

**AVW informiert:**  
**Kompetent,**  
**persönlich,**  
**unabhängig** ▶

avw-gruppe.de

# Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Um-Frage	3
Führung und Kommunikation	10
Gebäude und Umfeld	15
Personalentwicklung	37
Sozialmanagement	38
Städte als Partner	43

## Sozialmanagement

### Freiburger Stadtbau. Stockwerkkunst schafft „Zuhause-Gefühl“



16 Kunstwerke prägen den Eingangsbereich der Außenfassade des Hochhauses in der Freiburger Bugginger Straße 50. Anlässlich einer Vernissage mit Kultur- und Sozialbürgermeister Ulrich von Kirchbach wurden die Bilder erstmals der Öffentlichkeit präsentiert. Sie zeigen die eigens von den Bewohnern unter Anleitung der Freiburger Künstler Elisabeth Bereznicki und Matthias Dämpfle gestalteten Stockwerkkwappen der 16 Etagen des... [Seite 40](#)

## Gebäude und Umfeld

### Expertenbefragung bestätigt: Jeder 2. Neubau mit Schimmel belastet – Bundesweit 10 Milliarden Sachschaden?

Im Rahmen des 2. Würzburger Schimmelpilz Forums fand eine Befragung der Teilnehmer zur Schimmelpilzbelastung in Neubauten statt. 70 Prozent der befragten Architekten, Bausachverständigen, Bau- und Sanierungsunternehmer sowie Juristen aus Deutschland und Österreich sind der Meinung, dass mindestens jeder 2. Neubau mit Schimmelpilz belastet ist... [Seite 15](#)

## Gebäude und Umfeld

### Kundenbindung hoch 10! Wie Stuttgarter Wohnungsgenossenschaften gemeinsam „WeitBlick“ beweisen



Dass man gemeinsam mehr erreichen kann, gilt gerade unter Genossenschaften als geflügeltes Wort. Dass man diesen oft genutzten Worten allerdings auch sehr konkrete Taten folgen lassen kann, zeigen zehn Stuttgarter Wohnungsunternehmen mit einem innovativen Gemeinschaftsprojekt: Ihr Kundenmagazin WeitBlick wird nicht nur dreimal jährlich im... [Seite 34](#)

Sonstige Themen: Aareon-Chef Dr. Manfred Alflen: Wohnungsunternehmen vernetzen sich künftig mehr und mehr mit ihren Geschäftspartnern • Frühjahrsumfrage 2012 der privaten Bausparkassen: Sparziel „Konsum“ erreicht Spitzenposition Sparneigung sinkt

Impressum  
 Chefredakteur Gerd Warda  
 warda@wohnungswirtschaft-heute.de

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

# Das lesen Sie im Mai 2012



Berlin Weisse Stadt

**Seite 3** Jan-Christoph Maiwaldt, Vorstand der KALO Gruppe, zur Energiewende, Neubau, Bestand, Messdienst, Trinkwasser und Gebäudemanagement

**Seite 7** Aareon-Chef Dr. Manfred Alflen: Wohnungsunternehmen vernetzen sich künftig mehr und mehr mit ihren Geschäftspartnern

**Seite 10** Frühjahrsumfrage 2012 der privaten Bausparkassen: Sparziel „Konsum“ erreicht Spitzenposition Sparneigung sinkt

**Seite 13** degewo Berlin: Freiburger Ex-OB Rolf Böhme gibt Nachhilfe in Sachen ökologischer Stadtumbau

**Seite 15** Expertenbefragung bestätigt: Jeder 2. Neubau mit Schimmel belastet - Bundesweit 10 Milliarden Sachschaden?

**Seite 18** Prof. Dr. Manfred Stock, Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung: Auswirkungen des Klimawandels auf die Bauwirtschaft

**Seite 22** Der Gebäudelebenszyklus: Ganzheitliche Modelle zahlen sich nachhaltig aus

**Seite 27** Energiekosten 2011: Deutlicher Rückgang beim Verbrauch, aber Schwachstellen bei Heizungsanlagen bremsen Energieeinsparungen

**Seite 29** Berlin: Blockheizkraftwerk versorgt UNESCO-Welterbe-Siedlung „Weiße Stadt“

**Seite 31** D & O und die Mitversicherung von Kosten? Was ist zu beachten, Herr Senk?

**Seite 33** Steter Tropfen höhlt den Stein! Wie Wohnungsunternehmen durch regelmäßige Kampagnen im Gespräch bleiben

**Seite 35** Die Ruh´ ist hin... wenn vor Gericht um Lärmbelästigung gestritten wird. Acht Beispiele!

**Seite 38** Kundenbindung hoch 10! Wie Stuttgarter Wohnungsgenossenschaften gemeinsam „WeitBlick“ beweisen

**Seite 41** Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen: Gastprofessur für Architekt Géza-Richard Horn

**Seite 42** Wohnungsunternehmen integrieren ausländische Mitbürger

**Seite 44** Freiburger Stadtbau. Stockwerkkunst schafft „Zuhause-Gefühl“

**Seite 45** Joseph-Stiftung führt EU-Projekt

**Seite 47** Allbau Essen: Auf zu neuen Ufern – Das Uferviertel am Niederfeldsee entsteht

**Seite 50** Bundesstiftung Baukultur: mehr Kreativität für die Verkehrsplanung in Deutschland

**Seite 52** Rostock: Rekordergebnis für die WIRO und 15 Mio. für den Haushalt der Stadt

Um-Frage

## Jan-Christoph Maiwaldt, Vorstand der KALO Gruppe, zur Energiewende, Neubau, Bestand, Messdienst, Trinkwasser und Gebäudemanagement

Die KALO)Gruppe mit Urbana und Kalorimeta und fast 60 Jahren Erfahrung entwickelt sich zum ganzheitlichen technischen Dienstleister für die Immobilienbranche. Über 8 Millionen Mess- und Erfassungsgeräte sind im täglichen Einsatz und 700 eigene Heizkraftanlagen und BHKW's liefern Wärme und Strom, über 260 zertifizierte Probennehmer sind im Rahmen der Trinkwasserverordnung zukünftig unterwegs. Wie geht es? Wo führt es hin? Jan-Christoph Maiwaldt, seit Februar 2011 Vorstand der KALO)Gruppe und Mitglied des Vorstandes der URBANA Energietechnik AG & Co. KG und der KALORIMETA AG & Co. KG im Gespräch mit Wohnungswirtschaft Heute- Chefredakteur Gerd Warda.



Sie leiten jetzt ein gutes Jahr die KALO)Gruppe. Sie waren in den Vorständen der Douglas Holding, bei Karstadt und Fielmann. Gibt es Schnittmengen zum Einzelhandel. Jan-Christoph Maiwaldt: Da gibt es viele Dinge, die ich einbringen kann. Erstens die im Einzelhandel notwendige hohe Kundenorientierung. Im Einzelhandel verlässt der Kunde das Geschäft sofort wieder,

Vorstand Jan-Christoph Maiwaldt: erklärt WOWI-heute Chefredakteur Gerd Warda das Trinkwasserventil das desinfiziert werden muss, bevor die Probe genommen wird

wenn die erwartete Dienstleistung nicht erbracht wird. Er ist nicht durch langjährige Verträge gebunden. Zweitens, was unabdingbar wichtig ist, ist die hohe Mitarbeiterorientierung. Im Einzelhandel machen Sie Geschäfte mit Endkunden. Diese Kunden könnten aber auch Ihre Mitarbeiter sein. Deswegen dürfen Sie, wie im Internetzeitalter üblich, zwischen Mitarbeiter und Kunde gar nicht unterscheiden. Drittens die guten Prozessabläufe, die die Beziehung zum Kunden stützen. Diese müssen geübt sein, um eine gute Dienstleistung zu erbringen. Und sie müssen denen, die da Dienst leisten sollen, dann auch ermöglichen, die Arbeit schnell und effizient abzuwickeln. Konkret: Die KALO) Gruppe mit KALORIMETA verspricht, die schnellste Heizkostenabrechnung mit guter Qualität in Deutschland zu erstellen.

### **Da sind wir schon gleich beim Thema: Messdienstleistungen... Welche Lösungen bieten Sie zu den Herausforderungen der Energiewende?**

Jan-Christoph Maiwaldt: Wir haben als Dienstleister für die Wohnungswirtschaft die Herausforderungen zu teilen, die unsere Kunden im Moment für sich empfinden oder erfahren. Im Wesentlichen sind es immer wieder gesetzliche Herausforderungen, die an unsere Kunden gestellt werden, und zwar sowohl an die bestehenden Kunden als auch an neue Kunden. Unsere Aufgabe ist es, hierauf sehr schnell, sehr pragmatisch und auch konsequent zu reagieren. Nicht im Hinblick darauf, aus gesetzlichen Situationen den meisten Ertrag zu schlagen, sondern im Hinblick auf langfristig funktionierende Lösungen in enger Beziehung zu unseren Kunden aus der Wohnungswirtschaft.

### **Sie sprachen von der schnellen Jahresendrechnung .....**

Jan-Christoph Maiwaldt: 59 Jahre Erfahrung im Bereich der Messtechnik und Abrechnung geben uns eine gute Ausgangsposition. Wichtig ist uns, unseren Kunden - hauptsächlich Liegenschaftsbesitzer und -verwalter - schnell und unkompliziert die erstellte Heizkostenabrechnung zu liefern. Bei der Optimierung dieses Ablaufes geht es in erster Linie darum, die Kosten, beispielsweise von Brennstofflieferungen an Heizanlagen, richtig dem Verbrauch entsprechend zu verteilen und das Ergebnis so schnell wie möglich zur Verfügung zu stellen. Ziel ist es, dass unsere Kunden problemlos nach Ende der Heizperiode ihre Abrechnung erledigt haben und für das nächste bevorstehende Wirtschaftsjahr eine sichere Planungsgrundlage haben.

*59 Jahre Erfahrung im Bereich der Messtechnik und Abrechnung*

### **Was machen sie sonst noch mit den Daten?**

Jan-Christoph Maiwaldt: Darüber hinaus arbeiten wir daran, Energieeffizienzhinweise aus den Daten zu erheben, die wir für unsere Kunden messen. In Zukunft werden Lösungen entwickelt, die das Monitoring von Energieverbräuchen ganzer Liegenschaften ermöglichen.

### **Und der Neubau ...?**

Jan-Christoph Maiwaldt: Es wird immer energiesparender gebaut. Im Neubau werden in der Regel auf Funk basierende fernauslesbare Geräte installiert, die den modernsten Ansprüchen genügen. Natürlich ist das ebenso der Innovationstrend für den Bestand.

### **Sie messen ja nicht nur, Sie liefern ja auch Wärme?**

Jan-Christoph Maiwaldt: Ja, URBANA bietet als Energiedienstleister nicht nur das Contracting an, sondern auch das Betreiben von Heizanlagen des Kunden. Sie unterstützt damit die Wohnungswirtschaft beim Einsparen von Energie. Wenn hierzu Modernisierungen der Anlagen anstehen kann auch durch URBANA investiert werden.



*Jedem Haus  
gewachsen.*

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

Und weil wir modular kombinierbare Produkte anbieten, sind auch den Gestaltungsmöglichkeiten keine Grenzen gesetzt.

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

**Perfekt aufgestellt!**

**Schoeck** | Balkonsysteme

### **D.h sie übernehmen dann auch die Anlagen?**

Jan-Christoph Maiwaldt: Traditionell ist es so, dass URBANA anbietet Bestandsanlagen zu übernehmen, um durch Optimierung ihres Betriebs sowie durch Weiterentwicklung der Heizanlagen Lösungen zu schaffen, die den Primärenergiefaktor der Immobilie verbessern. Daneben wird dann immer auch der Gesamtenergieverbrauch über die Optimierung die Jahresnutzungsdauer reduziert. Gerade hier sehen wir erhebliches Potenzial. Aufgrund der Gesetzeslage ist es aber immer noch schwierig, die Einsparung zwischen den Liegenschaftsbesitzern und ihren Mietern zu teilen, doch wissen wir, dass der Hebel für Energieeinsparung in der optimierten Betreibung bestehender Anlagen und in der Schaffung neuer Lösungskonstellationen liegt.

*Optimiertes betreiben bestehender Anlagen*

### **Wie sieht so eine Lösung beispielsweise aus?**

Jan-Christoph Maiwaldt: Nehmen wir folgende Situation: Ein Wohnungsunternehmen möchte seine bestehenden Heizanlagen in unterschiedlichen Liegenschaften um Blockheizkraftwerke ergänzen. Aus unserer Sicht, gerade im Hinblick auf die Grundlastoptimierung, eine sehr gute und wünschenswerte Investition. Die Idee wäre nun, das Ziel der Verbesserung des Primärenergiefaktors zu verfolgen durch den Einsatz regenerativer Brennstoffe. Konkret heißt das dann, dass die bestehenden Heizanlagen in ihrem Betrieb reduziert werden, während die Grundlast durch Blockheizkraftwerke abgedeckt wird, die dann beispielsweise mit Bio-Methan befeuert werden.

### **Neben der Wärme wird also auch Strom produziert und alles Bio. ...**

Jan-Christoph Maiwaldt: Ja. Das ist ein wichtiger Schritt in die Zukunft. Das Wohnungsunternehmen, bislang selber Wärmeversorger, wird mit uns auch zum dezentralen Stromlieferanten. Der produzierte Strom wird bislang ins Netz eingespeist und nach EEG vergütet. Davon profitieren die Firmen, aber besonders die Mieter durch niedrige Nebenkosten.

### **Stichwort: gering investive Energiesparmaßnahmen.**

Jan-Christoph Maiwaldt: Ein ganz wichtiger Ansatz: Bei den Heizanlagen, die wir beispielsweise für Berliner Wohnungsunternehmen betreiben, geht es nicht darum, in Anlagen neu zu investieren, sondern vielmehr durch kluge Analyse sowie gering investive Maßnahmen die Effizienz der Anlagen deutlich zu erhöhen. Dafür sorgt sehr qualifiziertes Personal direkt vor Ort.

*Durch kluge Analyse sowie gering investive Maßnahmen die Effizienz der Anlagen deutlich zu erhöhen*

### **Ist das der Schritt zum Gebäudemanagement?**

Jan-Christoph Maiwaldt: Ja. Das technische Gebäudemanagement hat sich in der Tat aus dem eigenen Anlagebetrieb und dem Betrieb von Drittanlagen entwickelt- es ist sozusagen aus dem Heizungskeller heraus gewachsen: In den letzten Jahren hat sich im Bereich der Liegenschaftsbetreuung eine sehr effektive Dienstleistung entwickelt, welche darauf abzielt, die ungeplanten Instandhaltungskosten der Wohnungswirtschaft abzusichern. Wir sind hier also eigentlich mit unserer Fachkenntnis eine Art Versicherer für die Wohnungswirtschaft. Gegen eine garantierte Pauschale pro Quadratmeter geben wir die Gewähr dafür ab, dass all diese kleinen ungeplanten Instandhaltungsmaßnahmen, die in einem Gebäude anfallen von uns effizient erledigt werden. In gewissem Sinne sind wir an dieser Stelle auch Mittler zwischen Mieter- und Eigentümerinteresse: Wir leisten Gewähr dafür, dass eine notwendige Reparaturmaßnahme so effizient wie möglich für beide Seiten durchgeführt wird.

### **Stichwort Trinkwasser.**

Jan-Christoph Maiwaldt: Die Kalo)Gruppe hat sich seit Juni 2011 als erster Komplettanbieter massiv auf dieses Thema vorbereitet.

### **Wie sind Sie vorgegangen?**

Jan-Christoph Maiwaldt: Wir haben uns ganzheitlich mit dem vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Prozessablauf auseinandergesetzt: Meldung des Gebäudebestandes an das Gesundheitsamt, Installation der Probenentnahmestellen, zertifizierte Verprobung, Transport der Proben zu den Prüflaboren und Ergebnisberatung. In der Tat muss vieles im Detail berücksichtigt werden: So muss zum Beispiel am Trinkwasserventil desinfiziert das Trinkwasser entnommen werden aber gleichzeitig durch entsprechende Verschlusssysteme sichergestellt sein, dass kein Wasserdiebstahl begangen wird. Die vielen Schnittstellen zwischen verschiedenen Dienstleistern vermeiden wir durch unser Komplettangebot aus einer Hand.

*Komplettangebot aus einer Hand*

### **Da steckt doch eine große Logistik hinter?**

Jan-Christoph Maiwaldt: Allerdings. Die KALO)Gruppe verfügt aber über die Kompetenz im Bereich der Geräte und deren Installation und über einen eigenen Außendienst. Derjenige, der die Probe entnimmt, muss dementsprechend zertifiziert sein, damit das jeweilige Labor mit seinen Qualitätssicherungsmaßnahmen auch hinter der Probenanalyse stehen kann. Diese Zertifizierung der Probennehmer übernehmen die von uns ausgewählten Labore. Inzwischen haben wir 260 Probennehmer geschult und zertifizieren lassen. Ein weiterer Punkt ist die Logistik: Wie kommt die Probe zum Labor? Oder komplizierter: Wie kommt sie vom Probennehmer in einer bestimmten Zeit an die zentrale Sammelstelle und von dort aus zum Labor.

### **Über welche Größenordnungen sprechen wir?**

Jan-Christoph Maiwaldt: Ca. 1000 Proben am Tag, allein von uns. 1000 Proben, auf die sich die Labore, die bisher meist nur Einzelproben analysiert haben, einstellen müssen. Man kann sich vorstellen, welche Änderungen in den prozessualen Abläufen das mit sich bringt. Der nächste Punkt ist die Analyse. Dies ist Aufgabe der Labore, welche ein stehendes Verfahren haben. Nach der Analyse gibt es wieder eine Schnittstelle: Die Ergebnisse müssen rückgemeldet werden. Idealerweise zuerst an unseren Auftraggeber aus der Wohnungswirtschaft, im schlechteren Falle muss danach das Gesundheitsamt informiert werden.

*Ca. 1000 Proben am Tag, allein von uns*

### **Und dann...?**

Jan-Christoph Maiwaldt: Nun, auch hier sind wir gefordert: Wer einen positiven Befund erhält, fragt sich natürlich was zu tun ist. Wir leisten die Ergebnisberatung. Und hier ist KALORIMETA durch die dezentrale Vertriebsorganisation besonders gut aufgestellt. Wir sind in jedem Bundesland, in den meisten Städten und Regionen der Bundesrepublik mit eigenen oder von uns beauftragten Kräften vor Ort, um all diese Schnittstellen zu koordinieren. Dies ist eine ganzheitliche Dienstleistung, die uns auf den Leib geschneidert ist.

Sie sehen, die KALO)Gruppe stellt sich den Herausforderungen der Branche und ist als verlässlicher, kompetenter Partner der Wohnungswirtschaft ausgezeichnet aufgestellt.

**Herr Maiwaldt, danke für das Gespräch.**

# Aareon-Chef Dr. Manfred Alflen: Wohnungsunternehmen vernetzen sich künftig mehr und mehr mit ihren Geschäftspartnern

Die Studie „Unternehmenstrends 2020“ des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) analysiert umfassend die zukünftigen Trends für die Wohnungswirtschaft. In eindrucksvoller Weise zeigt sie auf, dass neben den steigenden Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit Themen wie Sozialmanagement, Pflege, Marketing und Customer Relationship Management zunehmend an Bedeutung gewinnen. Dabei wird die Relevanz der Verknüpfung gesellschaftlicher und wohnungswirtschaftlicher Trends deutlich herausgestellt. Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, macht in einem Gespräch mit Wohnungswirtschaft Heute die Chancen der Effizienzsteigerung durch IT deutlich.

## **Herr Dr. Alflen, was sind Ihrer Meinung nach die wichtigsten Voraussetzungen für Immobilienunternehmen, um angesichts der vielseitigen Anforderungen erfolgreich zu agieren?**

Dr. Manfred Alflen: Wie die Gespräche mit unseren Kunden zeigen, stellt sich die Wohnungswirtschaft zunehmend differenzierter dar. Neben den Boom-Regionen gibt es Regionen, in denen der Wettbewerbsdruck durch ein schwieriges Marktumfeld kontinuierlich steigt. Zudem verändern sich die Erwartungen der Eigentümer, die mehr Informationen, mehr Transparenz und ein effizientes Reporting über ihre Immobilieninvestitionen verlangen. Hinzu kommt der technologische Fortschritt, der im Prinzip alle Handlungsbereiche der Wohnungsunternehmen von der Haustechnologie bis zur IT und von der Organisations- und Führungsstruktur bis zur Produktentwicklung und -vermarktung betrifft. Das alles zusammen hat zu tiefgreifenden Wandlungsprozessen in den Wohnungsunternehmen geführt. Man kann zusammenfassend sagen, dass die Anforderungen an die Immobilienwirtschaft vielschichtiger und komplexer geworden sind.

*Anforderungen an die Immobilienwirtschaft sind vielschichtiger und komplexer*

## **Welche Rolle spielt die IT in diesem Kontext?**

Dr. Manfred Alflen: Die gerade angesprochenen Veränderungen haben eines gemeinsam: Um den genannten Herausforderungen unternehmerisch sinnvoll begegnen zu können, benötigen die Wohnungsunternehmen als erstes transparente Informationen. Nur so lassen sich Analysen über Immobilienbestand, Kundenstruktur sowie Immobilien- und Bevölkerungsstruktur in der Region vernünftig durchführen – als Entscheidungsgrundlage für die Unternehmensstrategie. Beispielsweise können mithilfe von IT-basierten CRM-Systemen (Customer Relationship Management) Wohnungen sowie Serviceleistungen rund um das Kernprodukt „Wohnen“ zielgruppengerecht angeboten werden.

Auch die Kundenkommunikation kann effizienter und individualisierter gestaltet werden. Darüber hinaus lässt sich der Mieterservice signifikant verbessern: so beispielsweise im Bereich der Instandhaltung durch eine schnelle Bearbeitung des Schadenfalls sowie im Bereich der Auskunftserteilung durch einen schnellen Datenzugriff. Dafür müssen zentral vorliegende Daten dezentral, zum Beispiel in den Servicecentern oder auch mobil auf Tablet-Rechnern oder Smartphones, zur Verfügung stehen. Das lässt sich nach meiner Erfahrung ohne eine moderne IT-Infrastruktur nicht bewältigen.

### **Was bedeutet der verstärkte Einsatz von IT für Immobilienunternehmen?**

Dr. Manfred Alflen: Die Zunahme der Komplexität von IT, die großen Datenmengen, die Anforderungen an Datenschutz und -sicherheit sowie Datenverfügbarkeit steigen. Neben den bereits geschilderten Themen werden sich die Wohnungsunternehmen künftig mehr und mehr mit ihren Geschäftspartnern vernetzen, um hoch effiziente Prozesse auch über Unternehmensgrenzen hinweg zu implementieren. Das spart Kosten und erhöht gleichzeitig die Prozessqualität. Eine derartige Anwendung ist zum Beispiel unser Service-Portal Mareon oder unser neues Angebot Aareon Rechnungsservice. Voraussetzung ist ein schneller und sicherer Informationsfluss vom Dienstleister zum Wohnungsunternehmen. Hier spielt ein professioneller und zuverlässiger IT-Partner eine zentrale Rolle.

*Service-Portal Mareon oder Aareon Rechnungsservice*

### **Welche Bedeutung hat in diesem Zusammenhang das Thema Cloud Computing für die Immobilienwirtschaft?**

Dr. Manfred Alflen: Cloud Computing wird in der Immobilienwirtschaft zukünftig immer wichtiger, um der steigenden Komplexität zu begegnen. Der stetige Anstieg der Anforderungen an die Wohnungsunternehmen sowie die immer komplexer werdende IT führen zu einem Innovations- und Kostendruck aufseiten der Unternehmen. Eine Vielzahl von Immobilienunternehmen möchte sich jedoch auf ihr Kerngeschäft konzentrieren und IT aus ökonomischen Gründen nicht allein entwickeln und betreiben. Hier ist Cloud Computing ein zuverlässiges Verfahren, um vom IT-Know-how eines Spezialanbieters zu profitieren, ohne selbst groß investieren zu müssen. Ein besseres Vermietungsmanagement können wir beispielsweise mit einem internetbasierten Interessentenmanagement, das integriert mit unseren ERP-Systemen funktioniert, anbieten. Damit unterstützen wir Unternehmen, in Mietermärkten schneller zu vermieten. Perspektivisch können wir uns auch sehr gut CRM-Lösungen aus der exklusiven Aareon Cloud vorstellen, die man schnell und unkompliziert zu seinem ERP-System „dazubucht“.

### **Worin liegen die Vorteile von Cloud Computing?**

Dr. Manfred Alflen: Cloud Computing bietet eine Vielzahl von Vorteilen. Die IT-Leistungen können flexibel und individuell als Service und plattformunabhängig über ein Netzwerk bezogen werden. Durch dieses Outsourcing werden sowohl Investitionsaufwendungen für Hard- und Software als auch Kosten für Wartung und Aktualisierung der Systeme erheblich reduziert. Das Immobilienunternehmen kann sich in erster Linie auf sein Kerngeschäft konzentrieren und muss keine eigenen IT-Spezialisten beschäftigen.

*Sich auf sein Kerngeschäft konzentrieren*

### **Sehen Sie trotz der genannten Vorteile auch Risiken durch das Cloud Computing?**

Dr. Manfred Alflen: Viele Unternehmen haben derzeit noch Bedenken hinsichtlich des Datenschutzes, aber dies ist weitestgehend unbegründet. Die Inbetriebnahme eines Rechenzentrums erfordert eine regelmäßige Zertifizierung. Da gerade im Bereich der Immobilienwirtschaft dem Schutz personen- und finanzbezogener Daten eine entscheidende Bedeutung zukommt, sollte für Cloud Computing ein erfahrener und zertifizierter Partner ausgewählt werden. Außerdem empfehlen wir unseren Kunden eine exklusive Cloud, die nur ihnen zur Verfügung steht und alle Vorteile des Cloud Computings mit höchsten Sicherheitsstandards vereint.

### **Warum sollten sich Kunden speziell für die Aareon Cloud entscheiden?**

Dr. Manfred Alflen: Aareon weist sowohl eine mehr als fünfzigjährige Erfahrung als IT-Anbieter in der Immobilienwirtschaft als auch eine jahrzehntelange Erfahrung als Betreiber eines Rechenzentrums auf. Wir sind uns der Verantwortung hinsichtlich Datenschutz und -sicherheit bewusst und betreiben deshalb unsere Rechenzentren unter höchsten Sicherheitsstandards. Aufgrund unserer exklusiven, hochmodernen und ausfallsicheren Infrastruktur im Rechenzentrum in Mainz sowie in unserem Backup-

Rechenzentrum in Wiesbaden wurden wir nach PS 951 A/B zertifiziert. Das Sicherheitskonzept ist selbst auf utopisch anmutende Bedrohungs- und Katastrophenszenarien abgestimmt.

**Welche Entwicklungsperspektiven sehen Sie für Aareon?**

Dr. Manfred Alflen: Aareon ist eine international agierende Gruppe. Durch die internationale Zusammenarbeit können wir die Erfahrungen aus verschiedenen Märkten nutzen, um Know-how zu bündeln – für mehr Innovationen und damit für mehr Kundennutzen. Beispiele hierfür sind Entwicklungen unserer französischen Tochtergesellschaft Aareon France, die in unserem ERP-System Wodis Sigma berücksichtigt worden sind, und erste Systeme der niederländischen SG|automatisering, die im Aareon Rechenzentrum in Mainz installiert wurden, sowie die Unterzeichnung des Partnervertrags von Aareon France mit SAP im vergangenen Jahr.

*Erfahrungen aus verschiedenen Märkten nutzen, um Know-how zu bündeln*

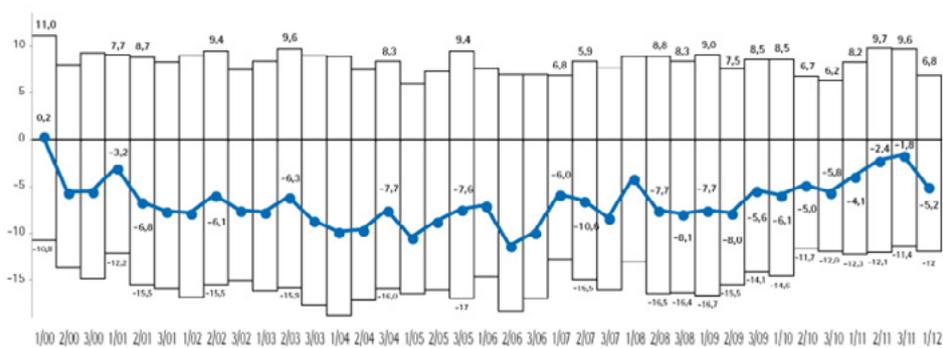
**Herr Dr. Manfred Alflen vielen Dank für das Gespräch!**



# Frühjahrsumfrage 2012 der privaten Bausparkassen: Sparziel „Konsum“ erreicht Spitzenposition Sparneigung sinkt

Das Sparziel „Konsum/Spätere Anschaffungen“ hat im Frühjahr 2012 das Sparziel „Altersvorsorge“ als Spitzenreiter abgelöst. Auf Platz 3 folgt wie bisher „Erwerb/Renovierung von Wohneigentum“. Das zeigt die zum 44. Mal von TNS Infratest, Bielefeld, im Auftrag des Verbandes der Privaten Bau-sparkassen durchgeführte repräsentative Umfrage zum Sparverhalten der Bundesbürger. Interviewt wurden dabei über 2.000 Bundesbürger im Alter von 14 Jahren und mehr. Die Umfrage wird drei Mal im Jahr durchgeführt.

## Sparklima-Index Deutschland



Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

Mit einem Zuwachs gegenüber der Herbstumfrage 2011 um 0,9 Prozentpunkte auf 58,5 Prozent liegt das Sparziel „Konsum/Spätere Anschaffungen“ im Frühjahr 2012 ganz vorne. Auf Platz 2 folgt der bisherige Spitzenreiter „Altersvorsorge“. Dieses Sparziel verlor 11,7 Prozentpunkte und erreicht jetzt nur noch einen Wert von 54,2 Prozent. Drittwichtigstes Sparziel bleibt „Erwerb/Renovierung von Wohneigentum“ mit 50,5 Prozent nach zuvor 51,4 Prozent. Erst mit großem Abstand folgt das Sparziel „Kapitalanlage“, das um 1,9 Prozentpunkte auf 31,7 Prozent abnahm.

Der Anteil der Sparer ist im Frühjahr 2012 deutlich niedriger als der der Nicht-Sparer. Das Verhältnis beträgt jetzt 44,1 Prozent zu 55,1 Prozent. Das entspricht einem Rückgang der Sparer um 7,0 Prozentpunkte bzw. einem Zuwachs der Nicht-Sparer um 6,6 Prozentpunkte. Diese Ergebnisse zeigen nach Auffassung des Vorstandsvorsitzenden des Verbandes der Privaten Bausparkassen, Andreas J. Zehnder, zweierlei: „Die Umschuldung Griechenlands, die zum Zeitpunkt der Befragung das vorherrschende Thema war, hat die Bundesbürger nicht weiter verunsichert. Wer sparen kann, will sich auch mal was gönnen. Trotzdem sehen sich weniger als zuvor in der Lage, etwas auf die hohe Kante zu legen.“ Hier seien die Nachwirkungen der Finanzkrise zu spüren.

Dies wird auch bei der Frage nach dem künftigen Sparverhalten deutlich: 6,8 Prozent der Befragten geben an, mehr zu sparen. Das sind 2,8 Prozentpunkte weniger als im Herbst 2011. Der Anteil der Bundesbürger, die künftig weniger sparen wollen, liegt umgekehrt mit 12,0 Prozent um 0,6 Prozentpunkte höher als bei der letzten Umfrage.

Einmal im Jahr wird auch nach den genutzten Geldanlagen gefragt: Danach belegt das traditionelle „Sparbuch“ (einschließlich Spareinlagen, Banksparplan) mit 52,0 Prozent den vordersten Platz. Auf Rang 2 kommt das „Sparen auf einem Girokonto“ mit 38,3 Prozent – dicht gefolgt vom „Bausparvertrag“ mit 35,1 Prozent. Platz 4 nehmen die „Renten- und Kapitallebensversicherungen“ mit 34,2 Prozent ein. „Kurzfristige Geldanlagen“ (Termingeld, Tagesgeld, Festgeld) werden von 31,2 Prozent genutzt. An sechster Stelle steht die „Riester-Rente“ mit 22,8 Prozent. Die „Immobilie“ als Geldanlage nennen 21,1 Prozent, „Investmentfonds“ 20,5 Prozent und „Aktien“ 13,5 Prozent. „Sicherheit ist für den Bundesbürger nach wie vor das oberste Gebot“, so Zehnder.

Die sinkende Sparneigung zeigt sich auch beim Sparklima-Index des Verbandes. Er wird als Saldo aus den Prozent-Anteilen derjenigen, die künftig mehr sparen wollen, und derjenigen, die künftig weniger sparen wollen, berechnet. Nach dem Höchststand im Herbst 2011 mit -1,8 ist er im Frühjahr 2012 deutlich auf -5,2 gesunken.

*„Sicherheit ist für den Bundesbürger nach wie vor das oberste Gebot“, so Zehnder.*

**Alexander Nothhaft**

**STOLPUNDFRIENDS**  
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

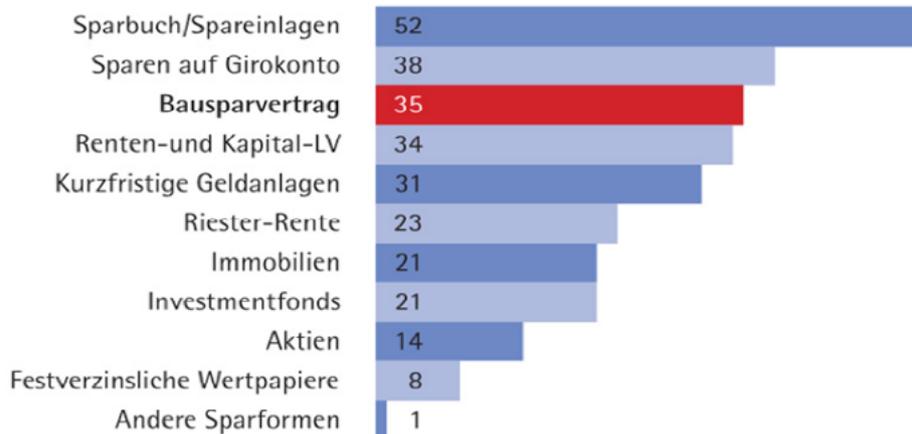
## Mieterqualität verbessern?

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

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

## Geldanlagen der Bundesbürger 2012

Angaben in % – Mehrfachnennungen möglich



Quelle: tns Infratest

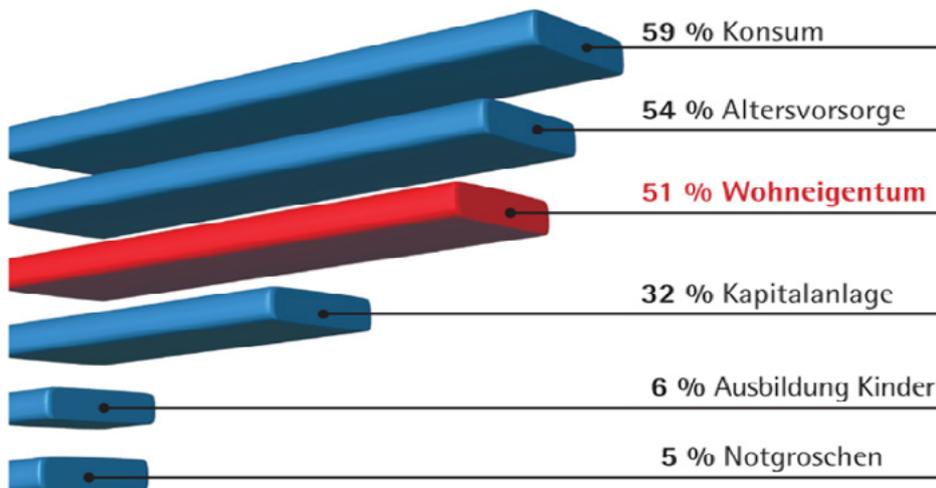


Verband der Privaten  
Bausparkassen e.V.

## Sparmotive der Bundesbürger

Frühjahrs-Befragung 2012 · Durchschnittliche Anteile in %\*

\*Die Summe der Prozentanteile ergibt wegen Mehrfachnennungen mehr als 100 Prozent



Quellen: Verband der Privaten Bausparkassen e.V., Infratest



Verband der Privaten  
Bausparkassen e.V.

Um-Frage

## degewo Berlin: Freiburger Ex-OB Rolf Böhme gibt Nachhilfe in Sachen ökologischer Stadtumbau

Freiburg gilt weltweit als ökologische Musterstadt. „Damit auch Berlin auf mittlere Sicht nachhaltiger wird, bedarf es öffentlicher Förderungen und öffentlicher Modellprojekte, bei denen auch die kommunalen Unternehmen eine wichtige Rolle spielen“, erläuterte der Freiburger Oberbürgermeister a.D. Rolf Böhme auf die Frage: Was kann Berlin von der grünen Stadt Freiburg lernen? Rund 150 Gäste waren der Einladung der degewo zur 8. Veranstaltung der Reihe „Verantwortung für die Stadt“ gefolgt und ins Palais der Kulturbrauerei im Prenzlauer Berg gekommen. Sie erlebten eine kurzweilige Diskussion mit überraschenden Einblicken.

Ein Wohnquartier, in dem auf 1.000 Bewohner nur 116 Autos kommen, 75 Prozent mit dem Fahrrad zur Arbeit fahren und der Eigenstromanteil bereits seit Jahren bei rund 50 Prozent liegt – in Freiburg gibt es das. „Wir tun als degewo auch bereits eine ganze Menge – von der umfassenden energetischen Sanierung, der Einführungen eines zentralen Energiemanagements, bis zur Errichtung von Blockheizkraftwerken“, sagte degewo-Vorstandsmitglied Frank Bielka zu Beginn und schloss die Frage an die Diskutanten an: „Tun wir genug? Was könnten wir noch unternehmen? Können wir von Freiburg lernen?“

Ein Vergleich zwischen Berlin und Freiburg, sagte der renommierte Nachhaltigkeits-Experte Ruggero Schleicher-Tappeser, ist nur schwer möglich. Er kennt beide Städte, hat lange Zeit in Freiburg gearbeitet und lebt seit 2008 in Berlin. Hier vermisst er „die klare Vision zugunsten einer ökologischen Stadtentwicklung“. In Freiburg reichen die Wurzeln der „Green City“ bis in die 1970-er Jahre zurück. Das sei von anderen Städten und Metropolen nicht aufzuholen. Dennoch betonte auch Rolf Böhme: „Die Energiewende kommt nicht von allein. Auch die Hauptstadt muss dafür die Ärmel hochkrepeln.“

Der öffentliche Personennahverkehr in Berlin sei bereits hervorragend, müsse aber noch mehr Vorrang erhalten. Berlin, sagte der langjährige Oberbürgermeister von Freiburg in der von Radioeins Programmchef Robert Skuppin moderierten Runde, sollte die preisdämpfende Wirkung von Neubauten im Wohnungsbereich nutzen. Damit habe man in Freiburg sehr gute Erfahrungen gemacht. Auch Schleicher-Tappeser meinte: „Berlin hat das Potenzial nachzuverdichten und sollte dies nutzen. Am besten immer unter ökologischen Gesichtspunkten.“ Rolf Böhme regte an, ein klimaneutrales Quartier zu schaffen, das zeigt, was heute alles möglich ist.

Einig waren sich alle Gäste des Abends, dass die Energiewende nicht zum Nulltarif zu haben ist. Rolf Böhme appellierte daher an den Bund und das Land Berlin, die notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen, die beispielsweise eine bessere steuerliche Abschreibung ermöglichen. Gleichzeitig müssten aber auch alle Mieter erkennen und akzeptieren, dass die Energiewende ohne einen eigenen Beitrag nicht möglich ist. degewo-Vorstandsmitglied Frank Bielka wusste da Erfreuliches aus dem Unternehmen zu

*Die degewo ist das führende Wohnungsunternehmen in Berlin. Mit über 72.000 verwalteten Wohnungen und rund 1.000 Mitarbeitern zählen wir zu den größten und leistungsfähigsten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Unsere Bestände befinden sich in allen Stadtteilen Berlins, und wir verbessern stetig unseren Service, so dass wir den vielfältigen Bedürfnissen unserer Kunden entsprechen. Als kommunales Wohnungsunternehmen übernehmen wir Verantwortung für die Stadt Berlin und ihre Menschen*



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

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

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

berichten. „In Beständen, die wir energetisch modernisiert haben, liegt der Leerstand bei nur 1,5 Prozent. Wir sind also in aller Regel dann voll vermietet. Das spricht für die hohe Akzeptanz der Mieterinnen und Mieter. Zudem sinken die warmen Betriebskosten um 40 bis 50 Prozent, was sich mit deutlich geringeren Nebenkosten bemerkbar macht.“

„In einer kleinen Stadt ist vieles leichter“, zog Rolf Böhme ein Fazit auf die Eingangsfrage: Was Berlin von Freiburg lernen könne, „aber das Thema bleibt dasselbe. Wir müssen die enormen Auswirkungen der Energiewende annehmen und danach handeln“. Angeregt diskutierten die Gäste und Besucher in der Kulturbrauerei noch lange nachdem das Podium aufgehoben war.

Unter der Überschrift „Verantwortung für die Stadt“ hat die degewo im Jahr 2007 eine Veranstaltungsreihe ins Leben gerufen, in der zweimal jährlich Zukunftsthemen diskutiert werden. Zu den Gästen zählten bereits der Bestseller-Autor Wladimir Kaminer und Zukunftsforscher Prof. Horst Opatowski.

**Lutz Ackermann**

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

## Willkommen im Dienstleistungsnetzwerk!

Die strategische Allianz der Besten



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

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



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

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

# Expertenbefragung bestätigt: Jeder 2. Neubau mit Schimmel belastet – Bundesweit 10 Milliarden Sachschaden?

Im Rahmen des 2. Würzburger Schimmelpilz Forums fand eine Befragung der Teilnehmer zur Schimmelpilzbelastung in Neubauten statt. 70 Prozent der befragten Architekten, Bausachverständigen, Bau- und Sanierungsunternehmer sowie Juristen aus Deutschland und Österreich sind der Meinung, dass mindestens jeder 2. Neubau mit Schimmelpilz belastet ist. Einige der Experten gehen sogar davon aus, dass in Deutschland jeder Neubau einen (verdeckten, nicht sichtbaren) Schimmelpilzschaden hat. Der bundesweite Sachschaden wurde von 79 Prozent der Befragten auf mindestens 5 Milliarden Euro geschätzt. Davon wiederum schätzen 40 Prozent ein Sachschadenspotential von 20 Milliarden Euro und mehr.



Hoher Informations- und Aufklärungsbedarf, das rege Besucherinteresse bei der Erstveranstaltung im März letzten Jahres sowie die große Nachfrage des Fachpublikums nach einer Folgeveranstaltung, veranlassten Dr. Gerhard Führer, Leiter des unterfränkischen Instituts Peridomus und Veranstalter des Forums, zu einer Neuauflage des Würzburger Schimmelpilz Forums. Im Focus standen dieses Jahr Schimmelschäden in Neubauten. „Ein weitgehend unbekanntes, aber hochaktuelles und brisantes Thema, das alle am Bau Beteiligten wie Planer, die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und jeden Bauherrn betrifft“, so Dr. Gerhard Führer. Immer mehr Neubauten sind bereits in der Bauphase mit Schimmelpilzen in den Innenräumen belastet. Die Ursachen hierfür sind vielfältig: Planung, Bauleitung, Bauausführung und/oder witterungs-

*Der Tagungsband zur Veranstaltung kann für 28 Euro über die Website des Veranstalters [www.peridomus.de](http://www.peridomus.de) angefordert werden.*

bedingte Feuchteinträge sind dafür verantwortlich. Schnelles Bauen ohne notwendige Trocknungszeiten der Bausubstanz begünstigt dies. Doch Kosteneinsparungen durch zeitnahen Erstbezug stehen (noch) im Vordergrund. Und so wird meist schnellst möglich die Gebäudehülle geschlossen, damit wetterunabhängig die Innenausbauten erfolgen können. Dabei werden beispielsweise in ein massiv gebautes Einfamilienwohnhaus alleine durch Baumaterialien wie Beton, Mörtel, Estrich und Putze ca. 10 bis 20 Kubikmeter Wasser eingebracht. Dies entspricht einer Wassermenge von 10.000 bis 20.000 Litern - und Feuchtigkeit ist die wesentliche Grundlage für jedes Schimmelpilzwachstum. Doch auch komplexe Gebäudetechnik und rasante Technologiesprünge stellen die Bauwirtschaft vor neue Herausforderungen, denn seitens der ausführenden Unternehmen fehlen oftmals das Know-how und die Erfahrungswerte im Umgang mit den neuen Baumaterialien und den einhergehenden Problemen. Energieeffiziente und damit dichte Bauweisen gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV), fehlerhaftes Lüftungs- aber auch falsches Heizverhalten verschärfen diese Problematik noch zusätzlich. Fazit: Die so in den Gebäuden verbleibende Feuchtigkeit bildet einen idealen Nährboden für Schimmelpilzwachstum.

**Schimmelschaden in der Dämmung; Foto Gerd Warda**

## Jeder 2. Neubau mit Schimmelschaden belastet?



Im Rahmen des 2. Würzburger Schimmelpilz Forums, am Freitag, dem 23. März 2012, fand daher eine Befragung der rund 100 Teilnehmer aus Deutschland und Österreich statt. Laut Umfrage des Instituts Peridomus gehen 70 Prozent der befragten Architekten, Bausachverständigen, Bau- und Sanierungsunternehmer sowie Juristen davon aus, dass mindestens jeder 2. Neubau mit Schimmelpilz belastet ist. Einige der Experten sind

sogar der Meinung, dass in Deutschland jeder Neubau einen Schimmelpilzschaden hat. "Weil es keine belastbaren Zahlen, Daten und Fakten zu Schimmelpilzbelastungen in Neubauten gibt, ist dringender Forschungsbedarf nötig", fordert deshalb Dr. Führer. Und solange systematische Untersuchungen fehlen, ist das Erfahrungswissen einiger Weniger aus ihrer praktischen Tätigkeit gefragt. "Bundesweit liegt bisher auch keine Erhebung zu den Sanierungskosten bei Schimmelschäden in Neubauten vor", bedauert Führer. Fest steht jedoch, dass bei einem Schaden oftmals 50.000 Euro und mehr in eine fachgerechte Sanierung zu investieren sind. Bei rund 200.000 deutschen Neubauten jährlich summiert sich dies schnell zu einem Milliardenbetrag. Dies deckt sich mit dem Ergebnis der Umfrage: 79 Prozent der Experten des Würzburger Schimmelpilz Forums schätzen aufgrund ihrer Erfahrungswerte den bundesweiten Sachschaden auf mindestens 5 Milliarden Euro. Davon wiederum gehen 40 Prozent sogar von einem Sachschadenspotential von 20 Milliarden Euro und mehr aus. Ein horrender Betrag, der aber zumindest teilweise erklärt, weshalb seit dem Jahr 2010 drei Versicherungsunternehmen die Kosten für Schimmelpilzsanierungen aus ihren Versicherungsleistungen ausgeschlossen haben. Daraus ergeben sich Konsequenzen für alle am Bau Beteiligten: 1. Wenn keine Versicherungsleistung (mehr) besteht, kann ein Schimmelschaden im Neubau schnell zum wirtschaftlichen Ruin des Schaden verursachenden Unternehmens führen und zum Alptraum für den Bauherrn werden. 2. Vor diesem Hintergrund muss das Thema "Feuchtigkeit" aktiv angegangen werden, ein "Feuchtemanagement" ist beim Neubau zur Vermeidung von Bauschäden dringend nötig.

## Würzburger Schimmelpilz Forum: Ursachenforschung und Aufklärung

Ursachenforschung und Aufklärung zu Schimmelpilzbelastungen in neu errichteten Wohnungen und Bürogebäuden lieferte das Würzburger Schimmelpilz Forum. Experten aus Deutschland und Österreich referierten und informieren über neueste wissenschaftlich-technische Erkenntnisse, aktuelle Nachweismethoden und innovative Sanierungstechniken: Dipl.-Ing. Wolfgang Wulfes, Architekt, öffentlich bestellter und vereidigter (ö. b. u. v.) Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Vorsitzender des BVS Sachverständige Bayern, informierte über die Feuchtigkeitsursachen für Schimmelbildung im

**Dr. Gerhard Führer, Dipl.-Kfm. (Univ.) Nikolaus Kuner, Architekt Dipl.-Ing. Bernhard Riedl, Dipl.-Ing. Rolf Schmidt, Thorsten Lenz, Architektin Dipl.-Ing. Jasmin Wallner, Gerd Warda, und Dipl. Arch. Dr. Christian Hanus,**

*Über das peridomus Institut Dr. Führer: Im Jahr 1993 gründete Dr. rer. nat. Gerhard Führer, öffentlich bestellter und vereidigter (ö. b. u. v.) Sachverständiger für Schadstoffe in Innenräumen, das peridomus Institut Dr. Führer. Das Institut führt bundesweit "Innenraumchecks" zur Klärung und Vermeidung von Gebäudebedingten Erkrankungen durch. Vor dem Hintergrund neuester naturwissenschaftlicher und medizinischer Erkenntnisse erfolgt dabei eine systematische chemisch-analytische und mikrobiologische Bestandsaufnahme von Wohnungen und Häusern, Büroräumen, gewerblichen und öffentlichen Gebäuden wie Verwaltungen, Schulen und Kindergärten. Im Rahmen seiner Sachverständigentätigkeit zeigt Führer Lösungen für sach- und fachgerechte Sanierungen auf.*

Neubau. Zur Lokalisierung von verdeckten, nicht sichtbaren Schimmelschäden durch systematische Untersuchungsmethoden mit dem Schimmelspürhund und im Labor referierten Dipl.-Ing. Jasmin Wallner, Architektin, Master of Science aus Wien und Thorsten Lenz, Ausbilder und Führer von Schimmelspürhunden aus Langenselbold. "Schimmel im Neubau erkannt - was nun?" fragte Dr. Gerhard Führer, ö. b. u. v. Sachverständiger für Schadstoffe in Innenräumen und Leiter des Instituts peridomus. Führer, Experte und Dozent für Schimmelpilzbelastungen in Innenräumen, erläuterte die systematische Vorgehensweise bei Schimmel im Neubau.

"Wie erkennt und beseitigt man Schimmelschäden im Neubau" war Thema einer Diskussionsrunde, eröffnet und moderiert von Dr. Christian Hanus, Dipl. Arch. ETH vom Department für Bauen und Umwelt der Donau-Universität Krems in Österreich. Was Lüftungsanlagen im Neubau leisten erläuterte Dipl.-Ing. Rolf Schmidt aus Celle, Architekt und Mitglied des Vorstandes im Verband für Wohnungslüftung e. V. Über die rechtlichen Aspekte von Schimmelschäden in Mietwohnungen informierte Rechtsanwalt Hans-Dieter Nicolay von der Kanzlei Rechtsanwälte Nicolay & Kremling. Nicolay ist Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins Würzburg. Zu "Schadens- und Konfliktpotentialen durch Schimmel im Neubau und Bestand, divergierende Interessenslagen bei den Protagonisten der Wohnungswirtschaft" referierte Dipl.-Kfm. (Univ.) Nikolaus Kuner, Strategy Consultant, München. Die Auswirkungen von Schimmelschäden auf die Bautechnik aus Sicht des Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erläuterte Dipl.-Ing. Bernhard Riedl, Architekt und ö. b. u. v. Sachverständiger für Schäden in Gebäuden, München. Gerd Warda, Chefredakteur von "Wohnungswirtschaft heute" aus Bosau eröffnete und moderierte die Diskussionsrunde "Welche Maßnahmen sind zur Vermeidung von Schimmelschäden im Neubau nötig?"

**Christine Scharf**

*Dr. Führer beschäftigt sich bereits seit seinem Studium der Biologie und Chemie an der Universität in Würzburg mit Schadstoffen in Innenräumen und die praxisnahe Umsetzung wissenschaftlicher Erkenntnisse. Unmittelbar nach dem Studium war er in München bei der Gesellschaft für Umwelt und Gesundheit (GSF) in der Umweltforschung tätig.*



**DESWOS**

Über 150 Millionen Kinder in der Welt sind obdachlos oder wohnen unter unerträglichen Bedingungen. Die DESWOS will Kindern und ihren Familien ein menschenwürdiges Zuhause geben. Bitte helfen Sie uns dabei!

**DZI** Spende kommt an!  
Spendenkonto:  
Sparkasse KölnBonn  
Konto 660 22 21  
BLZ 370 501 98

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

# Prof. Dr. Manfred Stock, Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung: Auswirkungen des Klimawandels auf die Bauwirtschaft

Alle Wetter, wo ist er denn, der Klimawandel? Das fragen sich sicherlich viele Deutsche und ihre mitteleuropäischen Nachbarn, nachdem uns der Winter nicht nur in den vorherigen zwei Jahren, sondern auch 2012 mit dem Hoch „Dieter“ klirrende Kälte ins Land geschickt hat. Auf Einladung des InnovationsZentrums Bau Berlin Brandenburg hat Prof. Dr. Manfred Stock vom PIK, dem Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung spannende Einblicke in unser aktuelles Klimageschehen gewährt und die für alle Bauherrn, Wohnungsunternehmen und sonstigen Bauakteure wichtige Frage diskutiert: Mit welchen Auswirkungen des Klimawandels muss denn in der Bauwirtschaft tatsächlich gerechnet werden?

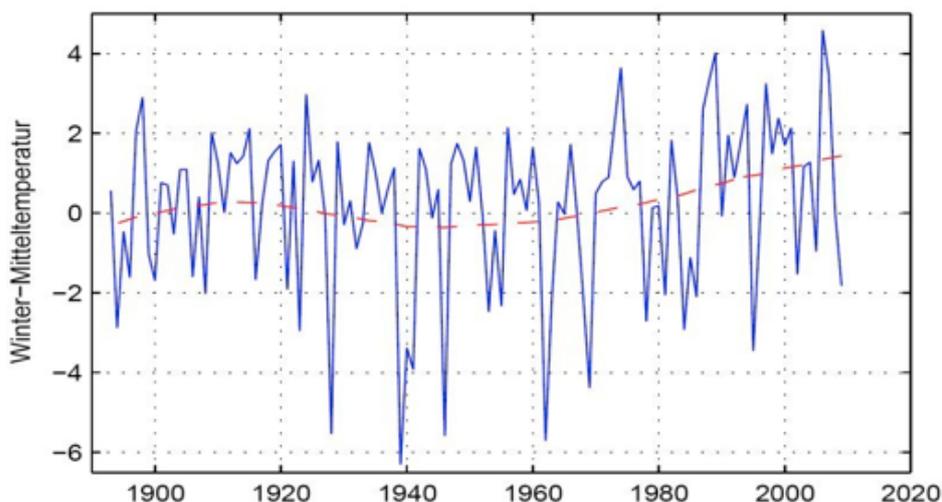


Abbildung 1 Klimazeitreihe Winter-Mitteltemperatur 1893 - 2010 in Potsdam (PIK-Wetterstation Potsdam)

Zwei kalte Winter:

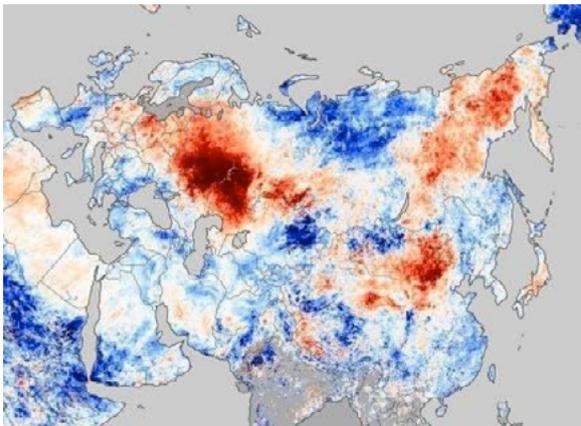
## Wo bleibt die Globale Erwärmung?

Mit dieser und ähnlich skeptischen Fragen müssen sich Klimaforscher wie Prof. Stock des Öfteren auseinandersetzen. Dabei zeigen über längere Zeiträume aufgenommene Messungen vor allen Dingen eines: die Extrem-Wetterlagen nehmen zu.

Messungen der Temperaturabweichungen im Winter 2010 im Vergleich zu 1950 bis 1981 beispielsweise haben ergeben, dass die zum Teil tiefen Temperaturen in Deutschland und Nordmitteleuropa entgegen dem globalen Trend zur Erwärmung stehen. Gleichzeitig war aber der Sommer 2010 ein hitzemäßiger Rekord-Sommer. Die verheerende Hitzewelle in Russland im Sommer 2010, bei der rund 12 Mio. Hektar Land verbrannten, untermauert diese Beobachtungen. Doch auch in Deutschland selber lassen sich zunehmende Wetterextreme feststellen. So hatte die Elbe in Dresden 2010 ihren Niedrigpegelstand am 12. Juli und bereits fünf Wochen später im August ihren Hochpegelstand erreicht. Im

brandenburgischen Mühlberg und entlang der Elbe zwischen Brandenburg und Sachsen hinterließen zu Pfingsten 2010 wahrscheinlich mehrere Tornados abgedeckte Häuser, beschädigte Kirchen und umgeknickte Bäume. Ein Todesopfer war auch zu beklagen. Für Prof. Stock sind dies in der Summe Anzeichen dafür, dass der Klimawandel und seine Auswirkungen bereits deutlich zu erkennen sind.

## Stärkere Wetterextreme



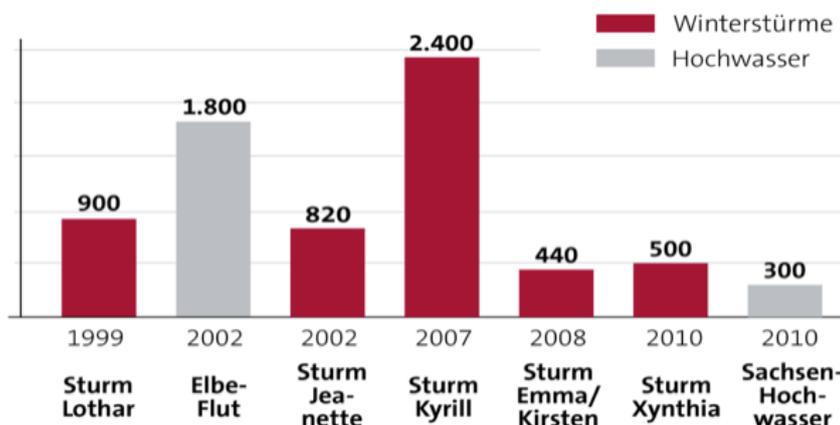
Ein sehr guter Indikator, der zugleich die ökonomische Reichweite des Klimawandels beziffert, sind die Versicherungsschäden in Deutschland, die durch Winterstürme und Hochwasser verursacht werden. Eine Klimastudie, die der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) u.a. zusammen mit dem PIK hat erarbeiten lassen, kommt zu dem Ergebnis, das künftig bspw. Hochwasser, wie

Temperaturabweichung auf dem Festland Eurasiens 2010; Quelle: NASA <http://neo.sci.gsfc.nasa.gov>

sie in Deutschland heute durchschnittlich etwa alle 50 Jahre vorkommen, alle 25 Jahre eintreten werden. Auch Sturmschäden nehmen bis zum Jahr 2100 um mehr als 50 % zu. Vor allen Dingen extreme Unwetter werden zukünftig verstärkt auftreten und dabei größere Schäden an Gebäuden verursachen.

Im PIK rechnet man damit, dass besonders schadenträchtige Sturmereignisse in kürzeren Abständen, etwa alle 10 Jahre, eintreten werden, was bis zum Ende des 21. Jahrhunderts eine Verdreifachung der Schadensumme auf 7 8 Milliarden Euro pro Dekade gegenüber heute zur Folge hat. Der Orkan „Kyrill“ verursachte 2007 2,4 Milliarden Euro Schaden. Einen gewichtigen Schadensanteil werden intensivere Winterstürme und großflächige Stürme wie „Kyrill“, „Lothar“ und „Jeanette“ im Westen der Republik, etwa in Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen hervorrufen.

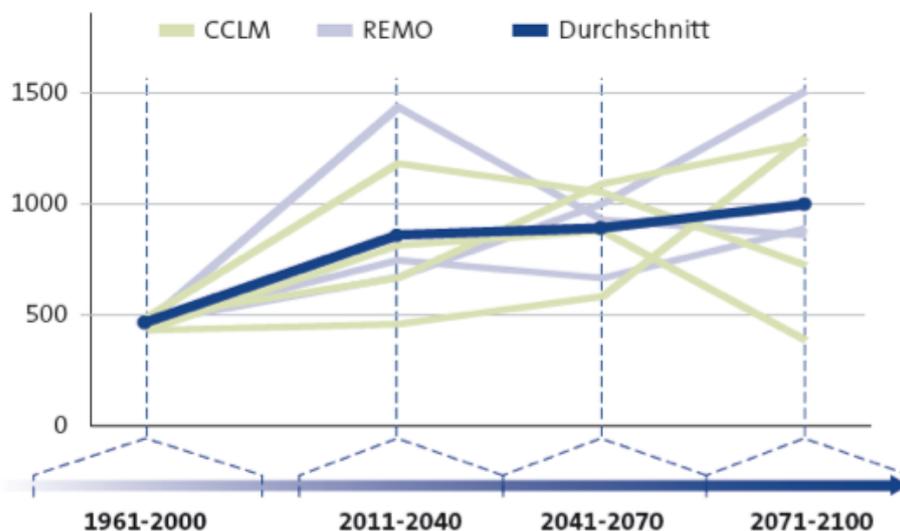
Risikobehaftet sind ebenso Siedlungsgebiete an den Ufern der großen deutschen Flüsse, für die, trotz aller Unsicherheiten in den Ergebnissen und Prognosen der Studie, mindestens mit einer Verdoppelung der Schäden durch Hochwasser gerechnet wird. Die Tenden-



Versicherungsschäden in Mio. Euro durch große Naturgefahren in Deutschland. Quelle: GDV-Klimastudie 2011 (<http://www.gdv.de/2011/11/schadensszenarien-bis-zum-jahr-2100/>)

zen lassen erkennen, dass an Rhein, Elbe, Ems, Weser und Donau Überschwemmungen durch Starkregen und Sturzfluten zunehmen werden. In diesem Zusammenhang betont Prof. Stock, dass heute im Durchschnitt mit einem Schaden von 500 Millionen Euro pro Jahr durch Hochwasser gerechnet wird, diese Schadenerwartung in Zukunft aber deutlich steigen wird.

Für die östlichen Regionen Deutschlands wird hingegen mit heftigeren sommerlichen Unwettern in der zweiten Hälfte dieses Jahrhunderts gerechnet. Diese treten als Starkniederschläge oder Hagel auf und sollen bereits zw. 2011 und 2040 25 % mehr Schäden verursachen. Eine letzte ernstzunehmende Gefahrenquelle ist in den Wintern die Schneelast auf Gebäuden. Schnee kann sehr unterschiedliche Lasten auf Dächern erzeugen, wobei das Auflastgewicht in  $\text{kg}/\text{m}^2$  (entspricht  $\text{l}/\text{m}^2$  oder einem Niederschlag in  $\text{mm}$ ) entscheidend ist:



*Mit der Veranstaltungsreihe NACHHALTIGKEIT DURCH INNOVATION möchte das InnovationsZentrum Bau Berlin Brandenburg e.V. aufzeigen, welche ökonomischen, ökologischen und soziokulturellen Potenziale Innovationen für das nachhaltige Bauen bieten und diese in regelmäßig durchgeführten Fachveranstaltungen und Workshops im Detail vorstellen.*

**Hochwasserschadenmodell des PIK und Entwicklung des langjährigen Schadenniveaus: hydrologische Modellierungen in verschiedenen Szenarien basierend auf CCLM- bzw. REMO-Klimadaten. Werte in Millionen Euro. Quelle: GDV-Klimastudie 2011 (<http://www.gdv.de/2011/11/schadensszenarien-bis-zum-jahr-2100/>)**

## Dachlast

10 cm lockerer Pulverschnee	10 $\text{kg}/\text{m}^2$
10 cm Nass-Schnee	40 $\text{kg}/\text{m}^2$
10 cm Eis	90 $\text{kg}/\text{m}^2$
10 cm hoch stehendes Wasser	100 $\text{kg}/\text{m}^2$

Während extreme Schneelasten in der Vergangenheit des Öfteren diverse Hallen und Gebäude zum Einsturz gebracht haben, ist in Anbetracht der Klimatendenz zu häufigeren Starkniederschlägen in den kommenden Wintern nicht nur eine bessere Risikovorsorge und Katastrophenmanagement gefragt, sondern gerade auch bauliche Anpassungen in den Risikoregionen von Nöten.

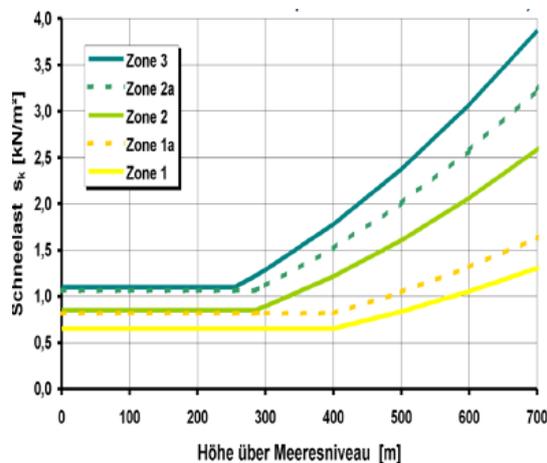
All diese klimawandelbedingten Szenarien machen in jedem Fall klar, dass es in Zukunft enorm wichtig werden wird, Schadensentwicklungen im Abgleich mit regionalen Klimamodellen und Versicherungsdaten zu ermitteln und genauestens zu untersuchen.

*Zur Auftaktveranstaltung „INTELLIGENTE WEGE FÜR DEN WERTERHALT VON BAUWERKEN“, moderiert von Prof. Dr.-Ing. Bernd Kochendörfer (TU-Berlin), wurde der Fokus auf Nachhaltigkeit gelegt, d. h., wie Bauwerke zukünftig errichtet und instand gehalten werden, um vorzeitige Verluste in den darin gebundenen Ressourcen und Energien zu vermeiden.*

## Schwerpunkte für die Bauwirtschaft

Bevor es überhaupt zur eigentlichen Gebäudeplanung kommen kann, muss schon seitens der Kommunen und Behörden bei der Flächennutzungsplanung eine Risikoabschätzung bspw. für Gebiete in Flussufernähe und solche mit Überschwemmungshistorie erfolgen und dementsprechend mit Baulandzuweisungen restriktiver umgegangen werden. Bestands- und Neubauten in Risikoregionen müssen mit Bewässerungssystemen ausgestattet werden, die für Starkregenereignisse ausgelegt sind. Die Gebäudehülle, also Fassaden und Öffnungen, muss darüber hinaus Sicherheit vor größeren Wassermengen bieten, die einzudringen drohen, fordert die Versicherungswirtschaft. Ebenso sollten Architekten und Planer, wo nötig, starken Sturmereignissen widerstehende Dachkonstruktionen entwerfen oder bestehende Systeme mit geeigneten Schutzkomponenten und Verstärkungen ausstatten. Von Hitzewellen ausgehende Belastungen für Bewohner und Baukörper verlangen genauso nach innovativen technologischen Lösungen, die das Raumklima ohne größeren Energieaufwand regulieren.

Weitere Informationen:  
 InnovationsZentrum Bau Berlin  
 Brandenburg e.V.  
 Geschäftsstelle am Institut für  
 Bauingenieurwesen der Techni-  
 schen Universität Berlin  
[www.izb-ev.de](http://www.izb-ev.de)



Schneelastzonen in Deutschland nach DIN 1055-5

## Fazit: der Klimawandel ist ein Intelligenztest

Prof. Stock sieht vielschichtige Anforderungen, die der Klimawandel stellt. Deshalb ist er für die Bauwirtschaft Intelligenztest und Herausforderung zugleich, nicht nur standortbezogene Anpassungen an die aufgezeigten Wettererscheinungen vorzunehmen, sondern auch vom reinen Energieverbrauch in der Bauwirtschaft wegzukommen. Nur durch die intelligente Kombination von Klimaschutz und Anpassung der baulichen Strukturen kann sich die Bauwirtschaft zukünftig dem Klimawandel stellen.



Imelda formt ihre

## Ziegel

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

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



DESWOS

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



# Der Gebäudelebenszyklus: Ganzheitliche Modelle zahlen sich nachhaltig aus

Nachhaltigkeit ist ein zentrales Anliegen in der Immobilienwirtschaft. Laut Statistik der Europäischen Union verursachen Gebäude in der Staatengemeinschaft rund 40 Prozent der europäischen Treibhaus-Emissionen. Umwelt- und Klimaschutz sowie die Sicherung der Energieversorgung zählen zu den großen globalen Herausforderungen.



Justizzentrum Chemnitz

Die Klimaschutzziele auf internationaler und nationaler Ebene sind ambitioniert: Die Bundesregierung plant eine Reduktion der Treibhausgasemissionen um 40 Prozent bis 2020. Dies führt zu einem neuen Niveau unternehmerischer und sozialer Verantwortung. Die Immobilienwirtschaft kann und muss einen erheblichen Beitrag hierzu leisten – ressourcenschonende Neubauten und eine erhöhte Sanierungsintensität stehen im Fokus. Die enormen Einsparpotenziale und technischen Möglichkeiten haben dabei unmittelbare Auswirkungen auf den wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Wirkungsgrad von Immobilien.



Die Branche wird sich zunehmend ihrer Verantwortung bewusst. In den vergangenen zehn Jahren hat sich in der Immobilienwelt ein Paradigmenwechsel vollzogen. Auslöser sind verschärfte regulatorische Rahmenbedingungen, der Wunsch zur Ressourcenschonung, steigende Energiepreise, Zugangshemmnisse bei der Finanzierung sowie die zunehmende Sensibilisierung seitens der Investoren und

Justizzentrum Chemnitz

Immobilienutzer. Nachhaltigkeit von Gebäuden wird zu einem wichtigen Qualitätsmerkmal. Neben Wirtschaftlichkeit und Ressourcenschonung stehen auch die Anforderungen der Nutzer an Komfort und Funktionalität eines Gebäudes hoch im Kurs.

Positive Auswirkungen auf die Profitabilität der nachhaltigen Gebäude bestärken diese Entwicklung. Es zeigt sich, dass die zunehmende Nachhaltigkeitsorientierung zu einer erhöhten operativen Effizienz führt. Wer heute eine Immobilie plant, ohne Nachhaltigkeit zu berücksichtigen, nimmt Wertverluste und nicht planbare Kostensteigerungen in Kauf. Dies führt zu einer Neuorganisation der Immobilienmärkte und seiner Akteure. Investoren, Bauherren, Entwickler und Vermieter müssen ihre Geschäftsmodelle anpassen, denn Mieter und Eigennutzer stellen erhöhte Anforderungen nach neuen Konzepten, die den steigenden Anforderungen an Nachhaltigkeit gerecht werden. Die Branche hat erkannt, dass die bisherige Beschaffungspraxis für Immobilien an ihre Grenzen kommt, da die Ansprüche höher und die Immobilien komplexer werden. Die Immobilienbranche sucht daher nach Systemlösungen aus einer Hand, analog zur IT- oder Automobilbranche.

Durch eine ganzheitliche Betrachtung des Lebenszyklus und die Optimierung beim Gebäudeentwurf, der Materialauswahl, der funktionalen Einteilung sowie Anlagentechnik lassen sich die Potenziale einer Immobilie bereits in der frühen Planungsphase ausschöpfen. Dazu muss man sich vor Augen führen, dass bei fast allen Gebäuden der Großteil der Lebenszykluskosten während des Betriebes der Immobilie anfällt. Auf diese Weise können erhöhte Investitionen häufig bereits nach wenigen Jahren durch Einsparungen in der Betriebsphase kompensiert werden.



Für die Praxis sind daher integrale Planungsansätze und partnerschaftliche Geschäftsmodelle gefordert. Alle Lebensphasen – von der Konzeption über die Errichtung und den langjährigen Betrieb bis zur Revitalisierung oder dem Rückbau – werden mit Blick auf die verschiedenen Nachhaltigkeitsaspekte analysiert und in ihrem Zusammenwirken optimiert. Ziel ist das Erreichen von wirtschaftlichen Potenzialen, einer hohen technischen, funktionalen und gestalterischen Qualität sowie möglichst geringe Auswirkungen auf die Umwelt. In Zusammenhang mit öffentlichen Immobilien hat sich in den letzten Jahren die partnerschaftliche Realisierung von Aufgaben gemeinsam mit der Privatwirtschaft bewährt. Public Private Partnership (PPP) hat zum Hauptziel, die einzelnen Leistungen wie Planung, Bau, Betrieb und ggf. Finanzierung derart miteinander zu verknüpfen, dass

*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*

*Teil 3 - Konzept „one“: Wandel in der Immobilienwelt drängt zum Umdenken: Lebenszyklusan-satz hilft, Wohnraummangel zu mindern*

**BBPS New Headquarters  
Innenhof**

ein optimales Gesamtprodukt entsteht. Mit dem integrierten Leistungsangebot „one – Real Estate Performance Guarantee“ bietet Bilfinger Berger als erstes Unternehmen der Branche auch privaten Immobilienbesitzern die gleichen Vorteile, von denen die öffentlichen Hand bereits profitiert. Das Angebot umfasst alle Leistungen und Services, die über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie erforderlich sind. Hinzu kommt eine umfassende Qualitäts- und Kostengarantie für den Bau und Betrieb von Immobilien über die gesamte Vertragslaufzeit hinweg. Durch die Bündelung sämtlicher Aufgaben und die langfristige Ausrichtung des Angebots lassen sich nicht nur Termine und Kosten leichter einhalten, sondern auch die Gesamtinvestitionen nachweislich reduzieren. Nachhaltig errichtete und bewirtschaftete Immobilien mit einem planbaren Kostenrahmen sind das Ergebnis der Zusammenarbeit.



Eine wesentliche Komponente dabei ist die Erkenntnis, dass die wirtschaftliche, ökologische und soziokulturelle Qualität die Produktivität der Immobilie und die Zufriedenheit der Nutzer signifikant beeinflusst. Nachhaltigkeitszertifikate oder vergleichbare Nachweise nehmen in der Immobilien- und Bauwirtschaft einen immer höheren Stellenwert ein. Zertifizierungssysteme für nachhaltige Gebäude und der damit einhergehenden Transparenz bieten Käufern, Nutzern und Entwicklern bessere Planungssicherheit und dienen als Entscheidungsgrundlage. Auf dem deutschen Markt finden aktuell verschiedene Nachhaltigkeitszertifikate Anwendung; das Zertifikat der Deutschen Gesellschaft

**BBPS New Headquarters Eingang Nacht**

für Nachhaltiges Bauen (DGNB) oder andere internationale Labels, z. B. LEED und BREEAM, ebenso wie firmeneigene Zertifikate. Der Trend zu Nachhaltigkeitszertifikaten ist begrüßenswert, er reicht jedoch alleine nicht aus. Der entscheidende Fortschritt zu nachhaltigem Immobilienmanagement wird nur gelingen, wenn neben den regulatorischen Zertifikaten der Beschaffungsprozess rund um die Immobilie optimiert wird. Hierzu sind in der Privatwirtschaft neue Beschaffungsmodelle analog der PPP-Modelle der öffentlichen Hand notwendig, die eine Gesamtverantwortlichkeit rund um den Immobilienlebenszyklus etablieren. Nur so können die aktuell nicht genutzten Effizienzpotenziale von Immobilien genutzt werden.

Ein solches ganzheitliches Leistungsangebot bietet Bilfinger Berger „one“ an. Um die Qualität eines Bauprojekts unter dem Blickwinkel der Gesamtwirtschaftlichkeit über den Lebenszyklus und Nachhaltigkeit optimal umzusetzen, bezieht „one“ alle relevanten Kriterien aus Bau und Betrieb frühzeitig in die Planungsphase ein, u. a. entsprechende Kriterien von Nachhaltigkeitszertifikaten. So hat die neue Hauptverwaltung für Bilfinger Berger Power Services in Oberhausen, die als Pilotprojekt mit dem neuen Lebenszyklus-Angebot realisiert wird, das DGNB-Vorzertifikat in Silber bereits erhalten. Der Grundstein für den Neubau wurde im Dezember 2011 gelegt.

Weitere ausgezeichnete Referenzprojekte von Bilfinger Berger sind unter anderem zwei PPP-Projekte, das neue Regionshaus Hannover und das Justizzentrum Chemnitz, sowie das Bürogebäude Laim290 in München.



# » Es spielt keine Rolle, wie du Golf spielst, nur mit wem.«

(Unbekannter Verfasser)

Sie golfen gern? Sie schätzen gute Gespräche mit Kollegen aus Ihrer Branche? Dann sichern Sie sich jetzt Ihre Teilnahme an dem exklusiven Sportevent der Immobilienwirtschaft.

- Region Südwest, Hohenhardter Hof in Wiesloch-Baiertal: 29.06.2012
- Region Süd, Schloss Reichertshausen in Reichertshausen: 20.07.2012
- Region West, Schloss Auel in Lohmar-Wahlscheid: 24.08.2012



[www.Golftrophy-fuer-die-Immobilienwirtschaft.de](http://www.Golftrophy-fuer-die-Immobilienwirtschaft.de)



**Teilnahmebedingungen:** Sie sind in der Immobilienwirtschaft tätig, sind Mitglied eines anerkannten Golfclubs und verfügen über eine Stammvorgabe bis -54. Die Turniere sind vorgabewirksam.

Mit einer detailgenauen Planung und hohen Qualitätsanforderungen beim Bau hat das Regionshaus Hannover den KfW-40-Energiestandard erreicht und wurde mit dem Deutschen Gütesiegel Nachhaltiges Bauen in Gold ausgezeichnet.

Umfassende Leistungen von Bilfinger Berger in den Phasen Entwicklung, Planung, Bau und Revitalisierung sowie die intensive Zusammenarbeit aller Partner ermöglichten es, das vorgegebene Budget um 20 Prozent zu unterschreiten.

Bilfinger Berger entwickelte ein umfassendes Konzept für das Regionshaus Hannover, das neben der Funktionalität die hohen Anforderungen an den Energiestandard im Fokus hatte. Bereits in der frühen Planungsphase wurde eine innovative Technik für die effiziente Umsetzung eines energiesparenden Bauteilkühlsystems erarbeitet, bei der Betonrohdecken als Kältespeicher genutzt werden und ein Erdsondenfeld die nötige Energie liefert. Der KfW-40-Energiestandard wurde mit einer speziellen Dämmung der gesamten Gebäudehülle und der energetischen Optimierung von Bauteilanschlüssen erreicht. Umfragen und Messungen attestieren zudem, dass Komfort und Funktionalität des Gebäudes die Anforderungen der Nutzer übersteigen.

Auch das Justizzentrum Chemnitz wurde mit dem Deutschen Gütesiegel für nachhaltiges Bauen ausgezeichnet. Bei dem integralen Ansatz lag ein besonderer Fokus auf der Optimierung der Kosten im Gebäudebetrieb und einer hohen Flächeneffizienz. Neben Planung, Finanzierung und Erstellung umfasst das Projekt auch den anschließenden Betrieb über einen Zeitraum von zunächst 20 Jahren. So geben die Mitarbeiter von Bilfinger Berger Facility Services Auskunft am Empfang, kümmern sich u. a. um die Ver- und Entsorgung und erfüllen klassische Haumeisterdienste. Durch die öffentlich-private Zusammenarbeit spart der Freistaat Sachsen rund 14 Prozent der Gesamtkosten gegenüber einer Umsetzung in Eigenregie – und hat zudem Kostensicherheit über die Betriebskosten für 20 Jahre.

Für eine maßgeschneiderte, mit dem Deutschen Gütesiegel ausgezeichnete Büroimmobilie mit nachhaltiger Energieversorgung steht Laim290 in München. Hier sparte eine Lösung mit vorgefertigten Fassadenelementen Kosten und verkürzte die Bauzeit um über sechs Wochen. Die nachhaltige Ausrichtung des Gebäudes wird u. a. mit einer Geothermie-Anlage unterstützt, über die regenerative Energien genutzt werden.

Integrale Planungsansätze sowie partnerschaftliche Geschäftsmodelle ermöglichen es, eine ganzheitliche Vorgehensweise umzusetzen, dadurch Ressourcen in ökonomischer und ökologischer Hinsicht zu schonen und Gebäude in hoher Qualität auszustatten. Nachhaltige Gebäude gewährleisten einen hohen Werterhalt und lassen sich besser vermieten und verkaufen. Für die Nutzer zeigen sich Vorteile u. a. in messbar geringeren Betriebskosten, einer gestiegenen Produktivität und höherem Komfort. Nachhaltigkeit ist eine zentrale Zukunftsaufgabe und sollte damit Teil eines ganzheitlichen Immobilienverständnisses sein. Entscheidend ist, dass auch die Immobilienbranche analog zu anderen Branchen moderne und ganzheitlich lösungsorientierte Beschaffungsansätze etabliert, um Immobilien für die Zukunft sicher realisieren zu können.

**Dr. Christian Glock**

# Energiekosten 2011: Deutlicher Rückgang beim Verbrauch, aber Schwachstellen bei Heizungsanlagen bremsen Energieeinsparungen

„Die günstigste und umweltfreundlichste Energie ist die, die gar nicht erst verbraucht wird“, kommentiert Lothar Schäfer, Vorsitzender der Geschäftsführung der Techem Energy Services GmbH den positiven Trend der Energiekostenentwicklung. „Bereits Maßnahmen mit geringem Investitionsaufwand verbessern die Energiebilanz von Bestandsgebäuden. Investitionen von zwei bis fünf Euro pro Quadratmeter Wohnfläche lösen im Mittel Energieeinsparungen von zehn Prozent aus.“



Heizkosten gespart;  
Foto Gerd Warda

Erste Trenddaten für die Energieverbrauchsstudie „Energiekennwerte 2012“ des Energiemanagers Techem bestätigen die Prognose vom Januar, wonach die Deutschen im Vorjahr deutlich Heizkosten einsparen konnten. Der Energieverbrauch für Raumheizung ist 2011 sowohl bei Heizöl, Erdgas als auch Fernwärme im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunken. Durchschnittlich 18 Prozent weniger Energie haben die Deutschen im vergangenen Jahr für die Raumbeheizung aufwenden müssen. Von den Einsparungen profitieren die Verbraucher aufgrund der Preisentwicklung bei den verschiedenen Energieträgern jedoch auf unterschiedliche Weise: So sparten Verbraucher, die mit Erdgas heizen, rund 13,5 Prozent an Heizkosten. Auch mit Fernwärme ließ sich sparen. Hier lagen die Kosten 2011 um mehr als acht Prozent unter denen von 2010. Bei Heizöl verpufften die Einsparungen im Verbrauch durch die hohen Brennstoffkosten. Deshalb zahlten die Verbraucher in 2011 hier ein Prozent mehr als 2010. Die Energieverbrauchsstudie „Energiekennwerte 2012“ gilt in der Wohnungswirtschaft als Standardwerk und erscheint im November 2012.

## Da geht noch mehr

Studien haben gezeigt, dass rund 90 Prozent aller Heizanlagen im Wohnungsbestand durch überdimensionierte und veraltete Komponenten nicht im energetisch optimalen Bereich betrieben werden. Diese Schwachstellen können beispielsweise durch den Austausch von Pumpen und Ventilen sowie mit einer optimierten Betriebsführung beseitigt werden. Die Wirksamkeit geringinvestiver Maßnahmen ist signifikant, wird jedoch unterschätzt: Investitionen von zwei bis fünf Euro pro Quadratmeter Wohnfläche lösen im Mittel Energieeinsparungen von 10 Prozent aus. Anders als aufwendige Sanierungsmaßnahmen, die ohnehin pro Jahr nur an ein bis zwei Prozent der Gebäude durchgeführt werden, sind geringinvestive Maßnahmen speziell im Mietwohnbereich attraktiv weil sozial verträglich. Bei geringem Mitteleinsatz und zweistelligen Energieeinsparungen rechnen sich solche Maßnahmen bereits nach wenigen Jahren.

*rund 90 Prozent aller Heizanlagen im Wohnungsbestand können durch überdimensionierte und veraltete Komponenten nicht im energetisch optimalen Bereich betrieben werden*

Ute Ebers

The advertisement features a blue background with a horizontal line representing the water surface. Above the line, four colorful fishing floats (yellow, red, purple, green) are visible. Below the line, four different types of fishing bait are shown: a yellow square, a white worm, a green caterpillar, and a red strawberry. In the bottom left corner, a goldfish is swimming. In the top right corner, the logo for 'STOLPUNDFRIENDS' is displayed, consisting of a blue cube icon and the text 'STOLPUNDFRIENDS' in bold, with 'Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989' underneath.

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

## Berlin: Blockheizkraftwerk versorgt UNESCO-Welterbe-Siedlung „Weiße Stadt“

Der Berliner Senator für Stadtentwicklung und Umwelt, Michael Müller, hat das Blockheizkraftwerk „Weiße Stadt“ der Deutsche Wohnen AG in Berlin-Reinickendorf offiziell in Betrieb genommen. Das Blockheizkraftwerk (BHKW) ist eines der größten in der deutschen Wohnungswirtschaft und versorgt in Kombination mit einer hochmodernen Kesselanlage 2.500 Wohnungen umweltfreundlich mit Wärme und Warmwasser.



Berlin Weiße Stadt

Senator Michael Müller: „Denkmalschutz und Umweltschutz harmonisch aufeinander abzustimmen, ist nicht einfach. Was der Umwelt guttut, beeinträchtigt gelegentlich wertvolle, historische Bausubstanz. Aber es gibt auch Projekte, von denen alle profitieren: Das größte Blockheizkraftwerk der Berliner Wohnungswirtschaft rechnet sich für die Umwelt und für die Mieterinnen und Mieter. Verglichen mit der alten Befeuern durch Heizöl werden jährlich mehr als 3.800 t CO<sub>2</sub> eingespart. Diese technisch anspruchsvolle Anlage hilft uns deshalb, unsere klimapolitischen Ziele in Berlin zu erreichen. Bei Errichtung der Siedlung vor über 80 Jahren war die zentrale Wärmeversorgung ein außergewöhnlicher Luxus. Heute gewährleistet moderne Ingenieurkunst Wohnkomfort plus Umweltschutz. Hier zeigt ein privates Wohnungsunternehmen, wie Ökonomie, Ökologie und Denkmalschutz eine wegweisende Berliner Mischung ergeben.“

Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen AG: „Von 2009 bis Ende 2012 werden wir in die Gebäudesubstanz und die Außenanlagen der Weißen Stadt insgesamt EUR 8,7 Mio. investiert haben, ab 2013 sind weitere EUR 11 Mio. eingeplant; von diesen insgesamt knapp EUR 20 Mio. werden EUR 2,25 Mio. von Bund und Land gefördert. Bei der Umsetzung der Baumaßnahmen arbeiten wir reibungslos mit den Denkmalschutzbehörden von Bezirk und Land zusammen. Auch bei der Beantragung der Fördermittel, der Gestaltung der Gartenanlagen oder kürzlich bei der Abstimmung

*Jährlich werden mehr als 3.800 t CO<sub>2</sub> eingespart*



zum Einbau des BHKWs hat sich die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bewährt. Hier in der Weißen Stadthaben sich das Land Berlin und wir als privates Wohnungsunternehmen die Bälle ideal gegenseitig zugespielt. Im Bewusstsein der Herausforderungen, vor denen unsere Branche steht, ist das für mich ein ermutigendes Beispiel für die geglückte Kooperation zwischen Politik und Wohnungswirtschaft.“

Das Blockheizkraftwerk mit seiner elektrischen Leistung von 900 kW wird jährlich bis zu 7.200 MWh elektrische Energie produzieren, d.h. den Strombedarf für rund 2.000 Haushalte decken. Die dabei anfallende thermische Energie reicht aus, um die Warmwasserbereitung der insgesamt 2.500 angeschlossenen Wohnungen fast vollständig sicherzustellen. Im Winter übernehmen zwei moderne Gaskessel mit Abgaswärmetauscher

mit einer Gesamtleistung von 11,6 MW die Abdeckung der Spitzenlast der Heizenergieversorgung. Dr. Karl Gerhold, Vorstandssprecher der GETEC AG, betont, dass solche effizienten Blockheizkraftwerke ein wichtiger Baustein der Energiewende sind: „Die Verbindung einer konstanten Stromproduktion mit Nutzung der anfallenden Heizenergie sorgt hier dafür, dass der Primärenergiebedarf um rund 32% gesenkt wird. Auch die Mieter profitieren – trotz steigender Energiepreise – von bis zu 5% geringeren Heizenergiekosten.“

Die Weiße Stadt mit ihren gut 1.200 Wohnungen wurde zwischen 1929 und 1931 von den Architekten Otto Rudolf Salvisberg, Bruno Ahrends und Wilhelm Büning erbaut, als Freiraumplaner wirkte Ludwig Lesser. Besonders markant sind die lebhaften Farbakzente an Dachüberständen, Fensterrahmen oder Regenfallrohren sowie das weithin sichtbare „Brückenhaus“ über der Aroser Allee. Die Deutsche Wohnen AG hat den größten Teil der Siedlung 2006 erworben, ihr gehören heute über 1.000 Wohnungen. Seit 2008 steht die Weiße Stadt mit fünf weiteren Siedlungen der Klassischen Moderne auf der Welterbeliste der UNESCO.

**Manuela Damianakis**

*Deutsche Wohnen AG  
Die Deutsche Wohnen ist eine der größten börsennotierten Wohnungsgesellschaften Deutschlands, deren operativer Fokus auf der Bewirtschaftung und Entwicklung ihres Wohnungsbestands liegt. Das Portfolio umfasst insgesamt 51.103 Einheiten, davon 50.626 Wohneinheiten und 477 Gewerbeimmobilien. Die Gesellschaft ist mit 102,3 Mio. Aktien im MDAX der Deutschen Börse gelistet und wird zudem in den wesentlichen Indizes EPRA/NAREIT und GPR 250 geführt.*



Imelda formt ihre

# Ziegel

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

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



**DESWOS**

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



## D & O und die Mitversicherung von Kosten? Was ist zu beachten, Herr Senk?

Nachdem kürzlich der Bundesgerichtshof (BGH) unter den D & O versicherten Vorständen und Geschäftsführern durch seine Entscheidungen zum Verzicht des Versicherers auf sein Recht zur Anfechtung wegen arglistiger Täuschung (Beschlüsse vom 21. September 2011, Az.: IV ZR 38/09 und vom 09. November 2011, Az IV ZR 40/09, kommentiert vom Verfasser in AG 41 der Wohnungswirtschaft heute) erhebliche Verunsicherung verbreitet hatte, sorgte jüngst das OLG Frankfurt für eine erfreuliche Überraschung bei den D & O Kunden. Versicherungsexperte Wolf-Rüdiger Senk klärt auf.

Dort entschied nämlich der 7. Zivilsenat in einem Urteil vom 09. Juni 2011 zur Wirksamkeit einer – in D & O-Policen weitverbreiteten -Klausel über die Beinhaltung von Prozesskosten in der Versicherungssumme, dass diese unwirksam sei (Az.: 7 U 127/09). In dem Rechtsstreit ging es u.a. darum, ob die Klausel der streitgegenständlichen D & O-Versicherungsbedingungen, der zufolge in der Versicherungssumme der Police auch anfallende Gerichts-, Anwalts-, Sachverständigen- und Zeugenkosten enthalten sein sollten, wirksam vereinbart sei.

Das OLG vertrat hierzu mit knapper Begründung die Auffassung, diese Klausel sei intransparent und daher nach dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen gemäß § 307 Abs. 1 S. 2 BGB unwirksam. Begründet wurde diese Auffassung damit, dass der Versicherungsnehmer dieser Aufzählung der enthaltenen Kosten nicht entnehmen könne, in welchen Zusammenhängen die anzurechnenden Kosten entstehen könnten, etwa auch in Auseinandersetzungen des Versicherers mit dem Versicherungsnehmer oder Mitversicherten (OLG a.a.O. Rdnr. 65). Auch sei die Höhe der möglicherweise entstehenden Kosten für den Versicherungsnehmer nicht vorhersehbar, so dass er sich in dem Falle, dass er seine Versicherungsleistungen einklagen müsse, einem unnötigen Kostenrisiko ausgesetzt sehe.

### Weiterhin argumentierte das OLG damit,

dass die Anrechnung vom Versicherer selbst veranlasster Kosten dem Leitbild des § 150 Abs. 2 VVG a.F. widersprechen würde. Dort war geregelt, dass der Versicherer bei Vereinbarung einer bestimmten Versicherungssumme Kosten der Verteidigung und Kosten, welche auf seine Veranlassung entstehen, auch insoweit zu ersetzen hat, als diese zusammen mit der übrigen Entschädigung, die Versicherungssumme übersteigen. Daher sah das Gericht die Limitierung in der beanstandeten Klausel als eine unangemessene Benachteiligung der Versicherungsnehmerin an, so dass die Regelung in den D & O-Bedingungen zudem auch nach § 307 Abs. 1 S. 1 BGB für unwirksam erachtet wurde (OLG a.a.O.).

Derzeit bleibt abzuwarten, ob dieser Rechtsstreit noch den Weg zum BGH finden wird, so dass für diejenigen D & O-Kunden, die eine derartige Beschränkung der Kostenerstattung aufgrund Anrechnung auf die Versicherungssumme in ihren jeweiligen Verträgen verankert haben, der Zeitpunkt für Freudensprünge über den unverhofften Zuwachs an Versicherungssumme noch verfrüht sein dürfte. Immerhin ist aber festzustellen, dass auch auf Versichererseite die Erkenntnis reift, dass der Umgang mit D & O-Kunden gerade im Schadenfall oftmals verbesserungsfähig ist.

So wird in jüngster Zeit unter Anbietern von D & O-Policen diskutiert, einen „Schadenkodex“ einzuführen, in welchem Fristen und Handlungsabläufe im Schadenfall eindeutig geregelt sind, eine Regelung, die von Lloyds of London bereits implementiert wurde. Aufgrund der verborgenen Fallstricke in der jeweiligen Vertragsgestaltung sowie der Vielzahl möglicher Probleme im Schadensfall empfiehlt es sich für die Kunden jedenfalls, sich eines Spezialisten mit entsprechender Einkaufsmacht zu bedienen, um im worst case keine unliebsamen Überraschungen zu erleben.

**Wolf-Rüdiger Senk**

*Mehr zum Thema Versicherung von Immobilien finden Sie unter [www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)*



*Jedem Haus  
gewachsen.*

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

Und weil wir modular kombinierbare Produkte anbieten, sind auch den Gestaltungsmöglichkeiten keine Grenzen gesetzt.

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

**Perfekt aufgestellt!**

**Schock** | Balkonsysteme

# Steter Tropfen höhlt den Stein! Wie Wohnungsunternehmen durch regelmäßige Kampagnen im Gespräch bleiben

Aufgrund neuer gesellschaftlicher Rahmenbedingungen sind Wohnungsunternehmen heute mehr denn je einem immer schärferen Wettbewerb ausgesetzt. Kundenfindung und -bindung werden somit zu zentralen Aufgaben. Längst reicht es nicht mehr aus, auf gute Qualität und schnellen Service zu setzen. Wer erfolgreich sein will, muss sich als unverwechselbare Marke mit hohem Wiedererkennungswert positionieren. Dass dies nicht über Nacht, sondern nur durch kontinuierliche und vernetzte Marketingarbeit gelingt, weiß Branchenkenner Kay Stolp, Geschäftsführer der auf die nachhaltige Wohnungswirtschaft spezialisierten Marketing-Gesellschaft STOLPUNDFRIENDS aus Osnabrück.



Wachstum braucht Beständigkeit: Erst durch kontinuierlich umgesetzte Kampagnen kann das Unternehmensimage im Laufe der Zeit zur vollen Blüte gebracht werden.

„Kampagnen erzielen vor allem dann einen echten Mehrwert, wenn sie nicht als einmalige Aktion geplant sind, sondern mit Kontinuität eine Marke erfolgreich aufbauen. Getreu dem Motto >Einmal ist keinmal< kann es je nach Zielsetzung sinnvoller sein, sich mit jährlichen Imagekampagnen immer wieder ins Gespräch zu bringen, anstatt einmalig auf beispielsweise eine neue Unternehmensbroschüre zu setzen. Ein konsistentes, glaubwürdiges Markenbild muss gepflegt und regelmäßig aktualisiert werden, um das Vertrauen der Verbraucher zu gewinnen. Nur so erzielen Wohnungsunternehmen neben öffentlichkeitswirksamen Effekten auch einen langfristigen Imagegewinn.

Dabei ist ein strategischer Markenaufbau nicht in erster Linie eine Frage des Budgets oder den Marketingabteilungen großer Konzerne vorbehalten. Entscheidend sind vor allem eine intelligente Konzeption, die Einbeziehung der Mitarbeiter und eine konsequente Umsetzung – auch in der Kommunikation. Eine fokussierte Markenkommunikation setzt allerdings voraus, dass Wohnungsunternehmen zunächst das eigene Leistungsportfolio kritisch prüfen und ihr Angebot zielgruppengerecht differenzieren. Nur durch den Aufbau und die kontinuierliche Kommunikation von klaren Alleinstellungsmerkmalen erlangt das Unternehmen ein unverkennbares „Gesicht“. Ist der zentrale Markenkern des Unternehmens erst einmal definiert, gilt es, diesen konsequent auf die öffentliche Agenda zu bringen. Ständige Neupositionierungen und Wechsel der kommunikativen Botschaften wirken dagegen mit Blick auf langfristige Kundenbindungen kontraproduktiv.





Ist die Marke erst einmal inhaltlich aufgebaut, lässt sich der Markenkern wirkungsvoll im Rahmen strategischer Kampagnen in die Öffentlichkeit tragen. Hierbei geht es nicht allein darum, durch ein einheitliches Corporate Design den Wiedererkennungswert zu erhöhen. Marketingkampagnen, die sich vielleicht im jährlichen Turnus wiederholen, müssen auch von der konzeptionellen Seite aufeinander aufbauen. Im besten Fall gelingt es, eine solch durchgehende und originelle >Geschichte< zu erzählen, dass Kunden und Mitarbeiter schon im Vorfeld eine gewisse Erwartungshaltung an die neue Kampagne entwickeln. Gute Imagekampagnen sind meiner Erfahrung nach weitaus mehr als bloße Instrumente, mit denen ich mich im Bewusstsein meiner Kunden zurückmelden kann. Es sind >Aushängeschilder<, die mein Selbstverständnis, meine Leistungen und Werte, ja meinen gesamten

Unternehmenscharakter ausdrücken. Vor diesem Hintergrund ist es auch so besonders wichtig, Mitarbeiter und idealerweise sogar Kunden mit in die Kampagnenentwicklung einzubinden. Werden beispielsweise eigene Mieter über Fotoshootings oder Testimonials Teil der Kampagne, verwandelt sich eine einfache Werbemaßnahme in ein ganzheitliches Gemeinschaftsprojekt. Neben Vermietungsförderung und Imagebildung geht es dann auch um die dritte Säule effizienter Kampagnenwirkung: die Identifikation der Kunden mit dem Unternehmen.

Manche Kunden, für die wir regelmäßig Kampagnen entwickeln, besprechen alle vorgeschlagenen Ansätze zunächst mit ihrem gesamten Team. Ideen von Mitarbeitern werden aufgegriffen und in die Konzeption integriert. Anschließend werden gezielt eigene Mieter angesprochen, ob sie nicht Lust haben, an der neuen Kampagne teilzuhaben. Die Resonanz und Bereitschaft ist jedes Mal gigantisch. Und gerade weil alle Kunden sowie ein Großteil der Öffentlichkeit wissen, dass hier echte Kunden für >ihr< Unternehmen sprechen, wird das Wohnungsunternehmen felsenfest als sympathischer, kompetenter und qualitativer Vermieter in den Köpfen verankert.

Ein gelungenes Beispiel für diesen integrativen Ansatz ist beispielsweise die Aufbaugemeinschaft in Espelkamp. Mitarbeiter und Mieter ziehen hier jedes Jahr an einem Strang, um das Unternehmen positiv in der Öffentlichkeit darzustellen. Die Zusammenarbeit funktioniert hier sogar so gut, dass der VdW Rheinland Westfalen die entsprechende Kampagne beim „VdWettbewerb 2010“ als herausragendes Beispiel für gute Mieterkommunikation mit dem ersten Platz auszeichnete. Die gemeinsam mit der Aufbaugemeinschaft entwickelte „Meine!“-Kampagne war somit gleich in zweierlei Hinsicht die erfolgreichste. Ein Erfolg, den wir natürlich jedes Jahr erneut übertreffen möchten.

Wenn diese Ebene erreicht ist, auf der sich eine neue Kampagne zur geschätzten Tradition entwickelt hat und von großen Teilen der Öffentlichkeit kaum noch als Werbung, sondern vielmehr als Event wahrgenommen wird, erst dann hat sie das volle Potenzial vernetzten Immobilienmarketings erreicht.

## Kay Stolp

**Einmal ist keinmal: Geschäftsführer Kay Stolp erläutert, warum Image- und Vermietungsförderungskampagnen mit jährlicher Wiederholung immer erfolgreicher werden.**

# Die Ruh´ ist hin... wenn vor Gericht um Lärmbelästigung gestritten wird. Acht Beispiele!

Zu den häufigsten Ärgernissen unter Nachbarn gehört die Ruhestörung. Wohnungseigentümer und Mieter empfinden es regelmäßig als schier unerträglich, wenn sie innerhalb ihrer eigenen vier Wände mit Lärm von außerhalb belästigt werden. Sie schöpfen dann alle Rechtsmittel aus, bis hin zur Revision vor dem Bundesgerichtshof und bis zur Verfassungsbeschwerde. Mit wechselndem Erfolg. Am Beispiel von acht Fällen zeigt der Infodienst Recht und Steuern der LBS, wo die Grenzen des Zumutbaren liegen. Wo also die Lärmquelle umgehend ausgeschaltet werden muss, wenn das möglich ist, oder wo zumindest eine Mietminderung debattiert werden muss. Die Spanne reicht vom unerlaubten Bolzen Jugendlicher in der Nachbarschaft bis hin zum "Klassiker" aller Ruhestörungs-Klagen, nämlich zu den vermeintlich zu lauten Kirchenglocken.



## Beispiel 1

Wer schon einmal in der Nähe eines Altglascontainers gewohnt hat, der weiß: Das Klirren der eingeworfenen Flaschen kann sehr störend sein. So empfanden es auch zwei Familien, deren Häuser in 7 und 16 Metern Entfernung von einem Container lagen.. Sie forderten dessen Umsetzung in eine weniger bewohnte Gegend. Mit

*Wohnen in der Nähe eines Altglascontainers*

diesem Wunsch stießen sie aber vor dem Verwaltungsgericht Aachen (Aktenzeichen 6 K 2346/09) auf taube Ohren. Der Behälter durfte bleiben. Die zuständige Gemeinde habe bei der Auswahl des Standorts durchaus Vernunft walten lassen, denn ein Altglascontainer müsse gut erreichbar sein und sich in einem Bereich sozialer Kontrolle befinden. In einer entlegenen Gegend drohe eine wilde Müllkippe rund um den Container.

## Beispiel 2

Ein innerstädtischer Platz hatte sich während der Nachtzeit zu einem beliebten Treffpunkt junger Menschen entwickelt. In warmen Nächten versammelten sich dort mehrere hundert Personen, was von den Anwohnern als unzumutbar empfunden wurde. Die Ordnungsbehörde entschied sich auf deren Beschwerden hin, den Betrieb einer auf dem Platz befindlichen Trinkhalle stark einzuschränken. An Sonn- und Feiertagen sollte nur noch bis Mitternacht geöffnet sein. Das Verwaltungsgericht Köln (Aktenzeichen 1 L 492/11) hielt dies für völlig angemessen. Die ständigen Bezugsmöglichkeiten an Alkohol und Nikotin durch die Trinkhalle hätten dazu beigetragen, den nächtlichen Rummel auf dem Platz aufrecht zu erhalten. Im Urteil hieß es: "Es ist davon auszugehen, dass durch die Sperrzeitverlängerung sich (...) nach Mitternacht weniger Personen aufhalten werden, da es ihnen an ‚Nachschub‘ an Getränken und Zigaretten fehlen wird."

*Nachts Lärm am Jugendtreff*



### Beispiel 3

Wenn es um Ruhestörung geht, dann konkurrieren stets zwei Interessen: das Recht des einen auf Selbstverwirklichung und das Recht des anderen, in seinem Alltag von den Lebensäußerungen der Nachbarn verschont zu bleiben. Genau solch eine Fallkonstellation hatte das Bundesverfassungsgericht (Aktenzeichen 2 BvR 693/09) zu entscheiden. Der Verwalter einer Wohnanlage hatte ein Hausverbot gegen den Besucher einer psychisch kranken Wohnungseigentümerin ausgesprochen, weil es während des Aufenthalts dieser Person regelmäßig zu erheblichem Lärm gekommen war. Die Verfassungsrichter hielten das nicht für angemessen. Der Besucher sei die einzige Vertrauensperson der Eigentümerin gewesen und man habe von Seiten des Verwalters

*Was ist Lärm?*

nicht gründlich genug geprüft, ob andere, mildere Maßnahmen nicht auch ausreichten.

### Beispiel 4

Was macht man eigentlich, wenn eine Lärmquelle aus einer Wohnung partout nicht auszuschalten ist? Ein Hobbybastler aus Baden-Württemberg ließ die ganze Nacht hindurch den Motor einer elektrischen Laubsäge laufen. Auf Beschwerden hin teilte er der Polizei mit, er denke gar nicht daran, das Gerät auszuschalten. Daraufhin entschied ein Amtsrichter, dass die Wohnung zu durchsuchen und die Störquelle zu beschlagnahmen sei. Das sei angemessen gewesen, entschied das Oberlandesgericht Karlsruhe (Aktenzeichen 14 Wx 9/10). Denn hier werde in einem unzulässigen Ausmaß die Gesundheit anderer geschädigt.

*Lärm vom Hobbybastler*

### Beispiel 5

Ebenfalls um eine nicht hinnehmbare Belästigung handelte es sich nach Meinung der Anwohner, als in einem innerstädtischen Ladengeschäft ständig nachts Ware angeliefert wurde. Dabei ging es hauptsächlich um Elektroartikel - also Gegenstände, die im Gegensatz zu frischen Lebensmitteln nicht zwingend zu ungewöhnlicher Stunde transportiert werden müssen. Zudem hatte die Firma nur eine genehmigte Betriebszeit zwischen 6 und 22 Uhr. Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (Aktenzeichen 7 B 1316/08) untersagte deswegen die nächtlichen Aktionen. Der Geschäftsinhaber müsse auf seine Lieferanten Einfluss nehmen, dass sie in Zukunft nicht mehr ganz so ungewöhnliche Zeiten wählen.

*Nächtliche Warenlieferungen*

## Beispiel 6

Ganz selten haben Nachbarn eine Chance vor dem Kadi, wenn sie gegen das Läuten von Kirchenglocken klagen. In der Regel weisen Richter die Betroffenen darauf hin, dass die Gotteshäuser lange vor ihrem Einzug an dieser Stelle standen und dass liturgisches Läuten als durchaus sozialadäquat hinzunehmen sei. In einem konkreten Fall war die Ausgangslage etwas anders: Die Kirchengemeinde hatte ein neues, lauterer Geläut eingebaut. Deswegen hofften Anwohner, ihre Klage könnte erfolgreich sein. Doch auch hier ließ das Verwaltungsgericht Arnsberg (Aktenzeichen 7 K 2561/06) nicht mit sich reden. Die große Glocke überschreite zwar die Werte der Lärmschutzverordnung, komme jedoch nur zu zwei Gottesdiensten in der Woche und an wenigen sonstigen bedeutenden Festtagen zum Einsatz. Das müsse man aushalten.

*Wann dürfen Glocken läuten?*

## Beispiel 7

Fußballspielen ist die Leidenschaft vieler Jugendlicher. Nicht immer wählen sie allerdings für ihr Hobby sozialverträgliche Orte. So war es auch in einer Gemeinde in Rheinland-Pfalz. In einer Nebenstraße, an einem Wendehammer, nutzten die Nachwuchsfußballer einen Trafokasten als Zielobjekt. Ständig zielten sie darauf. Das taten sie auch, nachdem Schilder mit den Aufschriften "Ballspielen nicht erlaubt" und "Kein Bolzplatz" angebracht worden waren. Ein Nachbar, dessen Grundstück nur 19 Meter entfernt war, wurde fortwährend gestört. Nach Ansicht des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz (Aktenzeichen 7 A 10789/07.OVG), das der Betroffene angerufen hatte, musste die zuständige Verbandsgemeinde gegen das unerlaubte Fußballspielen einschreiten.

*Ballspielen nicht erlaubt*

## Beispiel 8

Nicht für jeden Lärm kann jemand verantwortlich gemacht werden. Das mussten Mieter erfahren, die gegenüber einem Wohnungseigentümer eine Mietminderung geltend machen wollten. Sie fühlten sich durch Besucher eines Restaurantschiffs und einer Veranstaltungshalle gestört, die sich nachts auf dem Heimweg manchmal ziemlich laut verhielten. Das Amtsgericht Köpenick (Aktenzeichen 12 C 44/06) sah aber keine Veranlassung, dies dem Wohnungseigentümer zuzuschreiben. Im Urteil hieß es: "Die Rücksichtslosigkeit im Umgang miteinander in einer Stadt wie Berlin mag man beklagen, sie ist aber in der Innenstadt Berlins eine ortsübliche Belästigung (...)"

*Wer ist verantwortlich bei Lärm?*

**Dr. Ivonn Kappel**

# Kundenbindung hoch 10! Wie Stuttgarter Wohnungsgenossenschaften gemeinsam „WeitBlick“ beweisen

Dass man gemeinsam mehr erreichen kann, gilt gerade unter Genossenschaften als geflügeltes Wort. Dass man diesen oft genutzten Worten allerdings auch sehr konkrete Taten folgen lassen kann, zeigen zehn Stuttgarter Wohnungsunternehmen mit einem innovativen Gemeinschaftsprojekt: Ihr Kundenmagazin WeitBlick wird nicht nur dreimal jährlich im Team realisiert, sondern auch als wertvolle Kommunikationsplattform für weitere Gemeinsamkeiten genutzt. Ob Marketinginitiative oder Verein für integrative Wohnformen – der WeitBlick zeigt, wie viel man in Stuttgart gemeinsam erreichen kann!



Mehr als nur ein Lesevergnügen: Gleichbleibende Innenseiten und feste Rubriken dienen als Kommunikationsplattform für gemeinsame Initiativen, Ziele und Werte

2009 freuten sich die Genossenschaftsmitglieder über eine ganz besondere Weihnachtsüberraschung. Der erste WeitBlick landete pünktlich im Briefkasten und berichtete saisonal bedingt über den Stuttgarter Weihnachtsmarkt. Sieben Wohnungsgenossenschaften hatten sich zusammengefunden, um ein gemeinsames Kundenmagazin auf den Weg zu bringen. Das „Gründungsteam“ bestehend aus der Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG, der VdK-Baugenossenschaft Baden-Württemberg eG, der GWF Wohnungsgenossenschaft eG, der Baugenossenschaft Feuerbach-Weilimdorf eG, der Baugenossenschaft Gartenstadt Luginsland eG, der Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG und der Bauvereinigung Vaihingen a.F. und Umgebung eG setzte dabei von Anfang an auf eine verbindende Kommunikationsstrategie und eine professionelle Umsetzung. Mit der Marketing-Gesellschaft STOLPUNDFRIENDS aus Osnabrück konnte ein erfahrener Partner gewonnen werden, der sich auf die Konzeption, Betreuung und Realisierung von Kundenmagazinen ausschließlich für nachhaltige Wohnungsunternehmen spezialisiert hat.

Jede WeitBlick-Ausgabe besteht aus Gemeinschaftsseiten, die für jede Genossenschaft gleich sind, sowie aus individuellen Seiten, die jede Genossenschaft nach eigenem Wunsch mit Inhalt füllen kann. Die Gemeinschaftsseiten beziehen sich dabei stets auf gleichbleibende Themenschwerpunkte, die für das gesamte Redaktionsteam von Bedeutung sind. So ist eine Seite für den Verein Integrative Wohnformen e. V. reserviert. Der Verein, der 2008 von 13 Stuttgarter Wohnungsunternehmen gegründet wurde, setzt sich für gemeinschaftlich-soziale Wohnprojekte ein, die vor allem Senioren oder Menschen mit Behinderung ein sicheres Zuhause bieten sollen. Eine weitere Rubrik widmet sich der Stuttgarter Marketinginitiative, einem Zusammenschluss von insgesamt 15 Wohnungsbau-genossenschaften in Stuttgart, die bereits seit 2006 gemeinsam die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens kommunizieren und durch Verkehrsmittelwerbung, City-Lights und Gerüstplanen, Szeneblätter, Anzeigen sowie eine eigene Homepage auf sich aufmerksam machen.

„Wir haben gleich zu Beginn Ressorts vergeben“, erläutert Peter Hasmann, geschäftsführender Vorstand der Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG. „Meine Kollegin Frau Alexandra Schäfer von der VdK-Baugenossenschaft ist beispielsweise für die Artikel zu unserem Verein Integrative Wohnformen e. V. zuständig und mein Kollege Herr Klaus Kadner von der Baugenossenschaft Feuerbach-Weilimdorf kümmert sich um die Beiträge zur Marketinginitiative. So können wir unsere Leserinnen und Leser kontinuierlich über unsere weiteren Gemeinschaftsprojekte informieren und die genossenschaftliche Idee der Zusammenarbeit unterstreichen.“



Dieses Konzept stieß offenbar nicht nur bei den eigenen Mitgliedern auf großen Zuspruch. Andere Wohnungsgenossenschaften bzw. ein Wohnungsverein wurden auf das Projekt aufmerksam und schlossen sich an. Mit der Baugenossenschaft Münster a. N. eG, der Baugenossenschaft Neues Heim eG und dem

Bau- und Wohnungsverein Stuttgart erweiterte sich das Redaktions-Team auf heute zehn Mitglieder. Dass dabei nicht alle Neuzugänge in die bestehende Rubriken-Struktur eingliedert werden konnten, erwies sich als durchaus lösbare Herausforderung. So ist beispielsweise der Bau- und Wohnungsverein nicht Mitglied in der Marketinginitiative Stuttgart und kann die entsprechende Seite folgerichtig für eigene Inhalte nutzen.

„In einem derartig komplexen Gemeinschaftsprojekt kommt es immer darauf an, flexibel zu bleiben“, erklärt auch Kay Stolp, Geschäftsführer der realisierenden Marketing-Gesellschaft STOLPUNDFRIENDS. „Prinzipiell kann jeder so viele eigene Seiten bekommen, wie er möchte. Wobei natürlich trotz aller Individualität das Konzept eines gemeinsamen Kundenmagazins nicht aus dem Blick verloren werden sollte.“

In der Tat sind es gerade die gemeinsamen Inhalte, die den WeitBlick zu etwas Besonderem machen. „Die Verbindung von gemeinsamen und eigenen Seiten funktioniert“, fasst BGC-Vorstand Peter Hasmann das bisher Erreichte zusammen. „Wichtig ist aus unserer Sicht nur, dass wir auch und vor allem in den gemeinsamen Seiten einen hohen regionalen und inhaltlichen Bezug haben. Es geht nicht um einfache Füllartikel, sondern um einen Mantelteil der in jeder Ausgabe passend zu uns und zur Region Stuttgart verfasst wurde.“ Dass dieser Bezug stimmt, dafür sorgen vor allem die gemeinsamen Redaktionssitzungen, in denen sich alle Beteiligten an den runden Tisch setzen und die nächste WeitBlick-Ausgabe durchsprechen. Durch diesen regelmäßigen Austausch entsteht nicht nur jedes Mal wieder ein einzigartiges Lesevergnügen, sondern auch ein Kundenmagazin, das sich Jahr für Jahr weiterentwickelt.

PH

**Zehn Varianten, eine Botschaft:** Das gemeinsame Kundenmagazin WeitBlick gilt zu Recht als gelungenes Beispiel, wie die genossenschaftliche Idee der gemeinsamen Stärke mit Leben gefüllt werden kann.

KUNSTWERK  
CARLSHÜTTE

grafik  
objekt  
skulptur

malerei  
installation  
experiment  
literatur

musik  
video  
foto  
film

# Nord Art 2012

02.06. – 30.09.2012

mi – so 11<sup>00</sup> – 19<sup>00</sup> wed – sun

Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • [www.nordart.de](http://www.nordart.de)

# Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen: Gastprofessur für Architekt Géza-Richard Horn

Géza-Richard Horn, Architekt aus Schwäbisch Gmünd, ist neuer Gastprofessor an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU). Er lehrt im Studiengang Immobilienwirtschaft am Hochschulstandort Geislingen.



Während des REAL FM Day im Business Center der Mercedes Benz Arena Stuttgart sprach der Rektor der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, Professor Dr. Werner Ziegler, die Berufung aus. Horn ist ein ausgewiesener Facility Management Experte, der sich in vielen Unternehmen und Verbänden eine bundesweite Reputation in seinem Fachgebiet erworben hat. Zuletzt leitete Horn das Immobilien- und Facility Management

Géza Richard Horn (links) erhält die Berufungsurkunde von Hochschulrektor Prof. Dr. Werner Ziegler; Foto hfwu/üke

der Carl Zeiss AG in Oberkochen. Auf internationaler Ebene war Horn Vize-präsident und Präsident der IFMA ( International Facility Management Association) des deutschen Chapters. Er ist Gründungspräsident des RealFM e.V., der Association for Real Estate and Facility Managers in Deutschland.

Seit mehreren Jahren ist Géza-Richard Horn Lehrbeauftragter an der HfWU. Über seine Lehrtätigkeit hinaus betreut er studentische Abschlussarbeiten, organisiert Exkursionen und unterstützt die Studierenden bei Praktika und dem Berufseinstieg in die Facility Management Branche. Derzeit entwickelt Studiendekan Prof. Dr. Thomas Kinatder zusammen mit Horn und seinen Kollegen und Kolleginnen für den Studiengang Immobilienwirtschaft einen eigenen Studienschwerpunkt Facility Management, der im Sommer 2013 an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt starten soll.

**Gerhard Schmücker**

# Wohnungsunternehmen integrieren ausländische Mitbürger

In Hamburg leben 240.000 ausländische Mitbürger (15 Prozent der Gesamtbevölkerung). Knapp 90.000 (37 Prozent) wohnen bei den 88 VNW-Unternehmen, die insgesamt in Hamburg in 278.000 Wohnungen 600.000 Menschen ein Zuhause in guter Nachbarschaft bieten. Darauf machten Holger Kowalski, AHW-Vorsitzender, und Dr. Joachim Wege, VNW-Verbandsdirektor, auf der Frühjahrs-Mitgliederversammlung in Hamburg aufmerksam.

Gemäß dem Motto „Hamburg - Tor zur Welt“, sorgen die Verbandsunternehmen (insbesondere Wohnungsgenossenschaften und SAGA GWG) erfolgreich für ihre ausländischen Mieter - etwa durch interkulturelle Freizeitangebote, Aus- und Weiterbildung, Sprach- und Kochkurse. Ergänzt wird dies durch zahlreiche Nachbarschaftstreffs, die den Mietern als Begegnungsstätten dienen.

*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. In ihren 277.500 Wohnungen leben rund 600.000 Menschen.*

## AHW-Vorsitzender Holger Kowalski:

„Unsere Unternehmen schaffen Integration durch Wohnen. Wir machen Integration nicht am Pass des Mieters fest, sondern daran, dass sich die Menschen in unsere Gemeinschaft einbringen. Mit unseren Angeboten zollen wir unseren ausländischen Mitbürgern Respekt, schaffen Verständnis und führen unterschiedliche Kulturen zueinander. Damit schaffen wir Gemeinsamkeiten und sozialen Frieden. Brennende Vorstädte und Rassenhass sind in Hamburg undenkbar. Wir bieten unseren ausländischen Mitbürgern mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Intakte Nachbarschaften schaffen Wohnzufriedenheit zwischen Deutschen ebenso wie zwischen Menschen unterschiedlicher Kulturen. Die Basis für guten Kontakt sind Toleranz, Verständigung und Verständnis.“

## VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege:

„Großen Anteil an der erfolgreichen Integration ausländischer Mitbürger haben unsere Mitgliedsunternehmen, die die Lebensbedingungen der Menschen in den Quartieren nachhaltig verbessert haben. Wir dürfen nicht vergessen, dass die eigentliche Integrationsleistung tagtäglich von den Menschen vor Ort erbracht wird. Die müssen wir unterstützen, damit es nicht zu überforderter, sondern guter Nachbarschaft kommt.“



Imelda formt ihre

# Ziegel

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

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



DESWOS

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



## Aydan Özoguz, Bundestagsabgeordnete aus Hamburg-Wandsbek und stellvertretende SPD-Vorsitzende, Gastrednerin auf der Veranstaltung:

Integration ist eine soziale Frage, nirgendwo zeigt sich das so deutlich wie in der Stadtentwicklung und für die Wohnungswirtschaft. Wer Arbeit findet, eine Familie gründet und Kinder hat, orientiert sich häufig nach "besseren" Gegenden, nach einem kleinen Reihnhaus oder einer guten Schule. Die "Integrationsprobleme" der alleinerziehenden deutschstämmigen Mutter in Steilshoop unterscheiden sich nicht fundamental von der polnischstämmigen Mutter in Osdorf oder der türkischstämmigen Mutter in Billstedt.

Für gelingende Integration brauchen wir bezahlbaren Wohnraum, auch in guten Lagen. Wir dürfen Segregation oder Abwärtsspiralen in Stadtteilen nicht hinnehmen. Darum bin ich sehr froh, dass im Bündnis für das Wohnen in Hamburg der Senat und die Wohnungswirtschaft inklusive der AHW vereinbart haben, die Voraussetzungen für 6.000 neue Wohnungen pro Jahr zu schaffen und dabei auf die soziale Mischung der Quartiere zu achten. Ob mit oder ohne Migrationshintergrund: Nur wenn jeder die Chance auf Teilhabe in unserer Stadt hat - in der Schule, am Arbeitsmarkt, im Stadtteil - gelingt Nachbarschaft besser und wir bleiben zukunftsfähig."

Aydan Özoguz ist seit 2009 Mitglied des Deutschen Bundestages. Sie ist Mitglied im Ausschuss für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, in der Enquete-Kommission „Internet und digitale Gesellschaft“ des Deutschen Bundestages, sowie Integrationsbeauftragte der SPD-Bundestagsfraktion. Von 2001 bis 2008 war sie Mitglied der Hamburgischen Bürgerschaft.

**Peter Hitpass**

*Integration ist eine soziale Frage*

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

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

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

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

# Freiburger Stadtbau. Stockwerkkunst schafft „Zuhause-Gefühl“

16 Kunstwerke prägen den Eingangsbereich der Außenfassade des Hochhauses in der Freiburger Bugginger Straße 50. Anlässlich einer Vernissage mit Kultur- und Sozialbürgermeister Ulrich von Kirchbach wurden die Bilder erstmals der Öffentlichkeit präsentiert. Sie zeigen die eigens von den Bewohnern unter Anleitung der Freiburger Künstler Elisabeth Bereznicki und Matthias Dämpfle gestalteten Stockwerkwappen der 16 Etagen des Passivhochhauses. Das Gemeinschaftsprojekt der Quartiersarbeit Weingarten-West und der Freiburger Stadtbau (FSB) soll die Identifikation der Bewohner mit ihrem Zuhause stärken.



Künstler Matthias Dämpfle, Bewohnerin Hanan ElWihi-ashi, Quartiersarbeit Christel Werb, FSB Ralf Klausmann, Künstlerin Elisabeth Bereznicki

Als weltweit erstes Passivhochhaus hat die Bugginger Straße 50 bereits viel Aufmerksamkeit auf sich gezogen. Neben der innovativen Technik ist die Modernisierung der Bugginger Straße 50 ein gutes Beispiel für soziale Nachhaltigkeit. Anlässlich der Vernissage beglückwünschte Freiburgs Kultur- und Sozialbürgermeister Ulrich von Kirchbach die Bewohner zu diesem gelungenen Projekt: „Die Kunstwerke machen Ihr Zuhause einzigartig. Wohnen im Hochhaus bekommt so eine neue Individualität und ich wünsche allen Bewohnerinnen und Bewohnern, dass sie stolz auf ihre Wappen sind.“ Auch FSB-Geschäftsführer Ralf Klausmann freut sich über das sichtbare Ergebnis der Bürgerbeteiligung und viele weitere Projekte dieser Art: „Dies ist unser Beitrag, das ‚Zuhause-Gefühl‘ der Bewohner zu stärken. Die Bilder sind ein Synonym für gute und stabile Nachbarschaften.“

Das künstlerische Konzept wurde von den Freiburger Künstlern Elisabeth Bereznicki und Matthias Dämpfle entwickelt, unter deren Anleitung auch die Wappen entstanden. Das Projekt stellte für beide eine Premiere dar: „Eine besondere Herausforderung war für uns die Verbindung der öffentlichen Wirkung des Gebäudes und der, in den Zeichnungen und Skizzen formulierten, individuellen Motive der Bewohner. In den Stockwerkwappen soll der persönliche Ausdruck sichtbar werden. Außerdem prägen durch unsere digitale Bearbeitung der Vorlagen, Bilder das Hochhaus, die eine über den Augenblick hinaus gehende Wirkung haben.“

**Annette Engelke**

*Über die Freiburger Stadtbau GmbH, die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) gehört dem Unternehmensverbund an, zu dem auch die Freiburger Kommunalbauten GmbH & Co. KG (FKB) und die Regio Bäder GmbH (RBG) gehören. Der Verbund deckt die Bereiche Wohnungs- und Städtebau, Wohnungs- und Grundstücksverwaltung, Gebäudesanierung und Führung von städtischen Bädern und Parkgaragen ab. Mit fast 10.000 Wohnungen ist die Freiburger Stadtbau GmbH die größte Wohnbaugesellschaft in Südbaden.*

## Joseph-Stiftung führt EU-Projekt

Am Mittwoch, den 4. April 2012 kam die Bestätigung aus dem EU-Koordinationsbüro in Lille (Frankreich), dass der Antrag auf Förderung des I-stay@home Projektes (ICT SoluTions for an Ageing SocietY) unter Federführung der Joseph-Stiftung akzeptiert wurde. Das bedeutet, dass die Fördergelder in Höhe von über 2,6 Mio. € im Rahmen des Förderprogramms INTERREG IV B freigegeben werden.

Im Zuge dieses Projekts führt die Joseph-Stiftung als erstes bayerisches Unternehmen für den Kooperationsraum Nordwesteuropa ein Konsortium von neun Wohnungsunternehmen, sowie sechs Technologie- und Consulting-Firmen aus Belgien, Deutschland, Frankreich, Großbritannien und den Niederlanden. Für die Umsetzung ist ein Zeitraum von dreieinhalb Jahren bis Herbst 2015 veranschlagt.

Ziel von I-stay@home ist im Zuge von Forschung und Entwicklung der Aufbau einer IT-Plattform zur Unterstützung der Wohnungswirtschaft beim demographischen Wandel. Konkret soll ein europäisches „Wiki“ entstehen, in dem erstmals alle relevanten Services und Produkte gelistet sind, die einen möglichst langen Verbleib von Senioren in der eigenen häuslichen Umgebung ermöglichen. Ein zweites Ziel ist die Integration der besten Services in die IT-Plattform.

Als erster Meilenstein des Projektes wird vom 8.-11. Mai in Bamberg die Kick-off Veranstaltung stattfinden, zu der sich alle beteiligten Partner aus Nordwesteuropa, sowie Repräsentanten aus Politik, Verwaltung und Wirtschaft in der Joseph-Stiftung die Ehre geben werden.

Wirtschaftliche, soziale und räumliche Unterschiede abbauen und das Zusammenwachsen Europas fördern – das sind die Ziele europäischer Strukturpolitik. Im Rahmen der Programme zur Europäischen Territorialen Zusammenarbeit (INTERREG IV B) fördert die EU transnationale Projekte (wie I-stay@home), die den territorialen Zusammenhalt fördern. Die Zusammenarbeit im Rahmen von INTERREG IV B erfolgt in großen staatenübergreifenden Kooperationsräumen, wobei Deutschland an der Zusammenarbeit in fünf Kooperationsräumen beteiligt ist: dem Alpen-, Nordsee- und Ostseeraum sowie Nordwesteuropa und Mitteleuropa. (Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung)

*IT-Plattform zur Unterstützung der Wohnungswirtschaft beim demographischen Wandel*

### I-stay@home - zum Projekt:

**Ziele:** Die Förderung der eigenen Häuslichkeit durch den Einsatz IT-gestützter Monitoring-Systeme (Sicherheit, Gesundheit, Energieverbrauch). Alle Partner beobachten, dass derartige Lösungen nur vereinzelt genutzt werden. Grund hierfür sind mangelnde Transparenz und Marktübersicht. Dies gilt sowohl auf nationaler als auch auf europäischer Ebene. Deshalb ist es nötig:

1. das notwendige Wissen bereitzustellen
2. den Dialog der Experten zu fördern und
3. eine Plattform anzubieten, die den Einsatz intelligenter Devices kostengünstig und effizient ermöglicht. Interessenten sollen sich schnell einen aktuellen Überblick über geeignete Lösungen verschaffen und Serviceanbieter sofort identifizieren können.



**Wer ist beteiligt:** I-stay@home ist eine Initiative von wohnungswirtschaftlichen und wohnungsnahen Unternehmen, sowie Hochschulen in der Regel im Auftrag kommunaler Gesellschafter. Die Partner sind bemüht negative Folgen des demographischen Wandels für das Leben der Bürger und der Kommune zu mildern und dem Interesse der Bürger an einem langen selbständigen Leben im Alter und bei Behinderung Rechnung zu tragen.

Alle Partner fühlen sich diesem sozialen Auftrag verpflichtet und haben diesbezüglich ganz unterschiedliche Erfahrungen gesammelt, die nun als breite Basis für das Projekt dienen, um eine gemeinsame Lösung zu finden.

**Was wird passieren:** Im Projekt werden die vorhandenen Erfahrungen gebündelt und in eine transnationale Einheit überführt. Daraus werden eine gemeinsame ICT-Plattform und gemeinsame Endnutzertechnik entwickelt, die jedem Bürger zu Gute kommen können. Aufgabenfelder von I-stay@home für die Bewältigung der Folgen des demographischen Wandels sind:

- Die Bedürfnisse der Zielgruppe „ältere Mieter“ zu identifizieren
- Technische Unterstützungssysteme auf Tauglichkeit zu untersuchen und zu bewerten
- Nationale Lösungen zu sichten und gemeinsam einen Katalog europäischer best practices zu erstellen und zu bewerten
- Sich bei der Realisierung auf lokaler Ebene durch „Flying experts“ gegenseitig zu unterstützen
- Ein gemeinsames Geschäftsmodell zu entwickeln, das erlaubt intelligente Dienste kostengünstig und bezahlbar anzubieten
- Eine gemeinsame IT-Plattform zu betreiben
- Die Lebensbedingungen für ältere Menschen in den beteiligten Kommunen zu verbessern

*Kontakt: Joseph-Stiftung . Julia Siebert (Projektassistenz Intelligentes Wohnen) : Hans-Birkmayr-Straße 65 . 96050 Bamberg  
Telefon: 0951 9144-551 . E-Mail: julia.siebert@joseph-stiftung.de*

## Studium Immobilienwirtschaft



Hochschule für  
Wirtschaft und Umwelt  
Nürtingen-Geislingen

### ***Eine der besten Adressen***



## ***für die Immobilienwirtschaft***

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

Studiengang Immobilienwirtschaft  
Parkstraße 4  
73312 Geislingen an der Steige

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

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

## Allbau Essen: Auf zu neuen Ufern – Das Uferviertel am Niederfeldsee entsteht

In Anwesenheit von NRW-Landesbauminister Harry K. Voigtsberger, Oberbürgermeister Reinhard Paß, Bezirksbürgermeister Klaus Persch und Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski wurde nun der Spatenstich für das Neubauprojekt mit 61 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen: ca. 16,5 Mio. Euro rund um die Rüsselstraße in Altendorf gefeiert.



Naherholung und Wohnen...  
so wird das Neubaugebiet  
einmal aussehen

Die Allbau AG, Essens größter Wohnungsanbieter, riss dort im letzten Jahr 26 Immobilien mit ca. 180 Wohnungen aus den 30iger Jahren ab und ersetzt sie nun durch den Neubau von 61 Wohnungen. Investitionsvolumen: ca. 16,5 Mio. Euro. NRW-Landesbauminister Harry K. Voigtsberger war zu Gast in Essen, um sich unter anderem über den aktuellen Stand des Stadtumbaugebietes Bochohd/Altendorf zu informieren. Kein Wunder: schließlich fördert sein Ministerium den Wohnungsneubau des Stadtumbauprojektes über die NRW.BANK mit einem günstigen Zinssatz für rund 7,2 Mio. Euro. Folgender Wohnungsmix wird voraussichtlich realisiert: 25 Zwei-Raum-Wohnungen (51-70 qm), 16 Drei-Raum-Wohnungen (92-137 qm) und 20 Vier-Raum-Wohnungen (92-168 qm). Besonders attraktiv neben den ansprechenden Grundrissen: die größeren Wohnungen haben zwei Bäder, zu den Erdgeschoss-Wohnungen gehört jeweils ein Garten und im Dachgeschoss erhalten die Penthouse-Wohnungen über 50qm große Dachterrassen. Die ersten Mieter werden voraussichtlich im 3. Quartal 2013 ihre Mietwohnungen beziehen können. Sie werden dann wahrscheinlich auch schon vom Ambiente des so genannten Niederfeldsees partizipieren, der zwischen Rüsselstraße im Süden und dem Sälzebach im Norden von der Stadt Essen angelegt wird. Voraussichtlich im Mai 2012 beginnt die Stadt Essen mit dem Aushub. Sie leistet hiermit einen wesentlichen Beitrag zur positiven Entwicklung des Stadtteils. Der Erfolg des Stadtumbauprozesses wird eng mit den entstehenden Freiraumqualitäten verbunden sein.

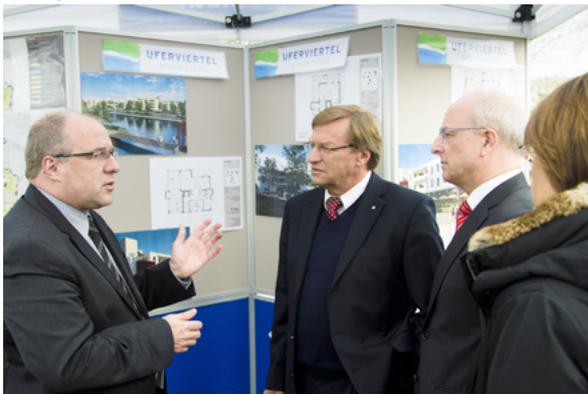
„Die Mischung, Sport zu treiben, sich damit gleichzeitig für eine gute Sache wie Lichtblicke zu engagieren, auf ein wichtiges Stadtumbauprojekt hinzuweisen und dann noch an einem kleinen Straßenfest teilzunehmen - davon lassen sich hoffentlich wieder bestimmt viele begeistern,“ so der Veranstalter. Anmelden ist nun auf [allbau.de](http://allbau.de) möglich!  
[www.allbau.de](http://www.allbau.de)



Der Niederfeldsee war auch bei der Namensgebung für das neue Allbau-Wohnquartier entscheidend. Dazu Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski: „Wir haben uns schon sehr früh für „Uferviertel“ als Markennamen für dieses Wohnquartier entschieden, da wir nicht nur mit dem gesamten Stadtumbauprojekt einschließlich Niederfeldsee, sondern vor allem mit dem

**Der erste Spatenstich**

Neubauprojekt zu neuen Ufern für Altendorf und Bochold aufbrechen. Ergänzend zu den bereits vor Ort vorhandenen Wohnungen unterschiedlichster Baujahre, Größen und Ausstattungsqualitäten entsteht hier ein auf die Zukunft ausgerichtete Segment gemäß den heutigen Ansprüchen an modernes Wohnen. Im Rahmen von acht Immobilien werden beispielsweise in den nächsten 12-18 Monaten eine energieeinsparende Bauweise und individuelle Grundrisse, Barrierefreiheit, Tiefgarage und Aufzug sowie die Einhaltung neuester Standards bezüglich des nachhaltigen Bauens im Rahmen eines effizienten Energiekonzeptes realisiert.“



Aber auch das gemeinschaftliche Wohnen soll gefördert werden. Ob über Gemeinschaftsräume oder andere vielleicht auch generationsübergreifende Aktivitäten soll die neue Nachbarschaft unterstützt werden. So könnte sich die Allbau AG unter anderem auch vorstellen, einen neuen attraktiven Treffpunkt zu ermöglichen. So plant sie - in ihrem Neubau - die Errichtung

**Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski erklärt die Planungen, die jetzt umgesetzt werden**

eines Cafés zum Verweilen. Errichtet werden könnte dieses an dem direkt anliegenden Rad- und Gehweg des Regionalverbandes Ruhr, direkt am geplanten Niederfeldsee. „Hier sind wir in sehr guten Gesprächen mit einem Gesundheitsdienstleister, aber auch mit einem Gastronomen, die für sehr attraktive Aufenthaltsqualitäten Verantwortung übernehmen sollen. Das Café könnte beispielsweise auch als Rastpunkt für vorbeikommende Fahrradfahrer und Fußgänger genutzt werden und auch den älteren Bewohnern des Stadtteils einen Mittagstisch anbieten“, berichtet Dirk Miklikowski über die Gedanken-spiele seines Unternehmens.

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

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

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

## In drei bis vier Monaten wird der Stadtumbau deutlich zu sehen sein

Dirk Miklikowski machte klar, dass die Investition seines Unternehmens ohne das sehr gute Zusammenspiel der verschiedenen Teilprojekte und seiner Akteure im Rahmen des Stadtumbauprojektes nicht möglich gewesen wäre: „In drei bis vier Monaten wird dieses Quartier ganz anders aussehen. Denn die öffentlichen Investitionen in Bodenordnung, Abtrag des Bahndammes für den Fuß- und Radweg, Neugestaltung Ehrenzeller Platz, Wegeverbindung vom Schölerpad zum Borbecker Bahnhof, die Aufwertung der Altendorfer Straße, Anlage des ca. 2 ha. großen Niederfeldsees, Promenade und Plätze sowie der gemeinsamen privaten und öffentlichen Freiflächen waren die Voraussetzung dafür, dass wir nun in einem wahren kooperativen Stadtentwicklungsprojekt gemeinsam versuchen, den Stadtteil Altendorf/Bochold nachhaltig als Wohnstandort zu positionieren. Auf diese Weise möchten wir nicht nur Neubürger für Altendorf und Bochold gewinnen, sondern auch diejenigen Menschen zurückgewinnen, die durch das Fehlen von bedarfsgerechtem Wohnungsangebot oder auch aufgrund sozialer Spannungen den Stadtteil verlassen haben.“ In zahlreichen Analysen hatte die Stadt Essen festgestellt, dass die Bevölkerungsverluste der jüngeren Vergangenheit in erster Linie auf Familien mit Kindern sowie junge Paare in der Haushaltsgründungsphase zurückzuführen sind. Eine Antwort ist der nun vorgestellte sehr variable Wohnungsmix mit Wohnflächen bis zu 168 qm. Durch die nun angestoßenen bzw. realisierten Teilprojekte sollen Aspekte wie die Nähe zur Innenstadt oder auch die gute Versorgungssituation noch mehr zur Geltung kommen.

Zur Erinnerung: So wurde der ca. 4 m hohe Bahndamm der Rheinischen Bahn, der eine ausgeprägte, isolierende Barriere zwischen dem Stadtteil Altendorf und dem Freiraum Niederfeld bildete, zwischen der Grieperstraße und der Niederfeldstraße einschließlich zweier Brückenbauwerke abgetragen. Im Anschluss baute der Regionalverband Ruhr die Trasse vorläufig als Rad- und Gehweg aus, die dann Bestandteil der Regionalen Radwegeverbindung zwischen Essen und Duisburg ist. Als Endausbau ist die Verbindung der Campusstandorte der Universität Duisburg/Essen geplant.

*Wohnen für Familien mit Kinder und junge Paare, die einen Haushalt gründen möchten*

## Laufen, helfen, staunen – das neue Lauferlebnis rund um den Niederfeldsee

Es ist zwar noch gar nicht mit seinem Aushub begonnen worden, allerdings ist der Niederfeldsee in der lokalen Läuferzene schon seit über einem Jahr in aller Munde. Denn nach der gelungenen Premiere im letzten Jahr mit rund 400 TeilnehmerInnen und vielen BesucherInnen gibt es im Sommer 2012 den 2. AllbauLauf rund um den (zukünftigen) Niederfeldsee. Er findet – organisiert von Team Essen 99 – am 30. Juni 2012 ab 14 Uhr im Rahmen des Stadtumbauprojektes in Altendorf zugunsten der „Aktion Lichtblicke“ statt, die sich um Familien kümmert, die unverschuldet in Not geraten sind. „Aufgrund des nicht genau hervorzusehenden Baufortschritts können wir erst ca. Anfang/Mitte Juni 2012 auf [allbau.de](http://allbau.de) die genaue Streckenführung bekannt geben. Allerdings wird es keine größeren Änderungen im Vergleich zum letzten Jahr geben,“ berichtet AllbauKommunikationsleiter Dieter Remy.

*2. AllbauLauf am 30. Juni*

# Bundesstiftung Baukultur: mehr Kreativität für die Verkehrsplanung in Deutschland

Kopenhagen, Leiden und Luxemburg setzen Maßstäbe für unsere Städte: Der Konvent der Baukultur diskutiert am 17. und 18. Juni 2012 in Hamburg, wie die Verkehrsplanung für mehr Lebensqualität sorgen kann. Dabei nehmen Experten auch die Wilhelmsburger Reichsstraße unter die Lupe-



Begegnungszonen, zeitgemäß gestaltete Boulevards oder zurückgebaute Stadtautobahnen: Gute Ideen für eine baukulturell verträgliche städtische Mobilität kommen oft aus dem Ausland. Mit aller Konsequenz räumt man hier Fußgängern, Radfahrern und öffentlichen Verkehrsmitteln den Vorrang ein oder behandelt sie zumindest gleichberechtigt mit PKWs. „Die Ver-

kehrsinfrastrukturen sind das Nervensystem unserer Städte, doch sie dürfen nicht gegen die Stadt arbeiten. Gebt den Bewohnern den Stadtraum zurück! Weniger autogerechte Stadt, dafür bessere Mobilitätskonzepte. Unsere Nachbarländer zeigen wie es gehen kann“, erklärt Michael Braum, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur.

Was kann Deutschland von seinen Nachbarn lernen? Diese Frage diskutieren die Teilnehmer des Konvents der Baukultur K-2012, der am 17. und 18. Juni in Hamburg stattfindet. Ausgewählte Verkehrsprojekte aus Dänemark, den Niederlanden und Luxemburg dienen dabei als Vorbilder. Experten erörtern, inwiefern die Konzepte auf deutsche Städte übertragen werden können – Beispiele kommen aus Köln, Konstanz und der Konventstadt Hamburg.

K-2012 will Impulse geben für neue Wege der Stadtgestaltung. Eröffnet wird der Konvent am 16. und 17. Juni mit der bundesweiten AKTION\_BAUKULTUR. In zwölf Städten weisen künstlerische Interventionen auf Defizite der Verkehrsplanung hin. Am Plenartag versammeln sich am 18. Juni rund 350 Berufene, Bauherren, Planer, Architekten, Ingenieure und politisch Verantwortliche, um Verkehrsplanung und Baukultur zu diskutieren und Lösungsansätze zu präsentieren. Der Konvent schließt mit der Verabschiedung des Hamburger Appells für mehr Baukultur in der Verkehrsinfrastruktur.

Wie ein Bahnhofplatz zur Begegnungszone wird Auto gegen Fahrrad, Bus gegen Taxi, Fußgänger gegen Straßenbahn – auf Bahnhofsvorplätzen treffen alle aufeinander. Konzepte wie shared space oder Begegnungszonen, die mehr Rücksichtnahme erfordern, lassen sich in Deutschland bislang nur schwer umsetzen. Auf dem Konvent stellt Baudezernent Kurt Werner Planungen zur Umgestaltung des Bahnhofplatzes in Konstanz vor. Ab diesem Jahr wird dieser zum verkehrsberuhigten Geschäftsbereich umgebaut – die Genehmigung für eine Begegnungszone wurde abgelehnt. In den Niederlanden geht das einfacher: Rients Dijkstra, Partner bei Maxwan Architects+Urbanists, stellt Planungen zum Bahnhofsquartier in Leiden vor. Dabei beinhaltet der Bahnhofsvorplatz einen shared space mit Zugang für alle Verkehrsteilnehmer.

Von der Autobahn zum städtischen Boulevard: Latz+Partner haben die Kirchberg Autobahn in Luxemburg in eine achtreihigen Allee verwandelt ©: André Weisgeber, Visions and More, Luxemburg





Früher eine Verkehrsschneise, heute ein Boulevard. Der Rückbau der autogerechten Stadt gilt auch in Deutschland als Ideal. Kommunen fragen sich bei der konkreten Umsetzung aber nach der Finanzierbarkeit und Akzeptanz solcher Projekte. Der Sønder Boulevard in Kopenhagen, aufgewertet durch einen erweiterten Mittelstreifen mit Spiel- und Grünflächen, liefert Anregun-

Verkehrsbaukultur aus Dänemark: Der Sønder Boulevard in Kopenhagen, realisiert vom Architekturbüro SLA ©: SLA

gen. Stig L. Andersson, Landschaftsarchitekt aus Kopenhagen, berichtet auf dem Konvent, wie das Projekt realisiert wurde. Als beispielhaft gelten die Einbeziehung von Anwohnern in die Planung – ein Punkt, der in Deutschland nicht erst seit Stuttgart 21 hochaktuell ist – sowie die niedrigen Kosten. 2,5 Millionen Euro wurden für eine Fläche von 1,6 Hektar veranschlagt. Die Leiterin des Stadtplanungsamtes Köln, Anne Luise Müller, berichtet anschließend, wie auch die Kölner Ringstraßen zu einem Boulevard umgewandelt werden sollen und stellt aktuelle Vorschläge interdisziplinärer Planungsteams vor.

Von der Stadtautobahn zur städtischen Allee. Dass Bundesstraßen ganze Quartiere zerschneiden können, zeigt ein Beispiel aus der Konventsstadt Hamburg. Der dichte Verkehr der Wilhelmsburger Reichsstraße ist zur Belastung für die Anwohner geworden. Im dritten Forum stellt Martin Huber, Leiter des Amtes für Verkehr und Straßenwesen der Freien und Hansestadt Hamburg, vor, wie die Straße an die Bahnschienen verlegt werden soll. Autos und Bahn können sich dabei den Lärmschutz teilen. Anregungen, wie Stadtteile über Verkehrsstraßen hinweg verbunden werden können, liefert ein bereits realisiertes Projekt aus Luxemburg. Die zurückgebaute Kirchberg-Autobahn nutzen heute Fußgänger, Radfahrer und Autos nebeneinander. Der Landschaftsarchitekt Peter Latz stellt das Projekt vor. Der Konvent der Baukultur 2012 bildet den Höhepunkt einer Debatte, welche die Bundesstiftung Baukultur über stadtverträgliche Mobilität initiiert hat. Als „Parlament“ der Stiftung tagt der Konvent alle zwei Jahre. Auf dem Konvent wählen die Berufenen die Gremien der Stiftung. Berufen werden Personen, deren Engagement für Baukultur allgemeine Anerkennung gefunden hat.

**Nina Schwab**

[www.bundesstiftung-baukultur.de](http://www.bundesstiftung-baukultur.de)

## Rostock: Rekordergebnis für die WIRO und 15 Mio. für den Haushalt der Stadt

Rostocks kommunales Wohnungsunternehmen hat das Geschäftsjahr 2011 mit einem Gewinn von 17,2 Millionen Euro abgeschlossen. Im Vergleich zu 2010 steigerte die WIRO damit ihren Bilanzgewinn um rund 12,5 Prozent. Den Haushalt der Stadt Rostock unterstützt das Wohnungsunternehmen mit 15 Millionen Euro Gewinnausschüttung.



Die Kapitäne auf der Brücke der Rostocker WIRO: Geschäftsführer Kay Schulte und Ralf Zimlich, Vorsitzender und Sprecher der Geschäftsführung

„Uns ist auch 2011 gelungen, die WIRO auf Erfolgskurs zu halten“, erklärt der Vorsitzende der Geschäftsführung, Ralf Zimlich. „Diese positive Entwicklung ist das Ergebnis unserer Unternehmenspolitik. Dazu gehören konstante Investitionen in den Wohnungsbestand, innovative Vermarktungsstrategien, vertriebsorientierte Vermietungsprozesse, die dezentrale Mieterbetreuung in unseren KundenCentern, aber auch unser Finanzmanagement, das wir in den letzten fünf Jahren stetig optimiert haben.“

Die WIRO schloss das Geschäftsjahr 2011 mit einem Gewinn von 17,2 Millionen Euro ab. Im Vergleich zu 2010 steigerte die WIRO damit ihren Bilanzgewinn um rund 12,5 Prozent. Den Haushalt der Stadt Rostock unterstützt das Wohnungsunternehmen mit 15 Millionen Euro Gewinnausschüttung – ein Rekordergebnis. Im vergangenen Jahr konnte die WIRO über 37 Millionen Euro Schulden abbauen. Gleichzeitig stieg die Eigenkapitalquote von 21,2 auf 21,6 Prozent, die Kreditverbindlichkeiten sanken um 3,33 Prozent.

In 36.000 WIRO-Wohnungen leben rund 70.000 Hansestädter. Mit einem Marktanteil von 30 Prozent stehe, so Ralf Zimlich, den reinen Unternehmenszahlen eine hohe ökonomische, ökologische und soziale Verantwortung gegenüber. „Damit wir auch in Zukunft die Ansprüche unserer Kunden an einen zeitgemäßen und bezahlbaren Bestand in attraktiven Quartieren gerecht werden, gaben wir 26,8 Millionen Euro für die Modernisierung und Instandhaltung unseres Bestandes aus, im Durchschnitt fast 13 Euro je Quadratmeter.“ Die Investitionen der vergangenen und künftigen Jahre, so der Geschäftsführer, sichern die Qualität des Wohnangebotes und werden durch die Rostocker Bevölkerung voll akzeptiert: Die Leerstandsquote ist mit 1,9 Prozent so niedrig wie seit 15 Jahren nicht.

[Per Klick zum Geschäftsbericht](#)

## Zukunft gestalten

Die Aussichten für das laufende Geschäftsjahr gestalten sich ebenso positiv. Rostock wächst, und das seit einigen Jahren. Die Hansestadt zählt inzwischen wieder 203.000 Einwohner. Parallel dazu steigt der Bedarf an Mietwohnungen. Dabei fehlt es insbesondere im Innenstadtbereich an Angeboten. Die hohe Nachfrage lässt sich nur mit neuem Wohnungsbau entlasten. Die WIRO plant deshalb für die zweite Jahreshälfte 2012 den Baubeginn von 170 neuen Mietwohnungen auf der Holzhalbinsel.

Für zukünftige Eigentümer baut die WIRO das neue Quartier Likedeelerhof. Die Häuser präsentieren sich betont skandinavisch. Nach dem Entwurf eines dänischen Architekten entstehen in Groß Klein 33 neue Wohneinheiten mit Klinker- und Holzfassaden, warmen Farben und modernen Grundrissen.

Außerdem ist die WIRO entscheidend an der zukünftigen Gestaltung der Warnemünder Mittelmole beteiligt. Die WIRO hat für die Entwicklung eines Quartiers mit Wohnungen, Wassersport und Tourismus ein gutes Drittel der insgesamt 21 Hektar großen Mittelmole erworben. Der internationale städtebauliche Wettbewerb läuft noch bis Ende Mai 2012.

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

*Rostock wächst und braucht neue Wohnungen*

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

