

Um-Frage	4
Energie/Umwelt	15
Gebäude/Umfeld	19
Führung/ Kommunikation	29
Personalien	45

Gemeinsam statt einsam – LBG eröffnet erste Senioren-WG in Stuttgart – Steigender Bedarf an alternativen Wohnkonzepten



Trotz Nachfrage und eindeutiger Signale aufgrund der demografischen Entwicklung gibt es in Stuttgart fast kein Angebot für Senioren-Wohngemeinschaften. Gemeinsam statt einsam und dennoch selbstbestimmt – gemäß dieser Leitidee... [Seite 11](#)

Wasser- und Wärmezähler: „Mieten statt Nachkauf“ bringt Zukunftssicherheit

Die Ausstattung mit Wasser- und Wärmezählern wird gerade im Geschosswohnungsbau immer umfangreicher. Für eine transparente und umfassende Umlage der dabei entstehenden Kosten auf die Mieter oder Wohnungseigentümer hat WDV/Molliné aus Stuttgart das Modell entwickelt, über einen Eichservice die Eigentumszähler... [Seite 16](#)

18 Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt

Im Rahmen des 5. Wohnungsbautages 2013 des Verbändebündnisses Wohnungsbau wurde im Historischen Kassensaal der KfW Bankengruppe die Studie „Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt“ durch das Forschungsinstitut RegioKontext vorgestellt. Die Studie analysiert, wie Bund, Länder und Kommunen gemeinsam bessere Rahmenbedingungen für den Neubau von Mietwohnungen schaffen können... [Seite 4](#)



AGB
Kontakt
Impressum
Richtlinien
Mediadaten
Ihr Account

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Tag der Immobilie“ in Geislingen - Betongold bleibt auf Kurshoch • Mietrechtsänderungsgesetz: Beachten Sie diese neun Änderungen! • Ehrenamt in Genossenschaften – Bereitschaft der Mitglieder zur Übernahme einer ehrenamtlichen Position

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 56 | Mai 2013



In diesem Jahr baut die WIRO Gewerberäume in der Innenstadt zu modernen Apartments um. Foto Jens Scholz



Onlineausgaben und Newsletter erfreuen sich immer größerer Beliebtheit; Foto Stolp und Friends

- 4 18 Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt
- 6 Frühjahrsumfrage 2013 der privaten Bausparkassen: Sparziel „Wohneigentum“ mit kräftigem Zuwachs - Anteil der Sparer sinkt nochmals
- 8 Winter 2012/2013: Wärme aus Erneuerbaren Energien machte fossile Energieimporte in Milliardenhöhe überflüssig
- 9 24 Mio. Euro für Modernisierung und Instandhaltung: WIRO rüstet Gebäude für die Zukunft
- 11 Gemeinsam statt einsam – LBG eröffnet erste Senioren-WG in Stuttgart – Steigender Bedarf an alternativen Wohnkonzepten
- 14 GEWOBA Architekturwettbewerb für günstigen Wohnraum: Die Siedlungen der 60er-Jahre ins 21. Jahrhundert holen
- 16 Wasser- und Wärmehähler: „Mieten statt Nachkauf“ bringt Sicherheit
- 19 Lärm, Gerüche und Wasser - 8 Urteile – die Gerichte zum Thema Fenster und Türen entscheiden mussten
- 22 Neues zur D & O: Gefahrerhöhung und Anzeigepflichten. Herr Senk, was bedeutet das?
- 24 Designtrends Kunsthochschule Burg Giebichenstein - Möbelmesse Salone Internazionale del Mobile Mailand
- 26 Mietrechtsänderungsgesetz: Beachten Sie diese neun Änderungen!
- 29 Vorsicht bei Geschäftsessen, die Finanzbehörden schauen jetzt noch genauer hin
- 30 Alle guten Seiten der nachhaltigen Wohnungswirtschaft: Kundenmagazine als wertvolles Instrument der Unternehmenskommunikation
- 32 ifs-Städtebauinstitut feiert 50. Gründungstag - Erfolgsgeschichte Wohneigentum und 12 Voraussetzungen für deren Fortsetzung
- 34 Übernahme einer ehrenamtlichen Position in Genossenschaften: Nein Danke! sagen 76%
- 36 BGW und Uni Bielefeld: Die Intelligente Bewegungswelt als kostenloses Fitness-Studio direkt vor der Haustür
- 39 Nassauischen Heimstätte - Erfolgreiches Jugendprojekt in Langen: Taschengeld für ein sauberes Wohnumfeld
- 41 Sicherheit in Zeiten der Krise: Wie genossenschaftliche Werte eine Renaissance in der breiten Öffentlichkeit erleben können
- 43 Tag der Immobilie“ in Geislingen - Betongold bleibt auf Kurshoch
- 45 Bundeswehrstrukturreform, Abzug der ausländischen Gaststreitkräfte und die Folgen! Konversionskonferenz „Militärische Konversion erfolgreich gestalten“ am 13. Juni 2013 gibt Antworten
- 47 Vorstandswahlen auf der Mitgliederversammlung: Prof. Dr. Matthias Thomas und Prof. Dr. Tobias Just

Editorial

Genossenschaften ohne Ehrenamtler?

Unser Regionalzeitung titelte letzstens: Vereine finden keine Ehrenamtler mehr. Nun schreibt Dr. Caroline Schmittler, Wissenschaftlerin beim VdW Rheinland Westfalen und wissenschaftliche Mitarbeiterin am Lehrstuhl für Wohnungsgenossenschaften und genossenschaftliches Prüfungswesen an der EBZ in dieser Ausgabe vom Ehrenamt in Genossenschaften und von einer Studie, die besagt: 76 % der Mitglieder befragter Wohnungsgenossenschaften seien nicht bereit eine ehrenamtliche Tätigkeit auszuüben.



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de
Gerd Warda; Foto WOWIheute

Marketing-Berater Kay Stolp, spezialisiert auf nachhaltige Wohnungsunternehmen und besonders Genossenschaften, sieht eine Renaissance genossenschaftlicher Werte (siehe auch den Artikel in dieser Ausgabe). Allerdings müssen die Genossenschaften über ihre Werte auf allen Ebenen kommunizieren. Und da wären wir wieder bei Frau Dr. Schmittler. Sie schreibt: ...dass Mitglieder, die sich selber auch als Mit-eigentümer der Wohnungsgenossenschaft und nicht als Mieter bezeichnen, eher bereit sind eine ehrenamtliche Tätigkeit zu übernehmen scheint hierbei von besonderer Bedeutung. Für die Wohnungsgenossenschaften bedeutet dies, dass diese den Genossenschaftsgedanken wieder stärker hervorheben sollten... ..

Also REDEN wir mal drüber!

Was meinen Sie? Schreiben Sie es mir
(warda@wohnungswirtschaft-heute.de).

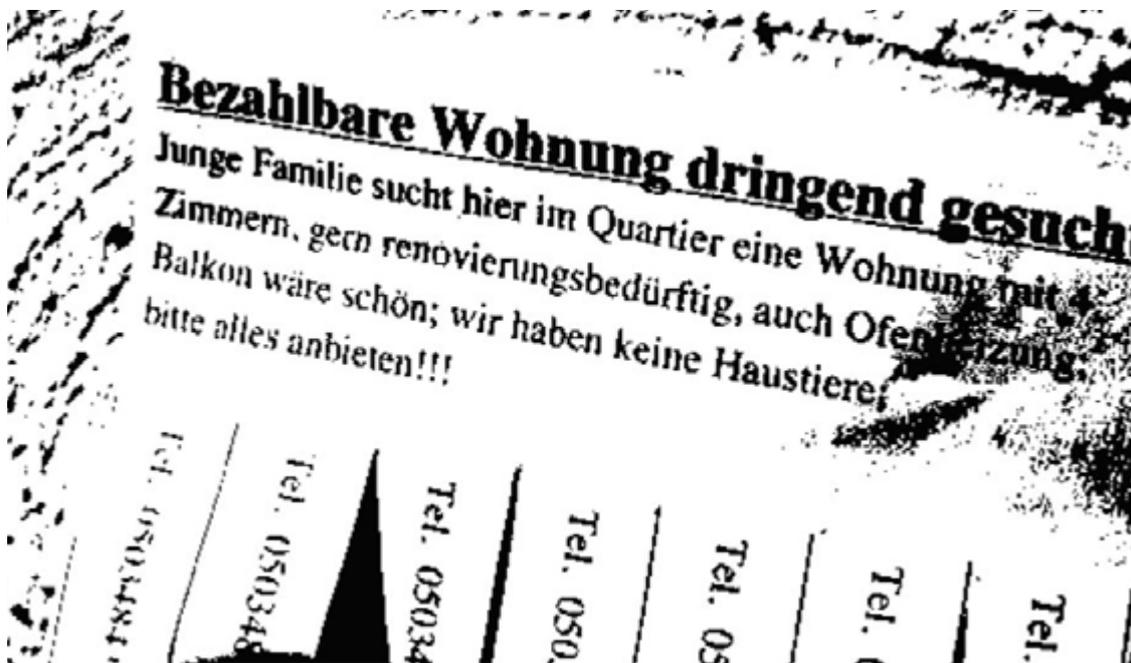
Ihr Gerd Warda

Mai 2013. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten.
Klicken Sie mal rein.

Um-Frage

18 Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt

Im Rahmen des 5. Wohnungsbautages 2013 des Verbändebündnisses Wohnungsbau wurde im Historischen Kassensaal der KfW Bankengruppe die Studie „Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt“ durch das Forschungsinstitut RegioKontext vorgestellt. Die Studie analysiert, wie Bund, Länder und Kommunen gemeinsam bessere Rahmenbedingungen für den Neubau von Mietwohnungen schaffen können und insbesondere, an welchen Stellen angesetzt werden muss. Als zentrales Ergebnis der Studie wurde das Erfordernis ergänzender Förderprogramme für das mittlere Preissegment gesehen.



Bezahlbare Wohnungen gesucht, Foto WOWIheute

Neue Wohnungen im mittleren Preissegment führen zur Entlastung angespannter Wohnungsmärkte, da dadurch im unteren Preissegment mehr Wohnungen freierwerden und Haushalte mit höheren Ansprüchen nicht mehr im oberen Marktsegment suchen müssen.

Ein Zuwachs an Wohnungen, die nicht im Luxussegment angesiedelt sind, ist nur mit einem Bündel von Maßnahmen zu erreichen. Dazu gehören u.a.:

Die Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen für den frei finanzierten Wohnungsbau

Die derzeit gültige zweiprozentige lineare AfA (Absetzung für Abnutzungen) entspricht einer theoretischen vollständigen Abschreibung des Objekts über 50 Jahre. Angesichts der hohen Standards der Wohnungsneubauten bedarf es einer sachgerechten Anpassung des Abschreibungssatzes von 2 auf 4 Prozent über 25 Jahre, um die Steuerbelastungen zu reduzieren und dadurch spürbare Anreize für mehr Neubaulinvestitionen zu setzen.

Die Anpassung der EnEV entschleunigen

Die ständige Anpassung der energetischen Standards ist nicht kongruent zu den langen Planungs- und Investitionszyklen der Wohnungswirtschaft und führt daher zu Verunsicherung in der Projektplanung und fördert lediglich den Neubau im hochpreisigen Segment. Wünschenswert wäre eine kritische Zwischen-Evaluierung, welche die Folgen zunehmend steigender energetischer Standards bei den Wohnungsbeständen aus ganzheitlicher Sicht in den Blick nimmt – d.h. baulich/bauphysikalisch, technisch, wirtschaftlich, ökologisch und sozial.

Die komplette Studie finden Sie per Klick!

Seitens der Kommunen ist das Herstellen eines Verwaltungskonsenses zum Beschleunigen von Planung und Genehmigung vorrangig.

Kommunalpolitisch gibt es zu viele divergierende Interessen und Widerstände gegen konkrete Projekte. Es muss daher zunächst ein politischer Grundkonsens über die Wichtigkeit des Wohnungsneubaus hergestellt werden. Bei der Baulandbereitstellung gerade auch in den inneren Stadtgebieten kann eine aktive Preisdämpfung gelingen, indem städtische Baugrundstücke nach Konzeptqualität und nicht nach Höchstpreis vergeben werden. Zudem sollten Genehmigungsprozesse auf ein Jahr beschränkt werden, um mehr Investitions- und Planungssicherheit zu bieten.

Phuong Thao Trinh, LL.M., BFW Referentin Steuerpolitik und Volkswirtschaft

Ihr Anschluss an die Zukunft

Kabel Deutschland – Ihr starker Partner



Weitere Informationen erhalten Sie unter
www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen

Das Hybrid-Glasfaser-Koaxialnetz von Kabel Deutschland

- ▶ Bietet mehr Wohnqualität in Ihren Immobilien
- ▶ Ist eine zukunftsfähige Technik mit hoher Bandbreite
- ▶ Einfach und unkompliziert alles aus einer Hand

Ihr Kabelanschluss für Fernsehen, Internet und Telefon.

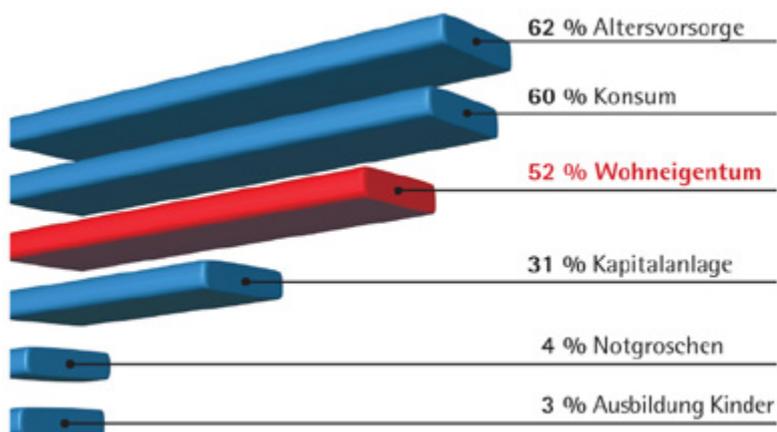


Kabel Deutschland

Um-Frage

Frühjahrsumfrage 2013 der privaten Bausparkassen: Sparziel „Wohneigentum“ mit kräftigem Zuwachs - Anteil der Sparer sinkt nochmals

Das Sparziel „Altersvorsorge“ ist im Frühjahr 2013 wieder die Nummer 1 in der Bevölkerung. „Konsum/Spätere Anschaffungen“ folgt auf Platz 2. Den dritten Rang belegt wie bisher „Erwerb/Renovierung von Wohneigentum“. Das zeigt die zum 47. Mal von TNS Infratest, Bielefeld, im Auftrag des Verbandes der Privaten Bausparkassen durchgeführte repräsentative Umfrage zum Sparverhalten der Bundesbürger. Interviewt wurden dabei über 2.000 Bundesbürger im Alter von 14 Jahren und mehr. Die Umfrage wird drei Mal im Jahr durchgeführt.



Sparmotive der Bundesbürger - Frühjahrsumfrage 2013 Durchschnittliche Anteile in % - die Summe der Prozentanteile ergibt wegen Mehrfachnennungen mehr als 100%

Quelle; Verband der privaten Bausparkassen e.V.; Infratest

Sparziel „Kapitalanlage“, das weiterhin auf 31 Prozent der Nennungen verharret. Hinter dem auffälligen Anstieg beim Sparziel „Erwerb/Renovierung von Wohneigentum“ verbirgt sich nach Auffassung des Vorstandsvorsitzenden des Verbandes der Privaten Bausparkassen, Andreas J. Zehnder, die „weiter wachsende Sehnsucht nach einer sicheren Anlage“. Die deutschen Sparer verhielten sich auf breitester Front sehr konservativ. In unsicheren Finanzlagen bestätigte sich das Image eigener vier Wände als „Betongold“. Der Anteil der Sparer ist im Frühjahr 2013 jedoch zum zweiten Mal in Folge um 2 Prozentpunkte auf 45 Prozent gesunken. Dieser Rückgang könne, so Zehnder, ein erstes Anzeichen dafür sein, dass die gegenwärtige Niedrigzinsphase nicht wenige Sparer verunsichere. Die Aussage „Sparen macht keinen Sinn“ sei jetzt häufiger als früher zu hören. „Das ist ein Alarmzeichen für die Politik, die die schädlichen Nebenwirkungen der künstlichen Niedrigzinspolitik seitens der Europäischen Zentralbank besser im Auge behalten muss.“

Noch aber überwiegt die Zuversicht einer breiten Mehrheit von 71 Prozent, an ihrem künftigen Sparverhalten nichts ändern zu müssen. 10 Prozent der Befragten geben an, mehr zu sparen. Im Herbst 2012 waren es 9 Prozent. Der Anteil der Bundesbürger, die künftig weniger sparen wollen, liegt mit 11 Prozent um 3 Prozentpunkte niedriger als bei der letzten Umfrage. Folglich steigt sogar der Sparklima-Index des Verbandes, weil er als Saldo aus den Prozent-Anteilen derjenigen, die künftig mehr sparen wollen, und derjenigen, die künftig weniger sparen wollen, berechnet wird. Nach -5,0 im Herbst 2012 liegt er im Frühjahr 2013 bei nunmehr -1,0.

Mit einem Zuwachs gegenüber der Herbstumfrage 2012 um 3 Prozentpunkte auf 62 Prozent liegt das Sparziel „Altersvorsorge“ im Frühjahr 2013 wieder ganz vorne. Auf Platz 2 folgt der bisherige Spitzenreiter „Konsum/Spätere Anschaffungen“. Dieses Sparziel verlor 2 Prozentpunkte und erreicht jetzt einen Wert von 60 Prozent. Drittwichtigstes Sparziel bleibt „Erwerb/Renovierung von Wohneigentum“. Dieses verzeichnete einen kräftigen Zuwachs um 6 Prozentpunkte auf 52 Prozent. Erst mit großem Abstand folgt das

Sparziel „Altersvorsorge“ im Frühjahr 2013 wieder ganz vorne

Alexander Nothaft



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

(Unbekannter Verfasser)

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



- Region Süd: 28.06.2013 Golfclub Reichertshausen in Reichartshausen
- Region Ost: 16.08.2013 Potsdamer Golf Club in Ketzin
- Region West: 09.08.2013 Golfclub Gut Frielinghausen in Sprockhövel
- Region Südwest: 20.09.2013 Golfplatz Heddesheim Gut Neuzenhof in Viernheim

www.Golftrophy-fuer-die-Immobilienwirtschaft.de



Teilnahmebedingungen: Teilnahmeberechtigt sind Führungskräfte aus Wohnungsunternehmen oder von Hausverwaltungen, die Mitglied eines anerkannten Golfclubs sind und über eine Stammvorgabe bis -54 verfügen.

Um-Frage

Winter 2012/2013: Wärme aus Erneuerbaren Energien machte fossile Energieimporte in Milliardenhöhe überflüssig

Im letzten Winter machte die Wärmeerzeugung aus Erneuerbaren Energien fossile Rohstoffimporte in Höhe von rund 4 Milliarden Euro überflüssig. Regenerative Energien haben damit in diesem Winter mehr als 30 Millionen Tonnen klimaschädliches Kohlendioxid eingespart. Das ergeben aktuelle Berechnungen der Arbeitsgruppe Wärme im Bundesverband Erneuerbare Energie (BEE). „Die Erneuerbaren Energien zeigen damit einmal mehr, dass sie nicht nur wirksam das Klima schützen, sondern für Privathaushalte, Gewerbe und Industrie auch die beste Versicherung gegen steigende Öl-, Gas- und Kohlepreise auf dem Weltmarkt sind“, erklärt BEE-Geschäftsführer Dr. Hermann Falk.

Erneuerbare Energien haben in diesem Winter mehr als drei Millionen Tonnen Heizöl, fast fünf Milliarden Kubikmeter Erdgas sowie rund 1,5 Millionen Tonnen Steinkohle ersetzt. Mit rund 110 Terawattstunden (TWh) hatten regenerative Energien im Zeitraum von Oktober 2012 bis März 2013 einen Anteil von rund 10 Prozent am gesamten Wärmeverbrauch in Deutschland. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist dies eine Steigerung von rund 8 Terawattstunden bzw. 7 Prozent.

Den größten Anteil an der Erneuerbaren Wärmeerzeugung hatte die Bioenergie (101 TWh). Hierunter fallen vor allem Pellet- und Holzhackschnitzelheizungen, Kamin- und Scheitholzöfen sowie Biomasseheizkraftwerke. Wärmepumpen haben in diesem Winter rund 6,2 TWh Wärme erzeugt. Solarthermische Anlagen trugen mit 2,4 TWh zur regenerativen Wärmeerzeugung bei.

Die Branche der Erneuerbaren Energien erwartet, dass der lange Winter viele Menschen dazu bewegen wird, in diesem Jahr ineffiziente und veraltete Heizungen auszutauschen und dabei auf sparsame und umweltfreundliche EE-Technik zu setzen. Nicht einmal ein Viertel der rund 18 Millionen Heizungsanlagen in Deutschland sind jünger als zehn Jahre und damit auf dem Stand der Technik. Mehr als 70 Prozent der Öl- und Gasheizungen sind älter als 15 Jahre.

Dabei bleibe die Wärmeerzeugung der springende Punkt in Sachen Klimaschutz und langfristig bezahlbaren Energiekosten, so Falk. „Der Sanierungsstau im Heizungskeller muss dringend aufgelöst werden“, fordert Falk. „Immer mehr Verbraucher und Unternehmer investieren in sparsame, regenerative Heizungs-technik wie Solarthermieanlagen, Wärmepumpen oder Holzpelletheizungen. Denn das schont nicht nur die Umwelt, sondern mittelfristig auch den eigenen Geldbeutel.“ In der Arbeitsgruppe Wärme engagieren sich im BEE derzeit der Bundesverband Solarwirtschaft (BSW), der Deutsche Energieholz- und Pellet-Verband (DEPV), der Bundesverband Wärmepumpe (BWP), der Fachverband Biogas (FvB), der Bundesverband Geothermie (GtV) sowie der Bundesverband BioEnergie (BBE).

Wärmepumpen haben in diesem Winter rund 6,2 TWh Wärme erzeugt

Ronald Heinemann

Energie und Umwelt

24 Mio. Euro für Modernisierung und Instandhaltung: WIRO rüstet Gebäude für die Zukunft

Von 1992 bis 2004 sanierte die WIRO Wohnen in Rostock 36.000 Wohnungen – ihren gesamten Bestand. Rund 24 Millionen Euro jährlich investiert sie seitdem in die Modernisierung und Instandhaltung. Allein für umwelt- und ressourcenschonende Technologien stehen auch 2013 wieder eine Million Euro bereit.



Vom Ladenlokal zur Wohnung: In diesem Jahr baut die WIRO wie auf dem Foto in der Strandstraße Gewerberäume in der Innenstadt zu modernen Apartments um. WIRO-Fotos von Jens Scholz, alle Fotos Wiro

anlagen auf dem Programm. „Maßnahmen wie diese“, sagt Ralf Zimlich, „steigern die Attraktivität unseres Wohnungsangebotes und erhöhen gleichzeitig den Unternehmenswert. Jeder Euro ist eine gute Investition in die Zukunft - und in die Zufriedenheit unserer Mieter.“ Dies sei, so der Vorsitzende der WIRO-Geschäftsführung, nur möglich, weil die WIRO wirtschaftlich auf festen Beinen stehe. Damit der Leerstand bei niedrigen 1,7 Prozent bleibt, pflegt das Wohnungsunternehmen seinen Bestand und entwickelt ihn kontinuierlich weiter. „Eine nachhaltige Betriebsführung“, unterstreicht Ralf Zimlich, „ist für uns kein kurzfristiger Trend, sondern Basis unserer Bestandspflege und -entwicklung.“ So wirtschaftet das Unternehmen erfolgreich, modernisiert Gebäude energetisch und optimiert die Betriebskosten im Interesse seiner Mieter.

Hanseatische Tradition, urbanes Leben, viele grüne Inseln und die Ostsee vor der Tür: Rostock hat einiges zu bieten. In den Stadtteilen zwischen Nordwesten und Südosten gibt es kaum ein unsaniertes Haus. Von 1992 bis 2004 sanierte der größte Vermieter der Stadt, die WIRO Wohnen in Rostock, 36.000 Wohnungen – ihren gesamten Bestand. Dafür investierte das Unternehmen rund 1,8 Milliarden Euro und setzte mit der Qualität seines Wohn- und Dienstleistungsangebotes Maßstäbe bei der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Hansestadt. Rund 24 Millionen Euro jährlich investiert die WIRO seit ihrem großen Sanierungsprogramm in Modernisierung und Instandhaltung. In diesem Jahr stehen unter anderem Fassaden- und Fenstersanierungen, energetische Baumaßnahmen, Grundrissveränderungen, neue Ausstattungslinien und Video-

Ralf Zimlich: Jeder Euro ist eine gute Investition in die Zukunft - und in die Zufriedenheit unserer Mieter.

Vom Ladenlokal zum attraktiven Apartment

Rostock wächst, die Stadt zählt 204.500 Einwohner – ein Drittel davon lebt bei der WIRO. Die Nachfrage nach Wohnraum steigt. Um mehr Angebote zu schaffen, baut die kommunale Wohnungsgesellschaft in den nächsten zwei Jahren rund 240 neue Wohnungen. Daneben baut sie Gewerberäume zu modernen Apartments um, 12 Ladenlokale sind es in diesem Jahr.

In den nächsten zwei Jahren rund 240 neue Wohnungen

Mit innovativen Konzepten gegen steigende Energiepreise



Ralf Zimlich; Foto WIRO

Die energetische Sanierung hat einen großen Anteil an den Gesamtinvestitionen der WIRO: Durch Heizungsoptimierung, Fassadendämmung und neue Fenster ist der Energieverbrauch seit 1990 um die Hälfte gesunken. Nach Angaben des VNW liegt er heute rund 36 Prozent unter dem Durchschnitt vergleichbarer norddeutscher Wohnungsunternehmen. Auch der CO₂-Ausstoß wurde deutlich verringert - sauberen und bezahlbaren Strom produziert das Wohnungsunternehmen mit 42 Fotovoltaikanlagen, vier weitere sind 2013 geplant. Insgesamt stehen eine Million Euro für erneuerbare Energien bereit: unter anderem für eine Wärmepumpe und Kleinwindkraftanlagen auf WIRO-Dächern.

Energieverbrauch liegt heute rund 36 Prozent unter dem Durchschnitt vergleichbarer norddeutscher Wohnungsunternehmen.

Dagmar Horning

Studium Immobilienwirtschaft



Eine der besten Adressen



für die Immobilienwirtschaft

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

Studiengang Immobilienwirtschaft
Parkstraße 4
73312 Geislingen an der Steige

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

www.studium-immobilien.de

Gebäude/Umfeld

Gemeinsam statt einsam – LBG eröffnet erste Senioren-WG in Stuttgart – Steigender Bedarf an alternativen Wohnkonzepten

Trotz Nachfrage und eindeutiger Signale aufgrund der demografischen Entwicklung gibt es in Stuttgart fast kein Angebot für Senioren-Wohngemeinschaften. Gemeinsam statt einsam und dennoch selbstbestimmt – gemäß dieser Leitidee hat daher die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) mitten in Stuttgart heute ihre erste Senioren-WG offiziell eröffnet. Von den eigenen Erfahrungen in seiner Alters-Wohngemeinschaft berichtete Dr. Henning Scherf, früherer Bürgermeister der Freien Hansestadt Bremen und überzeugter Verfechter dieses Wohnkonzepts.



(v.l.n.r.): Karl Czika, Eberhard Haut, Ingeborg Mayer im Gemeinschaftsraum der neuen Senioren-WG; alle Fotos LBG

Immer mehr ältere Menschen suchen eine Alternative zum Altenheim. Zum einen sind ihnen die Kosten dafür zu hoch, zum anderen fürchten sie einen Verlust an Selbstbestimmung und Lebensqualität in einem professionell organisierten Heim. Die Suche nach Alternativen ist in der Regel mühsam und zeitaufwendig. Glück hatten die Mieter, die vor kurzem in die neue Seniorenwohngemeinschaft einziehen konnten. Welche Bedeutung diese alternative Wohnform für die Stadtgemeinschaft hat, wurde durch den Besuch von Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., sowie von Sigrid Feßler, Verbandsdirektorin des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., unterstrichen. Selbst Dr. Henning Scherf, Bürgermeister a.D. der Freien Hansestadt Bremen, kam aus seiner Heimat angereist, um sich die neue Senioren-WG anzuschauen und über die in 25 Jahren gesammelten Erfahrungen in seiner eigenen Senioren-WG zu berichten. Im Gepäck hatte er auch einige Tipps für die Mitglieder der neuen WG in Stuttgart.

LBG
...mehr als wohnen



Dr. Henning Scherf, früherer Bürgermeister der Freien Hansestadt Bremen und überzeugter Verfechter dieses Wohnkonzepts

Die Senioren-WG in der Friedhofstraße 55 A besteht aus sechs separaten und abschließbaren Wohnungen. 25 m² bis 46 m² sind die Apartments groß und mit eigenem Bad samt bodengleicher Dusche, einem Wohn-/Schlafbereich, einer modernen Küchenzeile sowie Terrasse oder Balkon ausgestattet. Der Mietpreis liegt bei 7,40 Euro/m² und ist damit weitaus günstiger als ein Zimmer in einem Altenheim oder der durchschnittliche Mietpreis in Stuttgart.

Im Erdgeschoss sind auf 95 m² komplett eingerichtete Gemeinschaftsflächen entstanden. Dazu gehören ein großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich, eine offene Küche und ein Hauswirtschaftsraum. Während die Apartments als individuelle Rückzugsräume dienen, ist das Gemeinschaftswohnzimmer der Ort für Gesprä-

che, Spieleabende oder gemeinsame Kochrunden. Voraussetzung für den Erfolg einer Senioren-WG ist die gute Planung. „Eine Senioren-WG lässt sich nicht so einfach zusammenstellen wie eine studentische Wohngemeinschaft“, lautet die Erfahrung von Josef Vogel, kaufmännischer Vorstand der LBG.

Der Mietpreis liegt bei 7,40 Euro/m² und ist damit weitaus günstiger als ein Zimmer in einem Altenheim oder der durchschnittliche Mietpreis in Stuttgart

Auf die Bedürfnisse der Senioren abgestimmt:

Gute Balance von Distanz und Nähe

Im Laufe des Lebens hat jeder Mensch bestimmte Gewohnheiten angenommen und genaue Vorstellungen von seinem Wohnumfeld entwickelt. Daher muss gerade bei einer Senioren-WG die „Chemie“ in der Gemeinschaft stimmen. Aus über 50 Interessenten hat die LBG die Mieter im Alter zwischen 60 und 81 Jahre ausgewählt und gemeinsame Kennenlern-Treffen organisiert. Eine Garantie für den Erfolg gibt es trotzdem nicht. Um bei eventuellen Konflikten einen Mediator zu haben, hat die LBG die Stelle einer Sozialarbeiterin/eines Sozialarbeiters ausgeschrieben.

Karl C. freut sich darauf, endlich keine Treppen mehr steigen zu müssen und jemanden zum Reden zu haben. Brigitte K. hat schon WG-Erfahrungen gesammelt und sieht die Senioren-WG als Glücksfall für sich. Auch Besuch zu empfangen, ist kein Problem. Im selben Haus befindet sich die drei Zimmer große Gästewohnung der LBG, die angemietet werden kann.

Endlich keine Treppen mehr steigen

Demografischer Wandel bundesweit spürbar – Mietertreffs als Initialzündung

Die Idee, diese alternative Wohnform auch für ihre Mitglieder anzubieten, kam der LBG bei ihren Mietertreffs, die gut besucht sind. „Manche Mitglieder sind nach diesen Veranstaltungen ganz traurig, wenn sie wieder in ihre leere Wohnung zurück müssen“, hat Vogel bemerkt.

Zudem ist auch bei der LBG der demografische Wandel spürbar. Mehr als ein Viertel der Mieter sind im Rentenalter oder stehen kurz davor. „In Deutschland gibt es derzeit insgesamt nur 600.000 altersgerechte Wohnungen, das sind nur 1,5% des Wohnungsbestandes“, so Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen anlässlich der Eröffnung in Stuttgart. Bis 2020 würden bundesweit aber drei Millionen altersgerechter Wohnungen benötigt.

„Diese Entwicklung hat zwangsläufig zur Folge, dass wir auch unsere Angebote überdenken müssen“, so Vogel. Laut einer Forsa-Umfrage finden 64% der über 60-Jährigen, dass es auch Wohngemeinschaften für Ältere geben sollte. „Der Arbeitsmarkt zwingt die Jungen zum Umzug in andere Städte, die Elterngeneration bleibt alleine zurück“, beobachtet Vogel. Wer hingegen in Gemeinschaft wohne, lebe angstfrei und bleibe länger selbständig. „Die Mieter sind weder allein noch in einem Heim. Aber sie wissen auch, dass eine Wohngemeinschaft kein Pflegeheim ersetzt.“ Wer Hilfen im Alltag braucht, kann sich diese beim Arbeiter-Samariter-Bund abrufen, mit dem die LBG seit 2006 kooperiert.

GdW-Präsident Gedaschko: Bis 2020 werden bundesweit aber drei Millionen altersgerechter Wohnungen benötigt.

Lage und bauliche Voraussetzungen sind entscheidend



(v.l.n.r.): Henning Scherf, Bürgermeister a.D. Bremen, Mathias Friko, LBG-Vorstand, Sigrid Feßler, Direktorin des vbw, Birgit Stadler, LBG-Aufsichtsrätin, Axel Gedaschko, Präsident des GdW, Joachim Leitow, LBG-Aufsichtsratsvorsitzender, Josef Vogel, LBG-Vorstand, Eduard Engert, LBG-Aufsichtsrat.

Nicht zuletzt entscheiden die Lage und die baulichen Gegebenheiten über den Erfolg einer Senioren-WG. Die LBG hat die Chance genutzt, nach dem Auszug des Café Schallers das Bestandsgebäude in der Friedhofstraße 55 A umzubauen. Eine Lage mitten im Herzen der Stadt, mit Stadtbahnhaltestellen in der Nähe, das Zentrum nur zehn Minuten zu Fuß entfernt.

Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, die Stadtbibliothek und Parkanlagen liegen in unmittelbarer Umgebung. Die ganze Anlage ist auf die Bedürfnisse der Senioren abgestimmt und barrierefrei geplant. „Die Türen sind einen Meter breit, im Bad ist ein großer Wendekreis, die Duschen sind schwellenfrei, die Handwaschbecken können mit einem Rollstuhl unterfahren werden und das WC ist etwas höher gesetzt. Außerdem gibt es einen Treppenlift“, fasst Mathias Friko, technischer Vorstand der LBG, die wichtigsten Besonderheiten zusammen. Damit auch die energetische Bilanz stimmt und die Mieter Kosten sparen, wurde das gesamte Gebäude energetisch saniert. Die Photovoltaikanlage auf dem Dach soll nach Möglichkeit Elektroautos speisen.

Dagmar Lange

Mitten im Herzen der Stadt, mit Stadtbahnhaltestellen in der Nähe, das Zentrum nur zehn Minuten zu Fuß entfernt

Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG mit Sitz in Stuttgart gehört zu den erfolgreich etablierten Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Die Genossenschaft besteht seit 1921 und ist heute ein im Mietwohnungsbau tätiges modernes Dienstleistungsunternehmen mit 62 hauptamtlichen Mitarbeitern sowie 111 geringfügig Beschäftigten. Mit einem Besitz von rund 5.500 Wohnungen sowie 17 gewerblichen Einheiten in ganz Baden-Württemberg, bietet die LBG ihren über 6.000 Mitgliedern Wohnsicherheit zu angemessenen Mieten, Wohnrecht auf Lebenszeit sowie satzungsgemäße Gewinnbeteiligung.

Das breite Servicespektrum für LBG-Mitglieder umfasst ein hohes Instandhaltungs- und Modernisierungsvolumen, Betreuung und Beratung, ASB-Wohnservice, Hausmeisterservice, LBG-Mietertreff, Mehrgenerationenhaus, LBG-Gäste- und Ferienwohnung sowie vielfältige Mieterveranstaltungen. Darüber hinaus leistet die LBG mit ihren Bau und Handwerkeraufträgen einen wichtigen Beitrag zum Erhalt von Arbeitsplätzen in Baden-Württemberg. Mit einer Bilanzsumme von 190 Millionen Euro und einem Jahresumsatz von 33 Millionen Euro investierte die LBG im Jahr 2012 insgesamt 18,8 Millionen Euro in den eigenen Wohnungs- und Immobilienbestand. Als Mitglied der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. DESWOS engagiert sich die LBG zusätzlich für soziale Ziele. Weiterhin werden soziale Einzelprojekte sowie Vereine und Institutionen in ganz Baden-Württemberg unterstützt. Für ihr Sozialprojekt „Wohnungslosenhilfe in Sigmaringen“ wurde die LBG mit dem Preis Soziale Stadt 2012 ausgezeichnet.

Die LBG bietet ihren über 6.000 Mitgliedern Wohnsicherheit zu angemessenen Mieten, Wohnrecht auf Lebenszeit sowie satzungsgemäße Gewinnbeteiligung

Gebäude/Umfeld

GEWOBA Architekturwettbewerb für günstigen Wohnraum: Die Siedlungen der 60er-Jahre ins 21. Jahrhundert holen

Die Bremer Wohnungsgesellschaft GEWOBA nimmt die Siedlungen des sozialen Wohnungsbaus aus den 50er und 60er Jahren in den Fokus. Neun Architekturbüros sind aufgerufen, bis zum 14. Mai 2013 erschwingliche Erweiterungsbauten exemplarisch für vier Standorte zu entwerfen. Unter dem Motto „Ungewöhnlich weiter wohnen“ sind machbare Konzeptstudien gesucht, die auf vergleichbare Siedlungs- und Bebauungsstrukturen übertragbar sind. Aus den Wettbewerbsergebnissen soll eine Gestaltungsfibel entstehen, die als architektonischer Leitfaden für neue Wohnungsbauprojekte des Bremer Vermieters dienen soll.



die Wohnhäuser an der Amsterdamer Straße in Bremen-Huchting, um die es unter anderem im Wettbewerb der GEWOBA geht; alle Fotos GEWOBA

Bestehende Quartiersstrukturen respektieren

Entsprechend sind die Vorgaben aus der Bau-Abteilung an die Architekten: Die Gebäude müssen barrierefrei geplant sein, sodass sowohl Rollatoren als auch Kinderwagen manövrieren können. Wenn möglich, soll auch der Altbaubestand über den Neubau schwellenlos erschlossen werden, beispielsweise über Aufzugsanlagen und Laubengänge. Kleine Vier-Zimmer-Wohnungen (bis 85 m²) und Zwei-Zimmer-Wohnungen (47m² bis 60m²) soll der Neubau beherbergen. „Die größte Kunst wird sein, gute Qualität zu erschwinglichen Preisen zu erreichen“, sagt Martin Paßlack, Leiter Technik-Planung-Bau bei der GEWOBA, mit Blick auf die Baukostensteigerung der letzten Jahre.

Eine weitere Herausforderung: die alteingesessenen Anwohner für neue Bauten in der Nachbarschaft zu gewinnen. Deswegen verzichtet das Wohnungsunternehmen auf architektonische Extravaganzen und setzt auf Öffentlichkeit. „Unspektakulär und selbstverständlich“ sollten sich die neuen Bauten in das Quartier einfügen, so Paßlack. Die Begehung der Beispiel- Grundstücke sowie die Jurysitzung begleiten Ortsbeiräte aus den jeweiligen Quartieren. In öffentlichen Veranstaltungen diskutieren die Beteiligten aus Unterneh-

Martin Paßlack: Die größte Kunst wird sein, gute Qualität zu erschwinglichen Preisen zu erreichen

men, Landes- und Ortsteilpolitik mit Bürgern über die Pläne. „Beteiligung ist der Schlüssel zur Akzeptanz“, kommentiert Peter Stubbe. „Ergänzungsbauten schaffen Mehrwerte für das Quartier – indem beispielsweise aus den Grünflächen zwischen den Häusern geschützte Innenhöfe für die Mieter entstehen.“

Beteiligung ist der Schlüssel zur Akzeptanz

Werkzeugkasten für den „Sozialen Wohnungsbau 2.0“



Die Skizze zeigt die städtebauliche Situation an einem der vier Grundstücke im Wettbewerb, der Kurt-Schumacher-Allee in der Bremer Vahr

Der jetzt ausgerufene Architekturwettbewerb nimmt die Idee des viel beachteten Vorgänger-Wettbewerbs „Ungewöhnlich wohnen“ aus dem Jahr 2011 auf. Im ersten Architekturwettbewerb suchte die GEWOBA kostengünstig zu realisierende Solitärbauten, die frischen Wind ins Quartier bringen. Jetzt liegt der Fokus auf Entwürfen, die das Zeug dazu haben, auch an anderen, vergleichbaren Standorten realisiert zu werden. „Wir erhoffen uns aus dem Wettbewerb eine Art Werkzeugkasten mit übertragbaren Lösungsprinzipien als Inspirationsquelle für unser weiteres Bauprogramm“, sagt Martin Paßlack. Die Vorentwürfe sollen in einer Gestaltungsfibel zusammengefasst und dokumentiert werden.

Karin Liedtke

STOLPUNDFRIENDS
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

WIR VERBINDEN ...
STRATEGISCHE MARKETINGBERATUNG
MIT KREATIVEN LEISTUNGEN!

ANALYSE | STRUKTURIERUNG | OPTIMIERUNG | KONZEPT | TEXT | GRAFIK

Weitere Informationen unter www.stolpundfriends.de

Gebäude/Umfeld

Wasser- und Wärmezähler: „Mieten statt Nachkauf“ bringt Zukunftssicherheit

Die Ausstattung mit Wasser- und Wärmezählern wird gerade im Geschosswohnungsbau immer umfangreicher. Für eine transparente und umfassende Umlage der dabei entstehenden Kosten auf die Mieter oder Wohnungseigentümer hat WDV/Molliné aus Stuttgart das Modell entwickelt, über einen Eichservice die Eigentumszähler in ein Mietverfahren zu übertragen: Wurden die Bestandszähler vom Eigentümer oder Betreiber noch gekauft, sind die neuen Zähler mit dem turnusmäßig notwendigen Austausch Bestandteil des Eichservice-Vertrages, die Kosten damit ohne gesonderte Mieterzustimmung umzulegen.

Wenn Energiepreise und Arbeitslöhne so deutlich steigen wie in den vergangenen Jahren, steigen in der Folge zwangsläufig auch die Neben- und Betriebskosten für Immobilien. Der in diesem Kontext geprägte Begriff von der „zweiten Miete“ umschreibt den Stellenwert, den die Nebenkosten für die Mieter mittlerweile haben. Entsprechend häufig wird bei Miet- und Eigentumswohnungen generell darum gestritten, was unter der Überschrift „Betriebskosten“ alles abgerechnet werden darf – und wie belastbar die Datenbasis dafür ist.

Daraus ergibt sich fast zwangsläufig, dass auch die Wasser- und Heizkostenabrechnung zu einem häufigen Diskussionspunkt wird: Das subjektiv wahrgenommene Verbrauchsverhalten und die objektiv belegbaren Messdaten sind oft zu unterschiedlich. Im Ergebnis zweifelt dann der Rechnungsempfänger beispielsweise die Korrektheit der Messung an oder zumindest den durch die Verbrauchsdatenerfassung entstandenen Kostenanteil.

Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft wie private Immobilienbetreiber gehen daher zunehmend dazu über, die „systemrelevanten“ Messeinrichtungen und den dahinter stehenden Ablese- und Abrechnungsprozess zu professionalisieren: Die Wasser- und Wärmezähler werden nicht mehr gekauft, sondern nur noch gemietet (mittlerweile schon etwa 75 Prozent), und die Abrechnung erfolgt direkt beispielsweise über Anbieter wie das Stuttgarter Unternehmen WDV/Molliné, das seit Jahren im Markt qualitativ hochwertiger Wasser- und Wärmezähler einen anerkannten Namen hat.

Aufwand komplett abgedeckt

Die originären Vorteile der Zählermiete im Vergleich zum Zählerkauf sind naheliegend. Durch die Miete wird je nach Objekt Liquidität im vierstelligen Bereich erhalten, und die Mietkosten sind im Gegensatz zum Kaufpreis direkt umzulegen, wenn dies mietvertraglich vereinbart ist. Das gleiche gilt für die Kosten, die durch Installation, Wartung und Ersatz der Zähler nach der Eichfrist sowie den eventuellen Austausch aufgrund eines Defektes entstehen.

Gerade in älteren Bestandsobjekten mit langjährig eigenem Zähler-Bestand kann die Umstellung auf Miete allerdings problematisch werden, wenn über 50 Prozent der Mieter bzw. Wohnungseigentümer der Ankündigung auf Umstellung widersprechen. Dann ist die wirtschaftliche Direktumlage der Kosten nicht machbar. Einen interessanten Ausweg aus dieser Situation bietet WDV/Molliné mit dem so genannten Eichservice. In einem zeitlichen Kontext zum absehbar anstehenden Zählertausch (Wärmezähler alle 5 Jahre, Kaltwasserzähler alle 6 Jahre) wird dabei der Service inklusive Austausch, Prüfung und Wartung der Zähler vereinbart. Voraussetzung dafür ist die erstmalige Investition in die Zähler, also deren Kauf. Alle weiteren Kosten sind dann über die jährliche Wartungsgebühr abgedeckt – der Objektbetreiber gewinnt also zusätzliche Planungssicherheit.

Durch diese Vorgehensweise entfällt die ansonsten beim Umstieg auf ein Zähler-Mietverfahren notwendige Zustimmung der Mieter bzw. der Eigentümer. Der Aufwand kann aber direkt umgelegt werden, da der zeitlich unbefristet abgeschlossene, innerhalb der zulässigen Fristen jedoch kündbare Eichservice einem Wartungsvertrag gleichgestellt ist.

Zusätzlich
Planungssicherheit



Wir bringen Ihren Führungsnachwuchs auf Erfolgskurs

Die Initiative „Kieler Immobilien Dialog“ hat sich zur Aufgabe gemacht, den angehenden Management-Nachwuchs der norddeutschen Immobilienwirtschaft über die bestehenden Ausbildungsmöglichkeiten hinaus bestmöglich zu fördern – mit diesem einzigartigen 6-tägigen Nachwuchskräfte-Seminar mit Top-Experten der Immobilienwirtschaft:

- ☞ Vormittags Workshops und Diskussionen mit führenden Referenten der Immobilienbranche
- ☞ Nachmittags Segeln auf der Ostsee mit Profitrainern der Universität Kiel

Eine großartige Chance, Führungskompetenzen zu stärken, vom Know-how der Branchenexperten zu profitieren, neueste Trends kennenzulernen und sich auszutauschen.

Bewerben Sie sich jetzt für den 1. Kieler Immobilien Dialog vom 18.08. bis 23.08.2013.

Mehr Informationen und Bewerbungsunterlagen bei Andreas Daferner (Referent Bildung, vnw) unter **040-52 011-218** und Carsten Jeschka (Vertriebsdirektor, Kabel Deutschland) unter **040-63 66-1000** oder **www.kieler-immobilien-dialog.de**

Eine Initiative von:



Kabel Deutschland

Technische Zukunftssicherung

Eine solche Vorgehensweise hat aber nicht nur betriebswirtschaftliche Vorteile für die Investoren bzw. Betreiber der Immobilien. Zugleich bedeutet er ein konkretes Stück Zukunftssicherheit: Zu dem Eich- und/oder Abrechnungsservice gehört generell eine systematische Bestandserfassung. Daraus lässt sich perspektivisch ein Konzept für die Wasser- und Wärmemengenerfassung entwickeln, das deutlich über den konventionellen 1:1-Austausch der Zählereinheiten hinausgeht. So ist beispielsweise die schrittweise Aufrüstung des Objektbestandes von Standard-, Auf- oder -Unterputzzählern bis hin zu funkgestützten Ausführungen (für eine einfache Auslesung im Walk by-Verfahren) denkbar. Gleiches gilt für die Montage von MBUS- oder KNX-Varianten, die weitergehend in eine Gebäudeleittechnik integriert werden können. Gerade solche Ausführungen dürften mittelfristig immer mehr an Bedeutung gewinnen, denn sie unterstützen beispielsweise Wohnungsbau- oder Betreibergesellschaften durch die umfassende Datenbasis und deren permanente Aktualisierung beim Aufbau eines Energiemanagements über den gesamten Gebäudebestand hinweg.

Abwicklung durch Fachhandwerk

Für die Wohnungs- und Betreibergesellschaften hat das Mietservice-Modell den Vorteil, dass die Abwicklung komplett beim qualifizierten Fachhandwerk als direkter Partner des Diensteanbieters liegt. Frank Molliné, geschäftsführender Inhaber des Familienunternehmens: „Nur über geschulte Fachhandwerker vor Ort kann sichergestellt werden, dass von der Bestandsaufnahme der Trinkwasser-Installationen und Wärmeverteilung über den Austausch der Wasser- oder Wärmehähler bis zur Betreuung der Liegenschaften das Qualitätsniveau durchgängig gewährleistet ist.“ Denn sowohl eventuelle Schwierigkeiten beim Austausch als auch nicht hinreichend belastbare Messergebnisse sind für die Betreiber der Objekte bekanntlich immer sofort ein Problem, wenn es an die Abrechnung der Nebenkosten geht.

Der Mietservice von WDV/Molliné ist daher auch als Fachhandwerker-Modell aufgebaut: Die Preiskalkulation und das Angebot erfolgen durch den Fachhandwerker, der vielleicht schon seit Jahren Vertragspartner des Immobilienbetreibers ist. Gleiches gilt, wenn später die Montage der Zähler sowie Wartungs- oder Serviceeinsätze anstehen. Die Abwicklung mit Bestellung und Lieferung der Zähler sowie die Abrechnung an den Hausbesitzer oder Verwalter, aber auch die Übernahme der Montagerechnung des Handwerks liegt wiederum in den Händen von WDV/Molliné.

Diese klare Zuordnung von Verantwortlichkeiten sorgt für eine reibungslose Abwicklung und für Transparenz. Gleichzeitig werden der Hausverwalter bzw. Immobilienbetreiber und das Fachhandwerk von administrativen Aufgaben entlastet. Auf Wunsch geht das bis zur direkten Abrechnung der Verbrauchskosten durch den Diensteanbieter. In diesem Fall stellt der Immobilienbetreiber die Objektdaten mit Mieter- und Verbrauchskosteninformationen über das Internet-Portal des Anbieters bereit. Zu den Daten gehören unter anderem die bemessungsfähige Wohnungsgröße oder deren Lage im Objekt, der Anteil von Gemeinflächen oder die Bezugskosten für Brennstoffe. Die Zusendung der Abrechnungen durch WDV/Molliné erfolgt vorab in Form manipulationssicherer PDF-Files sowie im Original per Postzustellung. Die eigentliche Abrechnung geschieht dann direkt zwischen Objektbetreiber und Mietern.

In jedem Fall bleibt also der Fachhandwerker vor Ort für die Hausverwaltung bzw. den Immobilienbetreiber wie für den Serviceanbieter der erste Ansprechpartner. Das sichert flexible Einsätze auch bei Anlagenerweiterungen oder -veränderungen und macht die Wasser- und Wärmemengenerfassung fast zwangsläufig zu einem integralen Bestandteil der Haustechnik. Darüber hinaus sorgt diese Vorgehensweise für hohe Effizienz in der Abwicklung – und gibt zugleich dem kompletten Prozess aus Mengenerfassung und -abrechnung ein persönliches, vertrauenswürdiges Gesicht.

Red.

Klare Zuordnung von Verantwortlichkeiten

Weitere Infos unter www.molline.de

Führung/Kommunikation

Lärm, Gerüche und Wasser - 8 Urteile – die Gerichte zum Thema Fenster und Türen entscheiden mussten

Sie sind gewissermaßen die „Sollbruchstellen“ einer Immobilie: Lärm, Gerüche und Wasser können am ehesten durch Fenster und Türen in eine Immobilie eindringen und so einen großen Schaden verursachen oder zumindest eine Belästigung für den Betroffenen darstellen. Das wird nie vollständig zu vermeiden sein, denn Häuser brauchen schließlich Öffnungen.



Fenster und Türen, Foto LBS

Deutsche Zivilgerichte haben es immer wieder mit dem Thema Fenster und Türen zu tun. In der Regel müssen die bau-, miet- und nachbarrechtlichen Umstände eines konkreten Falles geprüft werden. In dieser Extra-Ausgabe des Infodienstes Recht und Steuern der LBS geht es unter anderem um aufgetautes Eis, das unter einer Kellertüre hindurch in ein Haus geflossen war. Und um die Frage, wie weit ein Mieter in einem Mehrparteienhaus den Bereich vor seiner Wohnungstüre eigenmächtig gestalten darf.

1 Gibt es so etwas wie absolut einbruchssichere Türen und Fenster? Eine Firma jedenfalls versprach in ihrem Werbeprospekt, dass es bei ihren Produkten „nichts zu knacken“ gebe. Ein Hausbesitzer-Ehepaar erteilte dem Unternehmen den Auftrag - und war bass erstaunt, als einige Jahre später dennoch erfolgreich eingebrochen wurde. Der Schaden betrug rund 17.000 Euro. Vor dem Landgericht Bonn (Aktenzeichen 13 O 365/09) kämpfte das Ehepaar darum, dass Hersteller und Handwerksfirma das Diebesgut zu ersetzen hätten. Sie hätten schließlich ihr Versprechen nicht eingelöst. Diese Forderung wurde nicht erfüllt. Die Richter stellten fest, eine Garantie gegen Einbruch gebe es grundsätzlich nicht und die Vertragspartner hätten eine solche auch nicht geleistet.

Türen und Fenster

2 Manchmal wird eine Wohnungstüre auch ganz offiziell aufgebrochen - nämlich von der Polizei oder der Feuerwehr. So war es im Falle einer Mieterin. Sie war eingeschlafen und hörte deswegen das Klingeln ihrer Tochter nicht, die sie besuchen wollte. Die besorgte Tochter rief die Feuerwehr und diese brach die Türe auf. Der Sachschaden betrug knapp 1.200 Euro. Anschließend stritten sich Eigentümer und Mieterin darum, wer dafür aufkommen müsse. Das Amtsgericht Halle (Aktenzeichen 93 C 2078/09) entschied, dass die Mieterin nichts bezahlen müsse. Sie selbst habe keine Pflichtverletzung begangen und müsse deswegen keinen Schadenersatz leisten.

Ganz offiziell aufgebrochen



08. 06. – 06. 10. 2013

www.kunstwerk-carlshuette.de

3 Wenn in der Teilungserklärung einer Eigentümergemeinschaft vorgesehen ist, dass die Gemeinschaft die Kosten für die laufende Instandhaltung der Fenster begleichen muss, dann kann dies nicht ohne weiteres per Mehrheitsbeschluss rückgängig gemacht werden. Das stellte der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 33/09) in letzter Instanz fest. Eine Gemeinschaft in Baden-Württemberg hatte versucht, die Kosten auf die jeweiligen Eigentümer abzuwälzen. Auf diese Weise könne die Teilungserklärung allerdings nicht interpretiert werden, beschlossen die Richter, zumal nicht einmal eine entsprechende Öffnungsklausel im Vertrag vorgesehen gewesen sei.

Gemeinschaft übernimmt die Kosten für die laufende Instandhaltung der Fenster

4 Immer wieder wird vor den Gerichten darüber gestritten, wann genau eigentlich ein Einbruchsdiebstahl vorliegt. Häufig leisten Versicherungen nämlich nur in einer eindeutig nachgewiesenen Fallkonstellation Schadenersatz. Nach herrschender Rechtsprechung erfordert das Einbrechen eine Gewalteinwirkung gegen Gebäudeteile. Das Oberlandesgericht Köln (Aktenzeichen 9 U 76/10) musste die Frage klären, ob auch ein herumliegender Holzkeil, mit dem die Eindringlinge während ihrer Tat möglicherweise die Türe offen hielten, als ein Einbruchssignal gewertet werden kann. Das sei nicht der Fall, hieß es im Urteil. Mit den üblichen Werkzeugen wie Dietrichen, Drähten oder ähnlichem sei ein Holzkeil jedenfalls nicht zu vergleichen.

Wann genau liegt eigentlich ein Einbruchsdiebstahl vor?

5 Hinter der eigenen Wohnungstüre ist es weitgehend dem Mieter selbst überlassen, wie er sich einrichtet. Niemand kann ihm Vorschriften machen, selbst wenn er sich für eine ungewöhnliche Ausstattung entscheidet. Doch wie sieht es vor der Türe aus? Also in dem Bereich, den zwangsläufig auch noch andere Hausbewohner nutzen müssen. Hier gelten deutlich strengere Regeln. Das Amtsgericht Münster (Aktenzeichen 38 C 1858/08) verdonnerte einen Mieter dazu, eine Reihe von persönlichen Gegenständen vor der Türe (ein Symbol der amerikanischen Flagge, Blumentöpfe und Dekorationsgegenstände) zu entfernen. Man könne seinen Mitbewohnern nicht seinen eigenen Geschmack auf diese Weise aufzwingen.

Was darf der Mieter in Treppenhaus?

6 Türöffnungen stellen eine große Gefahr für Wassereintrüche dar. So war es auch in einem Fall in Bayern. Auf dem gefliesten Absatz vor einer Kellertüre hatten sich Regenwasser und schmelzende Schneereste gesammelt und waren unter der Türe hindurch in das Haus eingedrungen. Der Schaden am Mauerwerk und an den Türstöcken betrug mehrere Tausend Euro. Das Landgericht Nürnberg-Fürth (Aktenzeichen 8 O 9839/10) entschied, es handle sich um eine „Überflutung des Grund und Bodens“ im Sinne des Versicherungsvertrages, also um eine Überschwemmung. Die Versicherung musste etwa 6.500 Euro bezahlen.

Überflutung des Grund und Bodens

7 Die Klausel in einem Mietvertrag, wonach Fenster und Türen beim Auszug weiß zu streichen seien, kann einen Mieter unangemessen benachteiligen und deswegen komplett ungültig sein. Das entschied der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 198/10). Der Hintergrund dieses Grundsatzurteils: Wenn der Mieter wisse, dass er am Ende die Wohnung in einer bestimmten Farbe zurückgeben müsse, dann raube ihm das schon während der Laufzeit des Vertrages den ihm zustehenden Gestaltungsspielraum. Denn ein kostenbewusster Mieter fühle sich dann gehemmt, die von ihm eigentlich gewünschte andere Farbe zu wählen.

Farb-Klausel in einem Mietvertrag

8 In vielen Wohnanlagen wird streng darauf geachtet, dass nachts die Eingangstüren geschlossen sind. So sollen Diebe und andere unangemeldete Gäste abgehalten werden. Ein Eigentümer in Köln hatte den „Schließdienst“ per Hausordnung den Erdgeschossbewohnern zugewiesen. Sie müssten im Winter spätestens um 21 Uhr und im Sommer spätestens um 22 Uhr absperren. Das Amtsgericht Köln (Aktenzeichen 211 C 55/12) hatte daran nichts zu beanstanden. Es handle sich weder um eine überraschende noch um eine willkürliche Klausel. Eine solche Regelung sei „durchaus üblich“ und benachteilige die Erdgeschossbewohner nicht in unangemessener Weise.

Schließdienst, muss das sein?

Dr. Ivonne Kappel

Führung/Kommunikation

Neues zur D & O: Gefahrerhöhung und Anzeigepflichten. Herr Senk, was bedeutet das?

Ogbleich es die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Unternehmensleiter und Leitende Angestellte, kurz D & O (=Directors and Officers Liability) schon seit den 90er Jahren im deutschen Markt gibt, hat es immerhin bis zum 12. September 2012 gedauert, bis sich der Bundesgerichtshof inhaltlich mit dieser Haftpflichtversicherung auseinandergesetzt hat (BGH, Urteil vom 12.09.2012, Az.: IV ZR 171/11). Versicherungsexperte Wolf-Rüdiger Senk erklärt den Sachverhalt.



Wolf-Rüdiger Senk; Foto AVW Unternehmensgruppe

Dieser Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Der Kläger war seit 2006 Mitglied des Aufsichtsrates einer in der Rechtsform der Aktiengesellschaft betriebenen Molkerei. Das Unternehmen hatte bei der beklagten Versicherungsgesellschaft eine als Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung von Unternehmensleitern und Leitenden Angestellten bezeichnete D & O-Police abgeschlossen, über welche neben weiteren Personen auch der Kläger in seiner Funktion als Mitglied des Aufsichtsrates versichert war.

Im Oktober 2007 wurde die Mehrheit der Aktien der Versicherungsnehmerin von einem anderen Unternehmen übernommen. Davon erhielt die Klägerin im März 2008 durch ein Schreiben der Versicherungsnehmerin erstmals Kenntnis. Bereits am 11. Dezember 2007 wurde der Kläger nebst anderen Mitgliedern des Aufsichtsrates von der Versicherungsnehmerin auf Zahlung von Schadenersatz in Höhe von insgesamt 4,5 Mio. EUR in Anspruch genommen. Begründet wurde diese Forderung damit, dass der Aufsichtsrat an Verlust bringenden Geschäften mitgewirkt habe.

Über diese Forderung wurde die beklagte Versicherung beizeiten informiert, so dass sie

am 28.01.2008 den Kläger anschrieb und ihn aufforderte, zu den erhobenen Vorwürfen eine persönliche Stellungnahme abzugeben. Mit Schreiben vom 18.02.2008 widerholte die Beklagte diese Forderung und verwies auf drohende Leistungsfreiheit wegen Verletzung der Auskunftspflicht. Der Kläger wandte sich daraufhin an die Beklagte und wollte anwaltliche Hilfe zur Fertigung der Stellungnahme in Anspruch nehmen. Ob die Beklagte die Übernahme der Kosten mündlich verweigerte, blieb im Prozess streitig. Jedenfalls beauftragten der Kläger sowie weitere Mitglieder des Aufsichtsrates einen Rechtsanwalt, der mit Schreiben vom 13.03.2008 die Schadenersatzforderungen der Versicherungsnehmerin zurückwies. Letztlich verfolgte die Versicherungsnehmerin diese Ansprüche nicht mehr weiter.

Die Begleichung der Honorarrechnung des Anwaltes verweigerte die Beklagte unter Hinweis auf ihre Vertragsbedingungen, gemäß deren Ziff. 11.2 Abs. 3 ULLA der Versicherungsschutz mit Beginn des neuen Beherrschungsverhältnisses automatisch erlischt. Außerdem bestritt sie die Höhe der geltend gemachten Honorarforderung. Während der Kläger in den Vorinstanzen unterlegen war, obsiegte er mit seinem Revisionsbegehren vor dem BGH. Die Vorinstanz argumentierte damit, dass die infolge des Beherrschungswechsels bei der AG eingetretene Gefahrerhöhung sich als nicht veranlasste Gefahrerhöhung gem. § 27 Abs.

D&O-Veranstaltung, mehr Infos zur Veranstaltung per Klick!

1 S. 1 VVG a.F. darstelle, welche die Versicherungsnehmerin gemäß § 27 Abs. 2 VVG a.F. unverzüglich der Beklagten habe anzeigen müssen, also noch im Oktober 2007. Da der Versicherungsfall aber erst am 11. Dezember 2007 eingetreten sei, sei die Beklagte leistungsfrei gemäß § 28 Abs. 1 VVG a.F.

Demgegenüber vertrat der BGH die Auffassung, die §§ 27, 28 VVG a.F. seien nicht anwendbar. Selbst wenn durch den Wechsel in der Beherrschung eine Gefahrerhöhung eingetreten sein sollte, enthalten die Allgemeinen Versicherungsbedingungen der Beklagten abschließende Regelungen, die für die Versicherungsnehmerin günstiger sind als die gesetzlichen Regelungen in §§ 27, 28 VVG a.F., so dass für einen Rückgriff auf diese kein Raum besteht. Der BGH interpretierte die Vertragsbedingungen im Sinne eines verständigen Versicherungsnehmers dahingehend, dass diese im Falle einer hier einzig in Betracht kommenden nicht veranlassten, also unabhängig vom Willen der Versicherungsnehmerin eintretenden Gefahrerhöhung keine Anzeigepflicht gemäß §§ 27, 28 VVG a.F. trifft.

Der von der D & O Versicherung geschützte Personenkreis könne nicht davon ausgehen, dass für den Fall einer nicht verursachten Gefahrerhöhung im Sinne des § 27 VVG a.F. ein strengerer Maßstab anzulegen sei als bei verursachten Gefahrerhöhungen im Sinne des § 23 VVG a.F. Da es noch Unklarheiten zur Frage der Beauftragung eines Rechtsanwaltes sowie zu dessen Honorarforderung gab, wurde die Angelegenheit zur weiteren Sachverhaltsaufklärung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Die Rechtsauffassung des BGH ist insoweit bemerkenswert, als im Falle des Abweichens von gesetzlichen Normen im Rahmen der Versicherungsbedingungen kein Zurück auf die gesetzliche Ausgangslage im Schadenfall mehr möglich ist, sofern die Allgemeinen Vertragsbedingungen wie hier eine abschließende Regelung enthalten. Näheres zu D & O-Versicherungen sowie Compliance-Themen erfahren Sie im Rahmen der AVW-Fachveranstaltung Compliance und Managerhaftung am 13. Juni 2013 in Hamburg.

Wolf-Rüdiger Senk

AVW Unternehmensgruppe



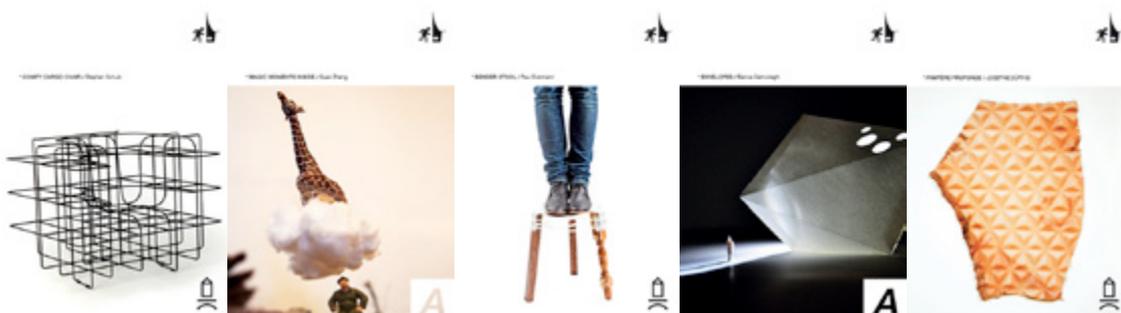
www.designer-architekt.de



Gebäude/Umfeld

Designtrends Kunsthochschule Burg Giebichenstein – Möbelmesse Salone Internazionale del Mobile Mailand

Die Burg präsentierte sich in diesem Jahr mit drei großen Ausstellungsbeiträgen im Rahmen des Salone Internazionale del Mobile in Mailand vom 9. bis 14. April 2013: „Magic Moments, Inside“, „Sit. Play. Action ...“ und „Ü60 – Design for Tomorrow“.



Starker Auftritt: Die Burg Giebichenstein Kunsthochschule Halle in Mailand; Darstellungen Burg Giebichenstein KH Halle und ALAD

Magic Moments, Inside

Die Ausstellung entstand in Zusammenarbeit zwischen dem Politecnico di Milano – ALAD Architecture & Land Ambient Design und der Burg Giebichenstein Kunsthochschule Halle (idea... Institut, Institute of Interior Design, Environment and Architecture at Burg Giebichenstein University of Art and Design Halle). Die Ausstellung vereint viele innovative Entwürfe und Prototypen aus den Bereichen Design, Architektur, Fotografie und Multimedia. Die Burg Giebichenstein zeigt eine Auswahl von Abschluss- und Studentenarbeiten aus den Bereichen Textildesign, Industriedesign, Kommunikationsdesign, Keramik- und Glasdesign und Innenarchitektur. Die Ausstellung wird unter der Schirmherrschaft des Goethe-Instituts Mailand, des Deutschen Generalkonsulats Mailand, der Fondazione del Politecnico di Milano sowie der Deutsch-Italienischen Handelskammer durchgeführt.

Magic Moments, Inside
galleria viafarini – organisation for contemporary art
Via Carlo Farini 35
20159 Mailand

Sit. Play. Action ...

Die Studienrichtung Spiel- und Lerndesign ist in diesem Jahr auf dem SaloneSatellite der Mailänder Möbelmesse vertreten. Die Studienrichtung Spiel- und Lerndesign ist in diesem Jahr auf dem SaloneSatellite der Mailänder Möbelmesse vertreten. Die Studierenden zeigen spielerische Sitzmöglichkeiten, die unter dem Motto „Sit. Play. Action ...“ zum Wippen, Kreiseln, Taumeln, Drehen, Balancieren, Bauen ... einladen.

Sit. Play. Action ...
SaloneSatellite /Stand B 38
Fiera Milano Rho

Ü 60 – Design for Tomorrow

Designer der Burg Giebichenstein Kunsthochschule Halle, der italienischen Libera Università di Bolzano und der Westsächsischen Hochschule Zwickau / Fakultät für Angewandte Kunst in Schneeberg zeigen Designobjekte für älter werdende Menschen. Die Studentinnen und Studenten haben sich selbst als „die Alten von Morgen“ wahrgenommen und wollen mit unkonventionellen und inspirierenden Objekten zur Sensibilisierung der Gesellschaft für das Thema Altern beitragen.

Ü 60 – Design for Tomorrow
Spazio ZONA K
Via Spalato 11
20124 Mailand

red.

Der Designblog (smow) über die Ausstellung Magic Moments, Inside

Jene Besucher der Mailänder Design Week, die mutig genug sind, nördlich der Garibaldi Station aus der U-Bahn zu steigen – ja, es gibt Zivilisation da oben -, werden mit einer Ausstellung belohnt, die zeigt, wie mühelos Architektur, Kunst und Design ko-existieren können, ohne die Integrität des anderen zu bedrohen.

Design, Architektur und Kunst vereint in einem grenzenlosen Raum von Einigkeit, Toleranz und Respekt ... klingt fast wie eine nette Antwort auf die derzeitige politische Lage in Italien, meint aber etwas anderes....

Die Burg Giebichenstein präsentierte eine Mischung aus neuen Arbeiten und einigen fast historischen Artefakten; Arbeiten wie Jecket von Ilja Oelschlägel oder der Comfy Cargo Chair von Stephan Schulz scheinen so lange wie wir dabei zu sein. Versteht uns nicht falsch, wir wollen uns nicht beschweren, ganz im Gegenteil. Der Comfy Cargo Chair z.B. ist ein Produkt, an das wir immer noch genauso glauben wie bei unserer ersten Begegnung. Ähnlich ist es mit Jecket. Und wir freuen uns, sie in Mailand zu sehen. Nicht zuletzt, weil das bedeutet, dass ihre Designer sie nicht aufgegeben haben. Oder zumindest, dass es das kuratorische Team dahinter nicht hat....

ALAD ist eine Abkürzung für "Architecture and Land Ambient Design", die Arbeiten der Studenten sind jedoch nicht so streng begrenzt wie es der Name vermuten lassen mag und neben der Präsentation von architektonischen Konzepten und Modellen gibt es auch eine wunderbare Serie von grotesken Mini-Szenografien. Grotesk in Form von unheimlich, pervers, erfreulich, fesselnd. Wenn wir ehrlich sind, haben wir keinen der Namen notiert. Entschuldigung, unsere Schuld! Aber sobald wir sie wissen, werden wir sie nachreichen. Oder wenn ihr selbst in Mailand seid und die Ausstellung anseht...

Weiterführende Links

<http://www.burg-halle.de/roadshow/>

<http://aladlabs.tumblr.com/post/47778230688/magic-moments-inside-events>

<http://blog.smow.de/2013/04/mailand-2013-galleria-viafariani-magic-moments-inside/>

<http://www.fondazionepolitecnico.it/pagine/Magic-Moments->

<https://www.facebook.com/media/set/?set=a.10151357117616994.1073741833.71355551993&type=1>



Führung/Kommunikation

Mietrechtsänderungsgesetz: Beachten Sie diese neun Änderungen!

Wir begrüßen, dass das Mietrechtsänderungsgesetz nun endlich in Kraft trat. Damit ist eine fast zwei Jahre dauernde Diskussion über eine Neufassung des Mietrechts beendet“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Das Gesetz soll der Vereinbarkeit von Klimaschutz und Mietrecht Rechnung tragen. Das ist an vielen Stellen auch gelungen“, so Gedaschko. Er hob dabei insbesondere die Duldungspflicht von energetischen Modernisierungsmaßnahmen durch Mieter sowie den dreimonatigen Minderungsausschluss während der Modernisierung hervor.

Ungenügend sei dagegen immer noch die Regelung zum sogenannten Wärmecontracting. „Hier wurde ganz klar eine Chance vertan, die zu deutlichen Energieeinsparungen geführt hätte, in dem eine einfache durch eine komplizierte Regelung ersetzt wurde“, so der GdW-Präsident. Darüber hinaus kritisiert die Wohnungswirtschaft im GdW die beschlossene Senkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von 20 Prozent in drei Jahren auf nunmehr 15 Prozent in drei Jahren für Ballungsgebiete. „Wir befürchten, dass Vermieter deshalb weniger in den Bestand investieren, was letztlich auch zum Nachteil der Mieter ist“, so Gedaschko.

„Wichtig ist jetzt, dass die aktuelle Debatte um weitere Änderungen am Mietrecht nicht allein aus wahltaktischen Gründen geführt wird“, so Gedaschko. „Forderungen nach einer Begrenzung der Miethöhe lenken von der eigentlichen Ursache regionaler Mietpreissteigerungen – nämlich zu knappem Wohnraum in einigen Ballungsregionen – ab. Das Mietrecht ist nicht die Ursache der Wohnungsknappheit und kann auch nicht deren Lösung sein.“ Wir brauchen ein breiteres Wohnungsangebot. Das kann durch eine gezielte Förderung von Wohnungsneubau in Ballungsregionen sichergestellt werden. Nicht zuletzt müssen die Kommunen in ausreichendem Umfang preiswerte Baugrundstücke in urbanen Lagen bereitstellen.

Das Mietrechtsänderungsgesetz tritt am 1. Mai 2013 in Kraft. Aufgrund der noch zu verabschiedenden Verordnung wird die Vorschrift zum Contracting voraussichtlich am 1. Juli 2013 in Kraft treten.

Die wesentlichen Änderungen des Mietrechtsänderungsgesetzes:

Ausschluss der Mietminderung bei energetischer Modernisierung

§ 536 Abs. 1a BGB regelt neu, dass Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs während einer (zusammenhängenden) Dauer von drei Monaten nicht zu einer Minderung führen, soweit diese aufgrund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555b Nr. 1 BGB dient. § 555b Nr. 1 BGB definiert Modernisierungsmaßnahmen als bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung). Nach dieser Fassung gilt der Minderungsausschluss ausschließlich für eine energetische Modernisierung. Andere Modernisierungsmaßnahmen bleiben vom Minderungsrecht des Mieters also unberührt.

Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

Gemäß § 555c BGB hat der Vermieter dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen. Formales Erfordernis der Modernisierungsankündigung ist nunmehr, dass die Art und der voraussichtliche Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen sowie der voraussichtliche Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme mitzuteilen ist. Ist eine Mieterhöhung bei Modernisierung nach § 559 BGB vorgesehen, so muss ferner der Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten angegeben werden.

Künftigen Betriebskosten angeben

Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist

Der neue § 555d BGB bestimmt, dass der Mieter eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden hat. Nach Abs. 2 soll eine Duldungspflicht nur dann nicht bestehen, wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen von Vermieter und Mieter sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist.

Klargestellt wird, dass die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bei der Abwägung außer Betracht bleiben. Der Beginn einer Modernisierungsmaßnahme kann also mit dieser Begründung nicht durch den Mieter verzögert werden, bleibt aber bei einer evtl. Mieterhöhung nach § 559 BGB zu berücksichtigen.

Kosten dieser Wärmelieferung künftig umlegen

Contracting

In § 556c BGB soll nunmehr die Umlage der Contractingkosten auf den Mieter anstelle der bisherigen Heizkosten, und damit ein Umstellungsanspruch des Vermieters, neu geregelt werden. Bei Umstellung von der Wärmeversorgung in Eigenregie auf Wärmelieferung durch einen gewerblichen Anbieter, können Vermieter die Kosten dieser Wärmelieferung künftig umlegen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Die Wärme mit verbesserter Effizienz entweder aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird und
2. die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen (Kostenneutralität).

Einzelheiten der Umstellungsvoraussetzungen soll eine durch die Bundesregierung zu verabschiedende Wärmelieferverordnung treffen[1].

Berücksichtigung energetischer Kriterien in ortsüblicher Vergleichsmiete

In § 558 BGB soll die energetische Ausstattung und Beschaffenheit bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete Berücksichtigung finden. Durch diese gesetzliche Klarstellung sollen energetische Kriterien verstärkt in Mietspiegeln abgebildet werden.

S 024

Die neue Dämmklasse.

Die innovative Hochleistungsdämmplatte S 024 für extrem schlanken Wandaufbau bei 30 % mehr Dämmleistung.



Einführung regionaler Kappungsgrenzen

In § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) ist nunmehr in Abs. 3 folgender Satz eingefügt worden: „Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens 5 Jahren zu bestimmen.“

Mit dieser Einfügung werden die Landesregierungen ermächtigt, im Wege von Rechtsverordnungen Gemeinden oder Teile von Gemeinden zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Nur in diesen Gebieten soll die Kappungsgrenze bei der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete 15 % in drei Jahren, und nicht, wie ansonsten nach Abs. 3 Satz 1 in § 558 BGB bestimmt, 20 % betragen. Mit dieser Neufassung ist eine Dämpfung des Anstiegs von Bestandsmieten in entsprechend bestimmten Gemeinden oder Teilen von Gemeinden beabsichtigt.

Dämpfung des Anstiegs von Bestandsmieten

Kündigung bei Zahlungsverzug mit Sicherheitsleistung

Nach § 569 Abs. 2 BGB liegt ein wichtiger Grund zur außerordentlichen Kündigung auch dann vor, wenn der Mieter mit Zahlung der Kautions in Höhe der zweifachen Monatsmiete in Verzug ist. Die Vorschrift soll das so genannte Mietnomadentum begrenzen.

Mietnomadentum begrenzen

Berliner Räumung

Mit dem neu eingefügten § 885a Zivilprozessordnung (ZPO) soll die in der Praxis bewährte so genannte „Berliner Räumung“ auf eine gesetzliche Grundlage gestellt werden. Bei der „Berliner Räumung“ beschränkt der Gläubiger seinen Vollstreckungsauftrag auf die bloße Besitzbeschaffung an den Räumen. Die in den Räumen befindlichen Gegenstände müssen vom Vermieter verwahrt und ggf. für den Mieter verwertet werden.

Räumung von Wohnraum

Gemäß § 940a ZPO darf die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung auch gegen einen Dritten angeordnet werden, der im Besitz der Mietsache ist, wenn gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt und der Vermieter erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangt hat. Die Vorschrift soll verhindern, dass ein Mieter, gegen den ein rechtskräftiger Räumungstitel vorliegt, sich der Räumung dadurch entzieht, dass er einem Dritten die Wohnung überlässt. Per einstweiliger Verfügung kann sich die Räumung auch gegen den Dritten wenden, ohne dass es einer umfangreichen Hauptverhandlung bedarf.

Katharina Burkardt

STOLPUNDFRIENDS
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

WIR VERBINDEN ...
ZAHLEN, DATEN, FAKTEN MIT EMOTIONEN!

GESCHÄFTSBERICHTE | QUARTALSBERICHTE | PR- UND PRESSESERVICE

Weitere Informationen unter www.stolpundfriends.de

Führung/Kommunikation

Vorsicht bei Geschäftsessen, die Finanzbehörden schauen jetzt noch genauer hin

Unternehmen sollten die steuerlichen Spielregeln rund um Geschäftsessen genau einhalten. Entdecken die Finanzbehörden erste Unstimmigkeiten, nehmen sie alle Bewirtungsbelege genauestens unter die Lupe. Die Finanzbehörden sponsern Bewirtungen aus geschäftlichem Anlass. Unternehmen können dann 70 Prozent der Aufwendungen inklusive Trinkgeld und Garderobengebühr als Betriebsausgabe geltend machen. Leicht stehen Geschäftsessen im Verdacht, privat veranlasst zu sein. Schummeleien kommen jetzt schneller ans Licht, warnt der Bundesverband der Bilanzbuchhalter und Controller e.V. (BVBC). Dank digitaler Prüfmethode fällt es den Finanzbehörden immer leichter, Unstimmigkeiten zu entdecken. Prüfer suchen gezielt nach Kriterien, die gegen einen geschäftlichen Anlass sprechen. Wer es mit den steuerlichen Vorschriften nicht so genau nimmt, muss mit hohen Nachzahlungen rechnen.

Bewirtungskosten sind häufig Gegenstand von Betriebsprüfungen. „Ein beliebter Schwerpunkt ist der Tag der Bewirtung“, betont BVBC-Präsidentin Bärbel Ettig. „Fällt die Bewirtung auf ein Wochenende oder einen Feiertag, wird der betriebliche Anlass schnell angezweifelt.“ Auch die Angaben auf dem Beleg nehmen die Finanzbehörden genau unter die Lupe. Berechtigte Zweifel kommen den Prüfern etwa, wenn zwei bewirtete Personen nur ein Getränk und ein Essen ordern. Auch eine überhöhte Anzahl von Speisen oder ein Kinderessen machen misstrauisch.

Grundsätzlich sollten alle steuerlichen Vorschriften genau eingehalten werden. Ein Bewirtungsbeleg ist nur dann steuerlich ordnungsgemäß, wenn er alle Pflichtangaben erfüllt. Bei fehlenden Angaben streichen die Finanzbehörden den kompletten Kostenabzug und suchen verstärkt nach ähnlichen Fällen. Neben Ort und Datum der Bewirtung müssen auf dem Beleg alle bewirteten Personen und der konkrete Anlass der Bewirtung genannt sein. Allgemeine Formulierungen wie „Kooperationsgespräch“ oder „Arbeitsessen“ reichen nicht aus. Obendrein muss der Steuerpflichtige die Richtigkeit aller Angaben mit seiner Unterschrift bestätigen. Die Bewirtung kann sowohl im Restaurant, als auch in den eigenen Geschäftsräumen erfolgen. Bei einer Gaststättenbewirtung muss ein maschinell erstellter Restaurantbon oder eine Rechnung vorgelegt werden. „Dabei ist zu beachten, dass ab 150 Euro brutto auch das einladende Unternehmen als Leistungsempfänger auf der Rechnung aufzuführen ist“, betont BVBC-Expertin Ettig. Für Bewirtungen im Unternehmen lassen sich Eigenbelege nach dem gleichen Prinzip erstellen.

Ganz wichtig ist auch eine zügige Abrechnung und Verbuchung von Bewirtungskosten. Werden Bewirtungskosten erst viele Monate später verbucht, so verletzen Unternehmen die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Buchführung. Tipp des BVBC: Unternehmen sollten ihre Mitarbeiter anhalten, Bewirtungsabrechnungen monatlich einzureichen. So kann die Buchhaltung alle Belege zeitnah auf ihre Richtigkeit hin prüfen. Fehlende oder lückenhafte Belege lassen sich dann unter Umständen noch nachbessern.

Über den BVBC:

Der BVBC ist die zentrale Interessenvertretung der Bilanzbuchhalter und Controller in Deutschland mit derzeit rund 5.500 Mitgliedern (www.bvbc.de). Der Verband diskutiert auf politischer und wirtschaftlicher Ebene neue Perspektiven des Finanz- und Rechnungswesens sowie Controlling und gestaltet diese maßgeblich mit. Der BVBC fordert die Einführung eines Ausbildungsberufs „Kaufmann/Kauffrau für Rechnungswesen, Finanzen und Controlling“ als Unterbau zum Bilanzbuchhalter.

Bundesverband der Bilanzbuchhalter und Controller e.V. (BVBC), www.bvbc.de

Führung/Kommunikation

Alle guten Seiten der nachhaltigen Wohnungswirtschaft: Kundenmagazine als wertvolles Instrument der Unternehmenskommunikation

Für viele Wohnungsunternehmen gehört ein eigenes Kundenmagazin heute zum guten Ton. Ihr Ziel: Die Unterhaltung und Informationen von Mietern und Mitgliedern. Dabei werden jedoch die vielen guten Seiten dieser „Mieterzeitschriften“ unterschätzt, denn sie sind ein modernes, komplexes und bewährtes Instrument der Unternehmenskommunikation. Doch die Vorteile von richtig konzipierten Kundenmagazinen liegen nicht immer klar auf der Hand:



So einzigartig wie die Unternehmen selbst: Stolpundfriends hat sich auf Kundenmagazine für nachhaltige Wohnungsunternehmen spezialisiert.

Für zahlreiche Unternehmen der Wohnungswirtschaft ist das eigene Kundenmagazin mehr Pflicht als Kür. Es fungiert in gewisser Weise als Aushängeschild für die Außenwirkung, wird jedoch in vielen weiteren Funktionen verkannt. Nach dieser „Lesart“ reiht es sich lückenlos in Imagebroschüren oder Internetauftritte ein, die dazu dienen, das eigene Unternehmen wirkungsvoll nach außen zu präsentieren.

Dieser Sinn und Zweck eines Kundenmagazins stellt zwar den naheliegendsten, nicht aber den wichtigsten dar. Natürlich macht es einen guten Eindruck, wenn in der Geschäftsstelle optisch ansprechende Magazine ausliegen, in denen sich Kunden, Partner und Wohnungsinteressenten über die Stärken des Unternehmens informieren können. Dennoch verspielt ein Kundenmagazin, das sich in seiner kommunikativen Ausrichtung allein als Plattform zur Selbstdarstellung versteht, ganz zentrale Wirkungsmechanismen. Ein derartiges Magazin ist keine regelmäßig erscheinende Imagebroschüre, sondern ein authentisches, redaktionell unabhängiges Informationsinstrument, das die Ziele, Projekte und alltäglichen Leistungen des Wohnungsunternehmens gegenüber einer breiten Öffentlichkeit erlebbar macht. Der Leser erhält so die Möglichkeit, die vielen unterschiedlichen Facetten seiner Wohnungsgesellschaft bzw. -genossenschaft nah am Geschehen kennenzulernen: Welche Geschichte prägte das Unternehmen? Welche Projekte werden aktuell durchgeführt oder befinden sich in der Planung? Wer arbeitet hier? All diese Fragen werden in einem guten Kundenmagazin thematisiert, sodass von Ausgabe zu Ausgabe ein detailliertes Gesamtbild entsteht, mit dem sich Kunden und auch Mitarbeiter stärker identifizieren können.

**Kundenmagazin mehr
Pflicht als Kür**

Sich von der besten Seite zeigen – Experten zeigen wie

Die Identifikation ist nicht nur Kernfunktion eines Kundenmagazins, sondern macht den bedeutenden Unterschied im Vergleich zu anderen Kommunikationsmitteln aus. Neben marketingrelevanten Aspekten wie Imagetransfer und Zielgruppenkommunikation kommt es letztlich darauf an, dass Kunden und auch Mitarbeiter das Unternehmen auf emotionaler und rationaler Ebene wertschätzen. Um diesen Spagat zwischen Kunden- und Mitarbeiterdialog sowie der Identifikation mit dem Unternehmen gekonnt zu meistern, ist es wichtig, mit Experten für Kunden- und Mietermagazine zusammenzuarbeiten. Die auf die nachhaltige Wohnungswirtschaft spezialisierte Marketing-Gesellschaft Stolpundfriends aus Osnabrück kann allein in den vergangenen fünf Jahren auf über 340 realisierte Kundenmagazine bundesweit zurückblicken – und weiß dank der langjährigen Praxiserfahrung, worauf es bei der Umsetzung eines durchdachten Kundenmagazins ankommt. So sehen die Profis den wechselseitigen Dialog als wichtiges Identifikationskriterium, das bei keinem anderen Kommunikationsmittel so vielschichtig verläuft wie bei einem Kundenmagazin. Diese wertschätzende Kommunikation beginnt im Unternehmen selbst, wenn z. B. einzelne Mitarbeiter aus verschiedenen Bereichen zu regelmäßigen gemeinsamen Redaktionssitzungen zusammenkommen, um eigene Ideen, Themen und Artikelvorschläge einzubringen, vorzubereiten oder sogar selbst zu schreiben. Wichtiger ist natürlich der Dialog zum Kunden, der sich bei strategisch gut ausgearbeiteten Kundenmagazinen unter anderem über Leserbriefe und Mieterporträts einstellt. Neben einer erweiterten Kommunikation zwischen Mitarbeitern und Kunden verstärkt sich oft auch der Dialog zwischen den einzelnen Mietern. Man schickt Fotos des letzten Mieterfestes mit Bitte um Veröffentlichung, ruft zu selbstorganisierten Fahrradtouren auf oder sucht Mitstreiter für gemeinsame Ausflüge. Profis wie die das Team von Stolpundfriends wissen: Im Idealfall wird ein Kundenmagazin zu einem verbindenden Gemeinschaftsprojekt von Mitarbeitern, Mietern und Mitgliedern – in puncto Imageentwicklung, Kundengewinnung und -bindung die „höchste Entwicklungsstufe“! Ein solcher Erfolg stellt sich natürlich nicht von allein und nicht über Nacht ein. Doch mit der richtigen Strategie, eingebunden in ein vernetztes Gesamtkonzept, kann ein Kundenmagazin entsprechend ausgebaut werden.

Lieber gleich zum Profi

Wer mehr über professionelle Kunden- und Mitarbeitermagazine „aus einem Guss“ erfahren möchte, findet unter www.stolpundfriends.de umfassende Informationen sowie anschauliche Best-Practice-Beispiele und Arbeitsproben. Auch vorhandene Mieterzeitschriften haben häufig noch Verbesserungspotentiale, die nach einer kurzen Analyse aufgezeigt werden können. Weitere Informationen erhalten Sie auch unter 0541 800493-0.

Online? Offline? Social Media?



Ob auf dem Laptop oder dem Smartphone – Onlineausgaben und Newsletter erfreuen sich immer größerer Beliebtheit, auch in der nachhaltigen Wohnungswirtschaft

Kunden von Stolpundfriends schätzen es, dass sie mit einem spezialisierten Marketing-Partner eine individuelle Konzeptionierung und Realisierung ihres Kundenmagazins erhalten und sich je nach zeitlichen und personellen Ressourcen in die redaktionelle Arbeit einbringen können. So gelingt das Kundenmagazin garantiert und trägt dennoch die Handschrift des Wohnungsunternehmens – ein regionaler Bezug und wertvolle Informationen für die Mieter und Mitglieder inklusive.

Im Zusammenhang mit dialogorientierter Kundenkommunikation gewinnt ein Bereich zunehmend an Bedeutung: Der Leser weicht in seiner Mediennutzung zunehmend auf das Internet aus. Logische Konsequenz aus dieser Entwicklung sollte die Veröffentlichung des Kundenmagazins als Online-Ausgabe oder als Download auf der eigenen Homepage sein. Präsentiert man sich hier als modernes und multimediales Unternehmen, kann darauf aufbauend ein Kundendialog in den weiteren Kanälen Facebook, Twitter und Co. erfolgen. Wichtig ist, dass diese Schritte strategisch aufeinander aufbauen und nicht wahllos „übergestülpt“ werden. Vor diesem Hintergrund sind Kundenmagazine zentrale „Basis-Instrumente“, mit denen der Dialog zum Kunden nachhaltig entwickelt und eventuell auf weiteren Ebenen ausgebaut werden kann. Selbst wenn die gesamte Tragweite auf den ersten Blick recht umfassend wirkt, gilt natürlich auch für Kundenmagazine: Jeder Weg beginnt mit dem ersten Schritt. Viele

Führung/Kommunikation

ifs-Städtebauinstitut feiert 50. Gründungstag - Erfolgsgeschichte Wohneigentum und 12 Voraussetzungen für deren Fortsetzung

Das ifs - Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen - Berlin feiert am 18. April 2013 seinen 50. Gründungstag. Seit 1963 begleitet es mit wissenschaftlichen Impulsen die Vermögensbildung durch Wohneigentum, die Wohnungs- und Städtebaupolitik sowie die Entwicklung des Bau- und Bodenrechtes.

Der Vorsitzende des Kuratoriums, Eduard Oswald, MdB, Vizepräsident des Deutschen Bundestages, würdigte in seinem Festvortrag die „Erfolgsgeschichte Wohneigentum“ und nannte 12 Voraussetzungen für deren erfolgreiche Fortsetzung:

1. Nur ausgeglichene Wohnungsmärkte aus selbstgenutztem Wohneigentum und Mietwohnungen bilden die Grundlage dafür, dass breite Schichten der Bevölkerung auch weiterhin zu erschwinglichen Kosten gut wohnen können. In Wachstumsregionen ist dazu verstärkt Wohnungsneubau in Form von Eigentums- und Mietwohnungen erforderlich. Vielerorts fehlt es aber an verfügbarem Bauland zu vertretbaren Preisen. Hier sind die Kommunen gefordert. Die Wohnung ist sowohl Sozial- als auch Wirtschaftsgut. Nur ein investitionsfreundliches Steuerrecht und ein ausgewogenes Mietrecht garantieren notwendige Investitionen im Wohnungsbau.
2. Ein kontinuierlicher Anstieg der Wohneigentumsquote auf einer soliden Finanzierungsgrundlage wird auch weiterhin ein wichtiger Stabilitätsfaktor unserer Wirtschaft und Gesellschaft sein. Dazu müssen aber die staatlichen Rahmenbedingungen die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum weiterhin ermöglichen.
3. Ein Ausbau der Vermögensbildung durch Wohneigentum dient der privaten Sicherung im Alter und entlastet den Staat. Die Förderung der Eigenheimrente ist daher in einer älter werdenden Gesellschaft ein unverzichtbarer Baustein der privaten Altersvorsorge. 4. Überdurchschnittliche Sparleistungen der Eigenheimer, die zu Vermögen an Grund und Boden geführt haben, müssen im Steuerrecht weiterhin durch ausreichende Freibeträge - auch im Fall der Vererbung - anerkannt werden.
4. Die Kultur des Vorsparens trägt wesentlich dazu bei, den Erwerb von Wohneigentum und dessen Modernisierung und Instandsetzung auf eine solide Eigenkapitalgrundlage zu stellen. Zinsen unterhalb der Inflationsrate machen aber auf Dauer das Sparen unattraktiv. Umso wichtiger ist die staatliche Förderung des Vorsparens durch die Wohnungsbauprämie.
5. Eine langfristige Zinsbindung macht die Belastung aus einer Fremdfinanzierung für die Eigentümer berechenbar. Die bewährte „Festzinskultur“ muss daher erhalten bleiben.
6. Wiederverkaufswerte über dem Lebenshaltungindex sichern die Werthaltigkeit der Objekte. Sie dürfen - werden sie in einzelnen Jahren erzielt - nicht negativ als „Immobilienblase“ bezeichnet werden.
7. Die Transaktionskosten (Grunderwerbsteuer und Maklergebühr) müssen langfristig wieder sinken. Die „Mobilität der Immobilie“ wird sich dadurch in einer zunehmend mobiler werdenden Gesellschaft erhöhen.

8. Nur realistische Ziele zur Steigerung der Energieeffizienz von Wohngebäuden werden dazu beitragen, dass der Wohngebäudebestand einen nennenswerten Beitrag zur Erreichung der klimapolitischen Ziele leistet. Voraussetzung ist eine langfristig berechenbare Förderung auf hohem Niveau und der Verzicht auf Zwangsmaßnahmen.
9. Einfamilienhäuser müssen als Halteanker junger Familien in ländlichen Räumen eine neue Wertschätzung erfahren. Bis zu fünfmal niedrigere Haus- und Grundstückspreise als in Wachstumsregionen gleichen dort geringere Verdienstmöglichkeiten aus.
10. Die Wohneigentumsbildung von Familien mit Migrationshintergrund sollte zu einem wichtigen Baustein der Integrationspolitik werden. Integration findet heute in erster Linie im Wohnumfeld statt. Die Begründung von Wohneigentum ist ein wichtiges Signal für dauerhaftes Bleiben und das Miteinander in unserer Gesellschaft.
11. Besonders in Regionen mit zurückgehenden Bevölkerungszahlen brauchen wir mehr Privatinitiative durch Kooperation von Hauseigentümern. In Zusammenarbeit mit der Kommune kann dadurch die Wohnlage, die wesentlich den Wert des einzelnen Einfamilienhauses bestimmt, aufgewertet werden. Das kommt der Werthaltigkeit der Immobilie zugute.

Red.

S 024

Die neue Dämmklasse.

Die innovative Hochleistungsdämmplatte S 024 für extrem schlanken Wandaufbau bei 30 % mehr Dämmleistung.



Führung/Kommunikation

Übernahme einer ehrenamtlichen Position in Genossenschaften: Nein Danke! sagen 76%

Genossenschaften sind durch ehrenamtliches Engagement geprägt. So impliziert bereits der Gründungsgedanke der Genossenschaften ‚Hilfe zur Selbsthilfe‘ und damit verbunden das Prinzip der Selbstverwaltung, die Bereitschaft der Mitglieder Aufgaben für das Unternehmen zu übernehmen. Das ehrenamtliche Engagement der Mitglieder der Wohnungsgenossenschaften lässt sich unterteilen in ehrenamtlich ausgeführte Leitungs- und Aufsichtsfunktionen und in sonstige darüber hinausgehende ehrenamtliche Aktivitäten, die sich u.a. an das lokale Gemeinwesen richten.¹

In diesem Artikel wird in einem ersten Schritt auf die verschiedenen ehrenamtlichen Positionen in einer Wohnungsgenossenschaft eingegangen. Anschließend wird das Problem, des eventuell fehlenden Nachwuchs für ehrenamtliche Positionen und die daraus resultierenden Konsequenzen für Wohnungsgenossenschaften, skizziert. Zudem wird die aktuelle Bereitschaft der Mitglieder einer Wohnungsgenossenschaft zur Übernahme einer ehrenamtlichen Tätigkeit aufgezeigt. Ferner wird ein möglicher Faktor zur Steigerung des ehrenamtlichen Engagements, die gelebte Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft, angeführt. So erscheint es für die Wohnungsgenossenschaften von besonderer Relevanz frühzeitig über ein mögliches Nachwuchsproblem nachzudenken und sich diesem mit gezielten Maßnahmen zu stellen.

1 Vgl. hier und im Folgenden Alscher, M.: Genossenschaften - Akteure des Markts und der Zivilgesellschaft, in: *betrifft: Bürgergesellschaft* 36, 2011, S. 5f.

2 Vgl. hier und im Folgenden Keßler, J.: *Rechtliche Aspekte des Ehrenamtes im System der eingetragenen Genossenschaft*, http://www.vtw.de/uploads/media/Kessler_21-10-2010_BAG_WoGeno_Rechtliche_Aspunkte_des_Ehrenamts.pdf, [20.12.2012], 2010.

3 Bei Genossenschaften mit mehr als 1.500 Mitgliedern kann eine Vertreterversammlung gebildet werden (dann besteht die Generalversammlung aus Vertretern der Mitglieder), vgl. §43 a Abs. 1 S. 1 GenG.

4 Die Gewährung einer angemessenen Vergütung wird jedoch nicht ausgeschlossen.

5 Vgl. hier und im Folgenden Alscher, M. (Fn. 2), S. 6.

Ehrenamtliche Gremien in der Genossenschaft

Im Folgenden wird zunächst kurz auf die verschiedenen Gremien in den Wohnungsgenossenschaften eingegangen, die ehrenamtlich besetzt werden können oder müssen – der Vorstand, der Aufsichtsrat und die eventuell vorhandene Vertreterversammlung der Genossenschaft. Gem. §24 Abs. 3 S. 1 GenG kann der Vorstand der Genossenschaft durch haupt-, neben- und ehrenamtliche Mitglieder besetzt werden.² Die ehrenamtliche Vorstandstätigkeit einer Genossenschaft ist unbesoldet, schließt jedoch den gesetzlichen Anspruch auf Aufwandentschädigung grundsätzlich nichts aus (§670 BGB). Auch die Aufsichtsratsmitglieder einer Genossenschaft können eine Vergütung bekommen oder aber auch ihr Amt in ehrenamtlicher Tätigkeit ausüben. Die Höhe der eventuellen Vergütung ist im Genossenschaftsgesetz nicht festgesetzt, kann jedoch in der Satzung der jeweiligen Genossenschaft oder durch einen Generalversammlungsbeschluss festgelegt werden. Die Vergütung darf jedoch gem. §36 Abs. 2 GenG nicht nach dem Ergebnis der Genossenschaft bemessen werden. Besteht die Generalversammlung der Genossenschaft aus Vertretern³, so ist das Vertreteramt als Ehrenamt grundsätzlich unbesoldet.⁴ Gerade in kleinen Genossenschaften, die über geringe finanzielle Mittel verfügen, erscheint es essentiell wichtig, auch Leitungspositionen, wie die des Vorstands, zumindest in Teilen durch ehrenamtliche Mitglieder zu besetzen. Dies spiegelt auch das aktuelle Bild der Wohnungsgenossenschaften wider. So sind zahlreiche Vorstandspositionen, gerade bei kleinen Wohnungsgenossenschaften, durch ehrenamtliche Mitarbeiter besetzt.

Neben den eben genannten Leitungs- und Aufsichtsfunktionen gibt es noch weitere ehrenamtliche Positionen in einer Wohnungsgenossenschaft. Dieser Teil des Engagements der Wohnungsgenossenschaften umfasst den Bereich, der über den engen erwerbstätigen und wirtschaftlichen Betrieb des Unternehmens hinausgeht.⁵ Hierunter sind bspw. Aktivitäten wie Nachbarschaftshilfen zu fassen. Diese Tätigkeiten ermöglichen es, dass sich die Wohnungsgenossenschaft auch in diesem Bereich von anderen Wohnformen abheben kann und somit einen Mehrwert für ihre Mitglieder schafft.

Zusammengefasst erscheint es von essentieller Bedeutung – wie eben erläutert –, dass die Wohnungsgenossenschaften die eben genannten Positionen zumindest in Teilen mit ehrenamtlichen Mitarbeitern der

Genossenschaft besetzen. Doch was, wenn der Nachwuchs in den Wohnungsgenossenschaften für diese Positionen ausbleibt und keine ehrenamtlichen Mitarbeiter gefunden werden? Ehrenamtliche Tätigkeiten bedeuten eine Kostenersparnis für die Unternehmen. Ob alle Wohnungsgenossenschaften in schwierigen wirtschaftlichen Zeiten die aktuell ehrenamtlich besetzten Positionen durch vergütete Mitarbeiter ersetzen können scheint fraglich. Daher ist der Nachwuchs ehrenamtlicher Positionen für die Wohnungsgenossenschaften - zumindest in Teilen - überlebenswichtig. Es gilt ein Bewusstsein über die Menge und Vielfalt der ehrenamtlichen Positionen in Wohnungsgenossenschaften zu schaffen und sich frühzeitig mit der Frage des Nachwuchses zu befassen. Nachfolgend wird daher die aktuelle Bereitschaft der Mitglieder zur Übernahme einer ehrenamtlichen Tätigkeit dargestellt.

Bereitschaft der Mitglieder zur Übernahme einer ehrenamtlichen Tätigkeit

Wie bereits erläutert, ist es für die Wohnungsgenossenschaften wichtig ehrenamtlichen Nachwuchs für ihre Genossenschaft zu finden, um alle derzeit bestehenden ehrenamtlichen Positionen in dem Fall des Ausscheidens eines aktuellen Amtsinhabers neu zu besetzen. Doch Umfrageergebnisse zeigen, dass 76 % der Mitglieder befragter Wohnungsgenossenschaften nicht bereit sind eine ehrenamtliche Tätigkeit auszuüben.⁶ Dies kann damit zu tun haben, dass der Selbsthilfegedanke der Genossenschaften nicht mehr den Hauptgrund zum Bezug einer Genossenschaftswohnung darstellt.⁷ Doch welche Konsequenzen hat dies für das Handeln der Wohnungsgenossenschaften?

Aktuelle Studien belegen, dass sich im Allgemeinen Mitglieder eher engagieren als Nicht-Mitglieder.⁸ Übertragen auf Wohnungsgenossenschaften würde dies bedeuten, dass je eher sich die Mitglieder einer Wohnungsgenossenschaft als Mitglieder bzw. Miteigentümer der Genossenschaft und nicht nur als Mieter sehen, desto eher sind diese auch bereit eine ehrenamtliche Tätigkeit auszuüben.

Da jedoch die Verbundenheit der Mitglieder zur eigenen Wohnungsgenossenschaft in den letzten Jahren stark gesunken ist und sich die Mitglieder verstärkt als Mieter und nicht als Miteigentümer der Genossenschaft bezeichnen würden,⁹ ist auch davon auszugehen, dass das ehrenamtliche Engagement der Mitglieder für die eigene Wohnungsgenossenschaft rückläufig ist. Hinzu kommt, dass das Engagement eher in Bereichen ausgeübt wird, die sich durch kurzfristige Ein- und Austritte kennzeichnen.¹⁰ Der vermutete Zusammenhang, dass es für das Ehrenamt von entscheidender Bedeutung scheint, ob das Mitglied sich als Mitglied oder Mieter sieht, konnte auch in der durchgeführten Befragung von Mitgliedern von Wohnungsgenossenschaften bestätigt werden. So konnte gezeigt werden, dass Mitglieder, die sich selber als Mieter und nicht als Miteigentümer bezeichnen sogar in 83% der Fälle nicht bereit sind eine ehrenamtliche Tätigkeit für die Genossenschaft auszuüben.

Es sind gerade die jungen Mitglieder der Wohnungsgenossenschaften die ein Identifikationsproblem mit der Genossenschaft und damit einhergehend auch eine geringe Bereitschaft für ehrenamtliches Engagement aufweisen. Die Gründe für die geringe Beteiligung der Mitglieder können vielfältiger Natur sein. Neben eventuellen Zeitproblemen der Mitglieder sind auch andere Gründe, wie ein zu geringes Wissen über die Möglichkeiten der Beteiligung in der Wohnungsgenossenschaft, denkbar.

Fazit

Der obige Artikel sollte dazu dienen verschiedene Positionen in einer Wohnungsgenossenschaft, die durch ehrenamtliche Mitarbeiter besetzt werden können, darzustellen. Gerade die Frage, wie bzw. durch wen die Positionen besetzt werden, wenn eine Stelle frei werden sollte, sollte frühzeitig durch die Wohnungsgenossenschaften geklärt werden. Eine in dem Artikel vorgestellte Studie konnte zeigen, dass drei Viertel der befragten Mitglieder der Wohnungsgenossenschaften nicht zur Übernahme einer ehrenamtlichen Tätigkeit bereit sind.

Die Tatsache, dass Mitglieder, die sich selber auch als Miteigentümer der Wohnungsgenossenschaft und nicht als Mieter bezeichnen, eher bereit sind eine ehrenamtliche Tätigkeit zu übernehmen scheint hierbei von besonderer Bedeutung. Für die Wohnungsgenossenschaften bedeutet dies, dass diese den Genossenschaftsgedanken wieder stärker hervorheben sollten, damit die Identifikation der Mitglieder mit der Genossenschaft und damit die Bereitschaft des Engagements wieder steigen.

Dr. Caroline Schmitter

6 15 % der befragten Mitglieder können sich dies grds. vorstellen. 9 % üben bereits eine ehrenamtliche Tätigkeit aus, vgl. Schmitter, C.: *Zeitgemäße Mitgliederkommunikation bei Wohnungsgenossenschaften – eine empirische Analyse des Nutzungsverhalten Neuer Medien*, in: Theurl, T., Münstersche Schriften zur Kooperation, Band 86, Shaker, Aachen, 2012, S. 45. Die Ergebnisse beruhen auf einer durchgeführten Mitgliederbefragung aus dem Jahre 2011. Hierbei wurden 14.350 Mitglieder von acht verschiedenen Wohnungsgenossenschaften befragt. Für weitere Erläuterungen zur Stichprobengenerierung, vgl. Schmitter (Fn. 7), S. 98 - 110.

7 Vielmehr stellt die in vielen Fällen preiswerte Wohnung den Hauptgrund zum Bezug einer Genossenschaftswohnung dar, vgl. Schmitter (Fn. 7), S. 50.

8 Vgl. Dathe, D./ Priller, E./ Thürling, M.: Mitgliedschaften und Engagement in Deutschland, WZBrief Zivilengagement, 02/August 2010, S. 6.

9 Vgl. Schmitter (Fn. 7), S. 43. In der Umfrage aus dem Jahre 2011 haben sich knapp 70 % der befragten Mitglieder als Mieter bezeichnet.

10 Vgl. Alscher, M./ Dathe, D./ Priller, E./ Speth, R.: Handeln für das Gemeinwohl. Eine differenzierte Bilanz bürgerschaftlichen Engagements, in: WZB-Mitteilungen, H. 125, 2009, S. 37.

Führung/Kommunikation

BGW und Uni Bielefeld: Die Intelligente Bewegungswelt als kostenloses Fitness-Studio direkt vor der Haustür

„No sports“, pflegte der britische Premierminister Winston Churchill auf die Frage nach seinem Geheimrezept für ein langes Leben zu antworten. Dass der bekennende Bewegungsmuffel ganz ohne körperliche Ertüchtigung 90 Jahre alt werden konnte, ist aus heutiger medizinischer Sicht mehr als verwunderlich. So sterben nach Angaben der Weltgesundheitsorganisation WHO in Europa jährlich 600.000 Menschen an den Folgen von Bewegungsmangel. Denn wer sich körperlich nicht bewegt, hat bekanntlich ein deutlich höheres Risiko, Zivilisationskrankheiten wie Bluthochdruck, Diabetes Mellitus, Herz-Kreislauferkrankungen sowie Übergewicht zu bekommen.



Alle Abbildungen BGW



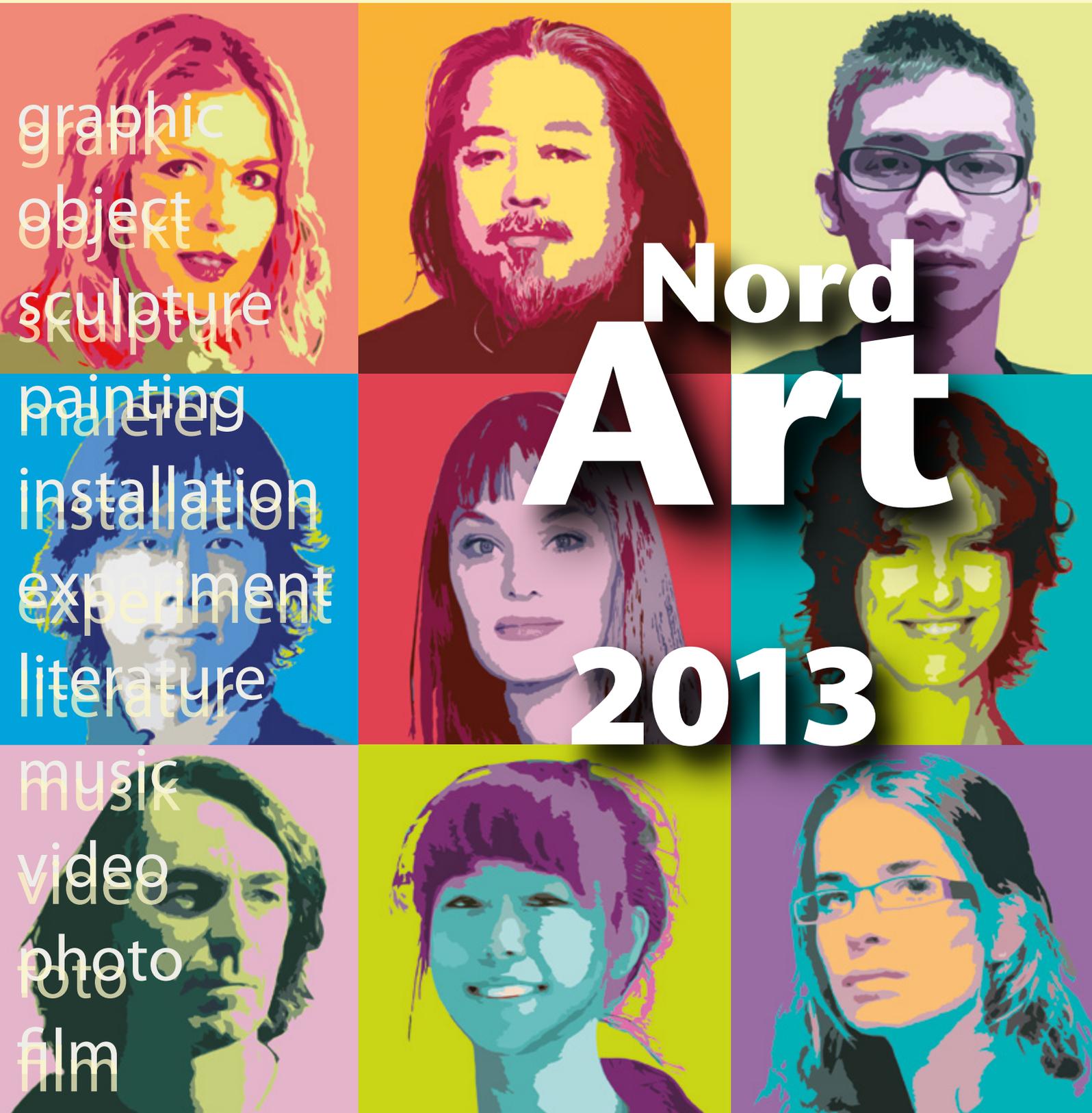
Individuelle regelmäßige Betreuung durch ausgebildete Sportwissenschaftler; alle Fotos BGW

Dass Bewegungsmangel inzwischen zu einem Massenphänomen geworden ist, liegt nicht zuletzt an den Veränderungen im Arbeitsleben der Industrienationen mit dem Trend zu überwiegend sitzenden Tätigkeiten. Bewegung kann und muss daher überwiegend in der Freizeit erfolgen. Dabei wird oft der aufwändige Gang zum Fitnessstudio oder dem Sportverein gescheut. In einem Wohngebiet der BGW (Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft) müssen die Mieterinnen und Mieter nur vor die Haustür gehen, um ihre Fitness zu verbessern. Das mit 12.000 eigenen Wohnungen größte Bielefelder Unternehmen der Immobilienwirtschaft hat in Zusammenarbeit mit Sportwissenschaftlern der Universität Bielefeld die „Intelligente Bewegungswelt“ entwickelt – ein kostenloser und frei nutzbarer Fitness-Parcours, der durch das gesamte Quartier führt. „Wir wollen damit unseren Mietern einen Anreiz bieten, in Bewegung zu kommen und etwas für ihre Gesundheit zu tun“, betont BGW-Geschäftsführer Norbert Müller. Ziel des Gemeinschaftsprojektes von Wohnungsunternehmen und Hochschule ist

es, das Interesse der Anwohner an regelmäßiger, angeleiteter und selbstständiger sportlicher Aktivität zu wecken. Im Mittelpunkt steht die gezielte Förderung motorischer Fertigkeiten und der Ausbau konditioneller Fähigkeiten von Menschen aller Altersstufen – vom Kind bis zum Senior. „Die besondere Herausfor-



**III KUNSTWERK
CARLSHÜTTE**



08. 06. – 06. 10. 2013

www.kunstwerk-carlshuette.de



Der Hackschnitzelweg und weitere "Geräte" sind jederzeit kostenlos, spontan und frei nutzbar

die Kondition einstellen lassen. Auf diese Weise findet jeder Nutzer ein für ihn geeignetes Schwierigkeitsniveau. Bei den meisten Übungen wird der eigene Körper als Widerstand eingesetzt. Eine umfassende und selbsterklärende Beschilderung an den Geräten erläutert die einzelnen Trainingseinheiten und leitet zur Nutzung an. Ein weiterer Baustein der Intelligenten Bewegungswelt ist die Schaffung von sozialen Treffpunkten innerhalb des Wohngebietes. Um nachbarschaftliche Kontakte zu fördern, wurden ein Tai Chi-Platz und ein Bocciaplatz eingerichtet sowie ein Riesenschachspiel aufgebaut. Ergänzend findet mehrmals in der Woche eine Betreuung der Nutzer durch ausgebildete Sportwissenschaftler der Universität Bielefeld statt. Sie führen in die belastungsverträgliche und gesundheitsfördernde Nutzung der Geräte ein. Darüber hinaus besteht ein zusätzliches Angebot von Kursen in den Bereichen Ganzkörperstabilität, Rückenschule, allgemeine Kräftigung und Life Kinetics, die allesamt die Handhabung der Geräte erleichtern und zur Bewegung und zum Sport motivieren. Die Trainer führen über die Fortschritte der Nutzer Tagebuch und sind so in der Lage, individuell abgestimmte Trainingsprogramme für jeden Teilnehmer zu entwickeln. Vervollständigt wird das Angebot durch eine Ernährungsberatung. „In Kooperation mit der Universität ist es uns gelungen, für unsere Mieterinnen und Mieter ein nachhaltiges, gesundheitsförderndes Projekt in ihrem direkten Wohnumfeld zu schaffen“, sagt BGW-Geschäftsführer Norbert Müller.

Heiko Lex, Regina Doblies und Norbert Müller

derung des Projektes lag in der zielgerichteten, belastungsverträglichen und individuellen Ansprache der Bedürfnisse ganz unterschiedlicher Zielgruppen“, erläutert Prof. Dr. Thomas Schack von der Forschungsgruppe Neurokognition und Bewegung – Biomechanik der Universität Bielefeld. Unter der Leitung von Prof. Schack und Heiko Lex haben Sport- und Bewegungswissenschaftler das Projekt der „Intelligenten Bewegungswelt“ wissenschaftlich fundiert initiiert und nachhaltig begleitet.

Die Integration eines solchen Konzepts in einem Wohngebiet ist bundesweit einzigartig. Entwickelt wurde ein modular aufgebautes Baukastensystem, in dem alle Bewohner die Möglichkeit der individuellen Ertüchtigung haben. Ziel der „Intelligenten Bewegungswelt“ ist die Verbesserung der verschiedenen Komponenten der menschlichen Leistungsfähigkeit, die im Alltag oft verloren gehen: Kraft, Koordination, Beweglichkeit und Ausdauer. Die Intelligente Bewegungswelt besteht aus einer 520 Meter langen Finnbahn, an der sich Stationen mit unterschiedlichen Schwierigkeitsstufen befinden. Die einzelnen Stationen bestehen aus verschiedenen Geräten wie beispielsweise Arm- und Bein-Ergometer, Twister und Stepper, die sich stufenlos und individuell auf das jeweilige Können und

Weitere Informationen unter www.i-bw.blogspot.de

Führung/Kommunikation

Nassauischen Heimstätte - Erfolgreiches Jugendprojekt in Langen: Taschengeld für ein sauberes Wohnumfeld

Fünf Jugendliche halten gegen ein Taschengeld unter fachlicher Anleitung das Quartier sauber. Das Projekt der Nassauischen Heimstätte ist bereits seit 2008 in Langen erfolgreich. Jetzt mit neuem Kooperationspartner: die Türkisch Islamische Gemeinde zu Langen e. V.



Mehr Sauberkeit in Langen: Begleiter Ahmet Karatepe (l.) von der Islamischen Gemeinde Langen und Projektleiter Sascha Langknecht von der Nassauischen Heimstätte (r.) mit den fünf Jugendlichen; Foto NH / Marc Strohfeldt

Einmal in der Woche streifen fünf Jugendliche zwischen 14 und 18 Jahren, von der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt mit Kleidung und Arbeitswerkzeug ausgestattet, durch Langen. Gemeinsam mit ihrem Begleiter Ahmet Karatepe, stellvertretender Vorsitzender der Türkisch Islamischen Gemeinde zu Langen e. V. (DITIB), sorgen sie in der Weserstraße, Elisabethenstraße, Annastraße, Sofienstraße und Nordendstraße für ein sauberes und gepflegtes Wohnumfeld. Mit einem geschulten Blick sehen sie alles, was auf dem Boden liegt und dort nicht hingehört. Mit Zange und Eimer ausgerüstet, beseitigen sie achtlos weggeworfenen Müll auf Grünflächen, Wegen, Spielflächen und Mülltonnenplätzen.

Für die Siedlung erweist sich das Beschäftigungsprojekt als eine außerordentlich wichtige Kooperation. „Als Wohnungsunternehmen möchten wir für unsere Mieter natürlich eine hohe Wohnqualität erreichen. Dafür sind die Attraktivität und die Sauberkeit der Außenbereiche sehr wichtig“, erläutert Projektleiter Sascha Langknecht aus dem Bereich Sozialmanagement und Marketing der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt. Als positiven Nebeneffekt sieht er die Einbindung von Jugendlichen aus dem Quartier: „Durch ihr persönliches Engagement identifizieren sie sich weitaus stärker mit einem Gebiet, das sie selbst sauber halten“, so Langknecht weiter.

Durch ihr persönliches Engagement identifizieren sie sich weitaus stärker mit einem Gebiet

Taschengeld plus Imagegewinn

Neben fünf Euro Taschengeld pro Stunde seien vor allem die Anleitung zu „sinnvoller Betätigung“ entscheidend, erläutert Ahmet Karatepe die pädagogischen Ansätze des Projekts. „Die Jugendlichen übernehmen Verantwortung und verdienen gleichzeitig ein bisschen Geld“, stellt er klar. „Dadurch sinkt zugleich die Wahrscheinlichkeit, dass sie Freizeitbeschäftigungen suchen, die bei den übrigen Anwohnern weniger gut ankommen.“

Bereits seit 2008 gibt es das Taschengeld-Projekt in Langen, das von der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt finanziert wird. „Insgesamt“, so rechnet Langknecht vor, „kostet uns die Attraktivität des Viertels und ein deutlich verbesserter Sozialzusammenhang rund 3.000 Euro im Jahr.“ Die Kampagne sei, das hätten andere Taschengeld-Projekte bewiesen, jeden Cent wert. Schon allein die deutlich geringeren Vandalismusschäden wiegen die Kosten auf. Außerdem: In attraktiven Wohnvierteln wohnen treue Mieter, so der Projektleiter weiter, und diese seien schließlich das größte Kapital einer Wohnungsgesellschaft. Seit März dieses Jahres fungiert die Türkisch Islamische Gemeinde zu Langen e. V. als neuer Träger. Damit arbeitet die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt erstmals mit einem muslimischen Verein zusammen. Die Kooperation untermauert die Integrationsstrategie der Unternehmensgruppe, die sie bereits schon an vielen anderen Standorten mit interkulturellen Aktivitäten unterlegt.

Taschengeld-Projekte wie das in Langen initiiert die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt andernorts bereits mit großem Erfolg. „Der Effekt ist immer ein doppelter“, erklärt Sascha Langknecht. „Die Anwohner freuen sich über die von den Jugendlichen bewirkte Sauberkeit und sehen diese jungen Mitbewohner deshalb mit ganz anderen Augen.“ Diese Rückkopplung erleben wiederum die Teenager positiv. Das führe dazu, dass sie sich viel stärker mit ihrem Umfeld identifizieren und sogar auf ihre Freunde entsprechend einwirken. Dadurch, freut sich Langknecht, werde der Sozialzusammenhang und das Verständnis untereinander nachhaltig gesteigert.

Die Kampagne sei, das hätten andere Taschengeld-Projekte bewiesen, jeden Cent wert

Maßnahmenpaket zur Erhaltung der Wohnqualität

Die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt hat ein ganzes Bündel von Projekten und Dienstleistungen entwickelt, um in Quartieren das Wohnumfeld so zu gestalten, dass es für eine bunt gemischte Einwohnerschaft ansprechend ist und bleibt. Beispielhaft genannt seien die ‚Kleinen Feger‘, in denen auch jüngere Kinder gegen ein adäquates Entgelt unter Begleitung die Grünflächen sauber halten. Für Familien gibt es ebenfalls Angebote, außerdem spezielle Räume und – natürlich – Spielplätze. Nicht zuletzt bietet das von der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt finanzierte Wohn-Service-Team Hilfestellungen aller Art im Haushalt an. Ältere Mieter können so länger selbstbestimmt in ihren Wohnungen verbleiben.

Für Familien gibt es ebenfalls Angebote

Jens Duffner

Marketing

Sicherheit in Zeiten der Krise: Wie genossenschaftliche Werte eine Renaissance in der breiten Öffentlichkeit erleben können

Der genossenschaftliche Gedanke ist wieder gefragt und modern. Genossenschaften erleben vielerorts einen regelrechten Boom, nie wurden in Deutschland so viele Genossenschaften gegründet wie in den letzten Jahren. Doch was sind die Gründe für die neu gewonnene Attraktivität und wie können gerade auch Wohnungsbaugenossenschaften diesen Trend optimal für sich nutzen? Mit welchen Vorurteilen haben sie trotzdem noch immer zu kämpfen und wie kann man diesen mit einer nachhaltigen Kommunikationsstrategie begegnen? Fragen, auf die Kay Stolp, Geschäftsführer der auf die nachhaltige Wohnungswirtschaft und u. a. auf Beratung von Wohnungsbaugenossenschaften spezialisierten Marketing-Gesellschaft STOLPUNDFRIENDS, in seiner Kolumne Antworten gibt.



Als Experte der nachhaltigen Wohnungswirtschaft kennt Kay Stolp die Bedeutung der genossenschaftlichen Werte – und weiß diese zielgruppengerecht zu transportieren; Foto Stolp und Friends

Genossenschaftsvermögens sicher angelegt, kann selber mitbestimmen und profitiert zudem von einem besonders engen, nachbarschaftlichen Miteinander? So gesehen sind die Genossenschaften Gewinner der um sich greifenden Krise. Um diesen Vorteil jedoch auch in breiten Bevölkerungsschichten weiter auszubauen, bedarf es einer speziellen Kommunikation, die alle Vorzüge des genossenschaftlichen Wohnens zusammen mit entsprechenden Nachhaltigkeitskennziffern auf den Punkt bringt.

Dabei ist der genossenschaftliche Gedanke natürlich nicht neu. Von den insgesamt knapp über 40 Millionen Wohnungen in Deutschland befinden sich derzeit ca. 2,2 Millionen im Besitz der insgesamt 2.000 Wohnungsbaugenossenschaften. Doch mit dem gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandel erhalten alte Werte eine neue Gewichtung. Im Gegensatz zu anderen Unternehmen verfolgen Genossenschaften als ehemals gemeinnützige Einrichtungen nicht das Ziel, Gewinne zu erwirtschaften. Stattdessen steht das Wohl der Mitglieder an oberster Stelle. Ein Gedanke, der in Zeiten der Ellenbogengesellschaft immer mehr

„Finanzkrisen, Arbeitslosigkeit, Altersarmut, Vereinsamung – Angst und Unsicherheit greifen zunehmend um sich und kaum jemand fühlt sich nicht davon bedroht. Immer mehr Menschen denken um, wünschen sich Solidarität, Selbstbestimmung, verbesserte Lebensbedingungen und Zufriedenheit anstatt Profit. Hier liegt der Grund für die neue Attraktivität der Genossenschaftsidee, sozusagen als Gegenmodell zum „Raubtierkapitalismus“ und auch als Antwort auf den Ausverkauf ganzer Wohnungsbestände an die sogenannten „Heuschrecken“. Wohnungsbaugenossenschaften als Mischform von Miete und Eigentum bieten ein gewisses Maß an Sicherheit in unsicheren Zeiten – dauerhafte Wohnverhältnisse, günstige Mieten und Mitsprachrecht bei allen Entscheidungen rund ums Haus. Stabilität und Nachhaltigkeit sind die entscheidenden Schlagworte, um das Handeln der Genossenschaften zu beschreiben. Das macht sie zunehmend attraktiv und trifft den Nerv der Zeit. Wo sonst genießt man lebenslanges Wohnrecht, hat sein Geld als Teilhaber des

Einfach scannen oder unter <http://www.stolpundfriends.de/referenzen/> vorbeischaun und informative Best-Practice-Beispiele, Kundenmeinungen und Arbeitsbeispiele erleben.



Menschen anspricht und den Nerv der Zeit trifft. Wohnungsbaugenossenschaften haben den vorrangigen Zweck, ihren Mitgliedern gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungen anzubieten und den Wohnungsbestand entsprechend den Bedürfnissen der Mitglieder anzupassen und zu pflegen. Überschüsse werden für Instandhaltung, Neubau oder Dienstleistungen eingesetzt, riskante Anlagen sind sogar per Gesetz verboten. Eine Sicherheit für das eingesetzte Kapital, die heute kaum noch irgendwo zu finden ist.

Es gilt auch der Grundsatz: „Genossenschaft ist Nachbarschaft“: Gerade angesichts des demografischen Wandels gewinnen der nachbarschaftliche Zusammenhalt und die gegenseitige Unterstützung für ältere Menschen zunehmend an Bedeutung und lösen die wegfallende familiäre Hilfe ab. Aber auch für junge Leute wird die Nachbarschaft aufgrund der zunehmenden Mobilität und Schnelllebigkeit in unserer Gesellschaft ein wichtiger Faktor, der Stabilität, Halt und Orientierung bietet. Kein Wunder also, dass gerade in Ballungsräumen bei vielen Wohnungsbaugenossenschaften inzwischen die Nachfrage bei Weitem das Angebot übersteigt.

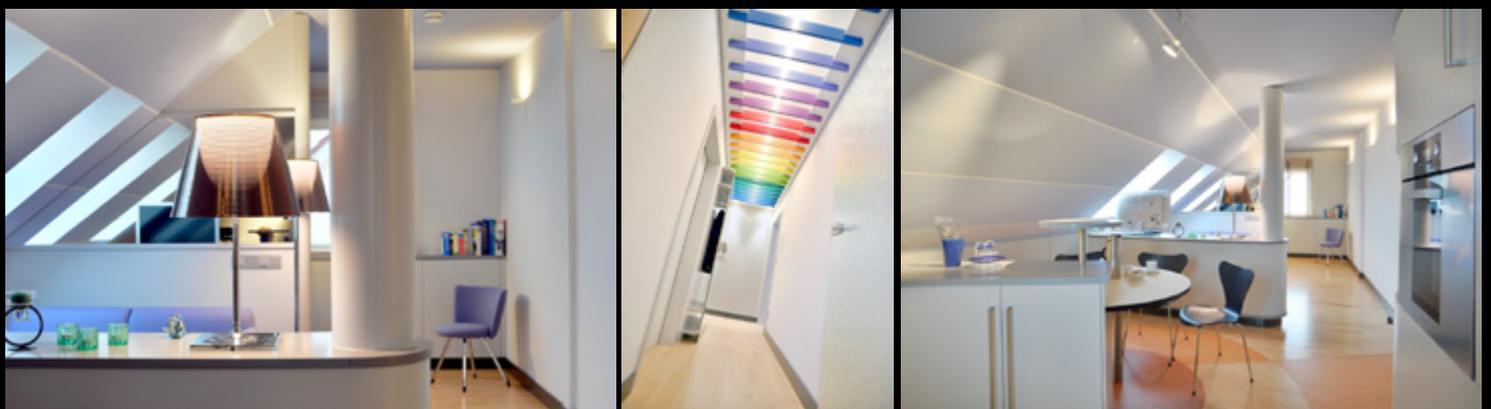
Doch noch immer haben viele Genossenschaften in der breiten Bevölkerung auch mit Vorurteilen zu kämpfen und gelten oft hartnäckig als unmodern bzw. uncool. Die Ursache liegt meist schlichtweg darin, dass der Großteil der jüngeren Bevölkerungsschichten gar nicht wirklich weiß, was genau eine Genossenschaft eigentlich ausmacht. Trotz der hohen Mitgliederzahlen existiert noch immer ein Mangel an Information. Und daran sind die Genossenschaften selber nicht ganz unschuldig, besteht hinsichtlich des Themas Marketing doch oft noch erheblicher Nachholbedarf. Werbung wurde lange Zeit schlichtweg nicht für nötig befunden, ein Grund, warum das Durchschnittsalter der Mitglieder auffallend hoch ist. Dabei geht es nicht nur darum, das angestaubte Image zu verbessern und durch moderne Kommunikationswege gezielt junge Leute anzusprechen, sondern auch dem demografischen Wandel zu begegnen, einer der größten Herausforderungen für die Wohnungsbaugenossenschaften. Schon jetzt richten sich viele Dienstleistungen der Genossenschaften an den Anforderungen der Rentnergeneration aus. Vom Notrufsystem über hauswirtschaftliche Dienste bis hin zu barrierefreien Wohnungen: alles Aspekte, die – richtig kommuniziert – dazu verhelfen, nicht nur Mieter zu halten, sondern auch die „Alten“ von morgen schon heute für sich zu gewinnen.

Doch kann die Genossenschaftsidee die neuen hohen Erwartungen erfüllen und dauerhaft als dritter Weg zwischen Privat und Staat funktionieren? Dass derzeit nicht nur die Genossenschaften im Wohnungsbereich, sondern auch in anderen Zweigen, wie z.B. genossenschaftliche Banken, Einkaufsgenossenschaften oder Genossenschaften im Lebensmittelsektor boomen, spricht dafür. Genossenschaften stehen für Sicherheit, Selbstbestimmung, Stabilität und Nachhaltigkeit – Werte, die wieder zählen. Die Genossenschaften beweisen in Krisenzeiten, dass sie zukunftssträchtiger sind denn je. Das angestaubte Image beginnt zu bröckeln, die Wahrnehmung der Menschen von Werten und Sinnhaftigkeit wandelt sich zugunsten des genossenschaftlichen Gedankens. Dennoch sollte sich jede Wohnungsbaugenossenschaft auf ihre nachhaltigen Stärken besinnen und diese auf unterschiedlichen Kommunikationskanälen zielgruppenorientiert in die Öffentlichkeit tragen.“

Genossenschaft ist Nachbarschaft

Nachholbedarf beim Marketing für die Genossenschaftsidee

KS



www.designer-architekt.de

Fotos www.pikarts.de



Personalien

Tag der Immobilie“ in Geislingen – Betongold bleibt auf Kurshoch

In Politik und Gesellschaft fehlt es an einem klaren Bekenntnis, bezahlbaren Wohnraum schaffen zu wollen. So sieht es der Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Welche weiteren Herausforderungen ein sich wandelnder Wohnungsmarkt mit sich bringt und wie sich die Preise entwickeln werden, das diskutierten jetzt Experten beim „Tag der Immobilie“ in Geislingen (Steige). Eingeladen hatte der Studiengang Immobilienwirtschaft der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU).



Eine Aufwertung des Themas „Bezahlbares Wohnen“ forderte GdW-Präsident Axel Gedaschko beim „Tag der Immobilie“ in Geislingen; Foto Steige

Die Fachtagung, die traditionell in der Jahnhalle in Geislingen stattfindet, stand unter dem Motto „Wohnungswirtschaft im Wandel – von der Baugenossenschaft bis zum institutionellen Investor“. HfWU-Rektor Prof. Dr. Werner Ziegler begrüßte die rund 250 Teilnehmer, unter ihnen Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW). Er warnte in seinem Referat vor einer Überforderung der Wohnungswirtschaft bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Wohnungsunternehmen kämen hier in großem Umfang ihrer sozialen Verantwortung nach, doch „durch die Politik ist ein Verteilungsdilemma entstanden, das durch die Schuldenbremse noch verschärft wird“, so Gedaschko. Umso mehr bedürfe es daher einer Strategie für bezahlbares städtisches Wohnen und einer Konzentration der Förderung von Wohnungsneubau auf mittlere Einkommensschichten. Mit Blick auf den eigenen Verband sieht der GdW-Präsident Handlungsbedarf besonders in einem

Themenfeld. Die Kosten für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergien seien in den letzten zehn Jahren um mehr als hundert Prozent gestiegen. Energiekosten würden so zu einem immer mehr bestimmenden Faktor beim Wohnen – und so zu einem der wichtigsten Themen für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Denn diese hätten ein eigenes Interesse daran, dass Wohnen für die Menschen bezahlbar bleibt.



Hochschule für
Wirtschaft und Umwelt
Nürtingen-Geislingen

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

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

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

Einen Ausblick auf die künftige Entwicklung des deutschen Wohnungsmarkts gab Dr. Heike Piasecki, Mitgesellschafterin des Forschungs- und Beratungsunternehmens Bulwien Gesa AG. Nach der Bergspitze folge ein sanfter Anstieg, so ihr Bild und Ausblick auf die Entwicklung von Mieten und Immobilienpreisen in den nächsten Jahren. Denn an der aktuellen Situation, die durch fehlende Anlagealternativen geprägt sei, werde sich so schnell nichts ändern. Mit dem damit anhaltenden Trend zum „Betongold“ werden die Preise so zwar moderater, aber dennoch weiter steigen. Als einen Faktor, der oft unterschätzt werde, sieht die Wissenschaftlerin die Demographie: „Steigt die Bevölkerung in einer Region um ein Prozent, steigen die Immobilienpreise im gleichen Zeitraum um drei Prozent“.

Eine Verortung der Immobilienwirtschaft im Spannungsfeld zwischen Lehre, Forschung und Praxis nahm HfWU-Studiendekan Prof. Dr. Robert Göötz vor. „Lage, Lage, Lage, war gestern“, so sein Fazit. Heute befände sich die Immobilienwirtschaft mit weiteren, ganz neuen Entwicklungen konfrontiert. So benötige die Wohnungswirtschaft viel Kapital für Gebäudesanierungen und energetisches Bauen oder um Fehlentwicklungen bei der Urbanisation zu korrigieren. Die Immobilie werde daher in zunehmendem Maße um die „Gunst des Kapitals“ mit anderen Kapitalanlagen konkurrieren. In der Folge werden die Immobilienmärkte stärkeren Spekulationen und Schwankungen ausgesetzt sein.

Der Sicht des Wissenschaftlers folgte die eines Praktikers. Sebastian Merkle stellte die Wohnungsgenossenschaft als ein besonderes aber nach wie vor zukunftsfähiges Konzept vor. „Das Wohnungsangebot der Wohnungsgenossenschaften ist einzigartig: Sie bieten modernes Wohnen zu fairen Preisen, Mieter und Mitglieder haben lebenslanges Wohnrecht und können aktiv mitbestimmen“, so der Vorstand der Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuber eG.

Das Tagungsthema aus der kommunalen Perspektive beleuchtete Wolfgang Bielmeier. Der Geschäftsführer der Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft GBG erläuterte inwiefern kommunale Wohnungsunternehmen ein Korrektiv in Zeiten von Mietpreissteigerungen sein können. Um das Mietniveau einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft niedrig zu halten, sei nicht nur wirtschaftliches Handeln unabdingbar, möglich sei dies zudem nur durch eine öffentliche Förderung und die Unterstützung der Stadt, so ein Fazit Bielmeiers. Ob institutionelle Investoren für die Wohnungswirtschaft zum Fluch oder Segen geraten, darauf antwortete zum Abschluss der Tagung der Vorstand der Augsburger Patrizia Immobilien AG, Klaus Schmitt. Er forderte für den Wohnungsmarkt ein „konzertiertes Handeln“, die institutionellen Investoren hätten vor allem eine Rolle als Lückenschließer im Markt. Die öffentliche Hand könne zur Erhöhung des Immobilienangebots beitragen, indem sie Instandhaltungsentensivem Bestand in geförderten Neubau umschichtet, die Wohnraumförderung erweitert oder Grundstücksspekulation durch einen Grundsteueraufschlag besteuert.

Preise werden zwar moderater, aber dennoch weiter steigen.

Die institutionellen Investoren haben vor allem eine Rolle als Lückenschließer im Markt

Udo Renner



STOLPUNDFRIENDS
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

**WIR VERBINDEN ...
WERTSCHÖPFUNG MIT
WERTSCHÄTZUNG!**

MEN IN GREEN
DIE GÄRTNER DER AUFBAUGEMEINSCHAFT
ESPELKAMP | WERBEKAMPAGNE 2012

VERMIETUNGSFÖRDERUNG | KUNDENZUFRIEDENHEIT | IMAGEGEWINN

Weitere Informationen unter www.stolpundfriends.de

Personalien

Bundeswehrstrukturreform, Abzug der ausländischen Gaststreitkräfte und die Folgen! Konversionskonferenz „Militärische Konversion erfolgreich gestalten“ am 13. Juni 2013 gibt Antworten

Viele Kommunen werden in den nächsten Jahren vor großen städtebaulichen Handlungserfordernissen aufgrund militärischer Konversionsprozesse stehen. Durch die Bundeswehrstrukturreform und den angekündigten Abzug der ausländischen Gaststreitkräfte werden in den nächsten Jahren umfangreiche Flächen zur zivilen Nachnutzung frei. Mit den Nachnutzungen dieser Liegenschaften verbinden sich für die Kommunen und Bürgerinnen und Bürger erhebliche Entwicklungschancen und Herausforderungen.



Titeilblatt Einladung Konversionskonferenz 13. Juni 2013; Grafik Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Angesichts der komplexen städtebaulichen Aufgaben wurde beim BMVBS Anfang 2012 die interministerielle Arbeitsgruppe "IMAG Konversion" eingerichtet. Mitglieder der IMAG Konversion sind: das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, das Bundesministerium für Verteidigung, das Bundesministerium für Finanzen, das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie, das Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sowie die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Sie sind kontinuierlich im Gespräch über die Entwicklungen und Umsetzung des Konversionsprozesses und ressortübergreifenden Fragestellungen. Ausgehend von den vielen Fragen zur Konversion hat die IMAG Konversion einen „Praxisratgeber Militärkonversion“ beauftragt. Unterstützt wurde diese Arbeit durch eine externe Forschungsbegleitung. Der „Praxisratgeber Militärkonversion“ ist eine Handreichung für Kommunen, ihre Beauftragten, Investoren sowie weitere an Konversionsprozessen Interessierte, wie Bürgerinnen und Bürger.

Auf der Konversionskonferenz am 13. Juni 2013 im BMVBS wird die „Gemeinschaftsaufgabe“ militärische Konversion aus unterschiedlichen Blickwinkeln beleuchtet. Es werden Empfehlungen für künftige Konversionsprozesse, aufbauend auf den zurückliegenden Erfahrungen abgeleitet. Den Schwerpunkt stellen Erfahrungen konkreter Projekte dar. Dabei reicht das Spektrum von der Stadtteil- über die gewerbliche Entwicklung bis hin zur Nachnutzung durch Natur, Landschaft und der Gewinnung regenerativer Energien auf den freigewordenen Liegenschaften. Neben den Praxis-Inputs sollen in moderierten Diskussionsrunden Empfehlungen, Anregungen und Hinweise für künftige Verfahren und Projekte herausgearbeitet werden.

Konversionskonferenz „Militärische Konversion erfolgreich gestalten“

Termin: 13. Juni 2013, 10.00 Uhr bis 16 Uhr

Ort: Berlin, BMVBS, Erich-Klausener Saal, Invalidenstraße 44, 10115 Berlin
Programm und Anmeldehinweise unter www.bmvbs.de

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat schon in der Vergangenheit auf vielfältige Weise die Kommunen bei den mit militärischer Konversion verbundenen Herausforderungen unterstützt – und wird diesen Weg auch künftig fortsetzen. Allerdings wird dabei eine neue Qualität in diesem Prozess durch die enge ressortübergreifende Zusammenarbeit unter Mitwirkung der BImA und Beteiligung der Länder sowie kommunaler Spitzenverbände erreicht. Damit setzt die Konversionskonferenz frühzeitig Impulse für den anstehenden Konversionsprozess. Denn die Schwerpunkte der Konversion werden ab dem Jahr 2014 erwartet.

Die Teilnahme ist kostenfrei.

Martin Karsten



www.designer-architekt.de



Personalien

Vorstandswahlen auf der Mitgliederversammlung: Prof. Dr. Matthias Thomas und Prof. Dr. Tobias Just leiten die gif

In der 20. Mitgliederversammlung der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif) am 25. April 2013 in Frankfurt wurde Prof. Dr. Matthias Thomas MRICS in seinem Amt als Präsident zum zweiten Mal bestätigt. Er ist Gründungsmitglied der gif e. V. und gehört seit 2001 dem Vorstand an. Thomas ist CEO von INREV, dem Europäischen Verband für Investoren in nicht-börsennotierten Immobilienanlagevehikel.



Hartmut Bulwien (rechts zusammen mit dem Präsident der gif Prof. Dr. Matthias Thomas) wird zum Ehrenmitglied der gif ernannt, alle Fotos gif



(von links nach rechts) Präsident Prof. Dr. Matthias Thomas, die Beisitzer Prof. Dr.-Ing. Silke Weidner, Andreas Schulten und Prof. Dr. Kristin Wellner, Schatzmeister Markus Kreuter und Vizepräsident Prof. Dr. Tobias Just. Fotos gif

Zum Vizepräsidenten wurde Prof. Dr. Tobias Just, wissenschaftlicher Leiter und Geschäftsführer der IREBS Immobilienakademie GmbH und Professor für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg, gewählt. Er tritt die Nachfolge von Markus Amon an, der von 2003 an dem gif-Vorstand angehörte, seit 2009 als Vizepräsident. Nicht mehr kandidiert haben der bisherige Schatzmeister, Dr. Torsten Grothmann, sowie die Beisitzer Prof. Justus Vollrath und Hartmut Bulwien. Zum Schatzmeister wurde Markus Kreuter gewählt. Er arbeitet seit 2011 im Credit Risk Management der Deutsche Bank AG. Prof. Dr.-Ing. Silke Weidner, Brandenburgische Technische Universität Cottbus, sowie Prof. Dr. Kristin Wellner, Technische Universität Berlin wurden als Beisitzerinnen bestätigt. Die Herren Dr. Thomas Beyerle, Managing Director und Head of Corporate Sustainability & Research, und Andreas Schulten, Vorstandsmitglied der BulwienGesa AG, wurden als Beisitzer neu in den gif-Vorstand gewählt. Hartmut Bulwien wurde von der Mitgliederversammlung zum Ehrenmitglied der gif berufen. Damit wird seinen besonderen Verdiensten um den Verein und die Verwirklichung der Vereinsziele Rechnung getragen. Bulwien war Gründungsmitglied und engagierte sich seitdem im Vorstand der gif. Er amtierte von 1993 – 2001 als Sekretär und bis 2009 als Präsident. Die vergangenen vier Jahre unterstützte er als Beisitzer weiterhin im Ehrenamt den Verein. Auf seine Initiative ist u. a. die Einrichtung des gif-Gemeinschaftsstandes der Hochschulen auf der EXPO REAL zurück zu führen sowie die Auflage der gif-Studie zur volkswirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bedeutung der Immobilienwirtschaft, die in diesem Jahr nach 2005 und 2009 zum dritten Mal erscheint.

Die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. wurde am 15. Oktober 1993 gegründet und hat heute mehr als 1.300 Mitglieder. Der gemeinnützige Verein strebt die Zusammenführung von Theorie und Praxis an und trägt zur Klärung wichtiger immobilienwirtschaftlicher Fragestellungen sowie zur Verbesserung der Markttransparenz bei. www.gif-ev.de



Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany

Brand ?

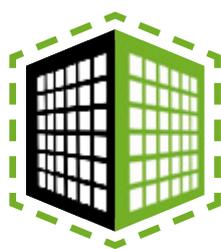
Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

**Mehr Sicherheit für
die Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft**



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de

Personalien

DESWOS-Projekt: Bau von 80 Häusern in Selbsthilfe, Nicaragua – Den Kleinbauern in Jinotepe sicheren Lebensraum schaffen

Das Leben der Menschen in Nicaragua wird von Erdbeben, Hurrikanen und anderen Naturkatastrophen immer wieder bedroht. Insbesondere die ländliche Bevölkerung leidet am meisten unter der Situation. Das stellt Sofonic, der langjährige Projektpartner der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. in Nicaragua, durch Schadensuntersuchungen fest. In Jinotepe, im Süden Nicaraguas, ist die Bevölkerungsdichte besonders hoch. Deshalb werden dort Hausbau-Programme, die den besonderen Anforderungen an Katastrophenresistenz genügen, dringend benötigt.



Die Rohlinge müssen während ihrer Aushärtung ins Wasserbad; Foto deswos

Die Bewohner der Region sind überwiegend Kleinbauern, die im Familienverband das Land bearbeiten und Mais, Bohnen, Yucca und Zitrusfrüchte anbauen. Einige Familien halten noch Geflügel oder anderes Kleinvieh. Die Ernten sind wegen der unvorhersehbaren Wettereinflüsse unsicher und reichen oft nicht mal zur Selbstversorgung der Familien. Die meisten Unterkünfte sind bis heute ein Flickwerk aus Holz und Wellblech. Toiletten und Waschmöglichkeiten fehlen. Die Wasserversorgung funktioniert nur sporadisch. Sturmsichere und erdbebenresistente Häuser, mit hygienischen Waschmöglichkeiten und sauberem Trinkwasser werden dringend in Jinotepe benötigt! Die DESWOS unterstützt zusammen mit der gemeinnützigen Fachorganisation SofoNic 80 Familien beim Bau ihrer Häuser.

Flickwerk aus Holz und Wellblech

DESWOS benötigt zur Unterstützung der Familien folgende Spendenanteile:

- Baumaterial für ein Haus mit ca. 40 m² Wohnfläche einschließlich Waschhaus 1.300,- EUR
- Installation einer Kochstelle mit Rauchabzug 25,- EUR
- Lese- und Schreibkurse, Schulungen zu Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz 140,- EUR

Für alle Maßnahmen gilt der Grundsatz: Hilfe zur Selbsthilfe! Jede Familie stellt einen Bauhelfer, der auf der Baustelle aktiv eingesetzt wird. Das hilft Kosten sparen, motiviert die Menschen und der Einsatz vermittelt ihnen, wie sie später kleinere Reparaturen selbst vornehmen können.

Die ersten 20 Häuser sind bereits fertiggestellt und werden an die beteiligten Familien übergeben. Die DESWOS benötigt Spenden für den Bau weiterer Häuser für die Familien in Jinotepe!

Die DESWOS ist ein privater gemeinnütziger Verein. Auftrag der DESWOS ist es, Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern zu bekämpfen. Dies geschieht durch Hilfe zur Selbsthilfe beim Bau von Wohnraum für Not leidende Familien und bei der Sicherung ihrer wirtschaftlichen Existenzen. Der Verein wird von den im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen organisierten Verbänden und deren Mitgliedern getragen.

Spendenstichwort:
WS 395 Lebensraum Jinotepe, Nicaragua

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

Astrid Meinicke



*Auf dem Gipfel
der Ingenieurskunst.*

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

Und wer neben innovativer Ingenieurskunst auch umfassende Beratung und Services benötigt, bekommt auch das von uns.

www.schoeck-balkensysteme.de

Perfekt aufgestellt!

Schöck | Balkensysteme