanziert. Im Rahmen der Planungsphase wurden viele Vorschläge umgesetzt, die die wirtschaftliche und die ökologische Nachhaltigkeit der Gebäude deutlich steigern: So erfolgt zum Beispiel die Wärmeversorgung über eine CO₂-neutrale Hackschnitzelheizung.

Es gibt einen grundlegenden Wandel in der Immobilienwelt. Optimistisch stimmen auch die allerjüngsten Zahlen aus dem Markt. Möglicherweise hat die Trendwende im Wohnungsbau schon begonnen: 2011 wurde in Deutschland der Bau von 228.400 Wohnungen genehmigt. Das entspricht einem Plus von 21,7 Prozent gegenüber 2010. Diese Entwicklung basiert nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes im Wesentlichen auf einer Zunahme bei Genehmigungen für nichtöffentliche Bauherren. Dabei muss den veränderten Anforderungen im Wohnungsbau mit neuen Konzepten begegnet werden, die den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie in die Planung einbeziehen. Nur auf diese Weise kann der Anspruch an Qualitäts- und Kostensicherheit sowie wirtschaftliche und ökologische Versprechen langfristig gewährleistet werden.

Nicole Lackmann
Bilfinger Berger Facility Services

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*



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 Bestandspf ege
- 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 Kundenpf ege
- 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 oder
per Fax: +43 1 513 19 13 - 3

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

Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“: GEWOBA erprobt erfolgreich Bewertungssystem für nachhaltigen Wohnungsbau

Auf der bautec wurde der GEWOBA das Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“ als Bauherrin für zwei Gebäude im Georg-Bitter-Quartier (ehem. TÜV-Gelände in Bremen-Hastedt) verliehen. In einem bundesweiten Pilotversuch erprobte das Bremer Wohnungsunternehmen im Hastedter Neubauquartier erstmalig ein vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) erarbeitetes System zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Wohngebäuden. Die Auszeichnung wurde 2012 erstmals vom „Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau“ (kurz: „NaWoh“) vergeben, dem zehn Branchenverbände angehören.



Preisverleihung. Quelle: BMVBS/ BBSR. Fotograf: Christof Rieken. (v.l.n.r.): Günther Hoffmann, Leiter Abt. Bauwesen, BMVBS), Thomas Hegele, Auditor von nps Bauprojektmanagement, Rainer Bomba (Staatssekretär BMVBS), Axel Gedaschko GdW-Präsident, Martin Paßlack, Leiter Technik-Planung-Bau bei der GEWOBA und Heiko Meier, Bauleiter bei der GEWOBA.

In dem Prüfverfahren, das die beiden Gebäude durchliefen, werden detailliert ökonomische, ökologische und technische Aspekte sowie Wohnaspekte betrachtet, die nachhaltigen Wohnungsbau auszeichnen. Im Gegensatz zu anderen marktgängigen Nachhaltigkeits-Prüfsystemen stellt das „Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau“ die Wohnqualität in das Zentrum der Betrachtung.

So konnten die beiden Preisträger-Bauten der GEWOBA unter anderem mit ihrem Wohnumfeld und intelligenten Raumkonzepten überzeugen: „Die Räume sind so geplant worden, dass sie vielfältig genutzt werden können – beispielsweise als Kinderzimmer, als zusätzliches Schlafzimmer oder Büro“, erklärt Martin Paßlack, Leiter Technik – Planung – Bau bei der GEWOBA.

Gepunktet hat das Neubau-Ensemble außerdem mit guter Nahversorgung: Von der Car-Sharing-Station in Laufweite, von Sporthalle und Marktplatz nebenan bis hin zur Sparkassenfiliale im Erdgeschoss und Ärzten in der Nachbarschaft haben die Mieter kurze Wege zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs in einem lebendigen Quartier. GEWOBA-Vorstand Peter Stubbe freut sich über die Anerkennung: „Soziale und öko-



logische Fragestellungen berücksichtigen wir bei allen Neubauprojekten ebenso wie ökonomische Kriterien. Die Beachtung der aktuellen Energie-Einspar-Verordnung und eine barrierefreie Erschließung sind selbstverständlich Grundvoraussetzung für alle Neubauvorhaben der GEWOBA. Das Bewertungssystem der NaWoh ist sehr hilfreich, weil es praxisorientiert ist und die verschiedensten Anforderungen systematisiert.“ Dies schaffe für Bauherren und künftige Mieter Transparenz. Die Anwendung des Bewertungssystems ist freiwillig und soll auch bei den weiteren Neubauprojekten der GEWOBA angewendet werden.

Bis 2015 plant die GEWOBA den Bau von insgesamt rund 500 Wohnungen in verschiedenen Lagen in Bremen und Bremerhaven.

red.

Das Bild „GBQ-Hermine-Berthold“ zeigt das ausgezeichnete Gebäude an der Hermine-Berthold-Straße im Georg-Bitter-Quartier. Foto: GEWOBA

Über den Verein „nawoh“:

Die Mitglieder des Vereins „nawoh“ sind die zehn Branchenverbände der Immobilien- und Wohnungswirtschaft AWI – Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH, BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V., Deutscher Mieterbund e.V., EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Haus & Grund Deutschland, Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V., Verband Privater Bauherren e.V. sowie DGFM Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V.. Fünf weitere Bauprojekte im ganzen Bundesgebiet wurden ebenfalls ausgezeichnet. Ausgezeichnet mit dem Qualitätssiegel für nachhaltigen Wohnungsbau wurden die Eigentumswohnanlage „Gartenpark Höhenkirchen“ der Bayerischen Hausbau Projektentwicklung GmbH und der Geschosswohnungsbau „Harthof“ der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft 30 München mbH. Für die Erstanwendung des „Qualitätssiegels Nachhaltiger Wohnungsbau“ ausgezeichnet wurden weiter das genossenschaftliche Gemeinschaftsprojekt Salierstraße der ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen, die Bremer Eigentumswohnanlage „Horner Garten“ der Interhomes AG, das Mehrfamilienhaus der Baugruppe Giovanna im neuen Wohnquartier St. Leonhards in Braunschweig



Imelda formt ihre

Ziegel

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

www.deswos.de



DESWOS

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



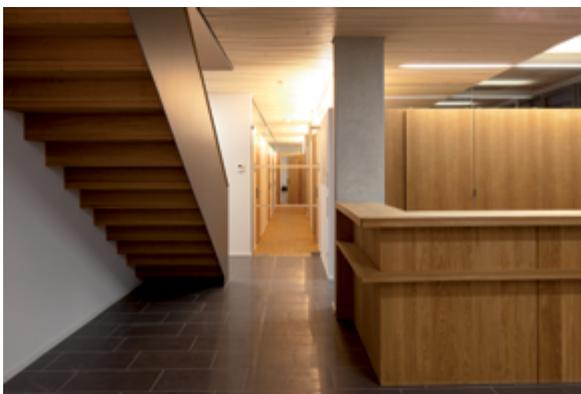
Nachhaltiges Bauen mit Holz: GWG München zieht positive Ökobilanz

Die GWG München sieht ihre Aufgabe nicht allein in der Erfüllung der sozialen Aspekte der Wohnraumversorgung, sie stellt sich auch umweltrelevanten Fragen im Wohnungsbau. In ihrem Sanierungsgebiet Sendling-Westpark realisiert sie derzeit ein Modellprojekt für Holzbau im Modernisierungs- und Neubaubereich. Ende 2011/Anfang 2012 wurden der erste Bauabschnitt mit 46 frei finanzierten Mietwohnungen sowie die Räume der neuen GWG-Hausverwaltung Sendling-Westpark, Hadern bezugsfertig.



Laubengang; alle Fotos
GWG München

Neue Wohnqualität in Sendling-Westpark



Zehn Jahre lang überarbeitet die GWG München bereits ihre Bestände in Sendling-Westpark. Die Gebäude aus den 50er Jahren werden umfassend modernisiert oder abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Im Bereich Badgasteiner Straße/Fernpaßstraße entschied sich die GWG München für ein Modellprojekt in Holzbauweise und für eine enge Kooperation mit dem Lehrstuhl für

Holzbau der Technischen Universität München (TUM), Professor Kaufmann. Grundidee war, die Bestandsgebäude so zu erweitern, dass zeitgemäße Wohnungsgrundrisse realisiert und gleichzeitig Gebäudeergänzungen geschaffen werden können.

Büro der GWG Verwaltung



Der Erweiterungsbau mit den Räumen für die neue GWG-Hausverwaltung sollte komplett in Holzsystembauweise erstellt werden. Die Entwürfe der Studenten wurden Grundlage für die Weiterbearbeitung des Projekts und die anschließende bauliche Umsetzung durch das Büro Kaufmann. Lichtblau Architekten, München, Schwarzach. Nach Bezug des ersten Bauabschnitts äußern sich die GWG-Geschäftsführer Hans-Otto Kraus und Dietmar Bock äußerst zufrieden über das Projekt: „Es ist zum einen erfreulich, dass wir in unseren Wohnanlagen in Sendling-Westpark neuen Wohnraum schaffen können. Zum zweiten sind wir froh, dass wir im Zuge der Bautätigkeit eine neue Hausverwaltung für diesen Bereich bauen konnten. Dass es uns zum dritten gelungen ist, hier beispielhaft Gebäude in Holzkonstruktion zu ergänzen bzw. neu zu erstellen, ist ein Erfolg im Sinne umweltschonender Bauweisen, innovativer Entwicklung und nachhaltiger Strategie.“

Fassade Nordansicht

übern sich die GWG-Geschäftsführer Hans-Otto Kraus und Dietmar Bock äußerst zufrieden über das Projekt: „Es ist zum einen erfreulich, dass wir in unseren Wohnanlagen in Sendling-Westpark neuen Wohnraum schaffen können. Zum zweiten sind wir froh, dass wir im Zuge der Bautätigkeit eine neue Hausverwaltung für diesen Bereich bauen konnten. Dass es uns zum dritten gelungen ist, hier beispielhaft Gebäude in Holzkonstruktion zu ergänzen bzw. neu zu erstellen, ist ein Erfolg im Sinne umweltschonender Bauweisen, innovativer Entwicklung und nachhaltiger Strategie.“

Kompetente Mieterberatung vor Ort



Das Team der GWG-Hausverwaltung Sendling-Westpark, Hadern bietet ihren Mieterinnen und Mietern eine kundenfreundliche Beratung. Alle Fragen rund um das Wohnen bei der GWG München werden direkt vor Ort geklärt. Die neuen Räumlichkeiten der Hausverwaltung liegen zentral in der GWG-Siedlung und sind über die U-Bahnlinie U6, Haltestelle Partnachplatz gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die nachhaltige Holzbauweise des Gebäudes wurde bei der Ausstattung der Hausverwaltung aufgegriffen und bis hin zur Einrichtung fortgesetzt.

Fassade Ost

Das Team der GWG-Hausverwaltung Sendling-Westpark, Hadern bietet ihren Mieterinnen und Mietern eine kundenfreundliche Beratung. Alle Fragen rund um das Wohnen bei der GWG München werden direkt vor Ort geklärt. Die neuen Räumlichkeiten der Hausverwaltung liegen zentral in der GWG-Siedlung und sind über die U-Bahnlinie U6, Haltestelle Partnachplatz gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die nachhaltige Holzbauweise des Gebäudes wurde bei der Ausstattung der Hausverwaltung aufgegriffen und bis hin zur Einrichtung fortgesetzt.

red

Die GWG München

Derzeit bewirtschaftet die GWG München rund 27.800 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Sie arbeitet kontinuierlich daran, in der stetig wachsenden Stadt bezahlbaren Wohnraum für die Münchnerinnen und Münchner anzubieten. Darüber hinaus engagiert sich das Unternehmen in der Stadtteilentwicklung, realisiert Wohnformen für alle Lebensphasen und verpflichtet sich dem Klimaschutz. Im Mittelpunkt aller Aktivitäten steht immer die Wohn- und Lebensqualität der Kunden.

Sanieren von denkmalgeschützten Gebäuden mit KfW-Fördergeldern jetzt einfacher

Das Sanieren von denkmalgeschützten Gebäuden mit KfW-Fördergeldern wird ab dem 1. April einfacher. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) legt das Programm „KfW-Effizienzhaus Denkmal“ auf. „Förderungen waren bislang oft daran gescheitert, dass die dafür notwendigen Effizienzstandards nach einer Sanierung nicht erreicht werden konnten“, sagt Walter Rasch, Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). Bei einer Komplettsanierung zum neuen KfW-Effizienzhaus Denkmal darf der Jahres-Primärenergiebedarf nun maximal 160 Prozent eines vergleichbaren Neubaus betragen. Bislang galten für Denkmäler ebenfalls die schärferen Energieeffizienzklassen.

Kann der Wert von 160 Prozent nicht erreicht werden, ist das Gebäude dennoch förderfähig, wenn nachgewiesen werden kann, dass alle technisch möglichen Maßnahmen der energetischen Sanierung durchgeführt wurden, heißt es von der KfW. „Das ist Fluch und Segen zugleich. Einerseits ist zu begrüßen, dass es keine dezidierten Vorschriften zur Sanierung denkmalgeschützter Gebäude gibt. Andererseits fehlt der vom BFW stets geforderte Faktor der Wirtschaftlichkeit“, so Rasch. Denn: „alle technisch möglichen Maßnahmen“ können schnell zu einer unwirtschaftlichen Kostensteigerung führen, die eine Sanierung unbezahlbar macht. Der parlamentarische Staatssekretär im Bundesministerium für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung, Jan Mücke, hatte beim gestrigen „Immobilienwirtschaftlichen Dialog“ mit den Immobilienverbänden bestätigt, dass das Gebot der Wirtschaftlichkeit für alle Bereiche der energetischen Maßnahmen gelten muss.

Soll ein denkmalgeschütztes Gebäude nur in Teilen energetisch saniert werden, hat die KfW ihre Anforderung an die Kriterien herabgesetzt. Damit wird es einfacher, zinsverbilligte Kredite zu bekommen. Um Förderung zu erhalten, müssen die Gebäude – egal ob Teil- oder Komplettsanierung – von speziell zertifizierten Energieberatern abgenommen werden. Ebenso ist zu prüfen, ob erneuerbare Energien zum Einsatz gelangen können.

Medienschätzungen zu Folge gibt es in Deutschland rund eine Million Denkmäler, allein Berlin zählte Ende vergangenen Jahres 5734 Baudenkmäler.

Ebenfalls ab April wird das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ um den Standard „Altersgerechtes Haus/Altersgerechte Wohnung“ erweitert. Dieses Qualitätsmerkmal kann der Eigentümer erhalten, der ein gesamtes Haus oder eine Wohnung vollständig barrierearm umbaut. Das Programm „Altersgerecht Umbauen“ wird unter vereinfachten Bedingungen fortgeführt, einzelne Umbauten sind nun auch einzeln förderfähig und müssen nicht mit anderen Umbauten kombiniert werden. Aus Sicht des BFW ist diese Umstellung zu begrüßen, können damit nun mehr und gezielter Wohnungen altersgerecht angepasst werden.

„Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen ist enorm, allein in den nächsten Jahren fehlen in Deutschland 2,5 Millionen entsprechend umgebaute Einheiten. Insofern appellieren wir an die Regierung, das Programm ‘Altersgerecht Umbauen’ wieder mit Bundesmitteln auszustatten“, fordert Rasch. Die Bundesregierung hatte das Programm auf null Euro zusammengestrichen. Seit Jahresbeginn führt es die KfW in Eigenregie, aber zu schlechteren Konditionen, weiter. Zwischen 2009 und 2011 wurden im Rahmen von „Altersgerecht Umbauen“ 60.000 Wohnungen gefördert.

„Das ist Fluch und Segen zugleich.“, sagt Walter Rasch, Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW).

Programm „Altersgerecht Umbauen“ wird unter vereinfachten Bedingungen fortgeführt

Sven Vogel

Führung und Kommunikation

VNW Mietertipp:

Abschaltung der analogen Satellitensignale für TV und Hörfunk am 30. April 2012

Die privaten und öffentlich-rechtlichen Rundfunksender werden ab dem 30. April 2012 ihre TV- und Hörfunkprogramme über Satellit nur noch digital übertragen. Alle analogen Satellitensignale werden am 30. April 2012 um 3:00 Uhr abgeschaltet. VNW Pressesprecher Dr. Peter Hitpaß erklärt wer betroffen ist.

Direkt betroffen sind nur diejenigen Mieter und Genossenschaftsmitglieder, die über eine eigene Satellitenempfangsanlage mit einem analogen Satellitenreceiver verfügen, also zum Beispiel nicht als Kabelkunde mit TV-Signalen versorgt werden. Sie werden ihre bisherigen analogen Receiver nach der Umstellung nicht mehr nutzen können. Alle Haushalte mit einem Satellitendirektempfang müssen neben einem etwaigen Receivertausch gegebenenfalls auch Änderungen an der Empfangsanlage vornehmen.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. vertritt 316 Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften (Hamburg: 88, Mecklenburg-Vorpommern: 155 und Schleswig-Holstein: 73). In ihren 710.500 Wohnungen (Hamburg: 277.500, Mecklenburg-Vorpommern: 280.000 und Schleswig-Holstein: 153.000) leben rund 1,5 Millionen Menschen.

VNW Pressesprecher Dr. Peter Hitpaß:

„Haushalte, die ihr TV-Signal über Kabel empfangen, sind nicht von der Abschaltung der analogen Satellitensignale betroffen. Für sie werden Netzbetreiber und Wohnungsunternehmen sicherstellen, dass das TV- und Hörfunkprogramm weiterhin mit den vorhandenen Geräten empfangbar ist. Das Kabelfernsehen liefert auch weiterhin analoge und digitale Programme. Wie bisher können Kabelkunden mit jedem kabeltauglichen digitalen Empfangsgerät analoge und digitale Programme empfangen. Die Kosten der Umrüstung kann der Vermieter auf den Mieter umlegen. Die Kosten für einen Digitalreceiver trägt der Mieter. Die rund 1,5 Millionen Mieter unserer 316 Mitgliedsunternehmen sind zum großen Teil an das Kabelnetz angeschlossen. Deshalb rechnen wir mit einem reibungslosen Umschaltprozess, von dem die meisten gar nichts merken werden.“



Imelda formt ihre

Ziegel

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

www.deswos.de



DESWOS

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



Mithaftung des Gebäudeeigentümers bei zündelnden Kindern! Was nun, Herr Senk

Immer wieder ziehen leerstehende Immobilien unwillkommene Besucher aller Art aber auch spielende Kinder an, die solche Leerstände gern als Abenteuerspielplatz nutzen. Bei deren Aktivitäten wird nicht selten auch mit offenem Feuer hantiert, so wie in einem am 15. Juni 2011 vom Oberlandesgericht Koblenz entschiedenen Fall (Az.: 1 U 643/10). Versicherungsexperte Wolf-Rüdiger Senk erklärt.



Dort waren vier Geschwister im Alter von 8, 9, 11 und 12 Jahren in ein seit Jahren leerstehendes Haus eingedrungen und wollten dort mit entzündeter Pappe Licht erzeugen. Dieser Versuch misslang jedoch gründlich, so dass in der Folge das gesamte Haus nieder brannte. Die Privathaftpflichtversicherung der Mutter regulierte die Hälfte des Schadens, weigerte sich aber mehr zu zahlen mit der Begründung, die Eigentümerin der Immobilie treffe ein hälftiges Mitverschulden aufgrund des jahrelangen Leerstands und der Verwahrlosung des Hauses.

Daraufhin kam es zu einem Rechtsstreit vor dem Landgericht Koblenz, in welchem der Kläger, dem die Eigentümerin des Hauses ihre Ansprüche abgetreten hatte, von den vier Geschwistern und ihrer Mutter Schadenersatz in Höhe von noch ca. 25.000 EUR verlangte. Er begründete seinen Anspruch damit, dass die Kinder in ihrem Alter die Gefahren ihres Handelns hätten erkennen müssen. Der Mutter warf er eine Vernachlässigung ihrer Aufsichtspflicht vor. Das LG verurteilte daraufhin die beiden älteren Kinder zur Zahlung des begehrten Schadenersatzes, da diese nach Auffassung des Gerichts schon über eine hinreichende Einsichtsfähigkeit verfügten. Im Übrigen wurde die Klage abgewiesen. Insbesondere sah das LG keine Mitschuld auf Seiten der Eigentümerin, da sie nicht mit zündelnden Kindern habe rechnen müssen.

Gegen diese Entscheidung legten die beiden verurteilten Kinder Berufung ein, da sie der Auffassung waren, aufgrund der Verwahrlosung des Hauses treffe die Eigentümerin ein zumindest hälftiges Mitverschulden. Dieser Berufung gab das OLG Koblenz teilweise statt und verurteilte die Beklagten nur noch zu einer Restzahlung von 10.250 EUR nebst anteiliger außergerichtlicher Kosten.

Begründet wurde die Entscheidung damit, dass die Kinder zwar im Gegensatz zu den beiden jüngeren Geschwistern hinreichend einsichtsfähig gewesen seien, sich jedoch der Kläger das Mitverschulden der Eigentümerin in einer Quote von 30 % entgegenhalten lassen müsse, so dass der Schaden nur zu 70 % ersatzpflichtig sei. Da das Haus über Jahre hinweg verwahrlost sei, habe es sich zu einem Anziehungspunkt für Unbefugte entwickelt. Aufgrund dessen habe es sich der Eigentümerin aufdrängen müssen, welche Gefahren von spielenden Kindern auf diesem Grundstück ausgegangen seien. Folglich hätte sie Vorsorgemaßnahmen ergreifen müssen, damit das Haus keine „Einladung“ für Kinder mehr darstelle. Die Höhe des Mitverschuldens wurde dabei auf 30 % beziffert.

*Wolf-Rüdiger Senk,
Foto avw-Gruppe*

Der Entscheidung lässt sich nichts zu dem etwaigen Vorhandensein einer Gebäudeversicherung entnehmen. Allerdings ist davon auszugehen, dass bei einem derartigen Sachverhalt der Versicherer eine Regulierung des Schadens aufgrund der wesentlichen Gefahrerhöhung durch den Leerstand, die Verwahrlosung und mangelnde Absicherung des Gebäudes verweigert hätte aufgrund der daraus resultierenden Obliegenheitsverletzung der Gebäudeeigentümerin.

Für Gebäudeeigentümer ist es folglich bei Leerständen wichtig, zunächst einmal den Gebäudeversicherer über diesen Leerstand zu informieren. Sofern es sich nur um ein temporäres Ereignis handelt wird dieser die Risikoerhöhung prämienzuschlagsfrei decken. Dauert dieser Zeitraum aber länger und geht – wie im vorliegenden Fall – mit einem allmählichen Verfall der Baulichkeit Hand in Hand, wird der Versicherer die Neuwertentschädigung verweigern und das Gebäude allenfalls auf Zeitwertbasis oder sogar nur auf Basis des gemeinen Werts versichern. Da in diesen Fällen nur eine unter Umständen sehr bescheidene Entschädigungsleistung zu erwarten ist, sollte man gemeinsam mit seinem Makler prüfen, welche Handlungsoption hinsichtlich der Fortführung des Versicherungsschutzes auch unter Kostenaspekten sinnvoll ist.

Wenig erfolgversprechend ist jedenfalls die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen gegenüber den Eltern minderjähriger Abenteuerlustiger, da eine Vernachlässigung der Aufsichtspflicht unter Umständen sehr schwierig nachzuweisen ist und auch die Leistungsfähigkeit der Eltern nicht in jedem Fall gegeben sein dürfte. Sinnvoller ist daher die Aufrechterhaltung eigenen Versicherungsschutzes, wobei sich dieser nicht nur auf das Gebäude sondern auch auf die damit verbundenen Haftungsrisiken erstrecken sollte. Wichtigster Schritt im Zusammenhang mit Leerständen ist und bleibt aber die sofortige Anzeige beim Versicherer des Gebäudes.

Wolf-Rüdiger Senk

Mehr zum Thema Versicherung von Immobilien finden Sie unter www.avw-gruppe.de

*AVW Unternehmensgruppe
wolf-ruediger.senk@avw-gruppe.de*

Wohnungswirtschaft *heute*.

Fakten und Lösungen für Profis

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

Finanzielles Risiko: Mietnomaden und andere Versicherungsfragen, deren Antworten Sie kennen sollten

Wissen ist Macht, aber Wissen ist auch Geld, gerade wenn es um Versicherungen geht. Mehr zu den Themen: Neue Faktoren und Indizes zur Gebäudeversicherung; Dichtheitsprüfungen an Ableitungsrohren: Rechtzeitiger Beginn kann Versicherbarkeit gewährleisten; Neues zur D&O-Versicherung: Arglist und Anfechtung; Finanzielles Risiko: Mietnomaden; Photovoltaik: So versichern Sie Ihre Anlagen; Zur Umlagefähigkeit der Kosten einer Terrorschadenversicherung.

Service:

Neue Faktoren | Indizes zur Gebäudeversicherung

Seit 01.01.2012 gelten neue Faktoren und Indizes für die Gebäudeversicherung. Die neuen Faktoren gelten für Beitragsrechnungen mit Fälligkeiten ab 01.01.2012. Wir haben Ihnen die aktuellen Werte zusammengestellt. Außerdem informieren wir Sie über die Hintergründe der Faktoren und Indizes.

[zu den Faktoren](#)

Schadenprävention:

Dichtheitsprüfungen an Ableitungsrohren: Rechtzeitiger Beginn kann Versicherbarkeit gewährleisten

Aufgrund verschärfter EU-Umweltrichtlinien ist jeder Grundstückseigentümer verpflichtet bis 31.12.2015 eine Dichtheitsprüfung und ggf. erforderliche Sanierung seiner Abwasserleitungen vorzunehmen. Die aktuelle Diskussion in einzelnen Bundesländern zur möglichen Fristverlängerung bietet neue Chancen zur Versicherbarkeit dieser Risiken.

[weiter lesen](#)

Recht und Urteil:

D&O-Versicherung: Arglist und Anfechtung

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.

[weiter lesen](#)

Diesem aus Sicht der Versicherten durchaus erfreulichen Szenario hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit zwei jüngeren Entscheidungen einen nachhaltigen Dämpfer versetzt.

Versicherung:

Finanzielles Risiko: Mietnomaden

Mietausfälle, hohe Renovierungskosten oder Sachschäden: Die sogenannten "Mietnomaden" verursachen zum Teil erhebliche Schäden und stellen ein finanzielles Risiko für jedes Unternehmen dar. Nun gibt es neue Möglichkeiten, sich gegen Schäden durch Mietnomaden abzusichern.

[weiter lesen](#)

Information:

Zur Ertragslage der Gebäudeversicherer

Die Ertragslage der Wohngebäudeversicherer war in den letzten Jahren alles andere als rosig. Das Geschäft mit der Wohngebäudeversicherung brachte den im GDV (Gesamtverband der Deutschen Versicherer e.V.) organisierten Versicherern ununterbrochen seit 2002 versicherungstechnische Verluste. Nach aktuellen Studien weisen auch im Geschäftsjahr 2011 nur wenige Anbieter eine Combined Ratio (Schaden-Kosten-Quote) von unter 100 Prozent aus. Welche Auswirkungen das haben kann, darüber informieren wir Sie hier.

[weiter lesen](#)

Versicherung:

Photovoltaik: So versichern Sie Ihre Anlagen

Wer in eine Photovoltaikanlage investiert, investiert in eine nachhaltige, aber auch in eine sehr kostenintensive Technologie. Die Absicherung der Anlagen vor Schäden ist deshalb mehr als empfehlenswert.

[weiter lesen](#)

Recht und Urteil:

Zur Umlagefähigkeit der Kosten einer Terrorschadenversicherung

Die Bereitschaft, Immobilien gegen terroristische Angriffe zu versichern, hat seit dem Fortfall aus der Feuerversicherung im Jahr 2001 spürbar zugenommen. Doch sind die Kosten für eine Terrorschadenversicherung umlagefähig?

[weiter lesen](#)

Die AVW Unternehmensgruppe informiert die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in ihrem Newsletter regelmäßig über aktuelle und wissenswerte Versicherungsthemen.

Hier können Sie sich für den Newsletter registrieren.

Verlinkung zu: <http://avw-gruppe.de/services/newsletter/>



Sachsen: Förderprogramme „Wohneigentum“, „Energetische Sanierung“ und „Wohnraumanpassungen für generationenübergreifendes Wohnen“

Das Sächsische Staatsministerium des Innern hat die drei wohnungswirtschaftlichen Förderprogramme „Wohneigentum“, „Energetische Sanierung“ und „Wohnraumanpassungen für generationenübergreifendes Wohnen“ – die sogenannte Mehrgenerationenrichtlinie – hinsichtlich der Kreditkonditionen vereinheitlicht. Bereits im Februar wurden die Konditionen der Landeswohnbauprogramme „Energetische Sanierung“ und „Wohneigentum“ verbessert. Jetzt unterzeichnete Innenminister Markus Ulbig die Anpassung der „Mehrgenerationenrichtlinie“.

„Wir begrüßen die Vereinheitlichung der Landesförderprogramme und danken für die guten langfristigen Konditionen. Gleichzeitig wünschen wir, dass die inhaltliche Überarbeitung des Programms hinsichtlich der Aufstockung der Förderung von behinderten- und rollstuhlgerechtem Wohnen sowie der Förderung zum Einbau technischer Assistenzsystemen möglichst schnell vom Kabinett beschlossen wird“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG).

Förderzins von 1 Prozent pro Jahr

Die Programme haben jetzt einheitlich den sehr günstigen Förderzins von 1 Prozent pro Jahr. Die Zinsbindungsfrist für die Darlehen wurde auf 25 Jahre verlängert. Damit lassen sich die sehr guten Konditionen aus der jetzigen Niedrigzinsphase länger als bisher sichern. Die monatliche Belastung aus den Darlehen ist wegen der geringeren Zinsen sowie der verlängerten Laufzeit deutlich gesunken. Der Vorteil einer kostenfreien Sondertilgung bleibt dabei erhalten.

Das Programm gilt allerdings nur für Baumaßnahmen an Wohngebäuden, die in Gemeinden mit der Funktion eines Grund-, Mittel- oder Oberzentrums gelegen sind. Und hier sind bauliche Vorhaben nur förderfähig, wenn das Gebäude in einem Gebiet liegt, das entweder nach dem städtebaulichen Entwicklungskonzept als integrierte Lage ausgewiesen ist oder sich an einer Stelle befindet, die den demografischen und städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde entspricht. Hierzu wird eine Bestätigung der Gemeindeverwaltung benötigt.

Vivian Jakob

WIRO Wohnen in Rostock ist „Top Ausbildungsbetrieb 2011“

Zum fünften Mal verlieh die Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Rostock den Titel „Top Ausbildungsbetrieb“ an Unternehmen mit einem besonders guten Ausbildungs- und Qualifizierungsangebot.



Integriert ins Tagesgeschäft: Azubis bei der WIRO Wohnen in Rostock werden praxisnah an die Themen der Wohnungswirtschaft herangeführt.

Die WIRO, Rostocks kommunales Wohnungsunternehmen, wurde am 21. März von IHK-Präsident Wolfgang Hering mit der Auszeichnung „Top Ausbildungsbetrieb 2011“ geehrt. Seit fünf Jahren würdigt die IHK zu Rostock mit diesem Prädikat Unternehmerinnen und Unternehmer, die sich über den geforderten Rahmen hinaus in der Ausbildung und Qualifizierung junger Menschen engagieren. „Der Titel „TOP Ausbildungsbetrieb“ gilt als Aushängeschild für gute Ausbildung und trägt dazu bei, den Wirtschaftsstandort Mecklenburg-Vorpommern zu stärken“, so der Kammerpräsident. An der Ausschreibung konnten alle Unternehmen der Rostocker Industrie- und Handelskammer teilnehmen, die seit mindestens fünf Jahren durchgehend ausbilden. Im Fokus der Bewertungskriterien standen neben besonders guten Ausbildungs- und Qualifizierungskonzepten die fachliche und pädagogische Eignung der Ausbilder, persönliche Kontakte zu Berufsschullehrern und frühe Beratungsangebote bei der Berufsorientierung. Bei der individuellen Förderung von Jugendlichen ging es der Jury vor allem um selbstständiges und eigenverantwortliches Handeln in Projektarbeiten.

Alles in allem Attribute, denen das Wohnungsunternehmen voll und ganz gerecht wird, freut sich Ute Reimer. Für die Bereichsleiterin des Personal- und Sozialwesens bei der WIRO ist der Titel „TOP Ausbildungsbetrieb 2011“ ein Beweis dafür, auf dem richtigen Weg zu sein: „Kluge, viel versprechende Schulabgänger haben klare Erwartungen an ihren zukünftigen Beruf. Ein abwechslungsreiche Tätigkeit mit Entwicklungschancen, Kundennähe und die Integration ins Tagesgeschäft werden neben Themen wie Nachhaltigkeit und Umweltschutz immer wichtiger. Wir bieten alle dafür notwendigen Voraussetzungen.“

Qualifiziertes Mitarbeiter = Erfolgsfaktor für moderne Unternehmen



Die WIRO bildet seit 22 Jahren Berufsanfänger aus. Dazu gehören derzeit 31 angehende Immobilienkaufleute, Kaufleute für Bürokommunikation oder Handwerker wie Elektriker, Anlagenmechaniker, Maler und Lackierer. Deren Ausbildungskonzepte setzen allesamt auf eine interessante Mischung: Je nach Berufsbild wechseln kaufmännische Aspekte mit rechtlichen und sozialen Inhalten oder technischen

und handwerklichen Lernstoffen. Beim Umgang mit dem Kunden, erklärt Ute Reimer, liege das Augenmerk auf kommunikativen und sozialen Kompetenzen ebenso wie auf Produktwissen, Kunden- und Marktorientierung.

Ein Konzept, das nicht nur der IHK positiv auffällt: Trotz des demografischen Wandels nimmt die Zahl der jährlichen Bewerbungen bei der WIRO zu. „Weil aber die Schulabgängerzahlen künftig weiter sinken“, erklärt Ute Reimer, „verschärft sich parallel dazu der Wettbewerb um talentierte Nachwuchskräfte. In einer rundum attraktiven Aus- und Weiterbildung sehen wir eine Chance, strategisch auf diese Entwicklung zu reagieren, denn: Qualifiziertes Personal wird mehr denn je zum Erfolgsfaktor für moderne Unternehmen.“

Dagmar Horning

Die WIRO, Rostocks kommunales Wohnungsunternehmen, wurde 21. März von IHK-Präsident Wolfgang Hering (mitte) mit der Auszeichnung „Top Ausbildungsbetrieb 2011“ geehrt. Ralf Zimlich (rechts), Vorsitzender der Geschäftsführung, nahm die Urkunde entgegen.

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

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

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

Personalien

Manfred A. Bucksch als geschäftsführender Vorstand der Südwestdeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft einstimmig wiedergewählt

Manfred A. Bucksch wurde auf der Vorstandssitzung am 19. März 2012 als geschäftsführender Vorstand der Südwestdeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. in Wiesbaden für weitere vier Jahre das Vertrauen ausgesprochen. Die Wahl erfolgte einstimmig und bestätigt das Engagement des geschäftsführenden Vorstandsmitglieds.



Manfred A. Bucksch sieht für die nächsten vier Jahre vor allem die Ausweitung und Flexibilisierung des Bildungsangebotes der Fachakademie im Fokus seiner Tätigkeit. „Die Innovations-Taktrate hat sich in der Immobilienwirtschaft in den letzten Jahren eindeutig erhöht.

Die Südwestdeutsche Fachakademie passt sich dieser Entwicklung mit adaptierten Bildungsangeboten für die neuen Marktentwicklungen an. Dazu gehört bei der SFA unter anderem auch die Möglichkeit, in Kooperation mit dem EBZ in Bochum, den Abschluss Bachelor Real Estate (EBZ Business School) berufsbegleitend zu absolvieren.“ Die Südwestdeutsche Fachakademie bietet neben einem umfassenden Angebot an Tagesseminaren IHK-zertifizierte Lehrgänge an. Diese bauen zum Teil

aufeinander auf und qualifizieren die Teilnehmer vom Quereinstieg über Spezialkenntnisse in der Immobilienverwaltung und Immobilienbewertung bis hin zum Abschluss Bachelor Real Estate. Die Lehrgänge werden sämtlich berufsbegleitend angeboten und ermöglichen den Teilnehmern während der Qualifizierung den Beibehalt ihrer beruflichen Tätigkeit.

Hedda Werner

Manfred A. Bucksch

Foto-: SFA

Nähere Information erteilt die Geschäftsstelle der Südwestdeutschen Fachakademie in Wiesbaden unter der Telefonnummer: 0611-1746375-0 oder E-mail: info@sfa-immo.de und www.sfa-immo.de



Imelda formt ihre

Ziegel

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

www.deswos.de



DESWOS

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



Beispiel Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft: Wie Sie aus Interessenten für ein innovatives Wohnkonzept überzeugte Mieter machen

Dass das Alter besondere Wohnbedürfnisse mit sich bringt, gilt mittlerweile als unumstrittene Wahrheit und Herausforderung innerhalb der Wohnungswirtschaft. Doch angesichts der weiter steigenden Lebenserwartung ist es mit einer barrierefreien Dusche oder einem Reinigungsservice für das Treppenhaus nicht immer getan. Neue Wege geht die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft in Bergisch Gladbach: Mit dem bereits zweiten Wohnprojekt für Menschen mit Demenz setzt sie auf eine bedarfsgerechte, professionelle und liebevolle Betreuung von Mietern, für die die Geborgenheit eines echten Zuhauses zum wichtigsten Lebensmittelpunkt geworden ist.



Selbstbestimmtes Wohnen und viel Platz für einen familiären Alltag: Die „Villa“ bietet im Erdgeschoss großzügige Gemeinschaftsräume; alle Fotos RBSI

Wie wollen wir im Alter leben? Diese Frage ist mit dem demografischen Wandel ins Zentrum der gesellschaftlichen Debatte gerückt. Auch die Bundeskanzlerin diskutiert seit dem Frühjahr 2011 im „Zukunftsdialog“ mit Bürgern über gesellschaftliche Werte und neue Perspektiven des Zusammenlebens. Ein Blick auf die Vorschläge und Kommentare der Bürger zeigt: altersgerechte, generationenübergreifende und individuelle Konzepte sind gefragt. Gerade die ehemals gemeinnützigen, nachhaltig agierenden Wohnungsunternehmen nehmen diese Herausforderung an und entwickeln neue Wohnformen für die wachsende Zahl älterer Menschen. Auch die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft hat schon früh die Zeichen der Zeit erkannt und im Jahr 2009 ihr erstes Wohnprojekt für Menschen mit Demenz ins Leben gerufen. Ein wichtiger Schritt in Richtung Zukunft – schließlich leben in Deutschland schon jetzt 1,3 Millionen Demenzerkrankte. Laut einer Studie des Berlin-Instituts wird sich diese Zahl bis 2040 mehr als verdoppeln.

Neue Wohnformen für die wachsende Zahl älterer Menschen

Selbstbestimmtes Wohnen, familiäre Atmosphäre



„Wie lässt sich für Demenzerkrankte ein selbstbestimmter, in familienähnlichen Strukturen eingebetteter Alltag umsetzen, der zugleich bedarfsorientierte und kompetente Unterstützung bietet? Dies war der Grundgedanke und Ausgangspunkt unseres Pilotprojekts“, erläutert Sabine Merschjohann, Geschäftsführerin der RBS, die mit rund 1.800 Wohnungen das größte Wohnungsunternehmen der Region

Den demografischen Wandel zukunftsorientiert und lebenswert gestalten – dafür setzt sich Sabine Merschjohann, Geschäftsführerin der RBS, ein.

darstellt. Zur Umsetzung einer solchen Konzeptidee gehören natürlich auch die passende Immobilie und der richtige Standort. So kaufte die RBS im Mai 2009 eine Doppelhaus-Villa aus dem Jahr 1924 in zentraler Lage mitten im Bergisch Gladbacher Stadtteil Bensberg. Damit aus dem Schmuckstück auch ein passendes Zuhause für die zwei ambulant betreuten Wohngemeinschaften wird, hat die RBS die 600 Quadratmeter große, dreigeschossige Villa speziell auf die Bedürfnisse demenzerkrankter Menschen aus- und umgebaut. Rund 1,2 Millionen Euro investierte die RBS in die räumliche und technische Ausstattung ihres Pilotprojekts. Großzügige, lichtdurchflutete Räume im Erdgeschoss bieten viel Platz für gemeinsame Aktivitäten, und eine Wohnküche mit angrenzendem Esszimmer schafft gute Voraussetzungen, dass die Bewohner einfache hauswirtschaftliche Tätigkeiten gemeinsam verrichten können. Die WG-Bewohner haben auf diese Weise

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



die Möglichkeit, vertraute Bewegungsabläufe, Geräusche und Gerüche aus früheren Tagen zu erleben. „Unser Ziel ist es, Menschen mit Demenz bis ins hohe Alter ein familiäres Zuhause zu bieten und die Möglichkeit zu geben, selbstständige Mieter statt Patienten zu sein“, erläutert Geschäftsführerin Merschjohann. Als das Projekt allgemein vorgestellt wurde, war das Interesse groß.

Erfolgreiche Zielgruppenansprache



Aber damit aus potenziellen Interessenten auch möglichst rasch überzeugte Mieter bzw. Kunden werden, und sich die baulichen Investitionen durch verbindliche Mietverträge auch rentieren, braucht es neben einem guten Umsetzungskonzept auch ein zielgruppengerechtes Vermarktungskonzept. Denn gerade ein sensibles Thema wie Demenz-Wohngemeinschaften darf nicht über allgemeine, unspe-

zifische Werbebotschaften transportiert werden. Neben der wohnungswirtschaftlichen Fachkenntnis kommt es auf eine professionelle und passgenaue Zielgruppenansprache an. Die Marketing-Gesellschaft STOLPUNDFRIENDS aus Osnabrück hat sich genau auf die nachhaltige Wohnungswirtschaft spezialisiert und die RBS bei ihrer erfolgreichen Zielgruppenansprache unterstützt. „Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nehmen ihren gesellschaftlichen Auftrag auch heute noch sehr ernst und entwickeln gemeinsam mit namhaften Betreuungsträgern Konzepte, die speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten sind“, erläutert Kay Stolp, Geschäftsführer von STOLPUNDFRIENDS. „Wichtig ist hierbei, dass neben der konzeptionellen auch die kommunikative Ebene professionell umgesetzt wird.“ Mit einem fein abgestimmten Kommunikations-Mix, darunter Anzeigen, Imageflyer und Veranstaltungsmanagement, setzte die RBS gemeinsam mit der Osnabrücker Marketing-Gesellschaft auf intelligente, informationsorientierte und kreative Kommunikation – mit Erfolg.

Nach aufwändigen Aus- und Umbaumaßnahmen ist die Doppelhaus-Villa aus dem Jahr 1924 ein Wohlfühl-Zuhause für zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften.

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

Ein Konzept mit Zukunft

Die Konzeptidee ging auf und so leben seit Anfang 2010 rund 15 Bewohner in der „Villa“ in Bensberg und bilden eine aktive Hausgemeinschaft. Unterstützt werden die Senioren durch ein multiprofessionelles Team aus Pflege und Hauswirtschaft. Für die Realisierung des Projekts konnte die RBS den Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) Bergisch Land e. V. als Träger der Betreuung gewinnen. „Wichtig ist es, jedem Bewohner im Alltag ein Gefühl der Geborgenheit und Normalität zu vermitteln“, so Merschjohann. „Wir halten es mit dem klugen Ausspruch >Verwirrt nicht die Verwirrten<, um das Erleben der Bewohner so natürlich und angstfrei wie möglich zu gestalten.“ Als professioneller und vertrauensvoller Partner ist der ASB für die Alltagsaktivitäten, Mitwirkungsmöglichkeiten und die Pflegeleistungen verantwortlich. „Die Bewohner sollen so leben können, wie es ihren individuellen Lebensgewohnheiten und eigenem Tagesrhythmus entspricht“, erläutert Anne Paweldyk, Geschäftsführerin des ASB Bergisch Land e. V. Die WG-Mitglieder schließen jeweils einen einzelnen Mietvertrag für ihre Wohnflächen ab – bestehend aus Individualfläche und anteiliger Gemeinschaftsfläche. Alle können sich einbringen und so entscheiden die Bewohner mit ihren bevollmächtigten Angehörigen ganz demokratisch gemeinsam über ihre Belange.

Dass das betreute Wohnkonzept ein Modell mit Zukunft ist, davon ist die RBS-Geschäftsführerin überzeugt. Nachdem sich die „Villa“ in Bensberg zu einer „kleinen Erfolgsgeschichte“ entwickelt hat, richtete die RBS 2011 ein weiteres Haus für Menschen mit Demenz ein, in dem Selbstbestimmung und bedarfsorientierte Unterstützung den Alltag der zwölf Senioren prägen. Und eine Fortsetzung ist nicht ausgeschlossen.

ml

Wohnungswirtschaft *heute*.

Fakten und Lösungen für Profis

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

STADT UND LAND schickt rollenden Sympathieträger auf Wohntour

Willi Wohnlich, so heißt das ungewöhnliche Wohnmobil, das ab dem 13. April 2012 für die STADT UND LAND auf große Tour durch Berlin und Brandenburg geht. Mit einem Lächeln und einer flotten Locke ausgestattet, wird er den Menschen die vielfältigen Angebote und Serviceleistungen einer städtischen Wohnungsgesellschaft näher bringen.



„Mit unserem neuen Außendienstmitarbeiter Willi Wohnlich wollen wir Zeichen setzen und zeigen, was uns wichtig ist: die Nähe zu den Mieterinnen und Mietern, vielfältige und bezahlbare Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten und ein nachbarschaftliches Miteinander.“, erläutert Ingo Malter, Geschäftsführer der STADT UND LAND. Ganz gleich wo Willi Wohnlich vorfährt, wird er sofort alle Blicke auf sich ziehen. Denn mit seinen menschlichen

Foto willi

Zügen wird das Wohnmobil von STADT UND LAND überall zu einem Sympathieträger auf vier Rädern. Am 13. April gibt Willi seinen Einstand am Sony Center am Potsdamer Platz, Potsdamer Straße 4, Ecke Ben Guiron Straße am Legoland Discovery Center Berlin. Anschließend geht er auf große Rundfahrt. Bis zum Tour-Finale am 20. Juni 2012 ist er auf zahlreichen Veranstaltungen, Festen und Märkten in Berlin und im Umland zu Gast. Insgesamt stehen rund 30 Tour-Termine auf seinem Programm. Im April macht Willi Wohnlich zum Beispiel auf dem Frühlingsfest des Berliner FEZ und auf der Domäne Dahlem Station. Im Mai ist er beim Treptower Hafenfest und im Juni beim Tierparkfest in Friedrichsfelde im Einsatz. An jeder Station können sich die Passanten bei Willi Wohnlich über das Wohnen bei STADT UND LAND informieren. Genauso wichtig wie Information und Beratung sind Spiel und Spaß. An jeder Tourstation wird ein 30 qm großer blauer Teppich mit dem Grundriss einer Wohnung ausgerollt. Die Besucher können von Raum zu Raum schlendern und bei originellen Aktionen mitmachen. Ein Höhepunkt der Wohntour ist das Gewinnspiel „Zu Hause: Mein schönster Moment!“. Interessierte sind vom 23.3. – 31.5. aufgerufen, gelungene Momentaufnahmen aus ihrem Zuhause einzureichen. Die besten und originellsten Fotos und Videos werden auf allen Stationen der Tour und im Internet präsentiert. Als Hauptpreis verlost die STADT UND LAND einen zweiwöchigen Urlaub mit dem Wohnmobil Willi Wohnlich. Der Gewinner wird am 01.06. gezogen. Wer mehr über Willi Wohnlich und seine Tour erfahren will, findet im Internet eine ganz persönliche Website. Unter www.willi-wohlich.de ist alles Wissenswerte zusammengefasst. Dazu gehört auch ein kompletter Tourkalender mit allen Zeiten und Veranstaltungsorten.

Frank Hadamczik
Andrea Setzepfand

BGW übernimmt Seniorenresidenz „Carré am Niederwall“: „Bielefelder Modell“ gewährleistet Versorgungssicherheit

Die BGW (Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH) hat zum 1. April 2012 die Seniorenresidenz „Carré am Niederwall“ übernommen. Dazu hat Bielefelds größtes Unternehmen der Immobilienwirtschaft einen Generalmietvertrag mit der BIH-Tochtergesellschaft ARWOBAU GmbH aus Berlin abgeschlossen, die das Objekt für den Eigentümer LBB Fonds 4 verwaltet. Der bisherige Betreiber der Seniorenwohnanlage, die Indiso gGmbH, hatte im Mai 2011 Insolvenz angemeldet. „Wir sind daraufhin sehr schnell mit der ARWOBAU ins Gespräch gekommen. Nach sehr offenen und zielorientierten Verhandlungen haben wir nun das Ziel, eine Bielefelder Lösung für das Objekt zu finden, erreicht“, sagt BGW-Geschäftsführer Norbert Müller.

Für die BIH erklärte der zuständige Asset Manager der ARWOBAU Dr Rolf Scheffler: „Mit der BGW wurde langfristig ein starker Generalmieter für das Objekt gebunden, der auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt und in der Region bestens vernetzt ist und langjährige Erfahrung mit der erfolgreichen Umsetzung von Konzepten für das betreute Wohnen besitzt. Mit der Weiterführung der Pflege- und Betreuungsleistungen durch das DRK konnte außerdem die Wunschlösung der Bewohner realisiert werden.“

In der im Jahre 1996 errichteten Seniorenresidenz stehen 104 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 41 und 63 Quadratmetern zur Verfügung. Nach der Insolvenz der Indiso, die zum Regionalverband Unna des Arbeiter-Samariter-Bundes gehört, war es bei den Bewohnern zu einer großen Verunsicherung gekommen. Um die Versorgung der Mieterinnen und Mieter sicher zu stellen, hatte im vergangenen Mai das Deutsche Rote Kreuz Soziale Dienste Bielefeld die Betreuung der Bewohner und die Bewirtschaftung des Gebäudes übernommen. Damit die Kontinuität gewahrt bleibt, wird das DRK als Dienstleister für die Pflege und Betreuung der Bewohner auch nach der Übernahme durch die BGW, die die Wohnanlage zunächst für 20 Jahre gemietet hat, weiterhin im Haus präsent sein. „Mit dem DRK werden wir hier das von uns entwickelte ‚Bielefelder Modell‘ umsetzen, das eine Versorgungssicherheit rund um die Uhr gewährleistet, ohne dass die Mieter dafür eine Betreuungspauschale entrichten müssen“, kündigte Müller an.

Die Mieterinnen und Mieter werden zeitnah über das geänderte Konzept informiert. Ihnen werden zudem neue Mietverträge angeboten. Da sie bislang sowohl eine Betreuungs- als auch eine Servicepauschale zahlen mussten, wird für die meisten von ihnen die künftige Miete geringer ausfallen.

Für die Beseitigung des Instandhaltungsstaus und für andere bauliche Verbesserungen hat die ARWOBAU 500.000 Euro zur Verfügung gestellt. Die BGW investiert weitere 243.000 Euro. Sie wird u. a. die dunklen Flure aufhellen, neue

Fußböden in die Gemeinschaftsbereiche legen und die Beleuchtung verbessern. „Es soll freundlicher und einladender werden, damit sich die Bewohner wohl fühlen und das Haus für sie ein Stück Heimat wird“, erklärt Norbert Müller. Außerdem werden Gästewohnungen eingerichtet, die auch zur Verhinderungspflege genutzt werden können.

red.

Zur BIH

Die 2006 gegründete BIH Berliner Immobilien Holding GmbH ist eine Beteiligung des Landes Berlin. Im Bestand des Unternehmens befinden sich 592 Objekte, davon 16 Objekte im Ausland. Bundesweit managt die BIH rund 42.000 Mieteinheiten mit einer Gesamtfläche von 4,79 Mio. m² Mietfläche und einer Jahressollmiete von rund 410 Mio. Euro. Darunter befinden sich 39.000 Wohnungen und 3.000 Gewerbeeinheiten. In den Gesellschaften der BIH sind rund 360 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

Soziales Handeln und Ertragsorientierung sind kein Widerspruch – wie die nachhaltige Wohnungswirtschaft dank CSR in Führung geht!

Der Begriff „Corporate Social Responsibility“, kurz CSR, hat sich mittlerweile einen Platz weit oben auf der Agenda politischer Diskussionen erobert. Ob es um ökologische Nachhaltigkeit, gesellschaftliches Engagement oder die unternehmerische Sozialverantwortung für eine familienorientierte Personalpolitik geht, all das nimmt unter dem Stichwort CSR immer stärker an Fahrt auf. Doch so modern der Begriff auch scheint, inhaltlich ist er zumindest in der nachhaltigen Wohnungswirtschaft seit Jahren gelebter Geschäftsalltag. Warum er dennoch ausgebaut und vor allem stärker kommuniziert werden sollte, erläutert Kay Stolp, Geschäftsführer der auf die nachhaltige Wohnungswirtschaft spezialisierten Marketing-Gesellschaft STOLPUNDFRIENDS aus Osnabrück.



Nachbarschaftstreffen,
Foto Stolp & Friends

„Während rein renditeorientierte Wohnungsunternehmen gerade erst beginnen, soziales Engagement als wichtige Zukunftsinvestition zu begreifen, ist die Orientierung an gesellschaftlicher Verantwortung für die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft seit Jahrzehnten integraler Bestandteil ihrer Geschäftstätigkeit. Diese Gesellschaftsverantwortung im umfassenden Sinn liegt hier natürlich historisch begründet: Viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften haben sich in Zeiten großer Wohnungsnot dem Ziel verschrieben, breite Teile der Bevölkerung mit sicherem und günstigem Wohnraum zu versorgen. Ihren sozialen Wurzeln und diesem gesellschaftlichen Förderauftrag sind sie in all den Jahren treu geblieben – interpretieren ihn jedoch heute in einem erweiterten Sinne.

Neben die Kernaufgabe der Bereitstellung von bezahlbarem, qualitativ gutem Wohnraum sind eine Vielzahl weiterer „Verantwortungen“ getreten: Ob energieeffizientes, umweltschonendes Bauen, Stadtentwicklung, soziales Quartiersmanagement, die Entwicklung neuer Wohnformen bis hin zu neuen Service- und Betreuungskonzepten – das alles

Gesellschaftliche Verantwortung ist bei der ehemaligen gemeinnützigen Wohnungswirtschaft schon längst Bestandteil des Geschäfts

sind Stichworte, die die nachhaltige Wohnungswirtschaft aktuell prägen und zukünftig weiter bestimmen werden. Wir betreuen seit langem viele Wohnungsunternehmen, die sich in vielfältiger Weise für eine intakte Umwelt engagieren, in gesellschaftlicher wie ökologischer Hinsicht. Eine lange Traditionslinie in diesem Sinn pflegt zum Beispiel die GEWOBAU Essen eG. Als ehemals gemeinnütziges Unternehmen stellt die Wohnungsgenossenschaft den nachhaltigen, langfristigen Erfolg über kurzfristige Gewinne und versteht sich als verantwortlicher Gestalter für die Stadt Essen. Mit einem differenzierten sozial-gesellschaftlichen Konzept zeigt das Unternehmen an vielen Stellen soziales Engagement und stößt nachhaltig wirkende Projekte an. Neben umweltschonenden Energiekonzepten stärkt sie beispielsweise die soziale Struktur in den Wohnquartieren, indem sie mit ihrer Stiftung „WohnLeben“ eine Vielzahl kultur- und generationenübergreifender Projekte fördert. Karitative und soziale Einrichtungen, Sprachkurse, Hausaufgabenförderung und Konzerte sind nur einige Beispiele für dieses gesellschaftlich verantwortliche Handeln.

*Beispielunternehmen
GEWOBAU Essen*

Was leider immer noch oft übersehen wird, solch soziales Handeln zahlt sich auch nach ökonomischen Gesichtspunkten aus: Zufriedene Mieter führen schließlich automatisch zu einer sinkenden Fluktuationsquote und weniger Erlösschmälerungen durch Leerstände, Mietausfälle, Zwangsräumungen und die Gefahr der Bildung sozialer Brennpunkte verringern sich. Langfristigen Negativfolgen, etwa die schleichende „soziale Verwahrlosung“ ganzer Quartiere, kann so effektiv entgegengewirkt werden. Darüber hinaus ist soziales Engagement natürlich immer auch mit einem Gewinn an öffentlicher Aufmerksamkeit und Imageaufwertung verbunden. Wer sich als moderner, verantwortlicher und sozial agierender Marktteilnehmer positionieren möchte, kann von medienwirksamen Förderprojekten, neuen Servicekonzepten und öffentlichkeitswirksamem Sponsoring nur profitieren.

*Soziales Handeln zahlt sich auch
nach ökonomischen Gesichtspunkten aus*

Hier allerdings liegt genau der Knackpunkt der nachhaltigen Wohnungsunternehmen. Denn viele von ihnen leisten zwar in vielen Bereichen wertvolle Arbeit zum Wohle der Menschen und ihrer Stadt, sie bauen dieses aber nur selten in eine aktive Kommunikationsstrategie ein. Ganz nach dem PR-Motto „Tue Gutes und rede darüber“ müssen eigene Leistungen jedoch zielgruppengerecht bekannt gemacht, man kann auch sagen „vermarktet“ werden. Denn damit sich das gesellschaftliche Engagement auch als Erfolgsfaktor für eine bessere Position am Markt auszahlt, muss es zunächst einmal wahrgenommen und verinnerlicht werden. Ein großes Potenzial liegt hier natürlich im Bereich Presse- und Öffentlichkeitsarbeit. Dieses findet klassischerweise über eine strategische PR-Arbeit statt, die das gesellschaftliche Engagement kommunikativ flankiert. Zielführende Imagekampagnen erhalten durch gelebte soziale Verantwortung jene inhaltliche Stärke und Plausibilität, die für eine nachhaltige Aufwertung in der Wahrnehmung der Kunden notwendig ist.

Eine aktive Kommunikationsstrategie ist gefordert

Diese Schritte sind nicht immer einfach zu realisieren. Mit einem auf die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft spezialisiertem PR- und Kommunikationspartner allerdings können sie von Anfang an wirkungsvoll entwickelt und umgesetzt werden. Damit positioniert sich das eigene Unternehmen als das, was es ist: ein Förderer und Gestalter einer nachhaltig ausgerichteten Gesellschaftsstruktur. Denn angesichts einer zunehmend pluralistischen und älter werdenden Gesellschaft gewinnen die sozialen Bindungskräfte immer stärker an Bedeutung – und damit auch Wohnungsunternehmen, die nicht nur das Wohnen sondern auch das Zusammenleben der Menschen nachhaltig verbessern.“

Kay Stolp

Wettbewerb „Preis Soziale Stadt 2012“: Machen Sie mit, melden Sie Ihr Projekt an!

Gemeinsam haben der Deutsche Städtetag, die AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverbandes e.V., der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die Schader-Stiftung, der vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. und erstmals auch der Deutsche Mieterbund (DMB) den Wettbewerb „Preis Soziale Stadt 2012“ ausgelobt. Bis zum 30. Juni 2012 können Bewerberinnen und Bewerber Projekte einreichen, die beispielhaft zeigen, wie das soziale Miteinander in den Stadtquartieren gefördert werden kann.



Mit dem siebten Wettbewerb zum „Preis Soziale Stadt 2012“ wollen die Auslober das Interesse einer breiten Öffentlichkeit für die sozialen Probleme stärken, Lösungswege aufzeigen und soziale Aktivitäten in den Stadtquartieren fördern. Akteure in den Stadtverwaltungen, der Kommunalpolitik, Wohnungsunternehmen, Wohlfahrtsverbände und Bürgerinitiativen bekommen die Möglichkeit, ihre eigenen Erfahrungen bei der Unterstützung des Miteinanders der verschiedenen Gruppen von Stadtbewohnern bekannt zu machen. Gefragt sind Projekte, die zeigen, wie sozialen Konflikten innerhalb von Nachbarschaften sowie der sozialen Entmischung und krisenhaften Entwicklung von Wohnquartieren begegnet werden kann und wie Integrationserfolge nachhaltig gesichert werden können. Der Wettbewerb möchte ausgehend von den positiven Aktivitäten der Menschen für das eigene Quartier die Erfolge und die Bedeutung der sozialen Stadtentwicklung für Gesellschaft und Politik erfahrbar machen. Ziel ist es, vom Abstieg bedrohten Quartieren eine Zukunftsperspektive zu geben und Aktivitäten zu unterstützen, die die Lebensbedingungen und Lebenschancen in den Quartieren verbessern, die Vielfalt der Bewohnerinnen und Bewohner anerkennen und Nachbarschaften stabilisieren, die Integration und das Zusammenleben fördern, das Bildungsangebot im Quartier und den Zugang zu Bildungsangeboten verbessern sowie die lokale Wirtschaft stärken und Arbeit im Quartier schaffen.

Die Bewerbungsunterlagen richten Sie bitte an die Geschäftsstelle des Wettbewerbs:

*vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
Fritschestraße 27/28 in 10585
Berlin*

Telefon: 030 390473-130

Wer kann teilnehmen?

Um den Preis können sich Projekte bewerben, die im Sinne des ganzheitlichen Ansatzes der Sozialen Stadt aktiv sind. Der Preis Soziale Stadt ist offen für alle Projekte und Akteure. Er richtet sich sowohl an Bürger- und Bewohnergruppen im Quartier, z.B. Gewerbetreibende, Schulklassen, Organisatoren von Begegnungsstätten, als auch an die klassischen Handlungsträger der Stadtentwicklung wie Kommunen, Wohnungsunternehmen,

Die Wettbewerbsunterlagen können auf der neuen Website des Preis Soziale Stadt <http://www.preis-soziale-stadt.de/> abgerufen werden.



private Investoren oder freie Wohlfahrtspflege. Der Wettbewerb ist nicht auf die Gebiete des Programms „Soziale Stadt“ beschränkt. Initiativen außerhalb der Fördergebiete und Projekte aus kleineren Städten und Gemeinden werden ausdrücklich zur Teilnahme ermutigt. Bewerben können sich Projekte jeder Größe, kleinteilige Initiativen sozialen und nachbarschaftlichen Engagements

genauso wie große, komplexe Quartiersprojekte. Projekte, die an einem früheren Wettbewerb „Preis Soziale Stadt“ teilgenommen haben, können nochmals eingereicht werden, wenn ihre Verstetigung gelungen ist oder neue Aspekte den bisherigen Projektansatz erweitert haben.

Peter Lonitz

Willkommen im Einkaufsnetzwerk!

Das neue Komplettprogramm für die vermietungsfördernde Wohnungskosmetik



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

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

Neugierig geworden?
Nähere Informationen unter
www.netzwerkfdw.de

netzwerk[®]
für die wohnungswirtschaft

Netzwerk für die Wohnungswirtschaft GmbH
Am Schürholz 3 · 49078 Osnabrück
Fon 0541 800493-40 · Fax 0541 800493-30
info@netzwerkfdw.de · www.netzwerkfdw.de

Hamburg: Baugenossenschaft freier Gewerkschafter (BGFG) wurde im Genossenschaftsjahr 90 Jahre

24. Februar 1922: 16 Männer gründeten im Hamburger Gewerkschaftshaus die „Baugenossenschaft freier Gewerkschafter“ um der akuten Wohnungsnot abzuhelfen. Die Arbeiterquartiere waren in furchtbarem Zustand, die Wirtschaft lag am Boden. Inflation, aber die Gründer hatten ein Ziel: bezahlbaren Wohnraum für Arbeiterfamilien. In Rothenburgsort wurden bis 1925/26 die ersten Wohnungen gebaut – darunter eine Anlage mit 242 Wohnungen in der Marckmannstraße. Heute hat die BGFG 7.563 Wohnungen in Bestand und 10.764 Mitglieder. Die BGFG-Vorstände Peter Kay und Ingo Theel geben einen Ausblick.



Wohnen in der Alsterdorfer
Straße 492 - 496

90 Jahre und Genossenschaftsjahr – Zeit für Bilanz und Ausblick: Was war wichtig? Wie geht es weiter? Fragen, die die BGFG-Vorstände Peter Kay und Ingo beantworten.

Das Fazit in Kurzform: Es gibt viele Veränderungen, doch eines bleibt – zum Glück – unverändert: Der BGFG geht es gut. Unsere Genossenschaft ist nach wie vor ein wirtschaftlich stabiles Unternehmen und auf diesem soliden Fundament findet weiterhin eine zukunftsweisende Entwicklung statt. Besonders wichtig in 2011 war die Überprüfung der internen Arbeitsabläufe der BGFG, die durch die Ergebnisse der in 2010 durchgeführten



Umfrage zur Wohnzufriedenheit angestoßen wurde. Mit diesem Thema beginnen wir unser Gespräch mit dem Vorstand der Genossenschaft. Was hat sich inzwischen getan?

Peter Kay: Wir haben die Kritikpunkte, die sich aus der Befragung ergaben, sehr ernst genommen. Als Reaktion auf die Mitgliederbefragung haben wir die Bereiche, die nicht die erwünschten Noten erhielten, gemeinsam mit allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auf den Prüfstand gestellt. In kleinen Gruppen haben wir in Workshops unter dem Motto „BGFG – tierisch gut“ überlegt, was wir verbessern könnten.

Ingo Theel: In jeder Gruppe waren Mitarbeiter aus unterschiedlichen Bereichen vertreten und das war sehr wertvoll. Es hat eine Art kollegiales Lernen ermöglicht, von dem alle profitiert haben. Mit seinem unverstellten Blick von außen kann z. B. ein Techniker gute Anregungen für die Arbeit eines kaufmännischen Mitarbeiters geben – und umgekehrt. Jeder hat seine Kompetenzen eingebracht und es wurde viel Verständnis für die Arbeit der Kollegen untereinander entwickelt. Wir sind uns einig, dass die Workshops uns einen großen Schritt vorangebracht haben.

Peter Kay: Es sind viele Ideen entstanden, die nun konkretisiert werden. Wir haben beispielsweise zum Thema „Vernetzung der Verwalter“ eine Arbeitsgruppe gebildet, die Vorschläge für technische Verbesserungen der Kommunikation erarbeitet. Auch diese AG ist bereichsübergreifend mit Mitarbeitern besetzt. Es dauert alles seine Zeit, aber so ein Prozess sollte auch nicht übers Knie gebrochen werden. Ich denke, wir sind auf einem sehr guten Weg.

STOLPUNDFRIENDS
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

Leerstand abbauen?

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

Weitere Informationen finden Sie auf:
www.stolpundfriends.de



Es gab weitere wichtige Themen in 2011. Eines waren die Wiederkaufsrechte – was verbirgt sich dahinter?



Die Elisabeth-Kleber-Stiftung fördert jährlich zwischen 30 und 40 Projekte. Auf den Internetseiten der Stiftung stellen wir für die verschiedenen Förderbereiche Projekte vor.

Ingo Theel: Die BGFG hat Ende der 1920er, Anfang der 1930er Jahre einige Baugrundstücke von der Stadt unter der Bedingung gekauft, dass die Stadt nach 75 Jahren die Grundstücke zu sehr günstigen Preisbedingungen zurückkaufen kann. Solche Verträge waren damals üblich und in manchen Fällen macht die Stadt nun Gebrauch von diesem Recht.

Peter Kay: Konkret heißt das unter anderem, dass wir uns von unserer Veddeler Wohnanlage trennen müssen, weil die Freien und Hansestadt Hamburg schon in 2004 von dem Wiederkaufsrecht Gebrauch gemacht hat. Seither wird verhandelt und es wurden Musterprozesse durch alle Gerichtsinstanzen geführt. Nun ist es amtlich: Die 160 Wohnungen gehen wieder in das Eigentum der Stadt über. Bis zum Juli liegt die Bewirtschaftung noch in unserer Hand, danach übernimmt sie das städtische Wohnungsunternehmen SAGA GWG.

Ingo Theel: Es sind noch vier weitere Wohnanlagen in Alsterdorf und Barmbek betroffen. Auch hier stehen wir schon lange in Verhandlungen und haben 2011 einen Durchbruch erreicht. Noch sind die Verträge nicht unterzeichnet, aber für alle Wohnanlagen wurden Ablösesummen vereinbart. Für insgesamt rund neun Millionen Euro sollen die Wohnanlagen endgültig in den Bestand der BGFG übergehen. Eine beachtliche Summe, die sehr gut angelegt ist.

Wo wird die BGFG 2012 noch investieren?

Peter Kay: Wir investieren auch in diesem Jahr wieder gute zehn Millionen Euro in den Werterhalt unseres Bestandes. Große Projekte sind energetische Sanierungen und die in 2011 begonnenen Modernisierungen in Lohrbrügge und im Osterbrookviertel.

Zehn Millionen Euro in den Werterhalt des Bestandes

Ingo Theel: Außerdem sollen in 2012 endlich die Arbeiten an dem 2007 erworbenen Haus in der Braunschweiger Straße in Altona beginnen – nach einigem Hin und Her wird das 1901 errichtete Gebäude denkmalgerecht saniert. Außerdem ist für unser Gebäude in der Kastanienallee in St. Pauli eine aufwendige Kernsanierung geplant. Zurzeit sind wir

mit den betroffenen Bewohnern im Gespräch. In der zweiten Jahreshälfte wollen wir mit den Arbeiten beginnen, sofern das Gebäude leer steht.

Peter Kay: Wichtig ist auch die Schmuckshöhe: Hier steht für 2012 der letzte Bauabschnitt an. Und wir planen einen weiteren Neubau: Direkt an der Bille sollen 15 neue Wohnungen entstehen. In diesem Jahr wird zwar noch nicht der erste Spatenstich getan, aber wir werden wohl die Baugenehmigung erhalten.

Direkt an der Bille sollen 15 neue Wohnungen entstehen

Es wird gebaut – und es wird gefeiert: Wie begeht die BGFG ihren 90. Geburtstag?

Ingo Theel: Wir wollen mit den Nachbarn feiern. Deshalb gibt es kein großes Fest, wir unterstützen vielmehr die Aktionen in den Wohnanlagen. Die Erfahrung hat gezeigt: Hier erreichen wir deutlich mehr Menschen, als mit einer zentralen Veranstaltung. Alle Aktionen stehen unter dem gemeinsamen Motto: BGFG erleben. Zum Teil werden bereits bekannte Veranstaltungen einen Extrazuschuss erhalten, zum Teil wird es neue Angebote geben.

Peter Kay: Natürlich wird für jede Altersgruppe etwas dabei sein. In den Nachbarschaftstreffs sind unsere Mitglieder über 50 die tragende Säule – ein Engagement, das die Nachbarschaften sehr bereichert. Aber wir wollen auch jüngere Menschen und Familien einladen, das Miteinander in den Wohnanlagen aktiv zu gestalten. Bei der BGFG sind alle angesprochen, ohne dass Druck ausgeübt wird: alle können, keiner muss.

Für jede Altersgruppe wird etwas dabei sein

Aber auch die großen Aktionen wie Familienausfahrt und Weihnachtsmärchen wird es 2012 geben ...

Ingo Theel: Selbstverständlich. Diese Angebote sind sehr beliebt und fast immer ausgebucht. Das galt übrigens auch für die diesjährigen Weihnachtsvorstellungen auf dem Theaterschiff, das ja im wörtlichen und auch im übertragenen Sinn bei der BGFG fest gemacht ist. Wir freuen uns über die gute Kooperation mit unseren direkten Nachbarn, von der wirklich alle Seiten profitieren: Unsere Mitglieder durch die Möglichkeit, zu ermäßigten Preisen gutes Kabarett zu sehen, das Theaterschiff durch ein interessiertes Publikum. Es ist ein kleines, freies Theater, das wir unterstützen wollen – keine große Institution. Und es leistet einen wichtigen Beitrag zur kulturellen Vielfalt in unserer Stadt.

Peter Kay: Und die Zuschauer waren wirklich begeistert vom Weihnachtskabarett. Wir haben sehr positive Rückmeldungen bekommen, die meisten waren das erste Mal auf dem Theaterschiff, viele haben sich unmittelbar nach der Vorstellung bedankt.

Ingo Theel: Das war beim Weihnachtsmärchen genauso. Es hat mich persönlich berührt, so viele strahlende Gesichter zu sehen, die Leute sind beseelt nach Hause gegangen – und ich auch. In solchen Situationen wird deutlich, dass es stimmt: Wenn Menschen zusammen etwas erleben, entsteht ein Wir-Gefühl, das unserer Gesellschaft gut tut. Deshalb wollen wir in den Nachbarschaften die Menschen zusammenbringen – bei den großen, wie auch bei den kleineren Veranstaltungen in den Wohnanlagen.



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



Museum Behnhaus
Drägerhaus Lübeck

Der schwedische
Impressionist

15.1. bis
15.4.2012

ANDERS
ZORN

www.die-luebecker-museen.de

Dafür setzt sich auch die Elisabeth-Kleber-Stiftung der BGFG ein, die zehn Jahre alt geworden ist.

Peter Kay: Das stimmt. Dabei hat die Elisabeth-Kleber-Stiftung durch ihre eigenständige Organisationsform noch ganz andere Möglichkeiten – und die hat sie in den letzten Jahren auf großartige Weise für die Quartiersentwicklung genutzt. Nachbarschaften hören ja nicht an der Grundstücksgrenze auf. Ein Wohnumfeld, in dem ich mich wohl und sicher fühle, bedeutet Lebensqualität und es ist in den letzten Jahren immer wichtiger geworden, auch hier einen Beitrag zu leisten. Was nützen die schönsten Wohnungen, wenn z. B. die Kitas schließen? Als Genossenschaft gehört es zu unseren Aufgaben, uns im Sinne funktionierender, lebenswerter Stadtteile einzumischen.

Ein Wohnumfeld, in dem ich mich wohl und sicher fühle, bedeutet Lebensqualität

Ingo Theel: Die EKS hat in den zehn Jahren ihres Bestehens über 300 Projekte mit rund 270.000 Euro in den Stadtteilen unterstützt. Das kann sich sehen lassen. In den letzten Jahren ist es der Stiftung außerdem gelungen, für verschiedene Beratungsangebote, die sie selbst finanziell nicht stemmen kann, Fördermittel von der Stadt einzuwerben. Auch das ist ein großartiger Erfolg im Sinne einer ins Quartier erweiterten Nachbarschaft.

Und in diesem Sinne wird es in 2012 weitergehen.

Ingo Theel: Auf jeden Fall. 2012 ist ein besonderes Jahr für uns – 90 Jahre BGFG, 10 Jahre Stiftung und außerdem haben wir ein offizielles „Jahr der Genossenschaften“. Lauter Gründe zum Feiern und lauter Gründe für verantwortliches Handeln: Uns wird viel Vertrauen entgegengebracht und dem fühlen wir uns auch in 2012 verpflichtet.

BGFG 1922: Wie alles begann

Stichtag 24. Februar 1922: 16 Männer gründeten im Hamburger Gewerkschaftshaus die „Baugenossenschaft freier Gewerkschafter“ um der akuten Wohnungsnot abzuhelfen.

bezahlbaren Wohnraum schaffen

Nach dem Ersten Weltkrieg herrschte Wohnraummangel, die Arbeiterquartiere waren in furchtbarem Zustand, die Wirtschaft lag am Boden. Keine leichte Zeit, doch die Gründer hatten ein Ziel: Sie wollten bezahlbaren Wohnraum für Arbeiterfamilien schaffen. Obwohl die Inflation zusätzliche Hindernisse aufwarf, gelang es, in Rothenburgsort bis 1925/26 die ersten Wohnungen zu bauen – darunter eine Anlage mit 242 Wohnungen in der Marckmannstraße. Eine großartige Leistung unter schwierigen Bedingungen: Die Ausschachtung war Handarbeit. Der Bau war nur möglich, weil viele anpackten. Ehrenamtlich.

BGFG in Krieg und Wiederaufbau

Seither hat die BGFG einige Krisen bewältigt: Ab 1930 machte die Weltwirtschaftskrise das Bauen nahezu unmöglich. Die Arbeitslosigkeit stieg 1933 auf 6,1 Millionen, die Not war groß. Verschärft wurde die Krise durch die Machtergreifung der NSDAP: Im Mai 1933 löste die Partei die Gewerkschaften auf. Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der BGFG mussten ihre Ämter niederlegen, die Genossenschaft hieß ab sofort „Baugenossenschaft deutscher Arbeiter“.

Trotz allem konnte die BGFG in ihrem Kern nicht gleichgeschaltet werden, der genossenschaftliche Gedanke trug durch die NS-Zeit. Und er trug auch, als nach dem Krieg über die Hälfte des Wohnungsbestandes in Trümmern lag: Es gab nur noch 549 Wohnung für 1.700 Mitglieder. Wieder wurden die Ärmel hochgekrempt und der Wiederaufbau gelang – durch den großen persönlichen Einsatz der Mitglieder.

BGFG heute: ein modernes Unternehmen

Nach den Wirren der Kriegs- und Nachkriegszeit entwickelte sich die BGFG immer mehr zu dem modernen Wohnungsunternehmen, das es heute ist.

Warum „freie Gewerkschafter“?

Anfang der 20er Jahre gab es drei gewerkschaftliche Strömungen: eine christliche, eine freiheitlich-nationale und mit dem „Allgemeinen Deutschen Gewerkschaftsbund“ (ADGB) eine SPD-nahe. Die im ADGB organisierten Gewerkschaften wurden als „freie Gewerkschaften“ bezeichnet. Da es der ADGB war, der 1922 mit dem Bauhütten-Betriebsverband-Nord zur Gründung unserer Genossenschaft aufrief, entschieden sich die Gründer für den Namen „Baugenossenschaft freier Gewerkschafter“.

Zeitstrahl

24.2.1922: Gründung der BGFG
Ende 1923: 800 Mitglieder
1925/26: 242 erste Wohnungen in Rothenburgsort
1925 – 1933: Bau von 646 Wohnungen
1927: erste Wohnungen mit Bädern, Warmwasser, Etagenheizung
1933: Machtergreifung NSDAP, Umbenennung „Baugenossenschaft deutscher Arbeiter“
1934 – 1938: Bau von 322 Wohnungen
1943: 60 % des Wohnungsbestandes zerstört
1945: Mitgliederversammlung beschließt, den alten Namen
„Baugenossenschaft freier Gewerkschafter“ wieder aufzunehmen
1948: Währungsreform
bis 1959: Wiederaufbau von 1.803 Wohnungen
1960: Mit 3.498 Mitgliedern und 3.135 Wohnungen wird die BGFG „Großgenossenschaft“, Wahl der ersten Vertreterversammlung
1960 – 1965: Neubau von rund 1.000 Wohnungen
1951-1967: Verschmelzung mit 4 kleinen und einer mittelgroßen Genossenschaft
1968: Verschmelzung mit der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Hamburg
1969: Niendorfer Großsiedlung mit 1.049 Wohnungen fertig gestellt
70er + 80er: Modernisierung von über 4.000 Wohnungen, Schließung von Baulücken
1985: 7.500 Wohnungen im Bestand
1990: Wiedervereinigung, Folge: Zuwanderung nach Hamburg
1993 – 2001: 719 Wohnungen errichtet
1997: erster Internetauftritt
2001: Gründung der Elisabeth-Kleber-Stiftung
2000-2004: Großmodernisierung in Barmbek,
Beginn Abriss und Neubau in Horn und in der Schmuckshöhe
2012: 7.563 Wohnungen im Bestand, 10.764 Mitglieder

EU „20-20-20“-Ziele diskutiert: Wohnen muss bezahlbar bleiben – Bundesministerium für Energiewende gefordert

Europäische Städte im Klimawandel, unter diesem Motto haben Experten aus Politik, Praxis und Verwaltung der kommunalen Ebene sieben verschiedener Bundesländer auf Einladung der Friedrich Ebert Stiftung in Brüssel die Umsetzung der umfassenden „20-20-20“-Ziele der EU diskutiert. Simon Dreß und Stephan Thalhofer von der Friedrich Ebert Stiftung berichten

Die Städte und Kommunen in der EU haben in vielerlei Weise Anteil an der europäischen Klimaschutzpolitik, denn zur Umsetzung der umfassenden „20-20-20“-Ziele der EU sind bis hinunter auf die kommunale Ebene zahlreiche Schritte erforderlich.

Ein zentraler und vor allem auch kostenintensiver Bestandteil ist dabei die Energieeffizienz öffentlicher Gebäude. Neben bereits bestehenden EU-Regeln etwa zur Zertifizierung von Gebäuden liegt nun ein Vorschlag der EU-Kommission für eine neue Energieeffizienzrichtlinie vor, mit der eine jährliche Rate von 3% für die energetische Sanierung öffentlicher Gebäude eingeführt werden soll. Auch über Nachhaltigkeitskriterien bei öffentlichen Ausschreibungen und Vergabe, über die die EU wacht, können Städte und Gemeinden zum Klimaschutz beitragen. Aspekte von EU-Fördermitteln und die Frage von öffentlichen Beihilfen spielen ebenso eine wichtige Rolle für die klimapolitischen Anstrengungen der Städte.

Im Rahmen der Veranstaltung kam eine Expertendelegation aus Politik, Praxis und Verwaltung der kommunalen Ebene sieben verschiedener Bundesländer mit VertreterInnen der EU-Institutionen und europäischer Interessenverbände in Brüssel zusammen. Ziel des Austauschs war es, die Chancen und Auswirkungen der europäischen Klimaschutz- und Energiepolitik für die kommunale Ebene zu diskutieren. Dabei konnten die TeilnehmerInnen ihre kommunalpolitische Expertise einbringen und Schwierigkeiten der Umsetzung europäischer Klimaschutzziele gezielt ansprechen.

Chancen und Auswirkungen der europäischen Klima-schutz- und Energiepolitik

Die „20-20-20“-Ziele

Die EU hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2020 20% ihres Primärenergieverbrauchs einzusparen, und hat dieses Ziel zu einem der fünf vorrangigen Ziele der Strategie Europa 2020 für ein intelligentes, nachhaltiges und integratives Wachstum gemacht. Um dieses Ziel erreichen zu können, hat sich die EU im Dezember 2008 auf ein Richtlinien- und Zielpaket für Klimaschutz und Energie geeinigt, welches ambitionierte Zielvorgaben bis 2020 enthält („20-20-20“-Ziele): 20% CO₂- Reduzierung, 20%-Anteil erneuerbarer Energien und 20% mehr Energieeffizienz bis 2020 im Vergleich zum Jahr 1990. Für die kommunale Ebene bedeuten diese ehrgeizigen Ziele ein hohes Maß an Anstrengung, werden doch 80% aller CO₂-Emissionen in Städten und Kommunen verursacht.

80% aller CO₂-Emissionen werden in Städten und Kommunen verursacht

Energieeffizienzrichtlinie

Weil die EU ihrem Ziel hinterherläuft, hat die Kommission im vergangenen Sommer einen Vorschlag für eine neue Energieeffizienzrichtlinie auf den Weg gebracht, die nun zwischen dem Europäischen Parlament und dem Ministerrat verhandelt wird.

Die von der Kommission vorgeschlagene Energieeffizienzrichtlinie schafft einen gemeinsamen, jedoch unverbindlichen Rahmen für die Steigerung von Energieeffizienz in der EU. Mit der Richtlinie soll sichergestellt werden, dass die EU das Ziel von Primärenergieeinsparungen in Höhe von 20% bis 2020 erreicht. Bei den Anforderungen dieser Richtlinie handelt es sich um Mindestanforderungen, die die Mitgliedstaaten nicht daran hindern, auch strengere Maßnahmen zu ergreifen. Hinsichtlich der Endnutzersektoren wird in der Richtlinie der Schwerpunkt auf Maßnahmen gelegt, die Anforderungen an den öffentlichen Sektor stellen – sowohl hinsichtlich der Renovierung der im Eigentum der öffentlichen Hand befindlichen Gebäude als auch hinsichtlich der Anwendung hoher Energieeffizienzstandards bei der Beschaffung von Gebäuden, Produkten und Dienstleistungen. Die Richtlinie sieht weiterhin die Einführung nationaler Energieeffizienzverpflichtungssysteme vor, regelmäßige verbindliche Energieaudits für große Unternehmen sowie verschiedene Anforderungen an Energieunternehmen hinsichtlich der Verbrauchserfassung und der Abrechnung. Mit dem Energieeffizienzverpflichtungssystem sollen entweder alle Energielieferanten oder -verteiler verpflichtet werden, jährliche die 1,5% ihres im vergangenen Jahres abgesetzten Energievolumens bei ihren EndkundInnen entsprechen.

Mit der Richtlinie soll sichergestellt werden, dass die EU das Ziel von Primärenergieeinsparungen in Höhe von 20% bis 2020 erreicht.

STOLPUNDFRIENDS 
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

Image aufwerten?

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

Weitere Informationen finden Sie auf:
www.stolpundfriends.de



Der Ausschuss für Industrie, Forschung und Energie (ITRE) im Europäischen Parlament fordert eine Verbindlichkeit der Zielsetzungen in der Effizienz-Richtlinie, jedoch mit Flexibilität bei den Verpflichtungswerten. So sollen Energieeffizienzmaßnahmen sowohl von Energielieferanten als auch –verteiltern durchgeführt werden und die Endenergieeinsparungen mindestens bei 1.5% des in den letzten 3 Jahren durchschnittlich abgesetzten jährlichen Energievolumens liegen. Weiterhin fordert das Europäische Parlament eine monatliche Kundeninformation über den individuellen Verbrauch sowie das kostenlose Zurverfügungstellen sogenannter Smart Meter.

Energieeffizienz öffentlicher Gebäude

Im Rahmen der Energieeffizienzrichtlinie wird auch explizit eine Zielvorgabe für die progressive Steigerung der Energieeffizienz öffentlicher Gebäude vorgeschlagen. Demnach sollen die Mitgliedstaaten dafür sorgen, dass ab dem 1. Januar 2014 jährlich 3% der gesamten Gebäudefläche, die sich im Eigentum der öffentlichen Hand befindet, nach den Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz renoviert werden.

ab dem 1. Januar 2014 jährlich 3%

Der Ausschuss für Industrie, Forschung und Energie (ITRE) im Europäischen Parlament fordert eine Gebäudesanierungsquote von (nur) 2,5% pro Jahr und die Entwicklung angemessener Förderinstrumente zur Finanzierung der Sanierungsverpflichtungen. Das Europäische Parlament fordert darüber hinaus, dass die Mitgliedstaaten in nationalen „Roadmaps“ darlegen, wie sie bis 2050 zu 80% Energieeinsparungen in öffentlichen Gebäuden kommen.

Sanierungsverpflichtung kritisch – Wohnen muss bezahlbar bleiben

In Gesprächen während der Veranstaltung wurde diese Sanierungsverpflichtung kritisch beurteilt, stellt sie doch eine große finanzielle Belastung dar. Die kommunalen Wohnungsunternehmen können die Kosten der energetischen Sanierung in der Regel nicht über Mieterhöhungen refinanzieren und MieterInnen mit geringem Einkommen könnten eine Mieterhöhung schlichtweg nicht bezahlen. So ist das Ziel einer Erhöhung der Energieeffizienz zwar erstrebenswert, doch müsse das Wohnen insgesamt auch bezahlbar bleiben. In diesem Zusammenhang wurde in Gesprächen die Ansicht geäußert, dass die neue Energieeffizienzrichtlinie den Gentrifizierungsprozess in den Städten weiter beflügelt. Hier stellt sich ein typischer Zielkonflikt ein: Investitionen in die Gebäudesanierung tragen zur einer Steigerung der Energieeffizienz bei, erhöhen aber gleichzeitig die teilweise ohnehin sehr hohen Mietpreise in den deutschen Städten.

Unzureichende Koordination der Klima- und Energiepolitik

In Bezug auf Deutschland wurde in Gesprächen vor allem eine unzureichende Koordination in der Klima- und Energiepolitik kritisiert. So herrsche eine gewisse „Goldgräberstimmung“ – jede/r mache was er/sie will, ohne sich mit anderen Ebenen zu koordinieren.

Es herrsche eine gewisse „Goldgräber-Stimmung“

Es wurde die Idee diskutiert, ein Ministerium für die Energiewende zu schaffen, in dem alle energiepolitischen Maßnahmen des Bundes, der Länder und der Kommunen koordiniert werden. So gab es zwar im September 2010 ein umfassendes Energiekonzept seitens der Bundesregierung, doch seit den letzten Beschlüssen zum Atomausstieg liegt noch kein neues, integratives Konzept vor. In diesem, so wurde es in Gesprächen deutlich, müssten die Städte und Kommunen eine wichtige Rolle spielen, so etwa auch bei der Förderung dezentraler Strukturen in der Energieerzeugung und -verteilung.

Der „Konvent der Bürgermeister“

Im Zuge des 2008 vorgelegten Integrierten Energie- und Klimapakets der EU rief die Europäische Kommission den „Konvent der Bürgermeister“ ins Leben, um Kommunen bei der Umsetzung einer nachhaltigen Energiepolitik zu unterstützen. Gerade weil die ehrgeizigen Zielsetzungen von der Kommission initiiert wurden („top-down“), ist es umso wichtiger mit dem Konvent ein auf lokaler Ebene verankertes Handlungsbündnis („bottom-up“) als Partner zu haben. Denn Lokalregierungen spielen eine entscheidende Rolle beim Klimaschutz: 80 % des gesamten Energieverbrauchs und CO₂-Ausstoßes werden dem städtischen Leben zugeschrieben. Der „Konvent der Bürgermeister“ wurde von europäischen Institutionen als Vorzeigeprojekt der Mehrebenenpolitik gelobt, was nicht zuletzt daran liegt, dass es sich um eine beispiellose Bewegung handelt, die lokale und regionale Akteure zur Erfüllung von EU-Zielen motiviert. Damit aus politischen Verpflichtungen konkrete Maßnahmen und Projekte entstehen, fertigen die Unterzeichner des Konvents eine sogenannte Basis-Emissionsbilanz an und legen innerhalb eines Jahres einen Aktionsplan für eine nachhaltige Energiepolitik mit den wichtigsten geplanten Maßnahmen vor.

Neben Energieeinsparungen ergeben sich aus den Aktivitäten der Unterzeichner noch viele weitere Vorteile: Schaffung von qualifizierten und gesicherten Arbeitsplätzen ohne die Gefahr der Standortverlagerung, bessere Umwelt und höhere Lebensqualität, verbesserte Wettbewerbsfähigkeit und erhöhte Energieunabhängigkeit. Damit sich andere von diesen Ideen der Unterzeichner des Konvents inspirieren lassen können, wurden die Benchmarks für Exzellenz, eine Datenbank mit „optimalen Vorgehensweisen“ geschaffen. Eine weitere Inspirationsquelle ist der Katalog der Aktionspläne für nachhaltige Energie. Hier können die ehrgeizigen Ziele anderer Unterzeichner eingesehen werden sowie die Maßnahmen, mit denen diese Ziele erreicht werden sollen. Inzwischen haben 3666 Städte und Kommunen aus 46 Ländern den Konvent unterschrieben. Angemerkt wurde jedoch, dass der Konvent als solcher keine Lösung an sich darstellt, dieser aber einen Mechanismus zur Problemlösung bereitstellt.

Lokalregierungen spielen eine entscheidende Rolle beim Klimaschutz

Datenbank mit „optimalen Vorgehensweisen“

Fördermöglichkeiten seitens der EU

Im Gespräch mit einem Mitglied des Europäischen Parlaments wurde die Problematik der Finanzierung der ehrgeizigen Klimaschutz- und Energieeffizienzziele angesprochen. Die leeren Kassen der Städte und Kommunen machen Investitionen schwierig, denn selbst wenn ein großer Anteil von der EU getragen wird, so bleibt aufgrund der Kofinanzierungsregelungen immer ein Eigenanteil bei den Kommunen. In diesem Zusammenhang wurde auf die Vielzahl der europäischen Fördermöglichkeiten hingewiesen, die den Städten und Kommunen für Investitionen in den Klimaschutz und in die Energieeffizienz zur Verfügung stehen. Angesprochen wurden insbesondere der Europäische Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), der Europäische Energieeffizienzfonds (EEEF) und die

Die leeren Kassen der Städte und Kommunen machen Investitionen schwierig

ELENA-Fazilität (European Local Energy Assistance). So sind die Förderschwerpunkte des EFRE im Haushalt 2014-2020 Energieeffizienz, erneuerbare Energien, Innovation sowie kleine und mittelständische Unternehmen (KMU). Mindestens 80% der Mittel für stärker entwickelte Regionen sollen für diese Förderschwerpunkte zur Verfügung stehen – und für schwächer entwickelte Regionen mindestens 50% der Mittel. Von diesen Anteilen sind mindestens 20% spezifisch für die Verbesserung der Energieeffizienz vorgesehen. Insbesondere Städte sollen von diesen Mitteln profitieren.

Der EEEF existiert seit 2011 und hat ein Gesamtvolumen von 265 Mio. Euro. Die Mittel des EEEF können für Projekte auf lokaler/regionaler Ebene in den Bereichen Energieeinsparung, Energieeffizienz und Ausbau erneuerbarer Energien beantragt werden. Die Finanzierung der Projekte erfolgt dabei in Form von Krediten, Garantien oder Kapitalbeteiligungen zu Marktbedingungen.

Darüber hinaus stellt die EU weitere 30 Mio. EUR für Zuschüsse im Bereich technische Assistenz (ELENA-Fazilität) zur Verfügung, um zum Beispiel vorbereitende Studien zu finanzieren. Antragsberechtigt sind Behörden der lokalen und regionalen Ebene sowie private und öffentliche Unternehmen, die im Namen der Behörde handeln. Auch privat-rechtlich organisierte kommunale Unternehmen (insbesondere Stadtwerke) sind antragsberechtigt. Die Mittel aus dem EEEF sind noch bis zum 31. März 2014 abrufbar.

Empfehlungen und Anmerkungen

Im Verlaufe der Diskussionen im Rahmen des Dialogprogramms entwickelten die TeilnehmerInnen diverse Empfehlungen und Anmerkungen, die die gewonnenen Erkenntnisse mit den eigenen lokalen Erfahrungen verbanden. In der Zusammenfassung waren dies im Wesentlichen folgende: Die „20-20-20“-Ziele sollten als nachhaltiger Prozess verstanden werden, der über den Zielhorizont 2020 weit hinausreicht.

Willkommen im Dienstleistungsnetzwerk!

Die strategische Allianz der Besten



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

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



netzwerk[®]
für die wohnungswirtschaft

Netzwerk für die Wohnungswirtschaft GmbH
Am Schürholz 3 • 49078 Osnabrück
Fon 0541 800493-40 • Fax 0541 800493-30
info@netzwerkfdw.de • www.netzwerkfdw.de

Die Städte und Kommunen spielen eine zentrale Rolle bei der Energiewende und müssen entsprechend bei der Umsetzung der ehrgeizigen Energieeffizienzziele unterstützt werden.

- Die Umsetzung der Energieeffizienzrichtlinie sollte für alle Mitgliedstaaten verpflichtend sein, ohne dass dabei eine gewisse Flexibilität bei den Zielwerten abhanden kommt.
- Die Energieeffizienzsteigerung durch Sanierungsvorhaben in den Städten und Kommunen muss aufgrund des hohen Finanzierungsaufwandes sozial verträglich gestaltet werden.
- Dezentrale Strukturen in der Energieerzeugung und -verteilung sollten gefördert werden.
- Verkehr als CO₂-Verursacher in Städten wird zu wenig angesprochen und sollte in eine integrative Energie- und Klimastrategie stärker mit einbezogen werden
- Das Thema „Anpassung an den Klimawandel“ wird die kommunale Ebene absehbare Weise vor große Herausforderung stellen und daher für die kommenden Jahre verstärkt in der Focus der Kommunen rücken.
- Bei der breiten und sinnvollen EU-Projektpalette, gerade im Bereich Klima und Energieeffizienz, ist für Städte und Kommunen in Zeiten leerer Kassen die Frage der Kofinanzierung ein unüberbrückbares Hindernis. Hier sollten angemessene Förderinstrumente entwickelt werden.
- Aufgrund zahlreicher Zielkonflikte wird die Energiewende nicht im Konsens aller Betroffenen erfolgen können.
- Umso mehr muss die Energie- und Klimapolitik im Sinne der Kohärenz der Maßnahmen auf den unterschiedlichen Ebenen sowohl vertikal als auch horizontal stärker koordiniert werden.

Simon Dreß, Seminarassistent
Stephan Thalhfer, Referent
Friedrich Ebert Stiftung Brüssel

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

Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

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

VNW startet die Aktion „Mein Baum – Meine Stadt“ – Wir sind dabei!

Mit der Pflanzung einer Birke (*Betula pendula*) an der Hamburger Akazienallee startete der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. die Aktion „Mein Baum – Meine Stadt“. Gemeinsam mit 13 Mitgliedsunternehmen der Arbeitsgemeinschaft Hamburger Wohnungsunternehmen e.V. (AHW) beteiligt sich der Verband an der Spendenaktion.



Mit insgesamt 50 Bäumen sorgen die Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften für mehr Grün in der Hansestadt. „Wir wollen einen vielfältigen Lebensraum schaffen – für Menschen, Tiere und Pflanzen. Gerade in einer Großstadt wie Hamburg ist es unerlässlich, Flora und Fauna zu schützen und zu fördern. Unsere Hamburger Mitgliedsunternehmen beteiligen sich deshalb aktiv an ökologischen Vorhaben und sorgen damit für eine hohe Wohn- und Lebensqualität der Hamburger“, so VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege.

Holger Kowalski, AHW-Vorsitzender, ergänzt: „Unsere Mitgliedsunternehmen bieten den Hamburgern nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern vieles mehr. Sicherer, bezahlbarer Wohnraum und eine gelebte Nachbarschaft sind nur einige Vorzüge. Im Bündnis für das Wohnen in Hamburg haben wir uns nicht nur verpflichtet, den Bau von jährlich 6.000 Wohnungen zu ermöglichen, sondern auch an der Erhöhung der Freiraumqualität in verdichteten Stadtquartieren mitzuwirken. Mit unserer Baumpflanzaktion wollen wir einen Beitrag hierzu leisten und gleichzeitig dokumentieren, dass Bauen, Ökologie und Nachhaltigkeit bei uns in guten Händen sind.“

Jutta Blankau, Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt, Holger Kowalski, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Hamburger Wohnungsunternehmen e.V., Dr. Joachim Wege, Verbandsdirektor, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Axel Jahn, Geschäftsführer der Loki Schmidt Stiftung (v.l.)

An der Aktion „Mein Baum – Meine Stadt“ beteiligen sich folgende AHW-Mitgliedsunternehmen:

Altonaer Spar- und Bauverein eG
Baugenossenschaft Freier Gewerkschafter eG
Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
Baugenossenschaft KOLPING eG
Eisenbahnbauverein Harburg eG

Wir wollen einen vielfältigen Lebensraum schaffen – für Menschen, Tiere und Pflanzen.

Gartenstadt Hamburg eG Wohnungsgenossenschaft
Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG
Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG
meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH & Co. KG
Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG
Wichern Baugesellschaft mbH
Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.
Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. vertritt 316 Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften (Hamburg: 88, Mecklenburg-Vorpommern: 155 und Schleswig-Holstein: 73). In ihren 710.500 Wohnungen (Hamburg: 277.500, Mecklenburg-Vorpommern: 280.000 und Schleswig-Holstein: 153.000) leben rund 1,5 Millionen Menschen. Die Arbeitsgemeinschaft Hamburger Wohnungsunternehmen e.V. (AHW) ist eine regionale Untergliederung des VNW, die die Interessen ihrer 88 Mitgliedsunternehmen in Hamburg vertritt.

Peter Hitpaß

Studium Immobilienwirtschaft



Eine der besten Adressen



für die Immobilienwirtschaft

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

Studiengang Immobilienwirtschaft
Parkstraße 4
73312 Geislingen an der Steige

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

www.studium-immobilien.de

Deswos

Wohnungswirtschaft hilft durch DESWOS Familien in Entwicklungsländern: Ein Beispiel aus Haiti.

Notleidenden Familien in Entwicklungsländern helfen - das ist seit über 40 Jahren die Aufgabe der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. Die Organisation hilft beim Bau von Wohnraum und Siedlungen und sichert die Lebensgrundlagen von Menschen, die unterhalb der Armutsgrenze leben. Dabei arbeitet der gemeinnützige Verein nach dem Grundsatz der „Hilfe zur Selbsthilfe“ eng mit den betroffenen Menschen und Partnerorganisationen in Afrika, Asien und Lateinamerika zusammen.



Die Familien müssen angeleitet von einem Fachmann ihre Einraumhäuser selbst bauen.

Eines dieser Projekte läuft zurzeit in Haiti, dem ärmsten Land der westlichen Hemisphäre. Hier baut die DESWOS katastrophensichere Häuser, die eine erste Grundversorgung zum Wohnen für die Familien sichern.

Etwa 80 Prozent der Bevölkerung Haitis leben unter der Armutsgrenze, die bei einem Dollar am Tag liegt. Ein großer Teil der Hauptstadt Port-au-Prince liegt nach dem Erdbeben im Jahr 2010 noch immer in Trümmern. Neue feste Wohnhäuser für die Überlebenden des Erdbebens konnten bisher nur für wenige gebaut werden. Die Straßen sind voller Schlaglöcher, gesäumt von notdürftigen Unterkünften unter Brettern und Planen.

Die Hilfsorganisationen haben unter den schwierigen Bedingungen viel erreicht.

Doch ein Großteil der Arbeit steht den Menschen in Haiti und ihren Helfern noch bevor. Denn das eigentliche Problem Haitis ist die Armut. Sie ist auch der Grund, dass die Erdbebenschäden so schwer und die Zahl der Toten so hoch war. Mit einer statisch und technisch geprüften Bauweise, einem städtebaulich geordnetem Siedlungswesen, Entwässerung und Bepflanzung in den Slums an den Südhängen der Bucht von Port-au-Prince,

10.000 Menschen starben hier durch herabfallende Bauteile und Verschüttungen

hätten sich Hangabrutschungen vermeiden lassen. 10.000 Menschen starben hier durch herab fallende Bauteile und Verschüttungen. Heute entstehen erneut wilde und im Katastrophenfall besonders gefährdete Siedlungen, riesige provisorische Zeltstädte und Hütensiedlungen. Schon der nächste Hurrikan könnte zu einer weiteren Katastrophe führen.



Auch in Liancourt, in der nördlich gelegenen Region Artibonite, ist die Wohnungsnot groß. Die Anzahl der Bevölkerung ist dort durch Rückkehrer und Flüchtlinge aus den Erdbebengebieten um etwa 30 Prozent gestiegen. Hier haben die DESWOS und das EcoSur-Netzwerk ihr Hausbauprojekt begonnen. Vierzig erdbebenresistente Einraumhäuser werden in Liancourt in der ersten Bauphase für bedürftige Familien gebaut. Zwölf weitere Häuser sind für das Frühjahr 2012 vorgesehen.

Grundlagen für den Hausbau mit Fertigteilen sind Produktionswerkstätten in Liancourt und in Delmas. Für die Baumaterialproduktion, den Hausbau mit selbst hergestellten Wandpanelen und den Bau von Trockentrenntoiletten wurden Handwerkergruppen ausgebildet. Deutsche Hilfsorganisationen üben

hier den Schulterschluss. Die DESWOS arbeitet mit der Hilfsorganisation Action Medeor zusammen, die sich hier in der Durchführung von Hygieneprojekten engagiert.

Gebaut wird gemeinsam mit der lokalen Partnerorganisation APPEL und den Familien. Ein Polier führt die ausgebildeten Handwerker. Ein nicaraguanischer Ingenieur leitet den Bau der Einraumhäuser, die den Menschen in ihrer Not ohne finanzielle Eigenbeteiligung überlassen werden. Die Familien beteiligen sich, wo es geht, mit ihrer Arbeitsleistung. So kann der Traum von einem sicheren, erdbebenresistenten Dach über dem Kopf für bisher obdachlose Familien erfüllt werden. Für die Durchführung von Projekten wie den Wiederaufbau in Haiti ist die DESWOS weiterhin auf Spenden angewiesen. Bitte unterstützen Sie die Menschen in Haiti!

Alma Winkler

www.deswos.de

Infokasten Projekt:

Wie sieht die Aufbauhilfe der DESWOS in Haiti aus?

- Versorgung der Bevölkerung mit soliden Unterkünften und Sanitäreinrichtungen sowie nachhaltigen Baumaterialien und Technologien für den katastrophenresistenten Wiederaufbau
- Ausbildung junger Menschen in Bauberufen, um für die Zukunft Fachkenntnisse im Bau katastrophenresistenter Gebäude zu vermitteln und Einkommensmöglichkeiten im Baubereich zu eröffnen

Maßnahmen u.a.:

- Ausstattung einer Werkstatt zur Herstellung von Baustoffen, Einrichtung mobiler Bastrupps mit nötigen Werkzeugen, Maschinen und Fahrzeugen
- Einjährige Ausbildung von zunächst 14 Auszubildenden mit Abschlusszertifikat zur Produktion von Baumaterialien und Errichtung von Häusern sowie Sanitäranlagen
- Produktion von soliden Bauelementen, die sich schnell und für viele Familien herstellen lassen
- Bau von mindestens 60 „Kernhäusern“: Die Häuser bestehen zunächst aus einem 15 m² großen Raum und einer überdachten Veranda. Die Gebäude können zu einem späteren Zeitpunkt durch Module einfach erweitert werden. Die geringe Wohnfläche senkt die Kosten. Damit kann die DESWOS mehr Familien den Bau finanzierbarer Unterkünfte ermöglichen
- Bau von mindestens 60 Sanitäreinheiten, d.h. je einer Trockentoilette und einem Waschraum

*Spendenkonto:
DESWOS e.V.
Konto-Nr. 660 222 1
Sparkasse KölnBonn
BLZ 370 501 98
Spendenstichwort: WOWIheute
Haiti*

Infokasten CSR:

Nicht nur mit Spenden allein können Sie die Arbeit der DESWOS und damit Menschen in Entwicklungsländern unterstützen. Die DESWOS wurde 1969 von der Wohnungswirtschaft gegründet und wird bis heute von ihren Mitgliedern, den im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen organisierten Verbänden und Unternehmen, getragen.

Bitte nutzen Sie die Möglichkeit und machen Sie die wichtige Arbeit der DESWOS und das unternehmerische Engagement Ihrer Branche, Ihres Unternehmens oder Verbandes in der Öffentlichkeit bekannt.

- Berichten Sie in Ihrem Kundenmagazin, in Ihrer Mieterzeitung oder Ihrem Verbandsmedium vom Wohnungs- und Siedlungsbau für Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika
- Verlinken Sie Ihre Unternehmens-Website mit den Projekten auf www.deswos.de
- Starten Sie eine Spendenaktion zugunsten von Menschen in Not auf Ihrem Sommerfest oder Ihrer Jubiläumsfeier
- Machen Sie ein DESWOS-Projekt zu Ihrem CSR-Projekt und informieren Sie die lokale Presse

Es gibt zahlreiche Wege auf denen Sie mit der DESWOS viel für die Menschen erreichen können! Bitte wenden Sie sich mit Ihren Fragen zu Projekten, Ihren Text- und Bildbeiträgen sowie allen weiteren Ideen an:

Alma Winkler, Vielen Dank!

*alma.winkler@deswos.de
0221-57989-30*