



Um-Frage	3
Energie und Umwelt	7
Deutschland regional	9
Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung	19
Führung und Kommunikation	23
Investment un Rendite	29
Vermarktung und Marketing	31
Unternehmensporträts	33
Städte als Partner	34
Neues aus der Technik	46
Veranstaltungen	52

Städte als Partner

Motor bei der Partnerschaft für den Klimaschutz, die Stäwog Bremerhaven



Solarthermie, Fotovoltaik und Kraftwärmekopplung. Bis zu 70 % Co² Einsparung, deutlichen Reduzierung des Energieverbrauchs, teilweise bis zu 60 %. Das Bremer Energieinstitut attestiert 1/3 aller Wohnungen der Stäwog entsprechen einem guten bis sehr guten Energiestandard. Stäwog-Geschäftsführer Christian Bruns berichtet. [Seite 37](#)

Vermarktung und Marketing

Versorgen war gestern, Vermarkten zählt heute – so machen Ihre Mitarbeiter aus Interessenten überzeugte Kunden!

Gerade in Zeiten steigender Fluktuation wird eine schnelle Neuvermietung immer wichtiger. Doch damit aus neugierigen Wohnungsinteressenten auch begeisterte Mieter werden, braucht es mehr als guten Wohnraum. Lesen Sie, wie Vermieter durch Kompetenz und Empathie Wohnungssuchende erfolgreich für sich gewinnen. [Seite 31](#)

Investment und Rendite

Altonaer Spar- und Bauverein: Die neue Altvorsorge – Sparen mit Auszahlplan

Neues Serviceangebot zur Altersvorsorge. Seit dem 20.05.10 bietet der Altonaer Spar- und Bauverein in Hamburg seinen Mitgliedern ein Altersvorsorgeprodukt – den altoba-Auszahlplan. Bei dieser Form der Einmalanlage, mindestens 10.000 Euro sind bei der Spareinrichtung anzulegen, wird das Kapital inklusive der Zinsen als monatliche Rate ausgezahlt. Die Rate kann auf das Mietkonto bei der altoba oder ein Girokonto überwiesen werden. [Seite 29](#)

Vermarktung und Marketing

Bensberg: Innovatives Demenzwohngemeinschaftsprojekt der RBS im Prachtbau

Innovative Demenzwohngemeinschaft: Das Modellprojekt des kommunalen Wohnungsunternehmens RBS schafft neue Versorgungsformen für ambulant betreute Wohngemeinschaften demenziell erkrankter Menschen. Demokratische Entscheidungen und selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter. Mit einer Investition von über 1,2 Millionen Euro startete das kommunale Wohnungsunternehmen, die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH (RBS) ihr außergewöhnliches Pilotprojekt. [Seite 19](#)

Impressum

Chefredakteur Gerd Warda
warda@wohnungswirtschaft-
heute.de

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-
heute.de

Sonstige Themen: Bad Hersfeld: Konzerte in Maschinenhallen • Politik und Wohnungswirtschaft diskutierten über Hamburger Stadtentwicklung • Hamm-Nord: Preiswert wohnen in 77 neue, öffentlich geförderte Wohnungen • Urlaubszeit ist Einbruchzeit! Schützen Sie sich! Sieben Tipps für Mieter

Das lesen Sie im Juni 2010



Meravis, das architektonisch Objekt besteht aus drei Stadtvillen mit insgesamt 24 Wohnungen ...

Seite 3 Wir alle lieben schon LENA! Nun fehlt nur noch das Sommermärchen!

Seite 4 Kreditklemme bei der mittelständische Immobilienwirtschaft: Restriktive Kreditvergabe birgt konjunkturelles Risiko

Seite 7 Berlin Klimaschutz: Stufenmodell politische Chimäre. Pro eingesparter Tonne CO₂ müssten durchschnittlich rund 5.000 Euro investiert werden

Seite 9 Städtebauinstitut: Wohnungsbaugenehmigungen 2009 — Sachsen-Anhalt, Saarland und Rheinland-Pfalz mit stärkstem Rückgang seit 2005

Seite 10 Innsbruck, 30.9. bis 1.10, Praxis-Check Passivhaus – der Standard für den Wohnbau?

Seite 11 Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter: Anforderungen an Zertifizierungen der Nachhaltigkeit

Seite 19 Bensberg: Innovatives Demenzwohngemeinschaftsprojekt der RBS im Prachtbau

Seite 21 Hamm-Nord: Preiswert wohnen in 77 neue, öffentlich geförderte Wohnungen

Seite 23 Urlaubszeit ist Einbruchszeit! Schützen Sie sich! Sieben Tipps für Mieter

Seite 24 Betriebskosten, „Attest“ vom Vermieter, Schadensersatz, Standfestigkeit, Verwalter, Mieter, Eigentümer - vier Fälle, vier Urteile

Seite 27 Lebensversicherung! Bundesgerichtshof:

Rächer der Enterbten

Seite 29 Altonaer Spar- und Bauverein: Die neue Altersvorsorge - Sparen mit Auszahlplan

Seite 29 Versorgen war gestern, Vermarkten zählt heute – so machen Ihre Mitarbeiter aus Interessenten überzeugte Kunden!

Seite 33 Mit neuen Ideen zu neuen Mietern: Berliner GEWOBAG-Aktion für Familien mit Kindern

Seite 33 Bad Hersfeld: Konzerte in Maschinenhallen

Seite 37 Motor bei der Partnerschaft für den Klimaschutz, die Stäwog Bremerhaven

Seite 40 Essen: Der Stadtumbau hat schon begonnen. Allbau investiert 14 Mio. Euro im Gebiet Bochold/Altendorf

Seite 44 Politik und Wohnungswirtschaft diskutierten über Hamburger Stadtentwicklung

Seite 46 Kostenairbag für die Instandhaltungsrücklage: Nachhaltige Lösung gegen Rost und Kalk in Wasserleitungen

Seite 49 Michael Sachs koordiniert behördenübergreifende den Hamburger Wohnungsbau

Seite 52 1. Mainzer Immobilientag: Bezahlbar heizen, Energie produzieren - Lösungen für Bestandshalter.

Seite 53 wankendorfer: Jahresüberschuss 2009 auf 2,1 Mio. Euro erhöht

Umfrage

Wir alle lieben schon LENA! Nun fehlt nur noch das Sommermärchen!

Wie hoch stehen die Chancen auf das Sommermärchen 2010? Wie gut sind die Gegner der deutschen National-elf in diesem Jahr aufgestellt? Warum haben Gewächshäuser Einfluss auf die Zielgenauigkeit der Niederländer? Welche Schuld trägt Bayern an der Gruppe B (Argentinien, Nigeria, Südkorea und Griechenland)? Warum kann Fußball gut für die deutsche Konjunktur sein? Sie fragen, was hat das mit Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu tun? Nichts, aber es gibt Dingen, die man wissen sollte. Lesen Sie selbst: Deutschlands wahre Chancen beim Cup der guten Hoffnung, von Dr. Rolf Kiefer und Dr. Ulrich Kater.



Das neue Cape Town Stadion, Austragungsort für acht WM-Spiele. „Einmalig ist das geschwungene Glasdach mit seiner untergehängten Dachkonstruktion aus PVC-Git-termembranen. Genau wie bei den Stadionsdächern in Hamburg und Stuttgart verbinden die hoch reißfesten leichten Membranen auch in Kapstadt hohe ästhetische Ansprüche mit enormer Leistungsfähigkeit; Foto: Bruce Sutherland/ City of Capetown

Zur taktischen Einschätzung aller WM- Teilnehmer haben die Volkswirte der Deka-Bank auch in diesem Jahr die wichtigsten Hintergrundinformationen in der Publikation „Ein Drittel? Nee, mindestens ein Viertel – Deutschlands wahre Chancen beim Cup der guten Hoffnung“ zusammengestellt. Herausgekommen ist eine – nicht immer bierernst gemeinte – sportliche und wirtschaftliche Einschätzung aller 32 Teilnehmerländer. Mit diesem Fachwissen sind Sie bestens auf die WM 2010 vorbereitet. Stellt sich nur noch die Frage: Wer wird denn jetzt Fußballweltmeister? Unser Tipp: Lesen Sie am Besten direkt selbst nach. Gewissenhaft haben wir mit qualitativen und quantitativen Ansätzen die Chancen der deutschen Mannschaft und aller anderen Teilnehmer ermittelt. Jetzt heißt es also nur noch Daumen drücken!

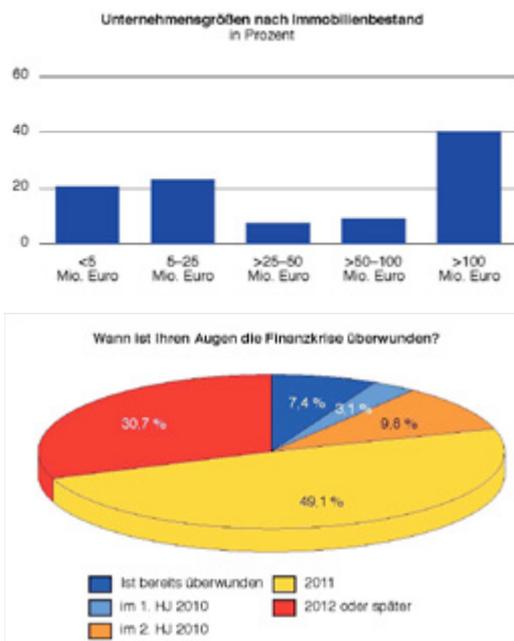
*Klicken Sie hier zur Studie :
Deutschlands wahre Chancen
beim Cup der guten Hoffnung.*

Dr. Rolf Kiefer, Dr. Ulrich Kater, DekaBank, Deutsche Girozentrale

Umfrage

Kreditklemme bei der mittelständische Immobilienwirtschaft: Restriktive Kreditvergabe birgt konjunkturelles Risiko

Die Kreditklemme hat auch die Immobilienbranche erreicht. Das zeigt eine Bulwien-Gesa-Umfrage. Rund ein Drittel der Marktteilnehmer im unternehmerischen Wohnimmobilienbereich konnten Projekte im vergangenen Jahr nach Ausbruch der Finanzmarktkrise nicht realisieren und mussten sie verschieben oder aufgeben, insbesondere Projektentwickler und Bauträger. Besonders betroffen ist die Region Berlin.



Der mittelständischen, privaten Immobilienwirtschaft fällt es zunehmend schwer, sich zu finanzieren. Die Kreditvergabe hat sich seit Januar 2010 weiter verschlechtert und stellt als Investitionshemmnis eines der größten Risiken der derzeitigen konjunkturellen Erholung dar. Rund ein Drittel der Marktteilnehmer im unternehmerischen Wohnimmobilienbereich konnten Projekte im vergangenen Jahr nach Ausbruch der Finanzmarktkrise nicht realisieren und mussten sie verschieben oder aufgeben. Insbesondere Projektentwickler und Bauträger sind hiervon betroffen. Regional sind deutliche Unterschiede erkennbar: So mussten fast die Hälfte (47 %) der Unternehmen, die ihren Branchenfokus in Berlin haben, geplante Wohnimmobilien-Projekte zurückstellen. In

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Spitzenverband der unternehmerischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an. Sie verwalten momentan einen Wohnungsbestand von rund 3,1 Millionen Wohnungen sowie Gewerberäume von insgesamt rund 37,8 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

Der Klick zu den Umfrage-Ergebnissen

Nordrhein-Westfalen (31 %) und Bayern (30 %) sowie in Baden-Württemberg (21 %) fiel der Anteil geringer aus. Von einer flächendeckenden Kreditklemme kann allerdings nicht gesprochen werden. Dies zeigt eine aktuelle Umfrage der Bulwien Gesa AG unter über 200 Unternehmen der privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Auftrag des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. mit Unterstützung der Investitionsbank Berlin (IBB), in Berlin vorgestellt wurde.

Projektfinanzierungen deutlich restriktiver

Mit 93,2 Prozent akquiriert die überwiegende Mehrheit der privaten Wohnungs- und Immobilienunternehmen den über das Eigenkapital hinausgehenden Finanzierungsbedarf über klassische Bankdarlehen. „Während vor der Krise lediglich 3,8 Prozent Probleme beim Zugang zu Fremdkapital sahen, sind es derzeit 36 Prozent. Zwei Fünftel sehen Pro-

bleme durch hohe Eigenkapital-Anforderungen. Zudem werden strengere Kreditklauseln (42,4 %) und erhöhte Kreditzinsen zunehmend als Probleme wahrgenommen (29,5 %). Insbesondere bei Kreditvolumina ab 50 Millionen Euro ist der Zugang zu Fremdkapital limitiert. 19 Prozent der Befragten müssen darum bangen, ob sie die Finanzierung erhalten oder nicht“, erläuterte Walter Rasch, Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. bei der Vorstellung der Umfrage-Ergebnisse.

Bei Kreditvolumina ab 50 Millionen Euro ist der Zugang zu Fremdkapital limitiert

Keine Entspannung in Sicht



Die befragten Kreditnehmer gehen nicht davon aus, dass sich die Situation in naher Zukunft wieder entspannt. Beinahe die Hälfte der Befragten sieht das Ende der Finanzkrise erst im kommenden Jahr (2011). Knapp 31 Prozent erwarten sogar, dass die Auswirkungen der Wirtschaftskrise bis 2012 und länger anhalten werden.

Wirtschaftskrise bis 2012

Studium Immobilienwirtschaft



Eine der besten Adressen



für die Immobilienwirtschaft

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

www.studium-immobilien.de

Studiengang Immobilienwirtschaft
Parkstraße 4
73312 Geislingen an der Steige

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

Risiko der Kreditklemme noch nicht gebannt

BFW-Präsident Walter Rasch warnte davor, dass die Immobilienwirtschaft noch immer in eine Kreditklemme laufen könne. „Wir sollten uns rechtzeitig die Frage stellen, was passiert, wenn Kredite in den nächsten ein bis zwei Jahren auslaufen und Anschlussfinanzierungen – die derzeit von der Finanzwirtschaft mit rund 900 Milliarden Euro beziffert werden – nötig sind. Weder die Politik noch die Banken haben hierauf eine Antwort. Die kapitalintensive Immobilienwirtschaft kann so noch immer in den Sog einer Kreditklemme geraten“, erklärte Rasch. Er kritisierte außerdem, dass die zum Dezember 2010 geplante Einführung der Bankenabgabe sowie die EU-Richtlinie zu verschärften Eigenkapitalvorschriften für Banken den Kreditvergabespielraum durch die Bindung von Geldern weiter einschränke. „Die werthaltige deutsche Immobilienwirtschaft wird abgestraft für Risiken, die andere eingegangen sind. Dabei ist die Branche mit einer Bruttowertschöpfung von rund 390 Milliarden Euro größer als Fahrzeug- und Maschinenbau zusammen. Wenn dieser Wirtschaftszweig schrumpft, sind zahlreiche Arbeitsplätze in Gefahr. Es kann nicht sein, dass wir an Basel II gebunden werden, während die USA als Krisenverursacher Basel II nicht einmal ratifiziert hat“, kritisierte der BFW-Präsident weiter und stellte klare Forderungen für die Zukunft auf. „Wir fordern eine Sicherstellung der Kreditvergabe, die Einbeziehung von Wohnimmobilienprojekten in das Sonderprogramm zu Krediten und Bürgschaften der KfW-Bank sowie eine Sicherstellung von Fördermitteln. Diese stellen für Unternehmen eine wichtige Finanzierungsergänzung dar, werden aber von Banken nur ungern weitergegeben“, so Rasch.

Was wird mit der Anschlussfinanzierung

Fördermittel sind Mangelware – IBB nutzt ihre Möglichkeiten als Förderinstitut

Bei den Fördermitteln lässt sich laut der Umfrage eine starke Diskrepanz zwischen gefühltem Bedarf und der tatsächlichen Kreditvergabe feststellen. Während rund die Hälfte der Befragten angeben, keine Fördermittel zu nutzen, meinen über 70 Prozent, dass es an einer besseren Finanzierung für Immobilien derzeit mangle. „Banken stehen Förderinstrumentarien zurückhaltend gegenüber. Zwar werden insbesondere Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) von der Mehrheit der Banken zumindest teilweise in Anspruch genommen, aber aufgrund von Kosten und Margenbetrachtungen werden freie Finanzierungen in der Regel bevorzugt“, monierte BFW-Präsident Rasch. Er begrüßte, dass die Investitionsbank Berlin (IBB) als Förderinstitut des Landes flexibel auf die Herausforderungen des Marktes reagiert und ihre Finanzierungsmöglichkeiten dort nutzt, wo Geschäftsbanken derzeit keine oder nur eingeschränkt Finanzierungen anbieten. „Wir verfügen über die Möglichkeit der Konsortialfinanzierung mit Geschäftsbanken. So können wir unter anderem Lücken bei Projekt- und langfristigen Finanzierungen schließen. Für unsere Kunden stellen wir ferner Um- und Anschlussfinanzierungen sowie Förderergänzungsdarlehen zur Verfügung, sofern der Markt hier keine Angebote bietet. In den letzten Monaten registrieren wir hier eine zunehmende Nachfrage“, erläuterte Dr. Matthias von Bismarck-Osten, Generalbevollmächtigter der Investitionsbank Berlin. Dabei sei der Aktionsradius der Bank - als Landesförderinstitut - allerdings auf Berlin beschränkt.

Banken stehen Förderinstrumentarien zurückhaltend gegenüber

Die Umfrage ergab, dass Projekte häufiger durchgeführt werden, wenn Zuschüsse über Landesförderungen sowie Zinssubventionen oder Bürgschaften in Anspruch genommen werden.

Miriam Herke

www.bfw-bund.de

Berlin Klimaschutz: Stufenmodell politische Chimäre. Pro eingesparter Tonne CO₂ müssten durchschnittlich rund 5.000 Euro investiert werden

„Das Stufenmodell bietet keinen gangbaren Weg zur Erreichung der Berliner Klimaschutzziele.“ So kommentierte Maren Kern, Vorstandsmitglied beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), das hierzu von Mieterverein und BUND vorgelegte Rechtsgutachten. Der BBU hat drei Hauptkritikpunkte am Stufenmodell: Erstens das Fehlen einer Folgekostenabschätzung, zweitens der gewaltige bürokratische Aufwand und drittens die Begrenzung auf den Wohnungssektor.

Was kostet das Modell?

„Es kann über kein Modell diskutiert werden, für das keine Folgekostenabschätzung vorliegt“, kritisierte Kern. Bislang werde vom Stufenmodell nur die Einteilung des Wohnungsbestandes in Stufen gefordert. Völlig offen sei aber, auf welchem Energieeinsparungs-Standard die vorgeschriebenen Modernisierungen dann erfolgen sollten. Ohne diese Information sei es jedoch unmöglich zu ermitteln, welche Kosten die entsprechenden Modernisierungen verursachen würden. Kern: „Tatsächlich könnte das Stufenmodell die Mieterinnen und Mieter so noch teurer zu stehen kommen als der jetzige Entwurf zum Klimaschutzgesetz“. Der könne bereits zu einer Steigerung der Bruttowarmmiete von bis zu 1,70 Euro bzw. 23 Prozent pro Quadratmeter und Monat führen.

Unter dem Dach des BBU sind 365 Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften der Länder Berlin und Brandenburg vereint. Die BBU-Mitgliedsunternehmen bewirtschaften gut 1,1 Millionen Wohnungen. Das sind über 40 Prozent aller Mietwohnungen in Berlin und fast 50 Prozent der Mietwohnungen im Land Brandenburg.

Bürokratisches Ungetüm

Die Einteilung des Berliner Wohnungsbestandes in Energieklassen, die Festlegung von Modernisierungszielen und das Nachhalten der entsprechenden Maßnahmen würde angesichts der rund 1,8 Millionen Berliner Wohnungen einen enormen bürokratischen Aufwand nach sich ziehen. „Hierzu müsste eine neue Landesbehörde geschaffen werden“, warnte Kern. Eine solche Behörde würde den Landeshaushalt mit Millionenbeträgen belasten. Dieses Geld könne sinnvoller für Modernisierungsförderung eingesetzt werden, so Kern.

1,8 Millionen Berliner Wohnungen

Alternative: Gesetzesrahmen für Freiwilligkeit

Mit dem BBU-Klimaschutzmodell hat der BBU aufgezeigt, wie bislang erprobte, nachweislich kostengünstige Klimaschutz-Instrumente im Rahmen eines Berliner Klimaschutzgesetzes zum Einsatz gebracht werden könnten. Durch die gesetzliche Verankerung von Selbstverpflichtungen wäre sichergestellt, dass verbindliche CO₂-Einsparungsziele so wirtschaftlich und damit sozial verträglich wie möglich umgesetzt würden. Kern: „Wir

haben eine Folgekostenabschätzung: Maximaler Klimaschutz Erfolg, und Dämpfung der Betriebskosten bei anhaltend sehr moderaten Mietsteigerungen.“ Auf Grundlage etlicher seit den 90er Jahren abgeschlossener Klimaschutzvereinbarungen emittieren die Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen im Vergleich zu 1990 heute rund 30 Prozent weniger CO₂. Das Berliner Klima-Gewissen wird dadurch pro Jahr um über 630.000 Tonnen CO₂ entlastet. Die hierzu erforderlichen Klimaschutz-Investitionen von rund sieben Milliarden Euro haben nur deshalb nicht zu einer Explosion der Mieten geführt, weil die Wohnungseigentümer bislang ihre Investitionsentscheidungen jeweils mit Blick auf ihren Gesamtwohnungsbestand und seine Möglichkeiten treffen konnten.

im Vergleich zu 1990 heute rund 30 Prozent weniger CO₂

17,5 Milliarden Euro Klimaschutzinvestitionen

Bis zu 17,5 Milliarden Euro Klimaschutzinvestitionen könnten in den nächsten zehn Jahren nach Berechnungen (BBU) auf Berlins Mieter und Gebäudebesitzer zurollen. „Der Senat muss dafür sorgen, dass seine Klimaschutzpläne die Berlinerinnen und Berliner nicht teuer zu stehen kommen“, warnte BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern. Nur so sei sozial verträglicher Klimaschutz möglich. Hintergrund der BBU-Berechnungen ist vom Senat vorgelegte Evaluierungsbericht zum Landesenergieprogramm. Erhebungen unter den 140 Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen haben ergeben, dass pro eingesparter Tonne CO₂ durchschnittlich rund 5.000 Euro investiert werden müssten. Dabei reicht die Spanne pro Tonne von 2.000 Euro bei gering investiven Maßnahmen bis hin zu 8.000 Euro bei hoch investiven Maßnahmen. Hierzu zählen vor allem Investitionen in den Einsatz erneuerbarer Energien. Laut Landesenergieprogramm sollen bis 2020 noch 4,82 Millionen Tonnen CO₂ eingespart werden. Der Gebäudebereich soll zur Erreichung dieses Ziels mit rund 45 Prozent beitragen. Das entspricht 2,18 Millionen Tonnen. Je nach Art der Investitionen würden dafür zwischen 4,4 (gering investiv) und 17,5 (hoch investiv) Milliarden Euro eingesetzt werden müssen.

Laut Landesenergieprogramm sollen bis 2020 noch 4,82 Millionen Tonnen CO₂ eingespart werden.

Vorfahrt für Wirtschaftlichkeit

Beim derzeitigen Referentenentwurf für ein Berliner Klimaschutzgesetz droht die Vorschrift hoch investiver Klimaschutzmaßnahmen. Das würde zu einer Verschlechterung der Investitionseffizienz und der drastischen Verteuerung des Wohnens in Berlin führen. Kern: „Klimaschutz wird nur dann nicht unbezahlbar, wenn der Senat bei seiner Klimapolitik weiterhin auf Freiwilligkeit und Selbstverantwortung setzt.“ Selbstverpflichtungen stehen deshalb im Mittelpunkt des BBU-Klimaschutzmodells. Es sieht eine konzertierte Berliner Klimapolitik auf Grundlage eines gesetzlichen Rahmens für Klimaschutzabkommen sowie Sanktionsmöglichkeiten für den Fall ihrer Nichteinhaltung vor.

Freiwilligkeit wirkt

Im Rahmen von mittlerweile acht Klimaschutzabkommen zwischen BBU, Wohnungsunternehmen und Berliner Senat konnten die BBU-Mitgliedsunternehmen bei ihren Investitionsentscheidungen bislang immer die im jeweiligen Fall effizienteste Lösung zum Einsatz bringen. Kern: „Auf diese Weise werden die CO₂-Emissionen unserer Mitgliedsunternehmen Ende 2010 um über 730.000 Tonnen bzw. 30 Prozent unter denen von 1990 liegen, ohne dass das zu einer Explosion der Mieten geführt hätte.“

Einsparen ohne daß die Mieten steigen seit 9 bis 23 streichen

Dr. David Eberhart

Städtebauinstitut: Wohnungsbaugenehmigungen 2009 — Sachsen-Anhalt, Saarland und Rheinland-Pfalz mit stärkstem Rückgang seit 2005

Die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen ist 2009 zwar erstmals wieder seit 2006 gestiegen. Das leichte Plus von 1,9 Prozent auf rund 178.000 Genehmigungen bedeutet aber, dass der absolute Nachkriegstiefstand des Jahres 2008 im letzten Jahr gerade einmal um rund 3.500 Genehmigungen überschritten worden ist. Dabei ging in Ostdeutschland die Zahl der Genehmigungen sogar um 6,9 Prozent zurück.

In Westdeutschland betrug der Anstieg immerhin 3,5 Prozent. Im langfristigen Vergleich 2009 gegenüber 2005 waren die Zahlen in allen Bundesländern mit Ausnahme der Stadtstaaten Berlin (+75,1 Prozent) und Hamburg (+16,4 Prozent) rückläufig. Vor zehn Jahren (1999) waren in Deutschland noch rund 437.500 Wohnungen genehmigt worden. Auf diese Entwicklung hat jetzt das Berliner ifs Institut für Städtebau hingewiesen.

Berlin +75,1 Prozent

Nach Angaben des Instituts sind die Genehmigungszahlen von 2005 (240.500 Einheiten) bis 2009 um 26,0 Prozent gesunken. Dabei sei die Abwärtstendenz in den meisten Bundesländern ähnlich stark ausgeprägt. Eine Ausnahme bildeten lediglich Berlin und Hamburg: Dabei müsse man aber die außerordentlich geringe absolute Basis berücksichtigen. So seien in diesen Stadtstaaten im Jahr 2005 mit 3.200 (Berlin) bzw. 3.600 (Hamburg) – neben Bremen (1.400) und dem Saarland (2.200) – absolut die wenigsten Wohnungen genehmigt worden. Wenige Bauträgermaßnahmen könnten dann zu einem Anstieg führen.

Bis auf Bremen (-1,6 Prozent) verzeichneten alle anderen Bundesländer dagegen hohe Minusraten. An der Spitze stünde hier Sachsen-Anhalt mit einem Minus von 37,0 Prozent vor dem Saarland mit einem Rückgang um 35,2 Prozent und Rheinland-Pfalz mit einem solchen von 35,1 Prozent. Niedersachsen komme auf ein Minus von 34,0 Prozent, dicht gefolgt von Hessen mit einem Rückgang von 33,6 Prozent. Relativ gering sei der Einbruch in Sachsen mit -7,4 Prozent ausgefallen.

Sachsen-Anhalt mit einem Minus von 37,0 Prozent

Wie niedrig die Bautätigkeit immer noch sei, werde auch an der Kennzahl „Genehmigungen pro 1.000 Einwohner“ deutlich: Hier lägen Brandenburg, Bayern und Mecklenburg-Vorpommern mit 2,9 an der Spitze. Es folgte Schleswig-Holstein mit 2,8 und Baden-Württemberg mit 2,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner. Am Ende dieser Skala rangierten Sachsen-Anhalt mit 1,1, Sachsen mit 1,3 und das Saarland mit 1,4. Der Bundesdurchschnitt liege bei 2,2. Deutschland nehme damit den letzten Platz im europäischen Vergleich.

Innsbruck, 30.9. bis 1.10, Praxis-Check Passivhaus – der Standard für den Wohnbau?

Von Experten lernen. Die vier Passivhaus-Wohnanlagen mit vierzehn Einheiten in zweigeschossigen Holzhäusern bis zu 444 Wohnungen in Baukörpern mit bis zu acht Geschossen im Praxis-Check. Die WohnenPlus Akademie, unser Kooperationspartner in Österreich, lädt interessierte Wohnungsunternehmer aus Deutschland zum Praxis-Check nach Innsbruck.



Vor etwa 15 Jahren trat das Passivhaus als neues Konzept für besonders energiesparendes Bauen auf den Plan. Mittlerweile ist es zum geflügelten Begriff für technische Spitzenbaustandards und hohen Wohnkomfort geworden – aber auch zum scheinbaren Antagonisten des kostengünstigen sozialen Wohnbaus.

Kann das Passivhaus, was es aus technischer Sicht verspricht, auch in der alltäglichen Erfahrung der BewohnerInnen halten? Wie wurde das Konzept in die Baupraxis des großvolumigen sozialen Wohnbaus übernommen? Welchen Stellenwert, welche Besonderheiten weist das Passivhaus-Konzept im Vergleich zu anderen Ansätzen des energieeffizienten und ökologisch bewussten Bauens und Wohnens auf? Werden wir in 25 Jahren nur mehr in Passivhäusern wohnen? Anhand der Erfahrungen mit realisierten Passivhaus-Siedlungen in Tirol sollen die Rolle und die Potenziale des Passivhaus-Konzepts im Wohnbau jetzt und in Zukunft erörtert werden.

Themen: technische Umsetzung, Akzeptanz der Bewohner, Austausch der Erfahrungen mit den Machern von Neue Heimat Tirol, "Wohnungseigentum", Energie Tirol und Wohnungsunternehmer aus Österreich und der Schweiz.

Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter: Anforderungen an Zertifizierungen der Nachhaltigkeit

BREAAAM, LLED, CASBEE, Green Star und HQE: Siegel oder Zertifikate der Nachhaltigkeit gibt es viele, auch internationale Zertifikate mit wachsender Bedeutung. Investitionen in Nachhaltigkeit erfolgen dennoch aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus. Aber sind dazu wirklich Siegel oder Zertifikate nötig. In der aktuellen wohnungswirtschaft-heute-Serie beschäftigt sich Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter, Fachhochschule Mainz, Technisches Gebäudemanagement und Leiter des "Institute for Building Operations Research" Mainz mit der Frage: Anforderungen an Zertifizierungen der Nachhaltigkeit



Von der Energieschleuder zum Null-Energiehaus: vor und nach der Modernisierung [15]

Zertifikate schreiben einen Zustand zu einem Zeitpunkt fest und sind schwer anpassbar. Was zum Beispiel 1972 in Deutschland als energiesparendes Gebäude bezeichnet wurde, kann heute getrost als Energieschleuder bezeichnet werden (s. Abb. 5 und Abb. 6). Ebenso ist davon auszugehen, dass Zertifikate ständig fortgeschrieben werden (müssen), da wegen der Vorbild- und Vorreiterfunktion die Standards zunehmend erhöht werden. Zertifikate sind daher in ihrer Aussagekraft vergänglich, so auch das neueste Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) für neue Bürobauten aus dem Jahre 2009. Die Forderung nach einer regelmäßigen Wiederholung eines angepassten („update“) Zertifizierungsverfahrens ist in sich schlüssig.

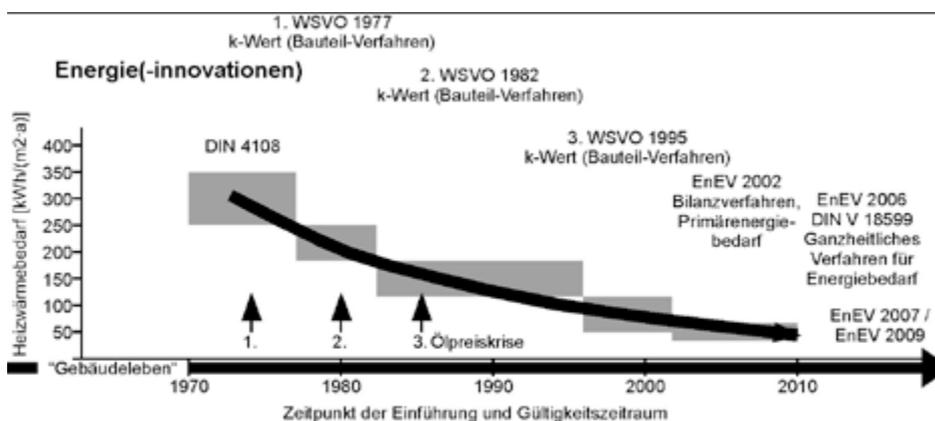
Nachhaltigkeit zeigt sich schon länger mit isolierten Themen in den Organisationsstrukturen und -abläufen eines Immobilienunternehmens. Der Vierkampf aus ökonomischer, ökologischer, sozialer und kultureller Nachhaltigkeit ist neu, anerkannte Methoden in den Einzeldisziplinen gibt es schon länger [16], nur ein gemeinsames „Dach“ hat bisher gefehlt.

Die ökonomische Disziplin liegt per Definition einer Unternehmung/den Unternehmern am „Herzen“. Auf Grundlage gesetzlicher Regelungen (z.B. HGB, KontraG, Aktiengesetz) ist es Aufgabe, mit anerkannten Managementsystemen (z.B. „Zustandsbewertung“, „Risikomanagement“, „Controlling“, „Portfolioanalyse“ und „Unternehmensplanung-Mehrjahresplanung“, „Balanced Scorecard“) dem Unternehmensziel gerecht zu werden. Um nachhaltig den Unternehmenserfolg sicherzustellen, gibt es ggf. einen Qualitätsmanagementbeauftragten, der mit anerkannten Managementsystemen (z.B. DIN ISO 9001 / DIN ISO E 9004) bei den Kunden und Verbrauchern die Qualität und Gebrauchsfähigkeit sicherstellt.

*Lesen Sie auch Teil 1
Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter:
Zertifikate als Werttreiber –
Was bringt's?*

*Lesen Sie auch Teil 2
Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter:
Zertifikate und die Bedeutung im
Immobilienunternehmen*

Die anerkannten Managementsysteme spielen derzeit im Nachhaltigkeitszertifikat des DGNB eine untergeordnete Rolle. Nachhaltigkeitskriterien ihrerseits spielen bei Verkauf und Kauf von Immobilien nur dann eine Rolle, wenn sich das Siegel auf Miet- oder Verkaufspreise und die Wertermittlung durchschlägt. Dies ist derzeit noch nicht der Fall. Aus Sicht eines Bestandshalters sollten stattdessen im energetischen Bereich neben den Bedarfs- auch die Verbrauchswerte objektbezogen erhoben werden, die regelmäßig automatisch aus den operativen Systemen den Managementsystemen in aggregierter Form zur Verfügung gestellt werden. Der Energieausweis, insbesondere als Verbrauchsausweis, gibt dann einige Hinweise, wie in einem (strategischen) Regelkreis Optimierungspotenziale erkannt und genutzt werden können. Dies wird allerdings bereits unter den vorhandenen gesetzlichen Bestimmungen (EnEV) ermöglicht. Ein Zertifikat im Sinne des DGNB genügt nicht.

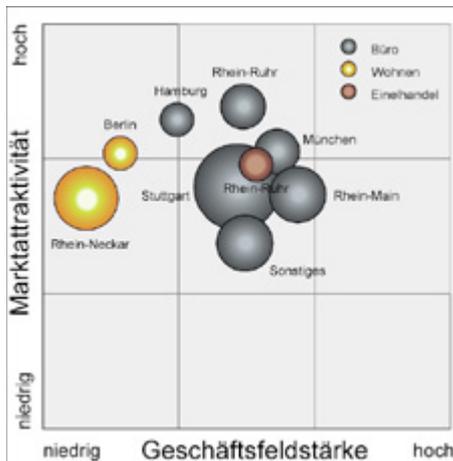


Von der Energieschleuder zum Null-Energiehaus: Energie(-innovationen)

Unter diesen Aspekten lassen sich in der Disziplin „Ökonomie“ folgende Forderungen für wiederkehrende Zertifizierungsverfahren aufstellen: Es sollte die Möglichkeit bestehen,

- die Ergebnisse in bestehende Organisationsstrukturen und -abläufe einzubinden,
- langfristige unternehmerische Risiken auf den Zertifizierer abzuwälzen (Risikomanagement, vgl. Abb. 7),
- eine Bestands(Zustands)bewertung der Immobilien als Grundlage für Investitionsentscheidungen vorzunehmen,
- Kostentreiber und Ertragstreiber zu erkennen und Ergebnisse auch in dem Controllingprozess zu verarbeiten (Controlling),
- strategische Weichen zu stellen (Portfolioanalyse, vgl. Abb. 7) und die Ergebnisse in der unternehmerischen Mehrjahresplanung (Unternehmensplanung) zu berücksichtigen,
- mittels anderer Zertifikate (insbesondere bei global agierenden Unternehmen) den Vergleich zur Güte der Immobilien und ihrer „Performance“ zu ermöglichen
- sowie die Kriterien in die bestehende Landschaft eines Immobilienunternehmens einzubinden, um die bereits genannten Anforderungen erfüllen zu können. Daten gibt's genug. Lasst uns Informationen daraus gewinnen.

Neben der Einbindung in die bestehenden Organisationsstrukturen und -abläufe und Managementsysteme „hakt's“ z.B. auch bei der Vergleichbarkeit. Die direkte Vergleichbarkeit ist u.a. wegen unterschiedlicher Standards in den Staaten der Anwender nur schwer möglich. In der Abb. 8 sind die wesentlichen Zertifizierungsverfahren in ihrer Zuordnung zueinander dargestellt. Es ergeben sich Verzerrungen. Erschwerend kommt hinzu, dass ein „Excellent“ (BREEAM), „Platinum“ (LEED), „Six Star“ (Green Star) oder ein „S“ (CASBEE) aus dem Jahr 2009 nicht mehr mit der höchsten Auszeichnung aus dem Jahr 2006 zu vergleichen ist. Vergleiche zum DGNB wurden bisher noch nicht gezogen. Merke: Gold ist nicht Gold.



Aggregierte Auswertung
Wohnwirtschaft 01.03.2007

02. Mietverwaltung

Finanzperspektive

Ergebnis	GR-Wert	Wichtig	GR-Wert	Ergebnis
...
...
...
...
...
...
...
...
...

Wirtschaft

Ergebnis	GR-Wert	Wichtig	GR-Wert	Ergebnis
...
...
...
...
...
...
...
...
...
...

EDV-gestützte Methode der Unternehmensführung am Beispiel von Portfolio- und Risikomanagement

BREEAM	LEED mit Zuordnung der Bewertungssysteme zueinander	Green Star	CASBEE	DGNB ohne Zuordnung
Excellent				
Very Good	Platinum	Six Stars	S	Gold
Good	Gold	Five Stars	A	Silber
Pass	Silver	Four Stars	B+	
	Certified	Three Stars	B-	
		Two Stars	C	Bronze
		One Star		

Zertifizierungsverfahren der Nachhaltigkeit im Vergleich [17]

In der Disziplin „Ökologie“ gibt es schon länger Engagement der Unternehmen, indem z.B. spezielle Umwelt- und Energiebeauftragte auf Grundlage von gesetzlichen Bestimmungen (z.B. KrW- / AbfG, BImSchG, BBodSchG, UVP oder ENEC) nach anerkannten Managementsystemen (z.B. DIN EN ISO 14001, DIN EN ISO 14004, EMAS, „Grüner Gockel“) freiwillig oder normativ sich um die Belange der Bürger, Nutzer und Betreiber kümmern, um die Umweltbelastungen zu reduzieren, Ressourcen zu schonen oder den Energieverbrauch zu vermindern.

Und sinnvoll ist es daher auch, unter der Disziplin „sozialer und kultureller Nachhaltigkeit“ den Arbeitsschutz, Sicherheits- und Gesundheitsschutz aufzuzählen. Z.B. kümmert sich auf Grundlage von ArbSchG, ArbStättV, SGB III, GUV-V A1 oder BGB, SGB VII, BetrSichV) der Beauftragte des Arbeitsschutzes nach anerkannten Managementsystemen (BSI OHSAS 18001, BSI OHSAS 18002) um den Arbeitnehmer, den Nutzer, Kunden, Mieter oder Passanten.

Ungelöst ist vielfach das Verhältnis der Einzeldisziplinen untereinander: Wie viel Ökologie, Sozialwesen und Kultur verträgt Ökonomie? Zweifellos wird damit die Diskussion um den Stellenwert von sozialem Engagement, Kunst, Denkmalpflege, Gesellschaft, Kirche und Geld eröffnet. Unstrittig ist jedoch: Ohne „cash“ ist alles nichts. Für einen normativen Vergleich ist eine Festlegung der Gewichtungen unverzichtbar. Das DGNB Zertifikat geht hier einen kombinierten Weg: Die Dimensionen sind fest zueinander gewichtet. Die Gewichtung zwischen den Kriterien einer Dimension kann variieren, um den Ansprüchen der Anwender gerecht zu werden.



Kultur trifft auf Ökonomie [18]

Aus Sicht der Unternehmensführung von Immobilien und Gesellschaft sind im Sinne der Nachhaltigkeit einfachste Fragen zu beantworten. Nur was sinnvoll genutzt wird oder im Gebrauch steht, freut beispielsweise den Hotelier (ökonomische Dimension) und schont die Ressourcen (ökologische Dimension). Leerstehende Bahnhöfe besitzen keinen sozialen Wert (soziale Dimension). Ungenutzte Kulturgüter erreichen allenfalls die Betrachter und liegen im Blick der Denkmalschützer (kulturelle Dimension). Bereits 1996 wurde in der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (F.A.Z.) wegen des enormen Sparzwangs der Stadt Frankfurt a. M. die Bedeutung kultureller Gebäude für das Umland „populistisch“ auf den öffentlichen Prüfstand gestellt: Wie viel kulturelles Angebot benötigt eine internationale Stadt, und muss die Stadt das Umland mit seinem Kulturangebot subventionieren? Die Diskussion wurde so einfach wie bestechend geführt: Wie hoch ist der Zuschuss je Zuschauer, die Anzahl der Veranstaltungen, die Platzauslastung, die Anzahl der Zuschauer? Die Alte Oper erreichte eine breitere Publikumsschicht bei einem vergleichsweise günstigen Verhältnis aus Einnahmen und Ausgaben (s. Abb. 9 und Abb. 10).

Unter dem Gebot der Nachhaltigkeit lassen sich nach Ansicht des Autors die Dimensionen leicht zuordnen: Indikatoren der ökonomischen Nachhaltigkeit könnten Zuschüsse je Zuschauer, der ökologischen Nachhaltigkeit Veranstaltungen und Platzauslastung sowie der sozialen und kulturellen Nachhaltigkeit die Anzahl der Zuschauer sein. Derartige Zusammenhänge blendet das DGNB Zertifikat weitgehend aus.





STOLPUNDFRIENDS seit 1989

● Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft

***Der Köder muss dem Fisch schmecken
und nicht dem Angler!***

Stolp und Friends ist eine der führenden Marketing-Gesellschaften und Vermietungsförderer in der Wohnungswirtschaft. Gemeinsam mit Ihnen werfen wir die Angel aus, um neue Mieter ins Boot zu holen!

Interesse? Rufen Sie an unter **0541 800493-0**, oder schicken Sie eine E-Mail an **info@stolpundfriends.de**. Wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen.

www.stolpundfriends.de

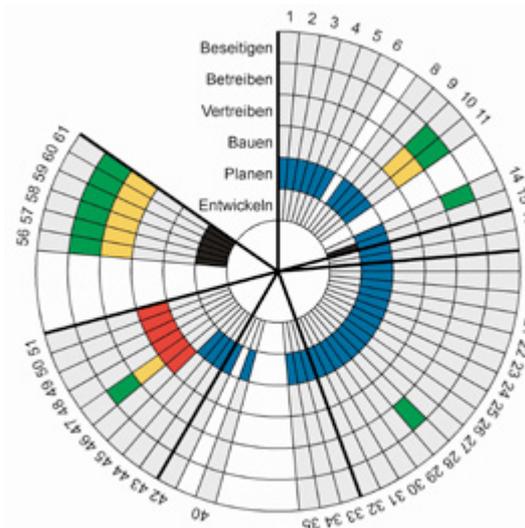
Indikatoren	Ökonomische Nachhaltigkeit		Ökologische Nachhaltigkeit		Soziale / kulturelle Nachhaltigkeit
	Zuschuss je Zuschauer [EUR]	Einnahmen / Ausgaben [%]	Veranstaltungen	Platzauslastung [%]	Zuschauer
Alte Oper	13,80	54	o.A.	o.A.	500.000
Ballett	142,29	22	90	93	40.061
English Theater	5,11	68	244	77	51.518
Fritz-Rémond-Theater	10,48	60	265	58	51.013
Komödie	7,67	66	279	72	63.554
Mousonturm	48,26	26	371	81	50.102
Oper	341,84	9	112	77	95.649
Schauspiel	162,07	8	440	66	91.580
Theater am Turm	150,11	8	135	81	28.107
Volkstheater	5,88	54	244	92	90.604

Nachhaltigkeit bei Kulturgebäuden etwas populistisch: Theater in Frankfurt am Main 1995 [19]

Das DGNB-Zertifikat

Um die Relevanz der Kriterien eines Zertifizierungsverfahrens feststellen zu können, wurde von der Annahme ausgegangen, dass die wichtigen Kriterien Bestandteil der Managementsysteme eines Immobilienunternehmens sind und als Daten und Informationen in der EDV-Landschaft eines Immobilienunternehmens fortgeschrieben werden. Anhand der tatsächlichen Verwendung lässt sich danach auch feststellen, welche Relevanz die Kriterien im Tages- und Jahresgeschäft eines Immobilienunternehmens je nach Geschäftsmodell bzw. im Lebenslauf eines Gebäudes besitzen. Der Lebenslauf einer Immobilie beginnt mit der Projektentwicklung (Entwickeln einer Idee), gefolgt von dem Planen, dem Bauen, dem Vertrieb, dem Betreiben und endet mit der Beseitigung des Objektes. In den Fällen von Instandsetzungen, Modernisierungen, Umbauten oder Erweiterungen wird der Prozess vom Planen bis zum Betrieb mehrfach durchlaufen. In Abb. 11 wurden die Kriterien des Gütesiegels für nachhaltiges Bauen „Neubau Büro und Verwaltung, Version 2008“ [20] in diesen Phasen näher betrachtet.

Die Kriterien 10 und 11 (Primärenergieverbrauch nicht erneuerbarer/erneuerbarer Energien) sind als möglicherweise verkaufs- und vermietungsrelevant eingestuft. Beide können ggf. als Grundlage für ein Energiemanagement ebenso wie Kriterium 14 (Frischwasserverbrauch Nutzungsphase) in der Betriebsphase dienen. Für Projektentwicklung, Vertrieb und Betrieb (Portfoliomanagement) sind auch die Standortdaten 56 bis 61 (Risiken am Standort, Verhältnisse am Standort, Image und Zustand von Standorten und Quartier, Verkehrsanbindung, Nähe zu nutzungsrelevanten Objekten und Einrichtungen, Anliegende Medien-Erschließung) von besonderem Interesse. Das Kriterium 28 (Umzugsfähigkeit) kann bei Unternehmen mit häufigen organisatorischen Änderungen von Interesse sein.



Besonders erwähnenswert erscheint Kriterium 47 (Schaffung von Voraussetzungen für eine optimale Nutzung und Bewirtschaftung), das eine strukturierte Dokumentation der eingebauten Produkte beinhaltet. Sie ist wesentlich für den Bau, Verkauf und Betrieb einer Immobilie, z.B. in Hinblick auf die Verkehrssicherungspflichten. Die Dokumentation kann daher die Grundlage einer technischen Due Diligence (TDD) aus Sicht des Käufers (Buyer) oder Verkäufers (Vendor) sein. Nur hatte bisher kein Verkäufer ein Interesse, seine TDD an den

Relevanz der Kriterien nach DGNB für die Unternehmensführung unter dem Aspekt der Lebensdauer eines Gebäudes [21]

Käufer weiterzugeben. Insofern verhilft das Gütesiegel zur „Waffengleichheit“. Nach Angaben des DGNB sind jedoch 80% der Dokumente bereits vorhanden, „lediglich Dokumente einer Ökobilanz oder die Lebenszyklusbetrachtung (...) müssen extra für die Zertifizierung erstellt werden.“ [22]

Die Kriterien 43 bis 51 beschäftigen sich mit der Qualität der Planung und Bauausführung und sind für den Betrieb eines Gebäudes weniger relevant.

Der Schwerpunkt der Kriterien ist tatsächlich im Planungsprozess zu sehen. Tatsächlich ergibt sich durch die Gesamtschau ein Urteil ggf. zur Überschreitung des üblichen Standards über die Qualität des Planungs- und Bauprozesses zu einem Stichtag. Kriterien, die für den Betrieb relevante Informationen (keine Modellrechnungen) liefern, um die Instandhaltungskosten oder durch den Einsatz neuer Funktechnologie (z.B. Radio Frequency Identification, RFID) die Verwaltungskosten und Wartungskosten zu senken, sind nicht erkennbar. Der primäre Fokus liegt auf den Bedarfswerten. Ohne direktes Controlling der Verbrauchswerte in einem aktiven Energiemanagement während der Nutzungszeit bleibt wahrscheinlich wesentliches Optimierungspotenzial unerschlossen, wie es sich z.B. durch intelligente Messung des Betriebes („Smart-Metering“) ergeben kann. Der Autor kommt daher zu dem Schluss, dass das DGNB Gütesiegel Vorteile bieten kann bei

- der Definition eines Qualitätsstandards für (Neu-)Bauprojekte,
- dem Qualitätsmanagement für Bauprojekte,
- dem Dokumentenmanagement für die Vertriebs- und Betriebsphase,
- als Verkaufsargument in volatilen Märkten hinsichtlich niedriger Betriebskosten.

Wesentliche Vorteile sind bei dem Großteil der Immobilien, dem Immobilienbestand, nicht erkennbar. Derzeit scheint es dem Verfasser schwer vorstellbar, dass Angaben aus dem DGNB-Zertifikat für Bürogebäude eine Relevanz in der Unternehmenssteuerung auf der Objektebene aufweisen, um mittels Controlling, Unternehmensplanung, Risikomanagement Trends abzubilden.

Was tut Not?

Nachhaltigkeit kann nur dann gegeben sein, wenn die Dimensionen der ökonomischen, ökologischen, sozialen und kulturellen Nachhaltigkeit über den Lebenslauf von Gebäuden begleitet werden. Es ist schade, wenn die Nachhaltigkeit nicht Bestandteil der Unternehmensführung wird. Dennoch, in den einzelnen Phasen wird bereits heute umfassend geprüft: Stempel, Siegel, Zertifikate belegen Konformität hinsichtlich Qualität, Umwelt, Energie, Arbeitsschutz, Sicherheits- und Gesundheitsschutz u.a. Hier greift eine große Zahl von Gesetzen, Verordnungen des Gesetzgebers und Richtlinien vieler (Fach-)Verbände (s. Abb. 12). Was bereits heute fehlt, ist ein gemeinsames Dach, das die „Nachhaltigkeit“ durch Koordination der fachlich Beteiligten bieten kann.

Augenfällig sinnvoll erscheint daher ein (elektronisches) „Raum- und Gebäudebuch“ oder (elektronisches) „Liegenschafts- und Gebäudebuch“, das ein Gebäude über seine Lebensdauer hinweg begleitet, damit Käufer und Nutzer gleichermaßen sicher sind, ein „werkstattgepflegtes“ Gebäude zu besitzen. Die Daten hierfür werden darin automatisch gesammelt. Analog zum Autohandel ist ein „werkstattgepflegtes“ Gebäude ein „wertvolleres Gebäude, das höhere Verkaufspreise erzielen kann. Dieses Raum- und Gebäudebuch ist bei weitem nicht auf die Planungs- und Bauphase beschränkt. Auch eine TDD wäre zu kurz „gesprungen“. Der Patientenpass für Gebäude - was für Patienten gilt, gilt auch für Gebäude: Der Raum- und Gebäudepass hilft Diagnosen zu erstellen und Therapien auszuwählen. Anstatt gläserner Patienten gläserne Gebäude? Aber vielleicht gilt auch hier: Transparenz nur bei den Anderen, nicht bei den eigenen Gebäuden.



Zertifikate unter dem Aspekt der Lebensdauer eines Gebäudes und Zuordnung nach Dimensionen der Nachhaltigkeit

Zertifikate als Werttreiber – Was bringt's? Die Zielsetzung der Nachhaltigkeit ist ernst zu nehmen. Verfolgungswürdige Idee? Der DGNB gibt einige Hinweise, worauf zu achten ist. Tatsächlich notwendig ist ein integratives „Datenhaus“ für die Unternehmensführung, das im Tagesgeschäft die Steuerung unserer Immobilien im Sinne der Nachhaltigkeit ermöglicht. Als Unternehmen Geld zu verdienen und Gutes zu tun, muss kein Widerspruch sein. Die Wertermittlung wird im Verkaufsfalle dann zeigen, was marktgerechte („gute“) Immobilien sind, mit und ohne Zertifikat.

Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter

Quellen

[15] s. LUWOGÉ: Das Null-Energiehaus, <http://www.luwoqe.de/null-heizkostenhaus.html> (15.5.2009)

[16] vgl. [BOGENSTÄTTER, U. 2008] Bogenstätter, Ulrich: Property Management und Facility Management; München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag 2008, S. 11ff

[17] vgl. Braune, Anna; Sedlbauer, Klaus; Kittelberger, Siegrun; Kreissig, Johannes: Potenziale des Nachhaltigen Bauens in Deutschland: Analyse der internationalen Strukturen; Kurzstudie, 3.2007

[18] vgl. o.V.: Die Bühne der Bürgerlichkeit, in: Merian, Nr. 8-38, S. 23-24; Magistrat der Frankfurt am Main, Dezernat Bau, Hochbauamt (Hrsg.): Bockenheimer Depot Schauspiel Frankfurt am Main; Frankfurt a.M. 1988, S. 8f

[19] vgl. Markgraf, Hendrik: Schrumpfende Zuschüsse, steigende Kosten: Zehn Theater kämpfen ums Überleben, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung; (1996), Nr. 125, S. 63

[20] vgl. Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (Hrsg.): Das deutsche Gütesiegel nachhaltiges Bauen: Aufbau - Anwendung - Kriterien, Nr. 1, 1. Aufl., 2009, http://www.dgnb.de/fileadmin/downloads/DGNB_Systembeschreibung_online_20090112a.pdf (21.01.2009)

[21] eigene Zuordnung, Quelle der Ziele, Methoden, Datenerfassung aus [20]

[22] s. Lemaitre, Christine: Jetzt geht's an den Bestand: DGNB, in: Facility Manager (2009) Heft 6, S. 14-15

[23] vgl. Lowe, Clare; Ponco, Alfonso: UNEP-FI / SBIC's financial & sustainability metrics report: An international review of sustainable building performance indicators & benchmarks, S. 40

[24] Alles, Roland; Guder, Renate; Knissel, Jens; Malottki, Christian von: Die ortsüblichen Vergleichsmieten in Darmstadt 2008: Gutachten zur Erstellung eines Mietspiegels nach §558 d BGB; Gutachten, 12.2008



Imelda formt ihre

Ziegel

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

www.deswos.de



DESWOS

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

Bensberg: Innovatives Demenzwohngemeinschaftsprojekt der RBS im Prachtbau

Innovative Demenzwohngemeinschaft: Das Modellprojekt des kommunalen Wohnungsunternehmens RBS schafft neue Versorgungsformen für ambulant betreute Wohngemeinschaften demenziell erkrankter Menschen. Demokratische Entscheidungen und selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter. Mit einer Investition von über 1,2 Millionen Euro startete das kommunale Wohnungsunternehmen, die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH (RBS) ihr außergewöhnliches Pilotprojekt.



Neuartiges Demenzwohngemeinschaftsprojekt der RBS in Bensberger Villa
Foto : RBS, 2010

Eine 600 Quadratmeter große dreigeschossige Doppelhaus-Villa in Bensberg wurde von der RBS speziell für die Bedürfnisse demenzkranker Menschen aus- und umgebaut. Die Grundidee besteht darin, Menschen bis ins hohe Alter ein familiäres Zuhause zu bieten und ihnen die Möglichkeit zu lassen, selbständige Mieter statt Patienten zu sein. Familienähnliche Bedingungen wirken einer möglichen Isolation entgegen, dies mit einer 24 Stunden Betreuung durch ausgebildete Fachkräfte eines Sozialträgers. Sabine Merschjohann, Geschäftsführerin der RBS, betont die Vorteile des innovativen Unternehmens: „Mit unserem Projekt ‚Demenzwohngemeinschaften‘ reagieren wir auf die steigenden Zahlen zunehmender Alterserkrankungen. Die RBS hat sich als verlässliche Vermieterin schon immer für die Bürger des Rheinisch-Bergischen Kreises engagiert und ermöglicht nun das betreute Wohnen in einer prächtigen Villa zu fairen Preisen.“ Als professionellen und vertrauensvollen Partner, konnte das Wohnungsunternehmen den Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) gewinnen, wie Sabine Merschjohann berichtete, um jedem Bewohner im Alltag ein Gefühl der Geborgenheit und Normalität zu schenken. Die beiden Wohngruppen leben in abgetrennten Wohngemeinschaften zu jeweils sieben und acht Mietern zusammen und werden 24 Stunden durch den ASB ambulant betreut. Gemeinsam mit bevollmächtigten Angehörigen bilden sie eine Mietergemeinschaft in der geräumigen Villa, die demokratisch über alle Belange entscheidet. „Die Bewohner sollen so leben können, wie es ihren individuellen Lebensgewohnheiten und eigenem Tagesrhythmus entspricht“, erklärt Anne Paweldyk, Geschäftsführerin des ASB Bergisch Land e.V.



Die ersten Mieter sind schon in die Villa eingezogen und Volker Bruhnke, dessen Vater Bruno Bruhnke ein neues Zuhause in der betreuten WG gefunden hat, erzählt: „Was mein Vater hier an Zuwendung und Aufmerksamkeit erfährt, geht weit über das Übliche hinaus. Ich weiß ihn hier in sehr guten Händen.“ Zum Tag der Offenen Tür kamen zahlreiche Gäste und Politiker um sich ein Bild über das ungewöhnliche Angebot des kommunalen Wohnungsunternehmens machen zu können. Begeistert äußerte sich Landrat Rolf Menzel in seiner Ansprache: „Dieses Projekt ist ein überaus gelungenes Beispiel für Solidarität und Menschlichkeit.“



„Eine der wichtigsten Herausforderungen unserer Gesellschaft besteht darin, dass wir Menschen immer älter werden. Die RBS ist mit rund 1.800 Wohnungen größte Vermieterin der Region und nimmt diese Herausforderung gerne an und stellt für aktuelle und kommende Generationen seniorengerechten Wohnraum zur Verfügung“, erklärt Merschjohann. Die RBS hat zudem ein benachbartes Grundstück gekauft, um mit dem geplanten Bau eines dreigeschossigen Mietshauses (16 Wohnungen) insbesondere Angehörigen von Menschen mit Demenz die Möglichkeit zu geben, dort eine neue Wohnung zu mieten. Langfristiges Ziel ist es hierbei den Seniorinnen und Senioren einen weiteren Wechsel in eine andere Wohnform zu ersparen. Das gesamte Projekt „Demenzwohngemeinschaften“ wird vom Rheinisch-Bergischen Kreis und der Stadt Bergisch Gladbach unterstützt.

Karin Danne

Die ersten Mieter sind schon in die Villa eingezogen und Volker Bruhnke, dessen Vater Bruno Bruhnke ein neues Zuhause in der betreuten WG gefunden hat, erzählt: „Was mein Vater hier an Zuwendung und Aufmerksamkeit erfährt, geht weit über das Übliche hinaus. Ich weiß ihn hier in sehr guten Händen.“ Zum Tag der Offenen Tür kamen zahlreiche Gäste

Im Jahr 1948 wurde die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH gegründet. Heute leben gut 3.700 Menschen in den rund 1.800 Wohnungen der größten Vermieterin der Region. Hoher Wohnkomfort, faire Mietpreise und gewachsene Nachbarschaften sind typisch für die RBS. Über 60 % des Wohnungsbestandes (damit liegt die RBS über dem westdeutschen Bundesdurchschnitt) sind bereits energetisch auf dem neuesten Stand. Die RBS ist Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen.

Oben: Bewohner der Demenzwohngemeinschaft mit Sabine Merschjohann (r.), Geschäftsführerin der RBS, Foto Karin Danne, 2010

Unten: Schlüsselübergabe durch Sabine Merschjohann, Geschäftsführerin der RBS (l.), an Anne Paweldyk, Geschäftsführerin ASB Bergisch-Land, mit Ingrid Koshofer (Bürgermeisterin Bergisch Gladbach) und Landrat Rolf Menzel, Foto Karin Danne

Varana wünscht sich sauberes

Wasser.

Wir helfen mit einfacher, aber sicherer Trinkwasserversorgung. Auch Sie können helfen.



DESWOS

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



www.deswos.de

Hamm-Nord: Preiswert wohnen in 77 neue, öffentlich geförderte Wohnungen

Hamburg braucht mehr preiswerten Wohnraum insbesondere in innerstädtischen Lagen, der zusätzlich für Familien und ältere Menschen geeignet ist. Ein hervorragendes Beispiel liefert hierfür jetzt der Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG: Bis Ende 2010 werden im Perthesweg / Ecke Quellenweg 77 preiswerte, energetisch optimierte und öffentlich geförderte Wohnungen errichtet.



BU 1

In Anwesenheit von Staatsrat Dr. Stephan Hugo Winters, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Hamburg, wurde in Hamm-Nord Richtfest für ein umweltfreundliche Wohnprojekt gefeiert. Nach Schätzungen der Immobilienwirtschaft fehlen allein in Hamburg jährlich rund 1.000 bis 2.000 Wohneinheiten. Besonders bezahlbarer, innerstädtischer Wohnraum ist schwer zu finden. Vorreiter für neuen und modernen Wohnraum sind vor allem die Wohnungsbaugenossenschaften. Diese erfreuen sich nach wie vor großer Beliebtheit, bieten sie doch preiswertes Wohnen sowie Sicherheit durch lebenslanges Wohnrecht. Auch Dr. Stephan Hugo Winters, Staatsrat in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, unterstreicht die Notwendigkeit von bezahlbarem Wohnraum: „Die Nachfrage nach zentrumsnahen, preiswerten Wohnungen ist groß. Mit öffentlicher Förderung schafft die Stadt gezielt Anreize für Bauherren, diesen Bedarf zu decken. Ich begrüße, dass der Wohnungsverein Hamburg von 1902 hier in Hamm nicht nur günstige, sondern auch familienfreundliche und barrierefreie Sozialwohnungen errichtet.“

*Über den Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG
Der Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG besitzt über 2.300 Wohnungen im gesamten Hamburger Stadtgebiet. Den 3.000 Mitgliedern bieten sich alle Vorteile einer Genossenschaft: preiswerte Mieten zum Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels sowie ein lebenslanges Wohnrecht mit Dauernutzungsvertrag. Jährlich werden über 200 Wohnungen neu vermietet.*

Familienfreundliches und altengerechtes Wohnen

Ein gelungenes Beispiel für modernen, innerstädtischen Wohnungsbau ist das Neubauprojekt des Wohnungsvereins Hamburg von 1902 eG in Hamm-Nord, bei dem bis Ende des Jahres 77 neue Wohneinheiten entstehen. Für Familien stehen 30 großzügig geschnittene 3-5-Zimmerwohnungen zur Verfügung, die zudem einen direkten Zugang zum Spielplatz im Innenhof besitzen. Aber auch Senioren erhalten die Chance auf inner-



städtischen Wohnraum: Die 47 barrierefreien Wohnungen besitzen Grundrisse zwischen 41 und 71 Quadratmeter. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, in den Wohnungen auch Betreuungsleistungen wie etwa einen häuslichen Pflegedienst durch die genossenschaftliche Stiftung „Miteinander Leben und Wohnen“ in Anspruch zu nehmen. „Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK) fördert familienfreundliches und altengerechtes Wohnen nach zukunftsorientierten technischen Standards – alles Anforderungen, die das Vorhaben am Perthesweg erfüllt. Bereits in der Vergangenheit haben wir den Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG als zuverlässigen Partner kennengelernt, deshalb unterstützen wir auch dieses Projekt mit zinsgünstigen Darlehen und Zuschüssen für seniorengerechte Ausstattung, den Einbau von Fahrstühlen und für das Erreichen der geforderten Energiestandards“, erklärt Ralf Sommer, Vorstand der WK. Ermöglicht wurde der Neubau durch den Abriss von 78 alten Wohnungen, deren Bausubstanz noch aus den 1920er Jahren stammte. „Durch gravierende technische Mängel, nicht mehr zeitgemäße Grundrisse sowie Hausschwamm kam eine Modernisierung aus wirtschaftlicher Hinsicht nicht mehr infrage“, erklärt Holger Fehrmann, Vorstand des Wohnungsvereins Hamburg von 1902 eG. Für alle bisherigen Bewohner wurden individuelle Lösungen erarbeitet.

Mit einer Netto-Kaltmiete von 5,60 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegen die neuen Wohnungen deutlich unter der durchschnittlichen Netto-Kaltmiete für vergleichbare Wohnungen in guter Lage – und auch unter der aktuellen durchschnittlichen Hamburger Netto-Kaltmiete von 6,76 Euro pro Quadratmeter. Aufgrund des ohnehin angespannten Hamburger Wohnungsmarktes sind bereits jetzt alle Wohnungen schon vorgemerkt. Wer aber einen Berechtigungsnachweis (§5-Schein) hat, kann sich für die 2,5-3-Zimmerwohnungen weiterhin vormerken lassen.

Nadine Kneschke

Über die Hamburgische Wohnungsbau Kreditanstalt Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK) ist die Förderbank der Freien und Hansestadt Hamburg. Mit zinsgünstigen Darlehen und Zuschüssen fördert die WK Vorhaben in der Wohnungs- und Städtebauförderung sowie im Umweltschutz. In 2009 wurden mit Hilfe der WK über 3.300 neue Wohnungen gefördert und fast 13.000 Wohnungen energetisch modernisiert

Führung und Kommunikation

Urlaubszeit ist Einbruchszeit! Schützen Sie sich! Sieben Tipps für Mieter

Alle drei Minuten wird in Deutschland eingebrochen. Die Polizeiliche Kriminalstatistik verzeichnete 2008 ca. 180.000 Wohnungseinbrüche, darunter ca. 42.000 Tageseinbrüche. Ein Einbruch ist immer ein Schock und verursacht nicht nur materiellen sondern auch psychischen Schaden bei den Betroffenen. Dr. Peter Hitpaß vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen gibt Mietertipps für den Schutz vor Einbrechern.

Tipps 1 Halten Sie die Flur- oder Haustür immer geschlossen, um Unbefugten den Zutritt zum Haus zu verwehren. Auch alle anderen Türen, z. B. Kellerausgangstüren oder Zugänge zu Tiefgaragen sind geschlossen zu halten.

Tipps 2 Wenn bei Ihnen geklingelt wird, prüfen Sie, wem Sie mit dem Türöffner den Zugang zum Haus ermöglichen. In der eigenen Wohnung nutzen Sie den Türspion.

Tipps 3 Lassen Sie Wohnungstüren und -fenster auch bei kurzer Abwesenheit verschlossen. Dabei sollte die Wohnungstür zweifach abgeschlossen und nicht nur ins Schloss gezogen werden.

Tipps 4 Täuschen Sie Anwesenheit vor: Schalten Sie Lampen mit Zeitschaltuhren an und aus. Ziehen Sie Rollläden tagsüber hoch und lassen Sie sie nachts herunter. Das zeigt dem Einbrecher: Hier ist jemand zuhause.

Tipps 5 Beachten Sie diese Vorsichtsmaßnahmen unabhängig von der Tageszeit. Einbrecher kommen nicht nur nachts, sondern auch tagsüber, während üblicher Arbeits- und Abwesenheitszeiten.

Tipps 6 Einbrecher werden durch intakte Nachbarschaften und erkennbare Vorsichtsmaßnahmen abgeschreckt vor allem in Mehrfamilienhäusern. Die Mieter achten aufeinander und wer sich im oder am Haus bewegt.

Tipps 7 Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen legen großen Wert auf funktionierende Nachbarschaften. Insoweit ist in den Wohnanlagen unserer Mitglieder über diese soziale Kontrolle bereits ein „natürlicher“ Einbruchsschutz gegeben.“

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. vertritt 316 Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein. In ihren 722.000 Wohnungen leben rund 1,5 Millionen Menschen.

Dr. Peter Hitpaß



Imelda formt ihre

Ziegel

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

www.deswos.de



DESWOS

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

Betriebskosten, „Attest“ vom Vermieter, Schadensersatz, Standfestigkeit, Verwalter, Mieter, Eigentümer – vier Fälle, vier Urteile

Das Wohnen in Mehrgeschosser will geregelt sein. Verwalter, Mieter, Eigentümer haben oft unterschiedliche Auffassungen von Recht und Rechthaben, so haben Gerichte das letzte Wort. Vier Urteile aus der Urteilssammlung des Infodienstes Recht und Steuern der LBS: Betriebskosten, plötzlich war alles anders. Ein „Attest“ vom Vermieter? Schadensersatz als Werbungskosten. Standfestigkeit verloren.

Betriebskosten, plötzlich war alles anders



Vermieter begann nach über 20 Jahren, die Nebenkosten abzurechnen

Es ist das gute Recht von Mietern und Vermietern, dass die Betriebskosten für eine Wohnung ordnungsgemäß abgerechnet werden. Nicht immer geschieht das allerdings wie im Vertrag vorgesehen. Manchmal schleifen sich im Laufe der Jahre andere Regelungen ein, gegen die keine der beiden Seiten Widerspruch einlegt. Was aber geschieht, wenn sich der Eigentümer nach über zwei Jahrzehnten wieder auf seine ursprünglichen Rechte beruft? Dazu gibt es nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS ein höchstrichterliches Urteil.

Der Fall: Beim Einzug in eine Mietwohnung hatten beide Parteien vereinbart, dass monatlich 20,45 Euro an Vorauszahlungen für die Betriebs-

kosten zu bezahlen seien. Die vorgesehene Jahresabrechnung erfolgte allerdings nie. Mehr als 20 Jahre lang blieb es bei den Vorauszahlungen. Doch dann übernahm der Sohn der bisherigen Eigentümer die Wohnung und erstellte für das gerade abgelaufene Jahr eine Abrechnung. Es waren Nachzahlungen in Höhe von knapp 1.000 Euro fällig. Die Mieter weigerten sich, dem nachzukommen. Sie beriefen sich auf die lange Zeit stillschweigend akzeptierte Regelung. Man sei deswegen von einer pauschalen Abgeltung ausgegangen.

Das Urteil: Der Bundesgerichtshof stellte sich auf die Seite des Eigentümers. Die Nebenkosten des Vorjahres, deren Höhe nicht bestritten wurde, mussten bezahlt werden. Die ursprüngliche, schriftlich fixierte Vereinbarung gelte auch nach einem so langen Zeitraum noch. Trotz der jahrelang ausgebliebenen Betriebskostenabrechnung hätten die Mieter nicht von einer Vertragsänderung ausgehen dürfen. Zwar sei es grundsätzlich möglich, dass solch ein Wechsel stillschweigend zu Stande komme, doch dazu bedürfe es wenigstens noch zusätzlich eines bestimmten Verhaltens einer Vertragspartei, aus der man diese Willensänderung ablesen könne.

Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 14/06

Ein „Attest“ vom Vermieter?



Urteil zum Recht auf Mietschuldenfreiheitsbescheinigung
Manche Immobilieneigentümer wollen auf „Nummer sicher“ gehen, wenn sie ihr Objekt neu vermieten. Sie verlangen von den Bewerbern neben diversen anderen Unterlagen, wie etwa einem Lohn- oder Gehaltszettel, auch eine so genannte Mietschuldenfreiheitsbestätigung vom vorherigen Vermieter. Doch dieser ist nach Auskunft des Infodienstes Recht und

Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 238/08

Steuern der LBS nur innerhalb gewisser Grenzen verpflichtet, ein „Attest“ über bezahlte Mieten auszustellen.

Der Fall: Zunächst schien alles den üblichen Gang zu gehen. Die alten Mieter einer Wohnung traten an den Eigentümer heran, ihnen die Bescheinigung auszustellen. Der kam dem Wunsch auch in gewisser Weise nach. Er stellte allerdings nur eine Quittung über die geleisteten Mietzahlungen aus. Der Ex-Mieter forderte aber eine viel weiter gehende Bestätigung. Darin sollte auch noch auf die Betriebskostenvorauszahlungen und die noch nicht erfolgte Abwicklung einer Kautionszahlung eingegangen werden. Das verweigerte der Eigentümer kategorisch. Dazu sei er nicht verpflichtet, erwiderte er.

Das Urteil: Tatsächlich durften die Mieter eine solch umfassende Erklärung nicht erwarten, entschied der BGH. Weder aus dem Mietvertrag noch aus den vertraglichen Nebenpflichten heraus ergebe sich ein Anspruch auf Bestätigung über das Bestehen oder das Nichtbestehen von Mietschulden. Das könne juristisch sogar zum Bumerang werden: Der Eigentümer müsse „mit Ausstellen der Bescheinigung beweismäßige Nachteile befürchten, falls nachträglich noch Streit über den Bestand und die Erfüllung von Mietforderungen entstehen sollte“. Dann könnte nämlich die Bescheinigung für den Vermieter den Charakter eines „Zeugnis(ses) gegen sich selbst“ annehmen.

Schadensersatz als Werbungskosten



Immobilienkäufer mussten Vertrag rückgängig machen
Muss der Erwerber eines Mietobjekts nachträglich von dem Kauf zurücktreten und deswegen an den ursprünglichen Eigentümer Schadensersatz bezahlen, dann kann dieser Betrag als vorab entstandene vergebliche Werbungskosten steuerlich geltend gemacht werden. So hat es nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS die höchste Instanz der deutschen Finanzgerichtsbarkeit entschieden.

Bundesfinanzhof, Aktenzeichen IX R 45/05

Der Fall: Es war ein großes Projekt über rund zwei Millionen Euro, das sich ein Ehepaar vorgenommen hatte. Die beiden kauften mit notariell beurkundetem Vertrag ein Mietwohngrundstück. Doch bereits nach einer Woche tauchten Finanzierungsprobleme auf - mit schwer wiegenden Konsequenzen. Das gesamte Ge-

schäft musste rückgängig gemacht werden. Neben Notar- und Anwaltskosten war deswegen auch noch ein Schadenersatz in Höhe von etwa 125.000 Euro fällig. All das gaben die Eheleute in ihrer Steuererklärung als Werbungskosten an. Sie hätten ja schließlich geplant, mit der vermieteten Immobilie später Gewinne zu erzielen. Das zuständige Finanzamt verweigerte eine Anerkennung der Ausgaben. Sie seien erst entstanden, als die Absicht zur Erzielung von Einkünften bereits aufgegeben worden war.

Das Urteil: „Auch nach Aufgabe der Einkünfteerzielungsabsicht können vorab entstandene vergebliche Werbungskosten weiter abziehbar sein, wenn der Steuerpflichtige - nachdem er das Scheitern seiner Investition erkannt hat - etwas aufwendet, um sich aus der vertraglichen Bindung zu lösen.“ Mit diesen eindeutigen Worten stellte sich der Bundesfinanzhof auf die Seite der Steuerzahler. Es gebe einen „Veranlassungszusammenhang“ zwischen der ursprünglichen Absicht, Einkünfte zu erzielen, und dem (teuren) Ende dieser Pläne. Dass der Aufhebungsvergleich außergerichtlich zu Stande gekommen sei, spiele hierbei keine Rolle.

Standfestigkeit verloren



Schäden an einem Haus wegen eines benachbarten Neubaus
Es dürfte wohl zu den Albträumen eines jeden Immobilienbesitzers gehören, dass sein vermeintlich fest gemauertes Haus eines Tages ins Wanken kommt. Genau das drohte einer Familie in Nordrhein-Westfalen, die seit Jahren in einem unterkellerten Wohnhaus lebte. Als unmittelbar nebenan ein Reihendhaus (ohne Keller) errichtet

wurde, war offensichtlich dessen Gründung unzureichend. Das beeinträchtigte die Standfestigkeit des bereits bestehenden Objekts, das unmittelbar an die Außenwand des Neubaus grenzte. Zwar stürzte der Altbau nicht ein, allerdings verglich ein Sachverständiger die künftige Situation der Familie mit dem „Leben auf einem Pulverfass“. Der Bundesgerichtshof entschied nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS, dass der Eigentümer Anspruch auf Schadenersatz habe - und zwar in Höhe des Betrages, der zum Wiederherstellen der ursprünglichen Stabilität nötig sei.

*Bundesgerichtshof, Aktenzeichen
V ZR 17/07*

Dr. Ivonn Kappel

Lebensversicherung! Bundesgerichtshof: Rächer der Enterbten

Um die Pflichtteilergänzungsansprüche enterbter Familienangehöriger toben seit jeher erbitterte Rechtsstreitigkeiten. Ansprüche aus Lebensversicherungsverträgen wurden seit einer Entscheidung des damaligen Reichsgerichts aus dem Jahr 1930 bis zum heutigen Tage anhand der Höhe der bis zum Tod des Erblassers gezahlten Prämien ermittelt. Diese Praxis hat nun der Bundesgerichtshof (BGH) in einer Entscheidung vom 28. April 2010 (AZ IV ZR 73/08) abgeändert und damit für eine unter Umständen beträchtliche Aufwertung der Ansprüche enterbter Angehöriger gesorgt. Versicherungsexperte Wolf-Rüdiger Senk erklärt den Sachverhalt.

Juristisch war die Frage der Berechnung des Pflichtteilergänzungsanspruches gem. § 2325 Abs. 1 BGB im Falle von Lebensversicherungen seit jeher umstritten: Ist die ausgezahlte Versicherungssumme anzusetzen, ist der Rückkaufswert zugrunde zulegen oder aber kommt es auf die zu Lebzeiten des Erblassers gezahlten Versicherungsprämien an? Diese Frage ist schwierig zu beantworten, da die im Verhältnis zwischen dem Erblasser und dem Begünstigten vorliegende Schenkung gem. § 516 Abs. 1 BGB zwar den Anspruch auf die gesamte Versicherungsleistung zum Gegenstand hat, diese jedoch aufgrund der Mittelbarkeit der Zuwendung nicht zwingend der für die Berechnung des Pflichtteilergänzungsanspruches maßgebliche „verschenkte Gegenstand“ sein muss.

Das Reichsgericht beantwortete in seiner Entscheidung aus dem Jahr 1930 (AZ VII 440/29) diese Fragestellung dahingehend, dass nur die tatsächlichen Prämienzahlungen aus dem Vermögen des Erblassers abgeflossen seien, insofern bei der Berechnung des Anspruches auch nur diese zugrunde zulegen seien. Diese Rechtsprechung wurde in der Bundesrepublik fortgeführt, bis der BGH in einer Entscheidung zum Insolvenzrecht im Jahre 2003 (BGH Entscheidungen in Zivilsachen, Bd.156, S. 230) plötzlich auf die ausgezahlte Versicherungssumme abstellte. Diese Spruchpraxis wäre für die betroffenen Pflichtteilsberechtigten natürlich spürbar günstiger, wie ein Blick auf den jüngst vom BGH entschiedenen Fall zeigt. Dort hatte der Verstorbene nämlich insgesamt 18.000 € an Versicherungsprämien eingezahlt, während sich die Ablaufleistung auf 41.000 € belief. Nach der bisherigen reichsgerichtlichen Auffassung hätte demnach der Ausgleichsanspruch sich auf 9.000 € belaufen, während dieser nach der vom BGH zum Insolvenzrecht geäußerten Auffassung rund 20.000 € betragen hätte.

Im jüngst entschiedenen Fall stärkte der BGH zwar die Position des enterbten Sohnes, jedoch nicht in dem von diesem wohl erhofften Umfang, da zwar nicht die Summe der vom Erblasser gezahlten Prämien als Berechnungsgrundlage herangezogen wurde, jedoch auch nicht die Ablaufleistung der Versicherung. Maßgeblich nach dem BGH ist vielmehr der „Wert, den der Erblasser aus den Rechten seiner Lebensversicherung in der letzten –juristischen– Sekunde seines Lebens nach objektiven Kriterien für sein Vermögen hätte umsetzen können“ (BGH a.a.O.). Da der Versicherungsnehmer = Erblasser ja zu seinen Lebzeiten keinen Anspruch auf die Todesfalleistung gegenüber dem Versicherer hätte geltend machen können, ist dies folglich bei Kapitallebensversicherungen der Rückkaufswert, also die Kapitalleistung, welche der Versicherer bei vorzeitiger Kündigung des Vertrages auszahlt.

Dies Kriterium hat der BGH insofern noch erweitert, als er nach Lage des Einzelfalles auch auf einen objektiv belegten höheren Veräußerungswert abstellen will. Dieses Korrektiv soll die Ungerechtigkeiten gerade bei jungen Verträgen abstellen, bei denen in den ersten Jahren der Vertragslaufzeit aufgrund der in die Kalkulation des Versicherers ein-

Ist die ausgezahlte Versicherungssumme anzusetzen, ist der Rückkaufswert zugrunde zulegen oder aber kommt es auf die zu Lebzeiten des Erblassers gezahlten Versicherungsprämien an?

fließenden Verwaltungs-, Abschluss- und Risikokosten noch kein nennenswerter Rückkaufswert entstanden ist. Allerdings trägt der Pflichtteilsberechtigte die Darlegungs- und Beweislast für die Höhe seiner Pflichtteilsergänzungsansprüche. Da nur in den seltensten Ausnahmefällen ein höherer Wert als der sich aus der Police des Versicherers ergebende Rückkaufswert durch ein konkretes Kaufangebot zu Lebzeiten des Erblassers belegt sein wird, wird der entsprechende Beweis in aller Regel nur durch ein Sachverständigen-gutachten zu erbringen sein. Hier verlangt die Rechtsprechung aber einen objektiven Marktwert, um die Spekulation auf die Policen todkranker Patienten auszuschließen („Die schwindende persönliche Lebenserwartung des Erblassers aufgrund subjektiver, individueller Faktoren – wie insbesondere ein fortschreitender Kräfteverfall oder Krankheitsverlauf – darf bei der Wertermittlung ebenso wenig in die Bewertung einfließen, wie das nachträglich erworbene Wissen, dass der Erblasser zu einem bestimmten Zeitpunkt tatsächlich verstorben ist“).

Damit hat der BGH einen jahrzehntealten Juristenstreit beendet und zugleich ein sinnvolles und nachvollziehbares Kriterium zur Berechnung des Ausgleichsanspruches in Gestalt des Rückkaufswertes vorgegeben. Da er aber zugleich die Möglichkeit zur Wertermittlung eines höheren Veräußerungswertes, etwa über den Zweitmarkt für Lebensversicherungen, eröffnet hat, steht nicht zu erwarten, dass die Gerichte zukünftig weniger häufig mit Erbrechtsstreitigkeiten bemüht werden.

Wolf-Rüdiger Senk

*BGH hat einen jahrzehntealten
Juristenstreit beendet*

wolf-ruediger.senk@avw-gruppe.de

Willkommen im Einkaufsnetzwerk!

Das neue Komplettprogramm für die vermietungsfördernde Wohnungskosmetik



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

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

Neugierig geworden?
Nähere Informationen unter
www.netzwerkfdw.de

netzwerk[®]
für die wohnungswirtschaft

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

Altonaer Spar- und Bauverein: Die neue Altersvorsorge – Sparen mit Auszahlplan

Neues Serviceangebot zur Altersvorsorge. Seit dem 20.05.10 bietet der Altonaer Spar- und Bauverein in Hamburg seinen Mitgliedern ein Altersvorsorgeprodukt – den altoba-Auszahlplan. Bei dieser Form der Einmalanlage, mindestens 10.000 Euro sind bei der Spareinrichtung anzulegen, wird das Kapital inklusive der Zinsen als monatliche Rate ausgezahlt. Die Rate kann auf das Mietkonto bei der altoba oder ein Girokonto überwiesen werden.

Vorstandsmitglied Petra Böhme: „Wir wollten unseren Mitgliedern ein Produkt bieten, mit dem es möglich ist, die Mietzahlungen für die Zukunft oder im Alter zu reduzieren oder sich eine zusätzliche Rente zu ermöglichen.“ Im Unterschied zu marktüblichen Auszahlplänen kann dieser mit einer Frist von 12 Monaten gekündigt werden. Die Höhe der Ratenzahlungen kann variiert werden. Der Zinssatz ist variabel und wird zweimal jährlich angepasst. - Dieses Angebot richtet sich an Mitglieder der Genossenschaft und deren Angehörige.

Rund 2000 Wohnungsbaugenossenschaften gibt es in Deutschland, rund 45 betreiben eine Spareinrichtung. Denn sparen, bauen und wohnen ist ein bewährtes genossenschaftliches Prinzip. Der Altonaer Spar- und Bauverein (altoba) betreibt von Gründung an, seit 1892, eine Spareinrichtung. Über 116 Millionen Euro haben die Mitglieder der altoba ihrer Genossenschaft anvertraut.

Eine Umfrage unter den Mitgliedern der altoba durch ein Hamburger Beratungsinstitut zeigte, dass der Wunsch nach weiteren sicheren Sparprodukten besteht. Vor allem wurde der Bedarf an einer Reduzierung der monatlichen Belastung für Mietzahlungen deutlich. Vorstandsmitglied Petra Böhme: „Wir wollten unseren Mitgliedern ein Produkt bieten, mit dem es möglich ist, die Mietzahlung für die Zukunft oder im Alter zu reduzieren oder sich eine zusätzliche Rente zu ermöglichen.“ Somit funktioniert der Auszahlplan auch als Altersvorsorgeprodukt.

Mit einem altoba-Auszahlplan können sich Sparer ihr verzinsteres Kapital monatlich überweisen lassen. Die Zahlungen können zu Gunsten des Mietkontos bei der altoba oder zu Gunsten eines Girokontos des Sparers erfolgen. Bei marktüblichen Auszahlplänen sind in der Regel feste Laufzeiten und ein fester Zins vereinbart, eine vorzeitige Verfügungsmöglichkeit ist meist ausgeschlossen. Das erschwert die Anpassung an sich verändernde Lebenssituationen. Zahlungen auf die Mietkonten wie beim altoba-Auszahlplan sind etwas Neues auf dem Markt.

Der Auszahlplan der altoba erlaubt Änderung der Ratenzahlungen und die Kündigung mit einer Frist von 12 Monaten. Bei der Kontoeröffnung wird eine Vereinbarung zu Art und Laufzeit der Auszahlung getroffen. Das Guthaben wird mit einem variablen Zinssatz verzinst und halbjährlich den aktuellen Marktgegebenheiten angepasst.

Der Altonaer Spar- und Bauverein – kurz altoba - ist eine Wohnungsbaugenossenschaft mit ca. 14.000 Mitgliedern und rund 6.500 Wohnungen in vielen Hamburger Stadtteilen. Neben sicherem Wohnen bietet die altoba ihren Mitgliedern noch mehr – zum Beispiel eine Spareinrichtung mit vielfältigen Sparprodukten und attraktiven Konditionen und ein Sozialmanagement mit Nachbarschaftstreffs, Beratung und Wohnservice

Beispiel für alle Genossenschaften

Das Angebot der Altonaer Genossenschaft zeigt bereits überregionale Wirkung: Der GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) wird das Vertragsmuster für den Auszahlplan allen Genossenschaften mit Spareinrichtung zur

Verfügung stellen. Es gibt neben der Mietreduzierung viele Möglichkeiten, den neuen Auszahlplan einzusetzen: bei der Anlage von größeren Auszahlungen aus Versicherungen oder Abfindungen, bei der Unterstützung der Kinder oder Enkelkinder in der Ausbildung oder während des Studiums aus den monatlichen Raten, als monatliches Zusatzeinkommen oder Ergänzung zur Rentenzahlung.

Sofern der Einmalbetrag von 10.000 Euro nicht zur Verfügung steht, kann dieser bei der altoba mit einem Sparvertrag angespart und zu einem späteren Zeitpunkt in den altoba-Auszahlplan investiert werden.

Elke Kunze

Beispielrechnung 2

- Anlagebetrag 60.000,00 Euro
- gewünschte monatliche Rente 900,00 Euro
- Zinssatz zurzeit 2,75 % p.a.
- ergibt eine Rentenbezugszeit von ca. 6 Jahren
- Auszahlungen insgesamt 64.800,00 Euro
- Zinsen insgesamt 5.116,16* Euro
- Restguthaben 316,16 Euro
- Bei den Berechnungen wurde die Erteilung eines ausreichenden Freistellungsauftrages vorausgesetzt.

*Der besondere Tipp:
Sie möchten im Alter Ihre Mietzahlungen reduzieren? Dann legen Sie bereits jetzt einen Betrag monatlich an, zum Beispiel mit dem Vorsorge-Sparen der altoba. Zu Beginn Ihrer Rentenzeit übertragen Sie dann das Guthaben auf einen Auszahlplan und lassen sich hieraus einen Mietzuschuss auf Ihr Miete- oder Girokonto auszahlen.*

*Altonaer Spar- und Bauverein eG
Max-Brauer-Allee 69
22765 Hamburg*

Vorstand: Petra Böhme, Holger Kowalski (Vorsitzender)

*Aufsichtsratsvorsitzender:
Hans-Peter Harloff*

STOLPUNDFRIENDS seit 1989

• Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft



Gute Kundenbindung beginnt mit Abschluss des Mietvertrags!

Stolp und Friends ist eine der führenden Marketing-Gesellschaften in der Wohnungswirtschaft. Wir bieten Ihnen zahlreiche praxisbewährte Kundenbindungsinstrumente, mit denen Sie Ihre Mieter begeistern werden – getreu dem Motto: „Der Kunde ist König“.

Interesse? Rufen Sie an unter **0541 800493-0**, oder schicken Sie eine E-Mail an **info@stolpundfriends.de**. Wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen.

www.stolpundfriends.de

Versorgen war gestern, Vermarkten zählt heute – so machen Ihre Mitarbeiter aus Interessenten überzeugte Kunden!

Gerade in Zeiten steigender Fluktuation wird eine schnelle Neuvermietung immer wichtiger. Doch damit aus neugierigen Wohnungsinteressenten auch begeisterte Mieter werden, braucht es mehr als guten Wohnraum. Lesen Sie, wie Vermieter durch Kompetenz und Empathie Wohnungssuchende erfolgreich für sich gewinnen.



„Natürlich ist im Kern die Qualität der Wohnung ausschlaggebend“, weiß Kay Stolp, Geschäftsführer von Stolp und Friends, der Marketinggesellschaft für die Wohnungswirtschaft aus Osnabrück, zu berichten. „Allerdings sollten Wohnungsunternehmen niemals die Wirkung vermietungsstarker Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unterschätzen.“ Nach Meinung des Marketingexperten kann es sich in Zukunft keine Wohnungsgenossenschaft oder -gesellschaft mehr leisten, Mietinteressenten durch unmotivierte und unfreundliche Mitarbeiter zu verprellen. Schließlich wird es laut Statistik in den nächsten Jahren zu deutlich mehr Wohnungskündigungen kommen. Aufgrund der neuen Mobilität am Arbeitsmarkt, dem demografischen Wandel und nicht zuletzt durch den wachsenden

Nähere Informationen über vermietungsfördernde Mitarbeiterschulungen und Leerstandsverkürzungskonzepte der Marketingexperten aus Osnabrück erfahren Sie auch unter www.stolpundfriends.de. Interessierte können auch gern einen Termin für ein erstes, kostenloses Beratungsgespräch telefonisch vereinbaren unter 0541-800 493-0.

Wer während eines Besichtigungstermins Kompetenz und Freundlichkeit ausstrahlt, kann sich eher über einen erfolgreich abgeschlossenen Mietvertrag freuen als ein „Miesepeter“.

Konkurrenzdruck werden immer weniger Menschen 20, 30 oder sogar 40 Jahre in ein und derselben Wohnung wohnen bleiben.

„Mehr Fluktuation, bringt mehr Leerstand und steigende Erlösschmälerungen mit sich“, verdeutlicht Kay Stolp und verweist auf das ökonomische Potenzial möglichst nahtloser Neuvermietungen. „Eine rasche Anschlussvermietung ist allerdings auch Kopfsache. Wenn Mitarbeiter einen Besichtigungstermin in einer Wohnung als notwendige Pflicht und nicht als Herausforderung sehen, dann verschenken sie hier eine ganz große Chance.“ Es muss also von Anfang an klar sein, dass eine positive Mietentscheidung der Interessenten keine Glückssache ist. Natürlich gibt es Wohnungen, die für sich selbst sprechen. Genauso gibt es Räumlichkeiten, die zu den Bedürfnissen bestimmter Men-

schen überhaupt nicht passen. Doch ein guter Zustand der Wohnungen oder ein Top-Standort sind eben nur die berühmte „halbe Miete“.

„Wenn es um die Verkürzung von Leerstandszeiten geht, haben wir auch mit so genannter vermietungsfördernder Wohnungskosmetik gute Erfahrungen gemacht“, erläutert Kay Stolp. Schließlich gebe es für den ersten Eindruck keine zweite Chance. Doch dieser Grundsatz gilt selbstverständlich auch für den Vermieter, der im konkreten Fall einer Besichtigung vom jeweiligen Mitarbeiter präsentiert wird. „Wenn ich bei einer Wohnungsbesichtigung auf einen Mitarbeiter treffe, der mir weder die genauen Maße der Räume noch die voraussichtlichen Nebenkosten nennen kann, dann fühle ich mich dort einfach nicht gut aufgehoben.“ Informationen zur Wohnung, zur technischen Ausstattung, zur Nachbarschaft, zu Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsanbindungen, usw. müssen einfach abrufbereit zur Verfügung stehen. Darüber hinaus besteht auch heute noch bei vielen Unternehmen eine Praxis, die laut Branchenkenner Stolp die Chancen einer raschen Neuvermietung massiv verspielt. „Das Schlimmste ist natürlich, wenn Interessenten einfach den Schlüssel in die Hand gedrückt bekommen und sich die Wohnung allein anschauen müssen. Wenn Ihnen das bei Ihrem nächsten Autokauf passiert, würden Sie vermutlich auch schnell zur Konkurrenz wechseln. Eine gute Beratung gehört einfach zur Wertschätzung des Kunden dazu.“

Was viele Vermieter unterschätzen: Die Wertschätzung des Kunden hat auch etwas mit dem angesprochenen Mieterklientel zu tun. Gerade Interessenten aus einkommensstärkeren Schichten erwarten ein Mehr an Service und Qualität. „Wenn ich als Unternehmen meine Kunden ernst nehme und wertschätze, wird mir dieses Vertrauen auch zurückgegeben – nicht nur durch weniger Leerstände, sondern auch durch einen generell sorgsameren Umgang mit der Wohnung, einen respektvolleren Umgang der Mieter untereinander und gegenüber mir als Vermieter. Das alte Sprichwort bewahrheitet sich auch hier: So wie ich in den Wald hineinrufe, schallt es auch wieder heraus!“

Ein vermietungsstarker Mitarbeiter sollte also neben fachlicher Kompetenz auch Freundlichkeit ausstrahlen. Schließlich birgt gerade diese menschliche Seite großes Potenzial. Es gilt, persönlich auf die Wünsche und Vorstellungen der Interessenten einzugehen, eine vertraute Atmosphäre zu schaffen und vielleicht sogar den einen oder anderen Einrichtungstipp vorzuschlagen. „Gute Vermieter schaffen es, einen offenen, sympathischen und dennoch seriösen Eindruck zu erwecken. Der Interessent nimmt in Folge auch den Vermieter als unkompliziert, freundlich und serviceorientiert wahr und wird daher sogar eher über mögliche Nachteile der Wohnung hinwegsehen.“

Vermietungsstarke Mitarbeiter fallen natürlich nicht vom Himmel. Ob die Chemie zwischen Anbieter und Interessent im konkreten Fall stimmt, ist letztlich auch eine Typ-Frage. Doch durch praxisbewährte Workshops und Schulungen kann die Erfolgsquote bei Besichtigungen deutlich erhöht und somit Leerstand abgebaut bzw. vermieden werden. So können Mitarbeiter etwa im Hinblick auf Argumentation und Auftreten gezielt auf das konkrete Ziel Leerstandsabbau eingestellt werden. Stolp und Friends bietet interessierten Wohnungsgenossenschaft und -gesellschaften hier individuelle Hilfestellung an. „Durch praxisorientierte Workshops konnten wir bei zahlreichen Kunden ohne Berührungängste gemeinsam Schwachstellen aufdecken, Gesprächsleitfäden und Lösungsstrategien erarbeiten und die Einstellung der Mitarbeiter nachhaltig verändern“, resümiert Stolp. „Die Leerstandszeiten wurden dadurch im Anschluss immer nachweisbar und deutlich reduziert.“

Paul Hohenhaus

Für den ersten Eindruck gibt es keine zweite Chance

Was viele Vermieter unterschätzen

Vermietungsstarke Mitarbeiter fallen natürlich nicht vom Himmel

Mit neuen Ideen zu neuen Mietern: Berliner GEWOBAG-Aktion für Familien mit Kindern

Mit neue Ideen zu neuen Mietern. Die Berliner GEWOBAG hat eine Aktion für Familien mit Kindern: „Unser Knüller für Knirpse“ gestartet. Bei Abschluss eines Mietvertrags bis zum 15. Juli 2010 erhält eine Familie pro Kind 333 Euro. GEWOBAG-Vorstand Hendrik Jellema: „Kinder liegen uns besonders am Herzen“.



Platz für Spiel und Spaß: Die Aktionswohnungen der GEWOBAG gehen auf die Raumbedürfnisse kleiner und größerer Familien ein. Fotos Michael Jungblut

Rund 600 Spiel- und Sportflächen im Wohnumfeld, Unterstützung von Freizeiteinrichtungen für Kinder, Initiierung von Bildungsprojekten: Die GEWOBAG unternimmt eine Menge, um ihre Wohnquartiere kinder- und familienfreundlich zu gestalten. Eine aktuelle Aktion des Wohnungsunternehmens bietet Familien mit Kindern nun zusätzlich auch finanzielle Vorteile. Unter dem Motto „Unser Knüller für Knirpse“ erhalten Familien pro Kind 333 Euro auf ihrem Mietkonto gutgeschrieben. Voraussetzung für den Familienvorteil: Der Mietvertrag wird bis zum 15. Juli 2010 abgeschlossen und gilt für eine der GEWOBAG-Aktionswohnungen. Je Mietvertrag kann der Familienvorteil für maximal drei Kinder geltend gemacht werden. Dazu genügt die Vorlage der Geburtsurkunden bei Vertragsabschluss.

Große Auswahl in verschiedenen Stadtbezirken

Die Aktionswohnungen sind hinsichtlich Lage und Raumaufteilung besonders familienfreundlich und liegen über das Stadtgebiet verteilt. Von Altbau bis Neubau, von 2,5- bis 6-Zimmerwohnungen: Die Auswahl ist bewusst vielfältig und soll dadurch für möglichst viele Familien attraktive Angebote bereithalten. „Kinder liegen uns besonders am Herzen. Mit der Aktion gelingt der Start in einem neuen Kiez gleich viel besser. Sicher nutzen viele Eltern den finanziellen Vorteil, um das neue Kinderzimmer schön zu gestalten“, erklärt GEWOBAG-Vorstand Hendrik Jellema.

Volker Hartig

Die GEWOBAG zählt mit rund 71.000 bewirtschafteten Mieteinheiten (Wohnungen, Gewerberäume sowie Garagen) und einer vielfältigen Auswahl an Eigentumsobjekten zu den marktführenden Immobilienunternehmen in Berlin und Brandenburg. Spezielle Serviceleistungen, unter anderem für Senioren, ergänzen das Angebot. Der Immobilienbestand der GEWOBAG steht für die Vielfalt der Stadt und bietet eine solide Basis auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Soziale Quartiersentwicklung, Klimaschutz und wirtschaftliche Effizienz sind für die GEWOBAG bei der Entwicklung zukunftsorientierter Konzepte gleichermaßen wichtig.

Bad Hersfeld: Konzerte in Maschinenhallen

Die Stadt Bad Hersfeld entwickelt mit Hilfe ihres Sanierungsträgers Wohnstadt aus einer ehemaligen Industriefläche eine Wissens- und Erlebniswelt. Was unternimmt eine Stadt, wenn eine große Industriefläche mit denkmalgeschütztem Bestand brachliegt? In Bad Hersfeld hat man dieses Problem vermeiden wollen und dabei ein Projekt initiiert, das das Bild der Festspielstadt nachhaltig verändern wird.



Modell Hauptbühne: "Bereits in der aktuellen Spielzeit der Bad Hersfelder Festspiele wird die neue Festhalle genutzt." Architekten und Ingenieure Kleineberg & Pohl, Braunschweig

Am östlichen Rand der Altstadt, nur durch eine Straße von der Stadtmauer getrennt, liegt ein rund 5,5 ha großes Areal, auf dem seit 1885 unterschiedliche Industrieprodukte gefertigt wurden. Die innerstädtische Lage entwickelte sich für das zuletzt dort tätige Unternehmen zunehmend zu einem Problem: Eine Erweiterung oder Veränderung am Standort war aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht möglich, die Anbindung an das Verkehrsnetz schwierig.

Bevor es zum Exodus mit unbekanntem Ausgang kommen konnte, bemühte sich die Stadt Bad Hersfeld in enger Zusammenarbeit mit dem Sanierungsträger Wohnstadt erfolgreich um eine Umsiedlung innerhalb der Stadtgrenzen - die Arbeitsplätze konnten gehalten werden, das Unternehmen verfügt heute über einen autobahnnahen und ausbaubaren Standort. Schon während dieser Umsiedlungsphase wurden Pläne geschmiedet, was auf dem Gelände zukünftig passieren sollte. Im Mai 2009 dann wurde ein Konzept verabschiedet, bei dem sich die Stadt besonders auf ihre kulturellen und touristischen Stärken besonnen hat.

Wo früher asphaltierte Flächen und Fabrikhallen vorzufinden waren und ein Bachlauf nur verrohrt das Gelände durchfloss, entsteht eine Park- und Wasserlandschaft mit renaturiertem Gewässerverlauf. Vier gründerzeitliche Backsteingebäude namhafter Architekten, die als Kulturdenkmäler auch zukünftig von der industriellen Vorgeschichte des Areals künden, werden höchst unterschiedlich genutzt. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird weitestgehend auf Wohnnutzungen zugunsten eines Kultur- und Erholungsangebotes verzichtet.

Nassauische Heimstätte / Wohnstadt
Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt ist mit rund 63000 Wohnungen an 160 Standorten in Hessen und Thüringen eines der führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Sie bietet seit 85 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln und hat in dieser Zeit rund 180.000 Wohnungen gebaut - größtenteils für externe Bauherren.

Magie der Sprache



nur die Bad Hersfelder Festspiele um eine attraktive Spielstätte bereichert. Provisorisch erfolgt dies sogar schon in der aktuellen Spielzeit.

Das Herzstück des Komplexes entsteht in der so genannten Stockwerksfabrik. Auf einer Fläche von rund 2.500 m² wird eine Wissens- und Erlebniswelt die Besucher unter anderem mit Konrad Zuse und Konrad Duden, zwei mit der Stadt eng verbundenen Namen, bekannt machen. Als Infotainment wird gerne bezeichnet, was zukünftig den Besuchern die „Magie der Sprache“ nahe bringen will. In einer Kombination aus Bildung und Unterhaltung sollen im Jahr 2011 die Themenfelder Sprache und Kommunikation jährlich bis zu 100000 Besucher anlocken. Spielerisches Lernen jenseits von Altersgrenzen und mit einem hohen Maß an Eigenaktivität wird mit gastronomischen Genüssen verbunden. Entworfen und betrieben wird dieses ScienceCenter von einem Unternehmen, das auch für das Universum in Bremen und das Klimahaus in Bremerhaven verantwortlich zeichnet. Wenn die ehrgeizigen Pläne der Stadt Wirklichkeit werden, dann dürfte sich auch die ehemalige Forschungs- und Entwicklungshalle zu einem Publikumsmagneten entwickeln. Zwölf Meter hoch ist das Mittelschiff, die Fassaden sind aufwändig gegliedert, filigrane Stützen im Inneren ergeben ein liches Raumgefühl. Die Idee, hier eine Veranstaltungshalle zu installieren, lag nahe. Bei einer Projektvorstellung konnten Bad Hersfelder Musiker und Schauspieler bereits die Akustik der Halle präsentieren. In Zukunft sollen fast 500 Zuschauer auf einer Tribüne Platz nehmen, moderne Bühnentechnik und die beeindruckende historische Bausubstanz werden ein Ambiente schaffen, das nicht nur die Bad Hersfelder Festspiele um eine attraktive Spielstätte bereichert.

Babcock 123: „In der denkmalgeschützten ehemaligen Stockwerksfabrik entsteht das ScienceCenter.“

„Die renaturierte Geis fließt unmittelbar an der zukünftigen Festhalle vorbei.“

„Wo bis vor wenigen Jahren industrielle Forschung und Entwicklung betrieben wurden, hält der Kulturbetrieb Einzug. Auch die umlaufende Galerie wird in der Festhalle unverändert zu finden sein.“

„Die historischen Backsteingebäude gruppieren sich um die so genannte Plaza. Sie bilden den Kern der gesamten Anlage. Im vorderen Riegel finden das ScienceCenter und die Bildungsstätte Platz, der hintere Block wird zur Festhalle.“



Die Backsteinfront

Konservierte Industriegeschichte

Die Frage, wie gut Laien an einer Architektur, die aus ihrem historischen Kontext gerissen wurde, vergangene Nutzungen ablesen können, hat man sich in Bad Hersfeld angesichts der monumentalen Backsteingebäude gestellt. Im ehemaligen Verwaltungsgebäude wird deshalb neben einer kleinen Zahl von Apartments auch eine Ausstellungsfläche vorbereitet, die die Industriegeschichte der Stadt dokumentiert.

In einem weiteren Gebäude ist die Einrichtung eines „Lern- und Kreativzentrums für moderne Denk- und Arbeitsmethoden“ vorgesehen. Hinter diesem etwas sperrigen Namen verbirgt sich eine Bildungsstätte, die in Analogie zur Wissens- und Erlebniswelt theoretische und praktische Methoden der Fort- und Weiterbildung anbieten wird.

Von der engen Verknüpfung von Kultur, Erholung und erlebnisorientierter Bildung verspricht sich die Stadt einiges. Besucher, die bisher hauptsächlich wegen der Festspiele und der Kurangebote anreisen, sollen intensiver gebunden werden. Und natürlich will man auch neue Zielgruppen erschließen. Die Chancen stehen nicht schlecht, denn eine ähnliche Mischung aus Angebot und Ambiente findet sich in weitem Umkreis kein zweites Mal. Überzeugt vom künftigen Erfolg sind sowohl die Stadt als auch die Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft: Sie haben gemeinsam die filmische Begleitung der Arbeiten durch ein Team der Kunsthochschule Kassel beauftragt.

Bis das Mammutprojekt abgeschlossen ist, müssen erst einmal 35 Gebäude und 22.000 m² versiegelter Flächen zurückgebaut werden. Auch hierin ist die Wohnstadt involviert: Sie übernimmt das Finanzcontrolling für das gesamte Projekt, steuert die Einwerbung von Fördermitteln und betreut die Ausschreibung aller Projektbausteine, die Muttergesellschaft Nassauische Heimstätte koordiniert zudem die Abbrucharbeiten.

Über 31 Millionen Euro wird das Mammutprojekt kosten, wobei Bad Hersfeld Mittel aus Tourismusförderung, Stadtsanierung, Denkmalpflege, Naturschutz und weiteren Förderungsprogrammen zur Verfügung gestellt werden. Gleichwohl bleibt eine derart große Investition in touristische und kulturelle Unternehmungen nicht nur in wirtschaftlich schwierigen Zeiten ein Unterfangen, dessen Mut man auch anderen Kommunen wünschen möchte.

Heiko Schimmelpfeng

Die Unternehmensgruppe investiert jährlich ca. 80 Mio. Euro in Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Bestandes. Unter ihrer Marke NH ProjektStadt werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadt- und Projektentwicklungsaufgaben sowie Consulting-Aktivitäten im In- und Ausland durchzuführen. Mit breit gefächertem Fachwissen ist das Unternehmen ein Partner für öffentliche, institutionelle und private Auftraggeber. Aktuell betreut die NH ProjektStadt Aufgaben in über 140 Kommunen in Hessen und Thüringen. Jährlich werden im Rahmen der Projektentwicklung rund 40 Mio. Euro in Neubauprojekte investiert

*Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
<http://www.wohnstadt.de>*

Motor bei der Partnerschaft für den Klimaschutz, die Stäwog Bremerhaven

Solarthermie, Fotovoltaik und Kraftwärmekopplung. Bis zu 70 % Co² Einsparung, deutlichen Reduzierung des Energieverbrauchs, teilweise bis zu 60 %. Das Bremer Energieinstitut attestiert 1/3 aller Wohnungen der Stäwog entsprechen einem guten bis sehr guten Energiestandard. Stäwog-Geschäftsführer Christian Bruns berichtet



Die Gebäude an der Ringstraße

Seit Jahren setzt sich die Stäwog für die Verringerung des Co²-Ausstoßes ein. Dazu gehört Wärmeisolierung, Umstellung von Einzelheizung zur Zentralheizung, Einsatz von Solarthermie und Fotovoltaik und Wärme- und Stromversorgung durch Kraftwärmekopplung (BHKW). In einem Gutachten des Bremer Energieinstituts wurde festgestellt, dass die Stäwog durch ein Bündel von Maßnahmen erhebliche Co² Einsparungen realisiert hat. Bei einzelnen Maßnahmen erreichen wir bis zu 70 % Co² Einsparung. Einher geht das immer auch mit einer deutlichen Reduzierung des Energieverbrauchs, der um teilweise 60 % eingespart werden konnte.

Das Bremer Energieinstitut stellt fest, dass ca. 1/3 aller Wohnungen der Stäwog einem guten bis sehr guten Energiestandard entsprechen. Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen im Lande Bremen sind in der ag Wohnen organisiert und haben über den vdW Niedersachsen/Bremen den Städten Bremen und Bremerhaven, eine Partnerschaft für den Klimaschutz angeboten. Die 13 Wohnungsunternehmen im Lande Bremen haben ohne gesetzliche Verpflichtung jährliche Investitionen zur Energieeinsparung vorgenommen, die pro Jahr 4000 – 5300 t Co² einsparen, das heißt kumuliert sind von 2005 bis 2009 bereits ca. 18.000 t Co² eingespart worden.

Die Stäwog nimmt in Bremerhaven mit eigenen BHKWs eine Sonderstellung ein. In dem Gebiet Feldstraße (Grünhöfe) wurden € 3,5 Millionen investiert. Die Anzahl der Wohnungen wurde von 80 durch Zusammenlegung der Wohnungen auf 70 reduziert und die Wärmeversorgung wird durch ein umweltfreundliches Blockheizkraftwerk erzeugt. Dieses BHKW ist wärme gesteuert, das heißt es produziert Strom, wenn Wärme benötigt wird. Dieser Strom wird direkt im Wohngebiet an die Mieter verkauft. Die Versorgungssicherheit der Mieter ist über das Erneuerbare Energiegesetz (EEG) jederzeit

BHKW ist wärme gesteuert

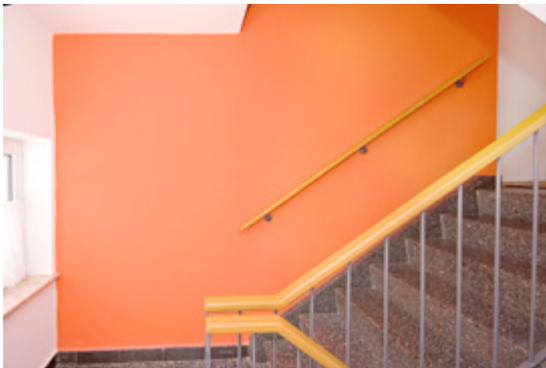


gewährleistet. Im Sommer produzieren wir wenig Wärme und somit weniger Strom. Dann wird Strom von der swb dazu gekauft. Im Winter ist es umgekehrt, dann beliefern wir das Stromnetz der swb. Wir glauben, dass die lokale Versorgung dem Gedanken des EEGs am meisten entspricht. Energieproduktion dort, wo Energieverbrauch stattfindet. Bei hoch effizientem Energieeinsatz zur Erzeugung von Wärme und Strom, das ist das lokal einsetzbare BHKW. Eine Tochtergesellschaft der Stäwog, die Stäwog-Service GmbH kümmert sich um den Verkauf der Wärme und des

Die Giebelseite

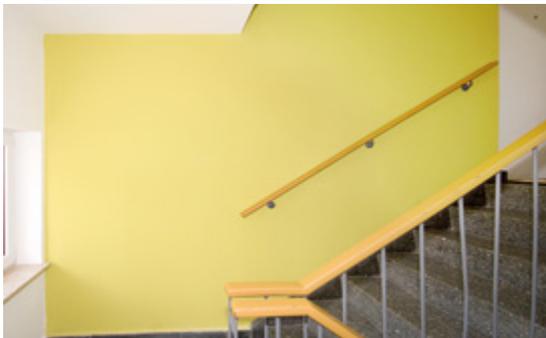
Stroms. Die Mieter haben Versorgungssicherheit und durch die Isolierung der Wände der Kellerdecken und Böden geringe Heizkosten. Die Strombezugskosten liegen 1 Cent pro kWh unter den Kosten der swb. Das BHKW Feldstraße besteht jetzt 2 Jahre und wir können eine gute Zwischenbilanz ziehen.

Das BHKW arbeitet wirtschaftlich



Im Jahre 2008 wurden 97.000 kWh Strom produziert, im Jahr 2009 waren es 106.000 kWh. Damit konnten ca. 65% des Gesamtstrombedarfs aller 70 Wohnungen durch Eigenproduktion gedeckt werden. Ca. 35% wurden zugekauft. In den Wintermonaten wurde zusätzlich Strom an die swb verkauft. Im Bereich der Scharnhorststraße/Fichtestraße/Hardenbergstraße hat die Stäwog ca. € 5,2 Millionen investiert und damit 96 Wohnungen auf den neuesten energetischen Standard gebracht. Hier wurde ebenfalls ein BHKW installiert. Wir sind auch bei diesem Blockheizkraftwerk auf einem guten Weg. Die Planzahlen sind positiv. Eine Aussage zum tatsächlichen wirtschaftlichen Erfolg kann aber frühestens in einem Jahr getroffen werden. In Wulsdorf in dem Gebiet „soziale Stadt“ sind wir einen anderen Weg gegangen. Hier spielt die Sonne bei der Energiegewinnung die größte Rolle.

Klarer Mut zur Farbe



Hier spielt die Sonne bei der Energiegewinnung die größte Rolle.

Solarthermie



Das Brauchwasser für 100 Wohnungen und 3 Altenwohngemeinschaften mit Tagespflege, werden durch die Sonne erwärmt. Gas wird nur eingesetzt, wenn die Sonnenkraft nicht ausreicht. Dazu gehört eine Modernisierung der Heizungsanlage mit einer genauen Einstellung aller technischen Komponenten (hydraulischer Abgleich). Die Solarthermieanlage auf dem Dach Thunstraße 60 ist 110 qm groß und hat in 24 Monaten bisher 45.000 kWh Wärme erzeugt. Auf dem Dach der Wohnanlage Ringstraße 23a u. 25, 27-31 sind 2 Fotovoltaikanlagen mit einer gesamten Solarfläche von 500 qm entstanden. Im letzten Jahr sind 46.723 kWh Strom „geerntet“ worden. Das waren ca. 5.500 kWh mehr als prognostiziert. Das sonnenreiche Jahr 2009 hat für eine gute Wirtschaftlichkeit gesorgt. Diese beiden Maßnahmen führen zu einer Einsparung von fast 50.000 kg umweltschädlichem Co². Die erzeugte Strommenge reicht aus, um jährlich ca. 20 Wohnungen der vorhandenen 30 Wohnungen mit Strom zu versorgen. Dieser Strom wird in das Netz der swb eingespeist. Das neue EEG sieht jetzt die Möglichkeit vor, dass auch eine Direktvermarktung an die Mieter möglich ist. Im Bereich der Gebäude haben wir Balkone mit aufschiebaren Glaslamellen ausgestattet. Die Lamellen wirken wie Sonnenfallen, die zu einer Erwärmung des Gebäudes beitragen und damit auch eine Co² Reduzierung bewirken. Wir haben das von Fachleuten testen lassen. Die Sonnenfallen führen zu einer Co² Einsparung von 17.600 kg/Jahr. Auf dem Dach Thunstraße 58 soll in diesem Jahr ebenfalls eine Fotovoltaikanlage installiert werden. Es sind ca. 340 qm Kollektorfläche geplant.

Gleichzeitig wurde bei den Wohnanlagen Thunstraße 56/58 und 60 sowie Ringstraße 34 und Ringstraße 23a-31 durch bauliche Investitionen der Energieverbrauch für das Heizen um ca. 60% reduziert. Fast man alle Energiesparmaßnahmen und die neu installierten regenerativen Energieerzeugungen zusammen, ergibt sich allein im Wohngebiet Wulsdorf ein Einsparvolumen von ca. 340 t. Co² pro Jahr.

Die Stadt Bremerhaven, das Land Bremen und die Städtische Wohnungsgesellschaft arbeiten in allen Gebieten eng zusammen. Zuschüsse aus den Programmen „soziale Stadt“ und „Stadtumbau West“ helfen bei der Finanzierung, ebenso wie Wohnungsbaufördermittel des Senats, die durch die KfW-Programme ergänzt werden. Die Mieter zahlen eine höhere Kaltmiete haben aber den Vorteil von geringen Nebenkosten und günstigen Strombezugskosten.

Christian Bruns
Geschäftsführer

Hier kann jeder sehen wieviel Strom „geerntet“ wird, wieviel CO₂ eingespart wird.

Fotos- Stäwog

Die STÄWOG beschäftigt heute ca. 63 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, bildet junge Menschen aus und bewirtschaftet ca. 5200 eigene Wohnungen zwischen 25 und 150 m² Fläche. In der Fußgängerzone, in Lehe und Geestemünde gehört die STÄWOG zu den wichtigsten Vermietern von Einzelhandelsgeschäften.

In den einzelnen Abteilungen der Gesellschaft werden ständig ca. 5.200 Mietverhältnisse mit etwa 8.000 Mietern gepflegt, und die 41 Büroangestellten und vor allem 14 Hausmeister bemühen sich rund um das Jahr darum, den über 13.000 Bremerhavenerinnen und Bremerhavenern, die bei der STÄWOG wohnen, ein gepflegtes, sicheres Zuhause zu bieten.

www.staewog.de

Essen: Der Stadtumbau hat schon begonnen. Allbau investiert 14 Mio. Euro im Gebiet Bochohd/ Altendorf

Eine energieeinsparende Bauweise, individuelle Grundrisse, Barrierefreiheit, Tiefgarage, Aufzug, sowie Einhaltung neuester Standards bezüglich des nachhaltigen Bauens. Die Essener Allbau baut 61 Wohnungen neu und investiert 14 Mio. Euro im Gebiet Bochohd/Altendorf. NRW-Bauminister Lutz Lienenkämper überbrachte eine 7,2 Mio. Euro Förderzusage. AllbauVorstand Dirk Miklikowski: „Eine Aufwertung des gesamten Stadtteils“.



Wasser, Natur trotzdem in
der Stadt, die neue Chance im
Gebiet Bochohd/Altendorf
Grafik Allbau

NRW-Landesbauminister Lutz Lienenkämper war zu Gast in Essen, um sich über den aktuellen Stand des Stadtumbaugebietes Bochohd/Altendorf zu informieren und gleichzeitig die Förderzusage über Landesmittel der NRW.BANK in Höhe von rund 7,2 Mio. Euro für den Wohnungsneubau rund um die Rüsselstraße offiziell gemeinsam mit der Stadt Essen an die Allbau AG zu übergeben. Die Allbau AG, Essens größter Wohnungsanbieter, ersetzt dort ca. 180 Wohnungen durch den Neubau von 61 Wohnungen. Investitionsvolumen: ca. 14 Mio. Euro. Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski erläutert: „Ergänzend zu den bereits vor Ort vorhandenen Wohnungen unterschiedlichster Baujahre, Größen und Ausstattungsqualitäten entsteht hier ein auf die Zukunft ausgerichtetes Segment gemäß den heutigen Ansprüchen an modernes Wohnen. Dazu gehören beispielsweise eine energieeinsparende Bauweise und individuelle Grundrisse, Barrierefreiheit, Tiefgarage und Aufzug sowie Einhaltung neuester Standards bezüglich des nachhaltigen Bauens im Rahmen eines effizienten Energiekonzeptes.“

Auch Lutz Lienenkämper ist vom Neubau der Allbau AG überzeugt: „Das Neubau-projekt ist wichtiger Eckpfeiler eines sehr nachhaltigen Eingriffs in die Stadtteilentwicklung, der in meinen Augen für Essen und andere Ruhrgebietsstädte einmalig ist. Bisherige Stadtumbau-projekte haben sich im Ruhrgebiet und anderen Städten NRW im Wesentlichen auf hochverdichtete Siedlungsbereiche aus den 70er Jahren konzentriert. In Altendorf wird mit der Neuordnung von nachfrageschwachen Immobilien aus Vorkriegsjahren ein grundlegender Neuanfang in gewachsenen Siedlungsstrukturen gewagt. Dieses Projekt wird beispielgebend für die Bewältigung der strukturellen Probleme in



den schwierigen Immobilienmärkten der durch kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang gekennzeichneten Region sein. Angebotsüberhänge abzubauen, neue Wohnumfeldqualitäten zu schaffen und modernen Wohnraum in den Markt zu bringen, schafft Chancen für die Stadtteile und für Essen.“

Die Förderung des Landes NRW ist an einige Bedingungen geknüpft, denn die 61 neuen Wohnungen sollen als bindungsfreie Mietwohnun-

gen gegen Einräumung von Besetzungsrechten an geeigneten Ersatzwohnungen gefördert werden. Die Allbau AG wird ca. 120 Ersatzwohnungen vorrangig in den Stadtteilen Boichold und Altendorf zur Verfügung stellen, in die auch die jetzigen Bewohner der abzureißenden Wohnungen auf Wunsch umziehen können. Die Mieten für die Ersatzwohnungen sollen 15 % unter der Mietspiegelmiete liegen. Der durchschnittliche Mietzins beträgt zur Zeit 5,17 €/m²/mtl., d.h. dass die Mieten für die Ersatzwohnungen abzüglich der 15 % bei durchschnittlich 4,39 €/m²/mtl. liegen werden. Damit profitiert die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung gleichermaßen von der Aufwertung des gesamten Stadtteils. Darüber hinaus wird die Allbau AG ein Stadtteilcafe als Treffpunkt für die Nachbarschaft sowie als Rastpunkt am neuen Radweg errichten, das beispielsweise auch den älteren Bewohnern des Stadtteils einen Mittagstisch anbieten könnte. „Wir können uns durchaus vorstellen, dieses Cafe zu Beginn finanziell zu unterstützen,“ so Dirk Miklikowski.

Voraussichtlicher Start des Wohnungsprojektes ist Herbst 2010. Die Allbau AG hat im Rahmen ihres Umzugsmanagements begonnen für fast alle betroffenen Kunden individuell abgestimmte Alternativen in ihrem Bestand in Altendorf/Boichold zu finden, um den Abbruch der Altgebäude bis zum Frühjahr 2011 abschließen zu können.

NRW-Landesbauminister Lutz Lienenkämper, Essens Oberbürgermeister Reinhard Paß und AllbauVorstand Dirk Miklikowski freuen sich über den Verlauf des Stadtumbauprojektes in Essen-Altendorf/-Boichold (von links)

Stadtumbau wird erkennbar



Der Stadtumbau hat schon begonnen und beinhaltet weitere wichtige Achsen, Grünverbindungen, Plätze und Wasserflächen, die teilweise Voraussetzung für das Engagement der Allbau AG waren. Dementsprechend sieht Oberbürgermeister Reinhard Paß den Erfolg des Stadtumbauprojektes in Abhängigkeit des sehr guten Zusammenspiels der verschiedenen Teilprojekte und der Kooperation von Stadt Essen und Allbau AG: „Durch die privaten

Investitionen der Allbau AG in den Rückbau, die Errichtung von 61 attraktiven nachfragegerechten Wohnungen und die öffentlichen Investitionen der Stadt Essen, die aus Mitteln der Städtebauförderung des Landes unterstützt werden, in Bodenordnung, Abtrag des Bahndammes für einen Fuß- und Radweg, Neugestaltung Ehrenzeller Platz, Wegeverbindung vom Schölerpad zum Borbecker Bahnhof, Anlage des Niederfeldsees, Promenade und Plätze sowie der gemeinsamen privaten und öffentlichen Freiflächen wird eine Qua-

1 Entwurf für einen Bebauungsplan, alle Fotos Allbau

lität entstehen, die in der Lage sein wird, den Stadtteil Altendorf/Bochold nachhaltig als Wohnstandort zu positionieren.“

Der ca. 4 m hohe Bahndamm der Rheinischen Bahn, der eine ausgeprägte, isolierende Barriere zwischen dem Stadtteil Altendorf und dem Freiraum Niederfeld bildete, wird zurzeit zwischen der Grieperstraße und der Niederfeldstraße einschließlich zweier Brückenbauwerke abgetragen. Im Anschluss baut 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.

Der geplante Niederfeldsee ist mit einer Fläche von ca. 2 ha zwischen der Rüsselstraße im Süden und dem Sälzerbach im Norden vorgesehen. Die Realisierung des Niederfeldsees mit seinem näheren Umfeld soll in zwei Bauabschnitten durchgeführt werden. Im ersten Bauabschnitt ab 2011 wird das Gewässer von der Rüsselstraße aus bis zur Trasse der Rheinischen Bahn angelegt, die zurzeit durch den Regionalverband Ruhr als Rad- und Gehweg ausgebaut wird. Die Uferkante, die parallel zur Rüsselstraße verläuft, wird dann als begehbare, grüne Stadtteilpromenade mit Sitz- und Aufenthaltsbereichen ausgestaltet. An den West- und Ostufeln des Sees, der Grieperstraße und der Niederfeldstraße, entstehen Begegnungspunkte mit Sitzmauern, Sitztreppen und Rasenflächen. Das Nordufer, das den Trassenverlauf der Rheinischen Bahn markiert, wird grünplanerisch mit Uferbepflanzungen gestaltet. Gespeist wird der zum Untergrund abgedichtete See über eine Grundwasserförderung eines separaten Brunnens und teilweise durch Regenwasserabkopplung benachbarter Dachflächen.

Bahnstrecke wird Rad- und Gehweg

Zeitplanung

Aus den Abhängigkeiten der Teilprojekte und der Zielsetzung zur Fertigstellung der Gebäude bis Dezember 2012 ergeben sich somit folgende Termine:

Fertigstellung: 2012/2013

1. Abtragung des Bahndammes und Fertigstellung des Rad- und Wanderwegs
Beginn: seit Januar 2010, Fertigstellung: Juli 2010
2. Anlegung des Niederfeldsees, südlicher Teil = Beginn: Anfang 2011, Fertigstellung: Dezember 2012, nördlichen Teil = Beginn: 2014, Fertigstellung: 2015
3. Rechtskraft B-Plan: Frühjahr 2011
4. Abbruch des Altbestandes, Beginn: November 2010, Fertigstellung: März 2011
5. Wohnungsprojekt mit entsprechender Erschließung/Außenanlagen, Beginn: März 2011, Fertigstellung: 2012/2013

„Die zwischen den Beteiligten abgestimmte Stadtentwicklung öffnet die Chance, eine völlige Neuordnung öffentlicher und privater Grün- und Freiflächen, Verkehrsfläche und Anbindung an vorhandene Grünzüge im Stadtteil zu ermöglichen. Dieses erfordert eine enge kooperative Zusammenarbeit der Beteiligten wie Grün und Gruga, Stadtplanung, Stadterneuerung und Bodenmanagement, Tiefbauamt und Allbau,“ sind sich alle Partner sicher. Die Erwartungen sind groß. Zu ihnen gehören sowohl eine nachhaltige Veränderung des Wohnquartiers, eine Angebotsanpassung an die vorhandene Wohnungsnachfrage in Essen, aber vor allem auch ein Imagewandel und ein deutliches und sichtbares Zeichen, das auch andere Investoren ermutigen soll, in Altendorf Akzente zu setzen. Gerade Hauseigentümer und Einzelhändler sollten nach Meinung der Partner diese neue Chance für Altendorf nutzen.

Die Erwartungen sind groß

Dieter Remy

Keine Leckmeldeanlage
eingebaut?

Nachhaltigkeit
braucht
dichte Dächer



smartex[®]

Rufen Sie uns an:

PROGEO Monitoring GmbH
Hauptstraße 2
14979 Großbeeren
Sebastian Schulz
Tel.: 033701 22-0
E-Mail: progeo@progeo.com
www.progeo.com

PROGEO[®]
we provide confidence

Politik und Wohnungswirtschaft diskutierten über Hamburger Stadtentwicklung

Klimaschutz und baukulturelles Erbe: Backsteinstadt Hamburg erhalten, Entwicklung am Hamburger Immobilienmarkt. Genossenschaft: erfolgreich und verantwortungsbewußt, Energetischer Mietenspiegel 2011. Modernisierungsförderung: Hamburg mit den höchsten Fördersummen. Vertreter aus Politik und Wohnungswirtschaft diskutierten bei der Fachveranstaltung des Arbeitskreises Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. „Genossenschaften im Gespräch“ im Hotel „Grand Elysee“.



Der Vorstand des Arbeitskreises Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. mit Hamburgs Oberbaudirektor Professor Jörn Walter, der den Eröffnungsvortrag hielt (v. l. n. r.: Burkhard Pawils, Ulrich Stallmann, Prof. Jörn Walter und Bernd Grimm). Foto: Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.

Rund 180 Teilnehmer erörterten gemeinsam mit Hamburgs Oberbaudirektor Professor Jörn Walter, Matthias Kock (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt), Uwe Qualmann (Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt), Frank Brockmann (Hamburger Sparkasse) und Ingeborg Esser (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) immobilienwirtschaftliche Entwicklungen und Perspektiven. Eingeladen hatte der Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. Der Arbeitskreis Vorsitzende Ulrich Stallmann ist mit der Veranstaltung sehr zufrieden: „Die Diskussion zeigt, dass die Themen Wohn(umfeld)-Qualität, energetische Standards von Wohngebäuden und bezahlbarer Wohnraum im Zusammenhang betrachtet werden müssen. Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften leisten einen unverzichtbaren Beitrag zur sicheren und qualitativ hochwertigen Wohnversorgung in Hamburg und werden den konstruktiven Dialog mit allen Beteiligten intensiv weiterführen.“

Professor Jörn Walter, Oberbaudirektor der Freien und Hansestadt Hamburg, setzte sich in seinem Eröffnungsvortrag mit dem Thema „Klimaschutz und Stadtbild“ auseinander. Eine besondere gestalterische Herausforderung stelle im Zusammenhang mit der energetischen Sanierung das backsteinerne Bild Hamburgs dar, das in vielen Teilen unter den Wärmedämmverbundsystem-Verkleidungen zu verschwinden drohe. Es bedürfe erheblicher gemeinsamer Anstrengungen von Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Politik, um energetische Sanierung von Wohnungsbeständen und Erhalt des typischen Stadtbildes miteinander in Einklang zu bringen.



Die Entwicklung am Hamburger Immobilienmarkt verlaufe auch angesichts der weltweiten wirtschaftlichen Turbulenzen unglaublich stabil, stellte Frank Brockmann, Vorstandsmitglied der Hamburger Sparkasse, fest. Hamburg wachse weiter und die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen sei ungebrochen. Demgegenüber sei der Anstieg der Mieten vergleichsweise moderat.

Einen Grund hierfür sehe Brockmann unter anderem in der verantwortungsvollen Preispolitik der Wohnungsbaugenossenschaften.

Ingeborg Esser, Mitglied der Geschäftsleitung des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmer e.V., betonte die Bedeutung der Genossenschaften als Wirtschaftsfaktor – gerade in Zeiten des demografischen Wandels, unterschiedlichster Lebens- und Wohnstile und nicht zuletzt in wirtschaftlicher Unsicherheit. Die sich ändernden Anforderungen und Bedürfnisse in punkto Wohnen verlange neue Antworten. Hier könne man viel von der Idee der Genossenschaft lernen: Sie seien ein stabiler Wirtschaftsfaktor, die nachhaltig wohnungswirtschaftlich handelten. Die Wohnungsbaugenossenschaften Hamburger des Arbeitskreises böten mit ihren rund 130.000 Wohnungen – immerhin rund 25 Prozent des Hamburger Mietwohnungsmarktes – und knapp 200.000 Mitgliedern bezahlbares, lebenslanges und sicheres Wohnen.

Matthias Kock, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, stellte den aktuellen Stand der Diskussionen zum Thema „energetischer Mietenspiegel“ dar. Der Hamburger Mietenspiegel sei die Grundlage für die Preisbildung auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt, in den 2011 auch eine energetische Komponente einfließen müsse, da energetische Standards von Wohngebäuden in zunehmendem Maße mietpreisbildend seien. Auch angesichts der enormen Energiepreissteigerung und der zwingend erforderlichen Reduzierung des CO₂-Ausstoßes sei dies unumgänglich. Dabei werde das System des Tabellenmietenspiegels nicht verlassen: Aufgeteilt nach Baualtersklassen, wolle man möglicherweise die energetischen Kennwerte nach Verbrauch als ein Wohnwertmerkmal erheben und ausweisen.

Uwe Qualmann, Vorstandsvorsitzender Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt, stellte die Möglichkeiten der Modernisierungsförderung 2010 vor. Der Umwelt- und Klimaschutz sei eine Zukunftsaufgabe, der sich die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt im Rahmen ihrer Fördertätigkeit stelle. Ziel sei es, den CO₂-Ausstoß in Hamburg zu verringern und Investitionen in ressourcenschonendes Wohnen zu unterstützen. Hamburg sei hier im bundesdeutschen Vergleich Spitzenreiter mit den höchsten Fördersummen. Ein Schwerpunkt sei die Modernisierung älterer Wohngebäude. Für 2010 stünden hier insgesamt 24 Millionen Euro zur Verfügung.

WP/StB Ingeborg Esser, Mitglied der Geschäftsleitung des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmer e.V. (GdW), bei ihrem Beitrag zur Veranstaltung „Genossenschaften im Gespräch“. Foto: Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.

Der Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V. ist ein Zusammenschluss von 30 Mitgliedergenossenschaften in der Hansestadt mit rund 130.000 Wohnungen und über 200.000 Mitgliedern. Ziel des Arbeitskreises ist es, Interessen und Aktivitäten Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften zu bündeln und das genossenschaftliche Wohnen bekannter zu machen: Die Genossenschaften stehen für moderne Dienstleistung und größtmögliche Kundenorientierung durch flexible Beratung und guten Service rund ums Wohnen. Das Angebot bietet zeitgemäßen Wohnraum zu fairen Preisen. Service wird genauso groß geschrieben wie Treue und Identifikation mit dem Standort. www.hamburgerwohonline.de.



Imelda formt ihre

Ziegel

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

www.deswos.de



DESWOS

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

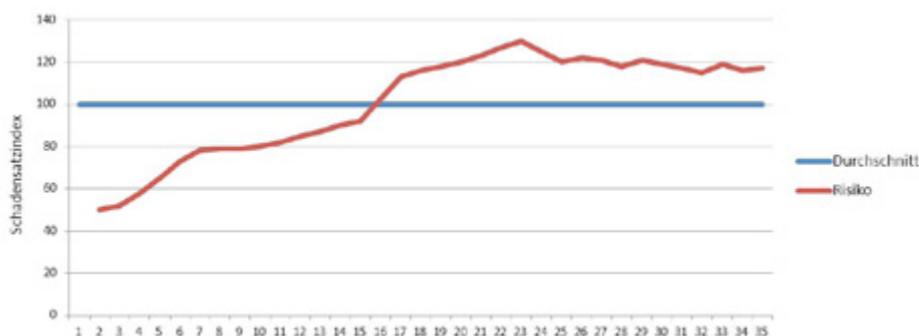
Kostenairbag für die Instandhaltungsrücklage: Nachhaltige Lösung gegen Rost und Kalk in Wasserleitungen

Laut Studie des Gesamtverbandes der deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) verzeichnet die Schadensstatistik eine starke Zunahme der Schäden an Leitungswassernetzen in Wohngebäuden. Korrosion ist häufig der Grund, denn die Leitungen aus verzinktem Eisen oder Kupfer stammen noch aus der Zeit des Wohnungsbauboom von vor 30 Jahren. Mit Einsatz der Oxanto Lösung können diese Risiken stark reduziert werden, woraus sich neben dem Investitionsschutz der Immobilie auch der Sanierungsbedarf verringern bzw. in die Zukunft verschieben lässt.

Dem Wohnungsbauboom vor 30 Jahren in Deutschland folgt nun der hohe Sanierungsbedarf an Wohngebäuden. Über 18 Mio. Wohneinheiten sind älter als 30 Jahre und bedürfen einer Modernisierung bzw. Sanierung. Das kann heißen: Ersatz der Heizung, Erneuerung des Daches, Verbesserung der Außenisolierung bzw. Fenster oder Sanierung der Rohrleitungen. Jede einzelne dieser Maßnahmen ist kostenintensiv und greift die Instandhaltungsrücklage an.

Rohrsanierungen gehen richtig ins Geld

Neben geplanten Sanierungen gibt es die unvorhergesehenen Schäden wie z.B. Verschleiß am Rohrleitungssystem und damit verbundene Rohrbrüche bzw. massive Schäden an der Immobilie. Gebäude, die 20, 30 Jahre oder älter sind, wurden i.d.R. mit verzinktem Eisen oder Kupferleitungen ausgerüstet. Diese sind in diesem Alter so stark von Korrosion befallen, dass enormer Sanierungsbedarf besteht. Laut Statistik des GDV ergibt sich bereits bei einem Gebäudealter von 15 Jahren und mehr ein erhöhtes Risiko an Schäden innerhalb des Rohrleitungssystems. Während kleinere Rohrschäden als Versicherungsschaden oft nicht mehr als € 3.000,- an Kosten verursachen, macht eine komplette Rohrerneuerung einen wesentlich höheren Investitionsbedarf aus. So kann die Sanierung eines mehrstöckigen Wohngebäudes schnell mit €15.000-50.000,- zu Buche schlagen • und diese Summe beinhaltet noch nicht die Kosten eventuell möglicher Mietausfälle bzw. weiterer Mehraufwände.



Leitungswasserschäden in der Gebäudeversicherung, ein erhöhtes Risiko an Schäden innerhalb des Rohrleitungssystems ergibt sich bereits bei einem Gebäudealter von 15 Jahren und mehr, Grafik GDV

Kostenairbag für Wohnimmobilien

Jede Eigentümergemeinschaft, Hausverwaltung und Wohnungsgenossenschaft ist bestrebt ungeplante Investitionen durch Rohrverschleiß bzw. Rohrbrüche und damit etwaige Sonderumlagen zu vermeiden. Im Gespräch mit Ingolf Evers, Vertriebsleiter der Oxanto Deutschland AG, beschreibt dieser folgenden Ausweg: „Wir setzen bei den Immobilien unserer Kunden eine umweltfreundliche und nachhaltige Lösung ein, um Korrosion innerhalb des Leitungssystems zu stoppen. Rost in Eisenleitungen wird in Magnetit – im Volksmund auch Hammerschlag genannt – umgewandelt und weitere Korrosion verhindert. Ähnliches passiert mit Grünspan in Kupferleitungen.“ Neben der Vermeidung von Korrosion schont die Oxanto Technologie zusätzlich Rohrleitungen, Heizungen, Haushaltsgeräte wie Wasch- und Spülmaschinen sowie Armaturen, in dem sie Kalkablagerungen entgegenwirkt und sogar existierende Ablagerungen abbaut.

Durch Partnerschaften mit qualifizierten Hausverwaltungen setzt Oxanto die Lösung in Wohnimmobilien ein. Die Investition liegt in der Regel unter 10% des finanziellen Aufwands einer Rohrsanierung und verursacht keine weiteren Betriebskosten, wie z.B. für Wartung, Material oder Energie. „Unsere Lösung ist der Kostenairbag für Wohnimmobilien bzw. deren Rücklagen“, sagt Evers. „Der durch ihren Einsatz zeitlich erheblich verlangsamte und kostenbezogen minimierte Erneuerungsbedarf am Leitungssystem schont die Instandhaltungsrücklage, welche bereits für andere bzw. geplante Sanierungen gebraucht wird. Gleichzeitig sorgen wir dafür, dass in Hartwassergebieten etwas gegen Kalk unternommen wird und dabei die Trinkwasserqualität unverändert hoch bleibt.“

Ein Beispiel aus der Praxis

Als Beispiel schildert Evers einen Test samt Kostenanalyse aus der Praxis. Ein Kunde betreibt seit 10 Jahren zwei Büroimmobilien in der Rhein-Main-Neckar-Region mit einer Wasserhärte von 22-24°dH. In beiden Häusern sind insgesamt 1.200 Arbeitsplätze eingerichtet. Nach bereits 6 Jahren Betriebszeit wurden Einschränkungen im Wasserdruck durch die Wasserhärte festgestellt. Um die Leitungen frei zu machen, wurde zur Beseitigung eine Spezialfirma beauftragt. Dies bedeutete einen Wartungsaufwand von ca. € 40.000,-. Kalkablagerungen waren die Hauptursache für die Verstopfungen, wie während der Arbeiten festgestellt wurde.

Nach weiteren 4 Jahren Betriebszeit machten sich dieselben Probleme wieder bemerkbar. Der Kunde prüfte neue Lösungswege und wog schließlich zwei Alternativen zur Vermeidung von Kalkablagerungen ab: Ionentauscher und Oxanto Ring. Die Kosten für die Oxanto Lösung lagen mit einer einmaligen Investition von € 15.000,- ohne weitere Betriebskosten erheblich unter dem Investitionsaufwand eines Ionentauschers. Dieser belief sich auf ca. € 35.000,- mit jährlich zusätzlichen Betriebskosten von ca. € 5.800,-. Die Kostenunterschiede waren der Hauptgrund sich auf den Test einzulassen, bei dem anhand von Prüfstellen aufgezeigt werden sollte, inwieweit die zugesagte Wirkung tatsächlich eintritt. Ausführliche Kameratests zeigten, dass die Kalkablagerungen in den Kaltwasser- sowie Abwasserleitungen innerhalb des Probelaufs bereits massiv reduziert worden waren. Die, für den Test, neu eingebauten Rohrabschnitte wiesen überhaupt keine Kalkablagerungen auf. „Der Kunde hat den Oxanto Ring direkt im Anschluss des Tests gekauft“, kommentiert Evers. „Die Testergebnisse sprachen für sich und die Kosteneinsparungen im Bereich Investition, Betrieb und Wartung waren erheblich. Dass der Kunde mit dem Ring auch die Oxidation seiner Eisenleitungen stoppen konnte, war ein weiteres Kaufargument.“

Ein Ring fürs Leben

Der Oxanto Ring besteht aus einer Aluminium-Silizium Legierung und wird auf der Hauptwasserleitung installiert. Er wird in einem aufwendigen Verfahren programmiert und wirkt physikalisch auf die kristallinen Bindungsfähigkeiten von Calciumcarbonat, gelöstem Sauerstoff und anderen Elementen, die im Wasser gelöst sind. Die Folge ist das Korrosion gestoppt wird und Kalk sich nicht mehr abgelagert sondern mit dem Wasser ausgeschwemmt wird. Es findet weder eine chemische Veränderung des Wassers statt noch werden Bestandteile aus dem Wasser herausgefiltert. Sogar alte Kalkablagerungen werden aufgeweicht und mit dem Wasser ausgespült so dass der Wasserdruck wieder spürbar steigt. Die Wirkung bleibt in der Wassersäule auf einer Entfernung von ca. 200 Metern bestehen und wirkt auf Ablagerungen wie Kalk, Eisen- und Kupferkorrosion.



Pro Wohngebäude wird in der Regel nur ein einziger Ring installiert. Je nach Anzahl der Wohneinheiten wird dieser unterschiedlich „programmiert“, damit die optimale Wirkung eintritt. Bis zu Wassertemperaturen von 95°, bei stehendem oder fließendem Wasser, stoppt der Ring Korrosion, baut Kalkablagerungen ab und beugt Krustenbildung vor. Neben dem Schutz der Leitung profitieren

die Hausbewohner von den willkommenen Vorteilen, nicht länger mit hartnäckigen und hässlichen Kalkspuren kämpfen zu müssen und energiefressende Kalkablagerungen bei den Elektrogeräten zu vermeiden.

Für Oxanto-Kunden ist entscheidend, dass ohne chemische Zusätze, und ohne zukünftige Wartungskosten, Rost- und Kalkproblemen nachhaltig entgegengewirkt wird.

Gratis-Test überzeugt Kunden

Aus offensichtlichen Gründen möchte Herr Evers nicht auf die detaillierte Funktionsweise des Oxanto Ringes eingehen, betont aber, dass der Ring bereits bei mehr als 2.000 Installationen im Industrie- und Privat-Umfeld erfolgreich eingesetzt wird. „Für unsere Kunden ist entscheidend, dass man ohne chemische Zusätze, und ohne zukünftige Wartungskosten, Rost- und Kalkproblemen nachhaltig entgegenwirken kann“, so Evers. „Interessierte können den Oxanto Ring 30 Tage kostenlos testen, um sich selbst von der Wirkung zu überzeugen.“

Generell ist der Ring überall wo Wasser fließt von Nutzen. Deshalb wird er bei Firmen aus den unterschiedlichsten Branchen genutzt. Beispiele sind: Deutsche Bahn, Hewlett Packard, E-ON und Unilever. Im Bereich Wohnungswirtschaft wird der Ring unter anderem bei der DeTe Immo und Neue Lübecker eingesetzt. Vom Oxanto Ring überzeugt ist auch die Schwäbische Firma SchwörerHaus. So wird jedem neuen Fertighausbesitzer ein Ring mit angeboten, um Kalkablagerungen und Korrosion von vornherein entgegenzuwirken. Alle diese Firmen haben eins gemeinsam: Sie haben sich vor der finalen Kaufentscheidung für den Oxanto Ring durch einen entsprechenden Praxistest an den betroffenen Immobilien von der Wirkungsweise überzeugt.

Wer mehr über den Oxanto Ring und seine Wirkung erfahren will, findet Informationen auf der Oxanto Webseite oder direkt bei den Beratern der Oxanto Deutschland AG unter der Telefonnummer 02203 89 81 115.

Sarah Boni

www.oxanto.com

Michael Sachs koordiniert behördenübergreifende den Hamburger Wohnungsbau

Der Hamburger Senat hat den bisherigen Geschäftsführer des Wohnungsunternehmens SAGA/GWG, Michael Sachs, zum neuen Wohnungsbaukoordinator der Stadt ernannt. Der 63-Jährige soll unter anderem bei Streitigkeiten vermitteln und Planungen durch behördenübergreifende Koordination schneller zum Abschluss bringen, sagte Stadtentwicklungssenatorin Anja Hajduk (GAL). Dadurch wird der dringend notwendige Bau neuer Wohnungen beschleunigt werden.



„Michael Sachs kennt sich in den politischen und wohnungswirtschaftlichen Strukturen in Hamburg hervorragend aus und bringt eine hohe Motivation mit, die Wohnungsbauzahlen in der Stadt zu steigern. In der neu geschaffenen Funktion des Wohnungsbaukoordinators kann Sachs mit seiner Fachkenntnis einen wichtigen Beitrag leisten, den Bau neuer Wohnungen in der Stadt zu beschleunigen,“ freut sich Anja Hajduk, dass sie Michael Sachs für diese Aufgabe gewinnen konnte.

„Hamburg hat nicht nur einen großen Bedarf an neuen Wohnungen, sondern auch ein großes Potential an

Wohnungsbaukoordinator Michael Sachs. Foto Vollmert

Flächen für den Wohnungsbau. Ich freue mich sehr, dazu beitragen zu können, dieses Flächenpotential zusammen mit der Wohnungswirtschaft, den Bezirken und den Anliegern schneller für den Wohnungsbau nutzbar zu machen“, sagte Michael Sachs.

Der vom Senat neu berufende Wohnungsbaukoordinator soll behördenübergreifend die Umsetzung der Wohnungsbaupolitik des Senats unterstützen. Er wird vor allem dazu beitragen, Entwicklungsprozesse und Planverfahren zu beschleunigen und Wohnbauflächen zu sichern. Er wird dabei eng mit der Wohnungswirtschaft zusammenarbeiten. Sachs erhält zunächst acht Mitarbeiter.

Michael Sachs, geb. 1947, ist ein ausgewiesener Fachmann und Praktiker der Wohnungswirtschaft und der Hamburger Verwaltung und Politik. Michael Sachs ist verheiratet und hat zwei Kinder. Nach seinem Abitur in Blankenese hat Sachs Soziologie, Geschichte und Germanistik studiert und danach 15 Jahre als wissenschaftlicher Mitarbeiter bei dem GEWOS-Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung gearbeitet. Er war Mitarbeiter und Projektleiter bei einer Reihe von Forschungsprojekten zur Entwicklung und Evaluation wohnungspolitischer Instrumente, u. a. zur Entwicklung von Wohnungsbaufinanzierungsprogrammen, Gestaltung des Städtebauförderungsgesetzes, Grundlagen und Aufstellung von Mietenspiegeln.

Parallel war Sachs von 1978 bis 1986 Mitglied der Hamburger Bürgerschaft und gehörte danach zunächst der Baudeputation, dann nach ihrer Gründung der Deputation der Stadtentwicklungsbehörde an. Außerdem war er 9 Jahre lang Mitglied der Kommission für Bodenordnung. Er war Mitinitiator der Gründung des alternativen Sanierungsträgers Stattbau und Mitgründer der „Wohnungsgenossenschaft Schanze“.

1989 wurde Sachs Geschäftsführer der WVN Wohnungsverwaltung Nord, war von 1992 bis 1995 Berater zur Entwicklung einer unternehmerischen Wohnungswirtschaft in Russland im Rahmen eines von Hamburg mitfinanzierten Projektes. 1995 wurde Sachs Geschäftsführer der städtischen Wohnungsgesellschaft GWG. Seit der Konzernbildung von GWG und SAGA 1999 ist Michael Sachs zugleich Mitglied des Vorstandes der SAGA.

Mitglied vieler wohnungswirtschaftlicher Gremien

Darüber hinaus gehört Sachs dem Präsidium des GdW Bundesverbands der deutschen Wohnungsunternehmen an, ist Mitglied im Stiftungsrat der Bundesstiftung Baukultur und im Kuratorium des vhw Bundesverbands für Wohnen und Stadtentwicklung. Sachs war Mitglied und Vorsitzender verschiedener Fachkommissionen, u. a. der Expertengruppe zur Novellierung der Landesbauordnung Schleswig-Holstein und der Kommission „Zertifizierung in der Stadtentwicklung“ beim Deutschen Verband in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

VNW begrüßt Ernennung von Michael Sachs zum Wohnungsbaukoordinator

Dazu erklärt VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege: „Michael Sachs ist ein hervorragender wohnungswirtschaftlicher Fachmann. Durch seine langjährige Tätigkeit als Vorstand bei SAGA GWG ist er vertraut mit den Chancen und Problemen der Branche. Als früheres Mitglied der Hamburgischen Bürgerschaft kennt er sich in den Strukturen der Verwaltung bestens aus. Vor dem Hintergrund dieses Lebenslaufes kann Michael Sachs im wahrsten Sinne des Wortes koordinierend für die künftige Wohnungspolitik tätig werden. Unsere Mitgliedsunternehmen sind bereit, ihren Anteil am Wohnungsneubau zu leisten. Sie sind prädestiniert, familiengerechten und bezahlbaren Wohnraum zu errichten, soziale Spaltung zu vermeiden und Integration zu bewirken.

Wir bieten ihm unsere Hilfe an

Unterschiedliche Zuständigkeiten und Auffassungen von Senat, Bezirken und ehrenamtlichen Gremien vor Ort verhindern die zügige Realisierung von vielen Wohnungsbauvorhaben. Die Bebauung der unseren Unternehmen im Rahmen der Wohnungsbauoffensive II anhand gegebenen Flächen (insgesamt ca. 500 Wohnungen) wird vielfach vor Ort blockiert. Bei einer Fläche in Barmbek lehnen bezirkliche Gremien die Durchführung eines planungsverkürzenden Vorhaben-bezogenen Bebauungsplanverfahrens ab, bei einer Fläche in Wandsbek fehlt die in die Zuständigkeit der Stadt fallende Dekontaminierung und in Altona steht die Entwidmung eines Straßen-Teilstückes aus. Es warten schwierige Aufgaben auf Michael Sachs. Wir bieten ihm unsere Hilfe an.“

red.

Varana wünscht sich sauberes

Wasser.

Wir helfen mit einfacher, aber sicherer Trinkwasserversorgung. Auch Sie können helfen.



DESWOS

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



www.deswos.de



EUTINER FESTSPIELE

11. Juni bis 29. August 2010



Festkonzert | Der Freischütz | La Traviata
Der Zauberberg | Lalla Rûkh
Gala-Abend | Pinocchio

Tickets: 04521 70 97 34 | www.eutiner-festspiele.de

Mit freundlicher
Unterstützung durch:



Kulturpartner



Veranstaltungen

1. Mainzer Immobilientag: Bezahlbar heizen, Energie produzieren - Lösungen für Bestandshalter.

Unter dem Titel „Bezahlbar heizen, Energie produzieren - fit für die Zukunft?“ Lösungen für Bestandshalter veranstaltet die Fachhochschule Mainz, Technisches Gebäudemanagement, den 1. Mainzer Immobilientag, am Freitag, den 29.10.2010



Lösungen für Bestandshalter stehen im Mittelpunkt. Aus dem Verbund von Wirtschaft und Wissenschaft wird nach wirtschaftlich, technisch und rechtlich sinnvollen Lösungen gesucht, die einer gesellschaftlichen und unternehmerischen Verantwortung gerecht werden. Das betrifft gewerbliche, industrielle, kirchliche, kommunale Immobilien sowie Sozial- und Wohnimmobilien gleichermaßen.

Die Tagung findet am Freitag, den 29.10.2010, ca. 10:00 – 16:00 Uhr, in der Aula der FH Mainz, 55116 Mainz, Holzstraße 36, im Rahmen der Mainzer Wissenschaftsallianz statt. Mainz ist zur Stadt der Wissenschaft 2011 gekürt worden. Schirmherr ist der Wirtschaftsminister von Rheinland-Pfalz, Minister Hendrik Hering. Zielgruppe der Tagung sind Entscheider der oberen und mittleren Führungsebene in der Bau- und Immobilienwirtschaft (Bestandshalter) und potenzielle Auftragnehmer der Bestandshalter. Unterstützt wird die Veranstaltung auch von vielen aktiven Bestandshaltern.

Die Teilnahmegebühr beträgt:

bis zum 31.04.2010 EUR 88,00 incl. MwSt.

bis zum 31.07.2010 EUR 111,00 EUR incl. MWST.

ab dem 01.10.2010 EUR 222,00 EUR incl. MWST.

Absolventen der FH Mainz 44,00 EUR

Die Teilnahmegebühr beinhaltet die Tagesverpflegung sowie Tagungsunterlagen.



STUDIENGANG
TECHNISCHES GEBÄUDEMANAGEMENT

<http://mit2010.fh-mainz.de>



UNTERSTÜTZT VON

STRABAG

STRABAG PROPERTY
AND FACILITY SERVICES

wankendorfer: Jahresüberschuss 2009 auf 2,1 Mio. Euro erhöht

2009 mit 2,1 Mio Euro Jahresüberschuss, rund 10 Prozent Steigerung gegenüber dem Jahr 2008 beendete die wankendorfer ihr Geschäftsjahr 2009. Helmut Knüpp und Bernd Hentschel, die Vorstände und ihr Team in den 13 Standorten im Dreieck zwischen Kiel, Lübeck und Bad Bramstedt sich in wirtschaftlichen Krisenzeiten erfolgreich behauptet.

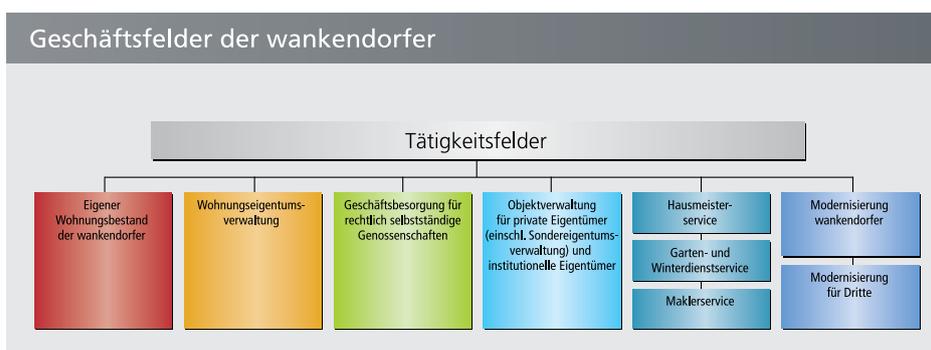


Mit einer Steigerung ihres Ergebnisses von rund 10 Prozent gegenüber dem Jahr 2008 und einem Jahresüberschuss von 2,1 Mio Euro beendete die wankendorfer ihr Geschäftsjahr 2009. Das positive Ergebnis wurde im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit erwirtschaftet und liegt unter anderem in dem stetig wachsenden Geschäftsfeld der Fremdverwaltung begründet. Damit konnte sich die Wohnungsbaugenossenschaft, die im Dreieck zwischen Kiel, Lübeck und Bad Bramstedt tätig ist, auch in wirtschaftlichen Krisenzeiten erfolgreich behaupten. Mit einem optimistischen Blick in die Zukunft präsentierte der Vorstandsvorsitzende der wankendorfer,

Wie die wankendorfer sich energetisch aufgestellt hat lesen sie hier [Investition in die Zukunft: Energie sparen und Umwelt schonen](#)

Helmut Knüpp, auf der diesjährigen Vertreterversammlung der Wohnungsbaugenossenschaft am 26. Mai in Bad Segeberg das Geschäftsergebnis des Jahres 2009.

Das Unternehmen erreichte eine Bilanzsumme von rund 318 Mio. Euro. Vom Jahresüberschuss fließen 1,74 Mio. Euro in die Rücklagen, wodurch sich die Eigenkapitalquote auf 14,5 Prozent erhöht. Für das Geschäftsjahr 2010 rechnet der Vorstand mit einem Anstieg der Eigenkapitalquote auf 15 Prozent. Rund 340.000 Euro werden als Dividende ausgeschüttet. Die auf 4 Prozent beschränkte Dividende und die damit verbundene Möglichkeit der Investition in Rücklagen sind in der Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft festgeschrieben. Ein Geschäftsmodell, das auf eine langfristig angelegte Strategie setzt und das sich gerade in unruhigen Zeiten sehr gut für das Unternehmen und seine Mitglieder bewährt.



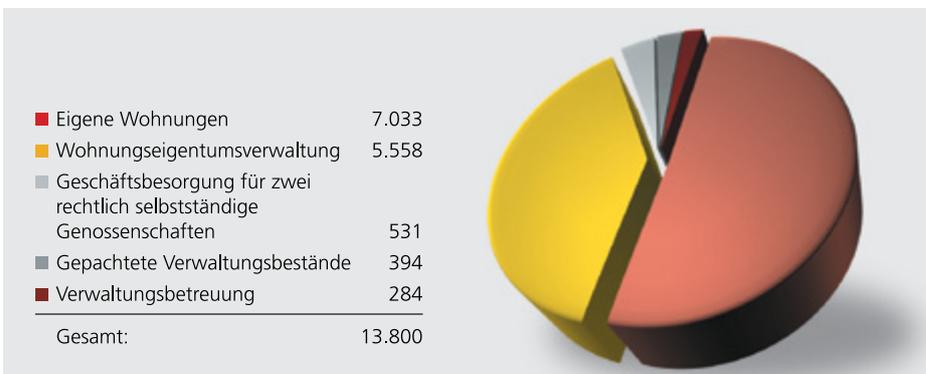
Erzielte Nettokaltmieten	31,2 Mio. €
Betriebskosteninkasso („Zweite Miete“)	15,3 Mio. €
Hausgelder (inkl. Betriebskosten)	14,6 Mio. €
Summe I	61,1 Mio. €
Betriebskosten (Energiekosten, öffentliche Abgaben, Versicherungsprämien und anderes)	22,7 Mio. €
Instandhaltung	8,7 Mio. €
Modernisierungsinvestitionen	3,9 Mio. €
Summe II	35,3 Mio. €

Die Leistungen der wankendorfer in Verwaltung von Immobilienvermögen

Erfolgsfaktor bei Wohnungseigentümergeinschaften: dezentrale Struktur Trotz räumlicher Konzentration in den vergangenen Jahren ist die wankendorfer immer noch an 25 Orten mit eigenem Wohnungsbestand präsent. Die Zahl ihrer Kernstandorte, wie beispielsweise Plön, Preetz, Bad Segeberg, Bad Bramstedt und Bad Schwartau, beläuft sich auf 14 Städte und Gemeinden, in denen 90 Prozent des eigenen Bestandes von insgesamt 7.033 Wohnungen vorgehalten werden. Diese Dezentralisierung ist zuweilen mit Nachteilen verbunden, verweist sich jedoch hinsichtlich der Fremdverwaltung zunehmend als Erfolgsfaktor.

*Daten und Fakten
Wankendorfer Baugenossenschaft
für Schleswig-Holstein eG
Hauptsitz: Kiel, Kirchhofallee
21 - 23*

*Dezentrale Büros:
7 Stadt- und Vermietungsbüros,
13 Service-Center,
3 Garten-Center
Wohnungsbestand per 31.12.2009:
7.033 eigene Mietwohnungen
6.767 verwaltete fremde Wohnungen
Bilanzsumme 2009: rd. 318,3 Mio.€
Jahresüberschuss 2009: rd. 2,1 Mio.€*



Verwaltete Wohnungen der Wankendorfer

Die Wohnungseigentümergeinschaften schätzen die räumliche Nähe von Stadt- und Vermietungsbüros, Service- und Garten-Centern. Immer deutlicher wird auch, daß die Erfahrung der wankendorfer in der professionellen Betreuung von Vermögenswerten erkannt wird. Heute verwaltet die Genossenschaft rund 250 Wohnungseigentümergeinschaften mit etwa 5.700 Wohnungen. Hierzu zählt auch der neue Zweig der Sondereigentumsverwaltung, bei der die wankendorfer alle Aufgaben rund um die Vermietung von Eigentumswohnungen übernimmt, die die Eigentümer nicht selber nutzen. Vermehrt nehmen die Wohnungseigentümer auch das Dienstleistungsangebot der Modernisierung für ihre Wohnanlagen in Anspruch. Allein im vergangenen Jahr konnte die wankendorfer für die von ihr betreuten Wohnungseigentümergeinschaften ein Modernisierungsvolumen von rund 3,1 Mio. Euro abwickeln. Die Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes verfolgt die Wohnungsbaugenossenschaft mit reduziertem Tempo. Wurden in den letzten 10 Jahren durchschnittlich rund 12 Mio. Euro jährlich in die Modernisierung investiert, liegt das Investitionsvolumen derzeit im Jahresdurchschnitt bei 5 Mio. Euro.

Jeden Tag ein bisschen besser werden: permanentes Ziel im Service

Mieterwechseln begegnet die wankendorfer mit der ständigen Steigerung ihrer Servicequalität. Um diese unabhängig zu überprüfen, nimmt die Genossenschaft seit einigen Jahren an einem bundesweit organisierten professionellen Vermietungstest teil. Hierbei bewerten anonyme Tester die Qualität der Arbeit in den Stadt- und Vermietungsbüros. Unter den getesteten Unternehmen belegte die wankendorfer deutschlandweit den zweiten Platz. Ein Erfolg, der zugleich Ansporn ist und sich in den regelmäßig durchgeführten Tests erhärten soll.

Praktika	
Berufliche Praktika	5
Erstausbildung	
Auszubildende im Erstausbildungsberuf des/der Immobilienkaufmanns/-frau	8
Studierende im Erstausbildungsberuf des Bachelor of Arts/Immobilienwirtschaft	1
Weiterbildung	
Studierende im Berufsbild des Bachelors of Arts/ Immobilienwirtschaft als Weiterbildungsmaßnahme	4
Fachwirte	2
Karrierenetzwerk	
Mitarbeiter im „Young Leader Network“ der Wohnungsbaugenossenschaften	3

Bilanz der Bildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen für das Jahr 2009

Dieter Pfisterer als Aufsichtsratsvorsitzender verabschiedet

Für den langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden Dieter Pfisterer war diese Vertreterversammlung die letzte offizielle Amtshandlung bei der wankendorfer. Er kandidierte nicht erneut für den Aufsichtsrat, da er die in der Satzung der Genossenschaft festgelegte Altersgrenze zur Wiederwahl soeben überschritten hatte. Der Aufsichtsrat wählte im Anschluss an die Versammlung Wilfried Sommer, Vorstand der Förde Sparkasse Kiel, zu seinem neuen Vorsitzenden.

Seit 1974 war Dieter Pfisterer, der in seiner beruflich aktiven Zeit lange als Vorstand der Landesbank Schleswig-Holstein wirkte, zunächst als Aufsichtsratsmitglied und seit 1984 als Aufsichtsratsvorsitzender im Kontrollgremium der Wohnungsbaugenossenschaft tätig. Für die professionelle Führung dieses Gremiums, seinen fundierten Rat und die stets faire und vertrauensvolle Zusammenarbeit dankten ihm die Gremien der wankendorfer herzlich. Knüpp geht davon aus, daß die starke Ausbildungsleistung der wankendorferlangfristig zugute kommt.

*Vorstand
Helmut Knüpp (Vorsitzender)
Bernd Hentschel
www.wankendorfer.de*