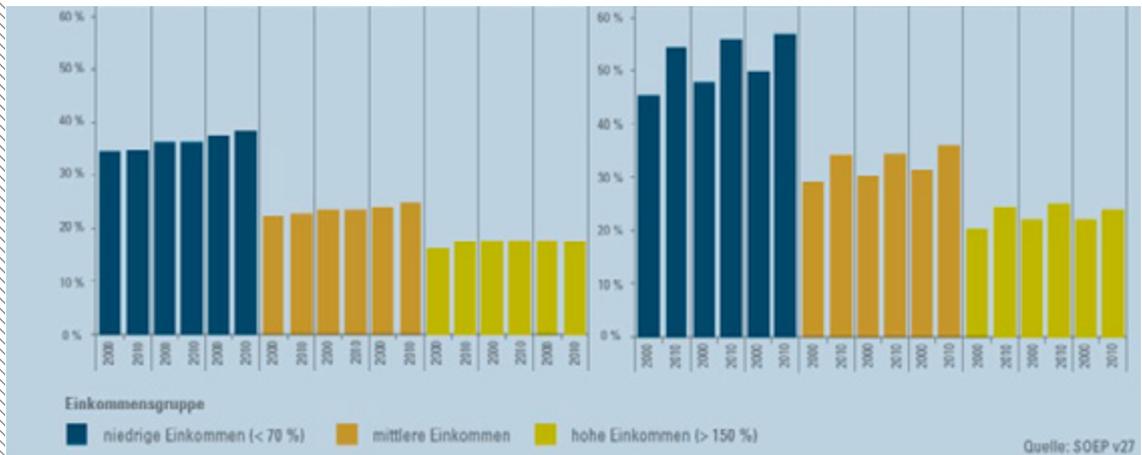


Um-Frage	5
Energie/Umwelt	17
Gebäude/Umfeld	19
Führung/ Kommunikation	38
Marketing	63
Personalien	73

Die Trends: Leben in der Stadt, Haushaltsstrukturen, Wohnzufriedenheit, Bezahlbarkeit des Wohnens und



Mehr als 25 Millionen Menschen leben in deutschen Großstädten. Die aktuelle Debatte um steigende Angebotsmieten in einigen Ballungsräumen zeigt, wie sensibel die Öffentlichkeit auf Veränderungen der städtischen Wohn- und Lebensbedingungen reagiert. Diese detailliert zu analysieren, ist Aufgabe der Stadtforschung. Grundlage sind kommunalstatistische und sozio-ökonomische Daten. Wie stark prägt... [Seite 8](#)

Thomas Ortmanns: „Die Wohnungswirtschaft braucht klare Entscheidungen und verlässliche Rahmenbedingungen“

Regulierungslandschaft der Banken, Basel III auf der einen Seite. Energiewende, Begrenzungen der Miethöhe, verlässliche Rahmenbedingungen auf der anderen Seite. In einem Gespräch mit wohnungswirtschaft- heute bezieht Thomas Ortmanns, Mitglied des Vorstands der Aareal Bank AG und verantwortet die Ressorts... [Seite 5](#)

Ein Unternehmen. Ein Ziel?! Ziehen alle Ihre Mitarbeiter in eine Richtung? Leitbild, Leitfaden... alles über interne Kommunikation

Ein Unternehmen ist immer nur so gut wie seine Mitarbeiter. Diese können ihr volles Potenzial jedoch nur abrufen, wenn sie von klaren Zielen geleitet werden und die interne Kommunikation transparent und reibungslos verläuft. Im Unternehmensalltag fehlen jedoch häufig Ruhe und auch der unvoreingenommene Blick... [Seite 63](#)

Sonstige Themen: Wohnungsmangel in Großstädten ist nur durch mehr Neubau und weniger Regulierung in den Griff zu kriegen • FLÜWO und LBG: TV, Radio, Internet und Telefon kommen jetzt per Glasfaser Telekom schließt 14.000 Wohnungen an • WIRO-Geschäftsführer Ralf Zimlich



AGB
Kontakt
Impressum
Richtlinien
Mediadaten
Ihr Account

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 59 | August 2013

- 5 Thomas Ortmanns: „Die Wohnungswirtschaft braucht klare Entscheidungen und verlässliche Rahmenbedingungen“
- 8 Die Trends: Leben in der Stadt, Haushaltsstrukturen, Wohnzufriedenheit, Bezahlbarkeit des Wohnens und Umweltbeeinträchtigungen
- 9 Privaten Bausparkassen Sommerumfrage 2013: Sparziele „Konsum“ und „Altersvorsorge“ fast gleichauf
- 10 In größeren Städten: einkommensschwache Familien durch hohe Mieten oftmals unterhalb der staatlichen Grundsicherung
- 13 URBANA-Vorstand Maiwaldt: Der Königsweg der dezentralen Versorgung – Wärme und Strom für die Mieter aus eigener Produktion
- 17 Zukunftsfähig Wohnen:
Heute schon ein Haus für morgen bauen
- 19 Nach dem Hochwasser: Experten warnen vor fehlerhaften Sanierungen
- Sie gefährden die Gesundheit und verursachen enorme Folgekosten
- 21 Bezahlbarkeit versus Renditeerwartung /Gebäudedichtigkeit versus Innenluthygiene - Interdisziplinäre Planung: Muss bei Bestands-Modernisierung
- 23 Wohnen für ein langes Leben: rund 328.000 der GdW-Wohnungen sind barrierearm und barrierefrei – 3,7 Mio. Menschen sind älter als 80 Jahre
- 25 Berlin Ku-Damm: „Cumberland“ Sanierung auf höchstem Niveau
- 28 Berlin: 99 X generationsübergreifendes Wohnen bei der Wohnungsbau-Genossenschaft „Trepow Nord“ eG
- 30 VIVAWEST revitalisiert Breuskesbachsiedlung
- 32 Berlin „Gartenhof Kiefholz“ - urbanes Wohnen im Grünen
- 34 Familienheim Freiburg: „Wohnen am Sternwald“ mit fünf Mehrfamilienhäusern und 54 Mietwohnungen in der Wiehre fertig
- 36 Bauantrag für erstes Wohngebäude auf Berliner Osthafenareal eingereicht - 68 neue Wohnungen in direkter Spreelage
- 38 München: Städtischen St.-Anna-Gymnasium bekam ersten Preis für das Projekt Wohnlabor - ein Kooperationsprojekt mit der GWG
- 39 WIRO-Geschäftsführer Ralf Zimlich: Heute schon an morgen denken!
- 41 RA Christoph Kaiser: Leistungsbeschreibung als zentraler Vertragsbestandteil – Auftraggeber müssen das Leistungsoll sauber formulieren
- 43 Alle vier Minuten wird in Wohnungen eingebrochen- Der Kampf gegen steigende Einbruchszahlen in Deutschland
- 46 Schiffszimmerer, Hamburgs älteste Genossenschaft mit erfolgreichem Geschäftsjahr 2012 - Erneut vier Prozent Dividende für die Mitglieder
- 49 Allbau Essen: Lebensräume schaffen. Stadtraum gestalten. Engagement fördern
- 54 FLÜWO und LBG: TV, Radio, Internet und Telefon kommen jetzt per Glasfaser Telekom schließt 14.000 Wohnungen an
- 56 Wohnungsmangel in Großstädten ist nur durch mehr Neubau und weniger Regulierung in den Griff zu kriegen
- 58 Der richtige Geschäftsbericht für Ihr Wohnungsunternehmen? Von der übersichtlichen Basisversion bis zum Themenheft!!
- 61 Wolfgang D. Heckeler: Rücklagen von Wohnungseigentümergeinschaften endlich gesetzlich geschützt
- 63 Ein Unternehmen. Ein Ziel?! Ziehen alle Ihre Mitarbeiter in eine Richtung? Leitbild, Leitfaden... alles über interne Kommunikation
- 66 Rüdiger Wiechers: Die fünf Erfolgsfaktoren für die Wohneigentumpolitik vor Ort
- 70 Analyse & Konzepte zur studentischen Wohnungssuche: Wer flexibel ist, zahlt weniger. Die vier Faktoren, die eine Rolle spielen
- 72 Zwei Semester, ½ Miete“ startet am 16. Juli / zusätzlich: Wohnrabatt für Studenten der HTW
- 73 Bernhard Helbing und Oskar Anders sind die neue Vorstandsspitze vom ift Rosenheim – Dank an Alfons Schneider und Erich Losch
- 74 Prof. Dr. Joachim Pös jetzt dritter Geschäftsführer von Nassauischer Heimstätte und Wohnstadt

Editorial

Danke Ralf Zimlich! Sie sind ein Mut-Macher.

Deutschland August 2013. Sommerpause. Nach der Flut die Hitze. Marode Brücken und Straßen. Wohnungsknappheit. Preisexplosion am Energiemarkt und die Schlapphüten „sehen“ bei jedem alles mit... und, und, und. Unsere Politik hält sich bedeckt, schließlich ist im September Wahl....



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de
Gerd Warda; Foto WOWIheute

Da lese ich ein Zitat: „Seit Anfang der 90er Jahre herrscht politische Einigkeit darüber, dass der wirtschaftliche und technische Fortschritt und der menschliche Lebensstil - besonders in Industriestaaten – die Umwelt und damit die Lebensgrundlagen unserer Kinder und Enkelkinder bedrohen. Ein verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen wirkt dem entgegen. Nachhaltigkeit geht uns deshalb alle etwas an.“ Ralf Zimlich, Vorsitzender Geschäftsführer der WIRO Wohnen in Rostock, sagte dies zum Leistungsbericht seines Unternehmens und er sagt noch mehr: „Jeder Mensch hat ein Recht auf Wohnraum, Wasser und Energie. Wie kann die WIRO 70.000 Kunden bieten, was sie zum Leben brauchen, gleichzeitig den städtischen Haushalt konsolidieren und unser gemeinsames natürliches Erbe schützen? Die Antwort auf diese Frage geben die Mieterinnen und Mieter: Die Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen und guten Service werden sich künftig stark verändern: Mehr Singles, mehr Senioren und viele unterschiedliche Wohnkonzepte bestimmen dann die Nachfrage. Die Herausforderung ist, unter all den Maßgaben – bezahlbar, barrierefrei und energetisch fit – gute Angebote für alle zu schaffen, die sich bereits heute an den Kundenbedürfnissen von morgen orientieren.“

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft. Unser nächstes Heft 60 erscheint am 11. September 2013

Danke Ralf Zimlich! Sie sind ein Mut-Macher. Schauen wir in die Städte und Gemeinden in der Republik. Viele ihrer Kollegen handeln wie Sie, allen sei DANK, aber besonders Ihnen, Ralf Zimlich, gerade jetzt im August sind Ihre klaren Worte Balsam.

August 2013. Ein neues Mutmach-Heft, mit vielen neuen Inhalten.

Klicken Sie mal rein

Ihr Gerd Warda

Nord Art 2013

Panorama internationaler Gegenwartskunst



In Kooperation mit SCHLESWIG-HOLSTEIN –
Die Kulturzeitschrift für den Norden.

Die Zeitschrift zur NordArt 2013 mit über
230 Künstlern aus 55 Ländern liegt jetzt für Sie
bereit. Alles über die Macher, den Aufbau,
die Künstler und den weltweiten Erfolg.
Entdecken Sie diese einmalige Ausstellung für sich.

Hier können Sie NordArt 2013 –
Panorama internationaler Gegenwartskunst
und Ihre Ausgabe SCHLESWIG-HOLSTEIN –
Die Kulturzeitschrift für den Norden regelmäßig kaufen:

K-Press+Buch, Fernbahnhof Zoo 205,

Hardenbergplatz 3, 10623 Berlin /

K-Press+Buch, Schwerin Hbf. 231,

Im Hauptbahnhof, 19053 Schwerin /

K-Press+Buch, Bremen Hbf. 234,

Bahnhofplatz 15, 28195 Bremen /

K-Press+Buch, Neumünster Hbf. 157,

Konrad-Adenauer-Platz, 24534 Neumünster /

K-Press+Buch Rendsburg,

Hbf. 152 am Bahnhof 20, 24768 Rendsburg /

K-Press+Buch, Lübeck Hbf. 158,

Am Bahnhof 2-4, 23558 Lübeck /

K-Press+Buch, Itzehoe Hbf. 160,

Bahnhofstr. 32, 25524 Itzehoe /

K-Press+Buch, Pinneberg Hbf. 163,

Bahnhofplatz, 25421 Pinneberg /

K-Press+Buch, Elmshorn Hbf. 161,

Königstr. 2, 25335 Elmshorn /

Stilke Bad Oldesloe, Hbf. 156,

Käthe-Kollwitz-Strasse, 23843 Bad Oldesloe /

P&B Press+Books, HH-Hbf. 101,

Glockengiesserwall, 20095 Hamburg /

K-Press+Buch, HH-Dammtor Hbf. 110,

Theodor-Heuss-Platz, 20354 Hamburg /

K-Press+Buch, HH-Altona Fernb. 122,

Paul-Neumann-Platz, 22765 Hamburg /

P&B Press+Books, HH-Flughafen 137,

Flughafenstrasse 1-3, 22335 Hamburg /

K-Press+Buch, Ahrensburg S-Bhf 130,

22926 Ahrensburg /

Voss im Bahnhof Flensburg, Presse, Bücher,

Am Bundesbahnhof 2, 24937 Flensburg /

Voss im Bahnhof Husum, Presse, Bücher,

Poggenburgstraße 12, 25813 Husum

Das Heft gibt es natürlich auch auf der NordArt oder
per Mailbestellung: info@schleswig-holstein.sh.

Um-Frage

Thomas Ortmanns: „Die Wohnungswirtschaft braucht klare Entscheidungen und verlässliche Rahmenbedingungen“

Regulierungslandschaft der Banken, Basel III auf der einen Seite. Energiewende, Begrenzungen der Miethöhe, verlässliche Rahmenbedingungen auf der anderen Seite. In einem Gespräch mit wohnungswirtschaft-heute bezieht Thomas Ortmanns, Mitglied des Vorstands der Aareal Bank AG und verantwortet die Ressorts Institutionelle Wohnungswirtschaft, Treasury, Organisation und Information Technology, klar Stellung.



Aareal Bank Vorstand Thomas Ortmanns;
Foto Aareal

Herr Ortmanns, seit Ausbruch der Finanzkrise hat sich die Regulierungslandschaft für Banken stark verändert. Wie nehmen Sie das Thema Regulierung momentan war?

Der Wille zur Regulierung ist nach wie vor sehr ausgeprägt und hat in den vergangenen Monaten sogar noch einmal zugenommen. Dabei ist nach wie vor unklar, welche kumulativen Folgen das Bündel der bereits beschlossenen Maßnahmen haben wird. Die sich aus der Regulierung abzeichnenden Lasten für die Banken sind jedenfalls immens.

Dabei sollte die Regulierung vor allem das Finanzsystem nachhaltig stabilisieren...

Es ist unbestritten, dass die Politik hiermit ein grundsätzlich richtiges Ziel ausgegeben hat. Die Erfahrungen aus der Finanzkrise haben deutlich gezeigt, dass ein Mangel an Transparenz und langfristiger Orientierung ebenso wie ein zu geringer Haftungsbeitrag von Finanzinsti-

ten mit risikoreichem Geschäft ein nicht zu unterschätzendes Risiko darstellen. Eine maßvolle Regulierung, die einen besonneneren Umgang mit Risiken fördert, kann hier zur Krisenfestigkeit der Märkte beitragen. Wichtig aber ist, dass sie mit Augenmaß erfolgt und unterschiedlich risikobehaftete Geschäftsmodelle auch differenziert betrachtet. Davon kann derzeit keine Rede sein.

Welche Regulierungsmaßnahmen betreffen Sie besonders stark?

Aufgrund der Vorschriften des Regelwerks Basel III muss man als Bank etwa die Qualität und die Quantität des Eigenkapitals erhöhen. Gleichzeitig wird die Refinanzierung grundsätzlich durch eine Vielzahl neuer Regeln und Initiativen ebenso erschwert wie die rentierliche Anlage der vorzuhaltenden Liquidität. Und obwohl wir als Aareal Bank die anspruchsvollen Kapital- und Liquiditätsanforderungen nach Basel III bereits heute erfüllen, bedeutet dies auch für uns durchaus eine klare Belastung des wirtschaftlichen und unternehmerischen Handlungsspielraums.

Was bedeutet es konkret für Sie, ein Regelwerk wie Basel III umzusetzen?

Es bedeutet in erster Linie einen enormen Arbeitsaufwand. Das Reformpaket zur Umsetzung von Basel III umfasst rund 5000 DIN-A4-Seiten. Das muss alles erst einmal gelesen werden, um es dann Schritt für

Über Thomas Ortmanns:

Thomas Ortmanns ist seit 2005 Mitglied des Vorstands der Aareal Bank AG und verantwortet die Ressorts Institutionelle Wohnungswirtschaft, Treasury, Organisation und Information Technology. Er hat verschiedene Mandate inne, so beispielsweise als Vorsitzender des Aufsichtsrats der Aareon AG und der Deutsche Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft, sowie als Aufsichtsratsmitglied der HypZert GmbH, Deutschlands führendem Unternehmen im Bereich Personalzertifizierung von Immobiliengutachtern, und als Mitglied des Immobilienbeirats des Energieunternehmens MVV Energie AG. Zuvor war Thomas Ortmanns bei der Consart Management Consultants GmbH als geschäftsführender Partner tätig. Er begann seinen beruflichen Werdegang bei der Bayerischen Hypotheken- und Wechsel Bank. Der gebürtige Berliner (Jahrgang 1960) hat einen Abschluss als Diplom-Kaufmann der TU Berlin.

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

Schritt in interne und externe Geschäftsprozesse implementieren zu können. Für uns als mittelständisches Institut führt so eine Umsetzung zu einer extrem hohen Ressourcen- und Kostenbelastung, zumal sich viele Regulierungsmaßnahmen für uns als „moving target“ darstellen.

Befürchten Sie auch Konsequenzen auf makroökonomischer Ebene?

Die Volkswirtschaften insgesamt sehen sich damit konfrontiert, dass die Banken als Folge der Bankenregulierung Ihre Kreditvolumina reduzieren und damit für Wachstumsprogramme nicht mehr oder nur eingeschränkt zur Verfügung stehen. Das ist gefährlich. Wir dürfen die zentrale Funktion von Banken bei der Finanzierung der Wirtschaft gerade hier in Europa nicht unterschätzen. Denn anders als in den USA ist in Europa die Bankfinanzierung eine tragende Säule zur Refinanzierung der Investitionen besonders des Mittelstands. Diesem besonderen Merkmal unseres Wirtschaftslebens muss die Politik Rechnung tragen, sonst laufen wir Gefahr, die europäische Staatsschuldenkrise um eine Krise der europäischen Unternehmen zu erweitern. Das kann nicht das Ziel sein.

Trifft die Regulierung auch andere Wirtschaftsbereiche?

Viele Branchen sehen sich mit teilweise massiven Markteingriffen konfrontiert. Im Energiebereich zum Beispiel müssen die Unternehmen ebenfalls mit einem unsicheren politischen Ordnungsrahmen kämpfen. Auf die Unternehmen kommen neue Umlagen, Zuschläge oder Steuern, veränderte Regelungen bei der Stromerzeugung oder für die Förderung und Finanzierung der Energiewende zu. Darüber hinaus sind die Netzprobleme ungelöst und die Frage, ob Investitionen in zentrale oder dezentrale Stromerzeugung fließen sollen, ist nach wie vor unbeantwortet.

Die Energiewende ist auch für die Wohnungswirtschaft ein großes Thema...

In der Tat. Zum Beispiel sind die energetischen Anforderungen beim Neubau von Wohnraum teilweise so hoch, dass sich dieser für die Immobilienwirtschaft häufig nur noch im oberen Mietpreissegment rechnet, was aber oft nicht der Quartiersentwicklung dient. Auch die Rahmenbedingungen für langfristige Investitionsentscheidungen beispielsweise in die Kraft-Wärme-Koppelung sind in vielen Punkten noch unklar. Dadurch wird die Wohnungsknappheit für bezahlbaren Wohnraum vor allem in Ballungsregionen zusätzlich verschärft.

Was halten Sie von den diskutierten gesetzlichen Begrenzungen der Miethöhe?

Ich halte solche Eingriffe für gefährlich. Vermieten muss auch künftig wirtschaftlich attraktiv bleiben, sonst wird die Bereitschaft, den notwendigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und in Wohnungen zu investieren, spürbar nachlassen. Das, was momentan an Interventionen und Eingriffen politisch gewollt und diskutiert wird, hat eigentlich nicht mehr den Begriff „Ordnungspolitik“ verdient und setzt auch nicht den für jeden Markt erforderlichen Rahmen. Man muss daher leider eher von einem politischen Wettbewerb um immer mehr Eingriffe und Interventionen mit immer geringeren Halbwertszeiten reden. Wir alle, die wir in der Wohnungswirtschaft engagiert sind, sind aber auf klare Entscheidungen, verlässliche Rahmenbedingungen und eine gewisse Kontinuität angewiesen.

Wie wird sich die Regulierung auf Ihr Geschäft mit der Wohnungswirtschaft auswirken?

Wir waren durch die gesamte Finanzkrise hinweg für unsere Kunden da. Dies wird auch weiterhin so bleiben. Grund dafür ist unser solides Geschäftsmodell und unsere mittelständische Struktur, die uns die Fähigkeit gibt, uns schnell an neue Marktgegebenheiten anzupassen. Wir begehen in diesem Jahr unseren 90. Geburtstag. Dank dieser langjährigen Tradition, der umfassenden Erfahrung in unserem Geschäft, dem beständigen Willen zur Innovation sowie der Fähigkeit Verantwortung für unsere Kunden und Geschäftspartner zu übernehmen, bleiben wir so auch in Zukunft der ideale Partner für die institutionelle Wohnungswirtschaft.

Herr Ortmanns, danke für das offene Gespräch.

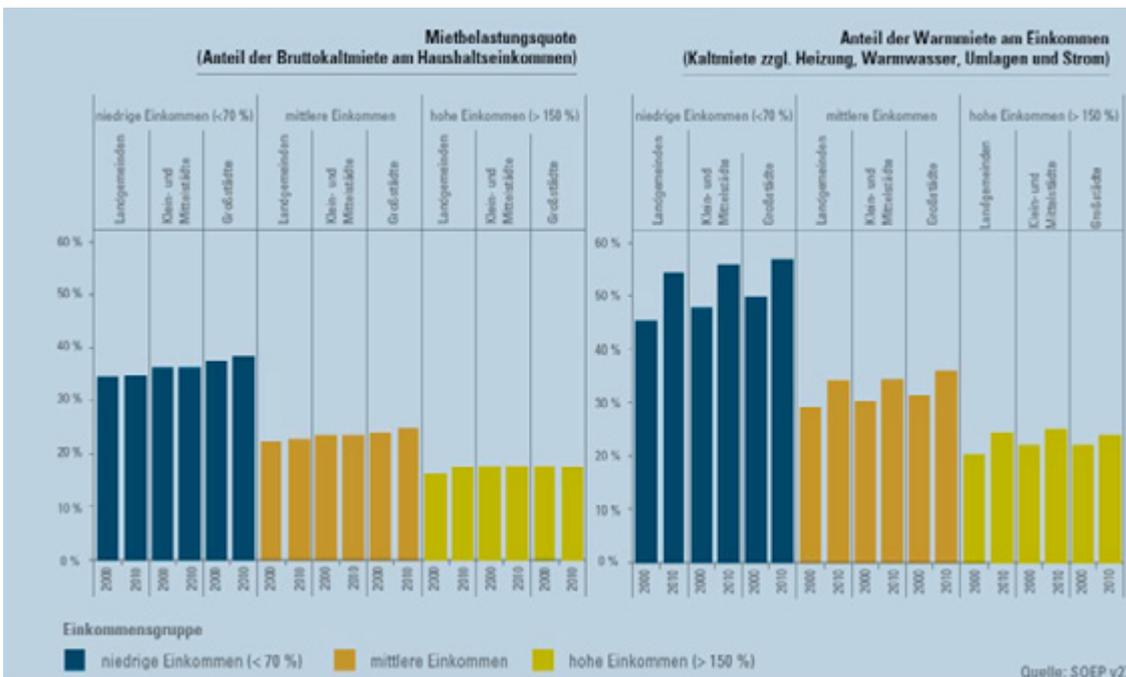
Über die Aareal Bank:

Die Aareal Bank Gruppe, die in diesem Jahr ihr 90-jähriges Jubiläum begeht, ist einer der führenden internationalen Immobilienspezialisten. Sie ist mit Mitarbeitern aus über 25 Nationen auf drei Kontinenten - in Europa, Nordamerika und Asien - vertreten. Die Muttergesellschaft des Konzerns ist die im MDAX gelistete Aareal Bank AG. Unter ihrem Dach sind die Unternehmen der Gruppe in den Geschäftssegmenten Strukturierte Immobilienfinanzierungen und Consulting / Dienstleistungen gebündelt. Im Geschäftssegment Strukturierte Immobilienfinanzierungen begleitet die Aareal Bank Gruppe nationale und internationale Kunden bei ihren Immobilienprojekten auf drei Kontinenten. Im Segment Consulting/ Dienstleistungen bietet die Aareal Bank Gruppe Lösungen für Kunden aus der Wohnungs- und der gewerblichen Immobilienwirtschaft sowie für die Energie- und Entsorgungswirtschaft. Diese umfassen spezialisierte Bankdienstleistungen und Electronic Banking sowie die automatisierte Abwicklung von Massenzahlungsverkehr und die Optimierung weiterführender Prozesse. Darüber hinaus konzentriert sie sich auf die Entwicklung und das Angebot von IT-Dienstleistungen und blickt dabei auf über 50 Jahre Erfahrung zurück. Besonderen Wert legt die Aareal Bank Gruppe dabei auf persönliche Beratung und auf die Produktgestaltung, um die individuellen Anforderungen ihrer Kunden zu erfüllen.

Um-Frage

Die Trends: Leben in der Stadt, Haushaltsstrukturen, Wohnzufriedenheit, Bezahlbarkeit des Wohnens und Umweltbeeinträchtigungen

Mehr als 25 Millionen Menschen leben in deutschen Großstädten. Die aktuelle Debatte um steigende Angebotsmieten in einigen Ballungsräumen zeigt, wie sensibel die Öffentlichkeit auf Veränderungen der städtischen Wohn- und Lebensbedingungen reagiert. Diese detailliert zu analysieren, ist Aufgabe der Stadtforschung. Grundlage sind kommunalstatistische und sozio-ökonomische Daten. Wie stark prägt der demografische Wandel Städte unterschiedlicher Größe?



BBSR Analytik kompakt (06/2013)

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
in Berlin mit 10 Bausen und 1000 Mitarbeitern

Demografischer Wandel, Haushaltsstrukturen, Wohnzufriedenheit

Mehr als 25 Mio. Menschen leben in deutschen Großstädten. Die aktuelle Debatte um steigende Angebotsmieten in einigen Ballungsräumen zeigt, wie sensibel die Öffentlichkeit auf Veränderungen der städtischen Wohn- und Lebensbedingungen reagiert. Diese detailliert zu analysieren, ist Aufgabe der Stadtforschung. Grundlage sind kommunalstatistische und sozio-ökonomische Daten. Wie stark prägt der demografische Wandel Städte unterschiedlicher Größe? Welchen Einfluss hat er auf die Struktur der Haushalte? Wie zufrieden sind die Menschen mit ihrem Wohnumfeld? Das aktuelle BBSR Kompakt Analysen 06/2013 stellt Datenquellen der BBSR-Stadtbeobachtung vor und zeigt anhand ausgewählter Beispiele, welche Trends sich damit unter anderem in Bezug auf demografischen Wandel, veränderte Haushaltsstrukturen, Wohnzufriedenheit und Bezahlbarkeit des Wohnens untersuchen lassen.

Leben in der Stadt

- Demografischer Wandel und Struktur der Stadtbevölkerung
- Neue Ökonomie: Entwicklung der Stadt-ökonomischen Profile
- Auswertungsbogen: Demografischer Wandel
- Auswertungsbogen: Haushaltsstrukturen in der Stadt
- Auswertungsbogen: Wohnzufriedenheit und Bezahlbarkeit des Wohnens
- Auswertungsbogen: Wahrnehmung von Umweltbeeinträchtigungen
- Fazit

Welchen Einfluss hat er auf die Struktur der Haushalte? Wie zufrieden sind die Menschen mit ihrem Wohnumfeld? Das aktuelle BBSR Kompakt Analysen 06/2013 stellt Datenquellen der BBSR-Stadtbeobachtung vor und zeigt anhand ausgewählter Beispiele, welche Trends sich damit unter anderem in Bezug auf demografischen Wandel, veränderte Haushaltsstrukturen, Wohnzufriedenheit und Bezahlbarkeit des Wohnens sowie die Wahrnehmung von Umweltbeeinträchtigungen untersuchen lassen.

[Per Klick zur Umfrage](#)

Sanierung und Revitalisierung

Zielgruppe

- > ArchitektenInnen
- > IngenieureInnen
- > StädteplanerInnen
- > DenkmalpflegerInnen
- > BaumeisterInnen
- > BauunternehmerInnen
- > ImmobilienverwalterInnen
- > GebäudeeigentümerInnen
- > UnternehmensberaterInnen
- > ImmobilieneigentümerInnen
- > VertreterInnen von Nischendisziplinen des Bauwesens

Zulassungsvoraussetzungen

InteressentInnen mit einem international anerkannten abgeschlossenen Hochschulstudium oder mit einer gleichzuhaltenden Qualifikation aufgrund einer sonstigen Ausbildung und einer relevanten facheinschlägigen Berufspraxis können zugelassen werden. Im Rahmen des Studienbewerbungsverfahrens ist das Ablegen einer Kompetenzbilanz und die Abhaltung eines Bewerbungsgesprächs mit der Lehrgangsbildung erforderlich.



Sprache

Deutsch

Veranstaltungsort

Donau-Universität Krems

Start

14. Oktober 2013

Abschluss

Master of Science (MSc)

Dauer: 4 Semester, berufsbegleitend

ECTS-Punkte: 90 ECTS

Teilnahmegebühr: EUR 14.500,-*

Akademische/-r ExpertIn

Dauer: 3 Semester, berufsbegleitend

ECTS-Punkte: 60 ECTS

Teilnahmegebühr: EUR 8.500,-*

* Keine Ust., steuerliche Absetzbarkeit durch Bildungsfreibeträge oder Werbungskosten, Zahlung in Teilbeträgen möglich.

www.donau-uni.ac.at/dbu/sanierung



Die Donau-Universität Krems ist spezialisiert auf berufs begleitende universitäre Weiterbildung und bietet exklusive Master-Studiengänge und Kurzprogramme in den Bereichen • Medizin, Gesundheit und Soziales • Wirtschaft und Unternehmensführung • Recht, Verwaltung und Internationales • Bildung, Medien und Kommunikation sowie • Kunst, Kultur und Bau. Mit fast 7.000 Studierenden und 14.000 AbsolventInnen aus 80 Ländern ist sie einer der führenden Anbieter von Weiterbildungsstudien in Europa. Die Donau-Universität Krems verbindet über 15 Jahre Erfahrung in post-gradualer Bildung mit Innovation in Forschung und Lehre. Krems liegt in der einzigartigen Natur- und Kulturlandschaft Wachau, 80 km von Wien entfernt.

Donau-Universität Krems. Die Universität für Weiterbildung.

Mit Unterstützung von



Information und Anmeldung

Dr. sc. techn. Dipl. Arch. ETH Christian Hanus (Lehrgangsbildung)

Tel. +43 (0)2732 893-2654

christian.hanus@donau-uni.ac.at

Annemarie Klaus (Assistenz)

Tel. +43 (0)2732 893-2653

sanierung@donau-uni.ac.at

Donau-Universität Krems

Department für Bauen und Umwelt

Dr.-Karl-Dorrek-Straße 30

3500 Krems, Österreich

Impressum

Herausgeber: Donau-Universität Krems, Department für Bauen und Umwelt

Für den Inhalt verantwortlich: Dr. sc. techn. Dipl. Arch. ETH Christian Hanus

Fotos: S.Stöckl, H.Humaus, Patrick Theurer

Druck: 06/2013; Alle Rechte vorbehalten. Änderungen vorbehalten.



MSc Sanierung und Revitalisierung

Universitätslehrgänge

Master of Science (MSc)

9 Modulwochen in 4 Semestern, berufsbegleitend

Akademische/-r ExpertIn

6 Modulwochen in 3 Semestern, berufsbegleitend

www.donau-uni.ac.at/dbu/sanierung



Foto: Franz Gugereil

Dauerhafte Nutzarmachung des Baubestands

Die qualitätsvolle Sanierung von Bestandbauten und Infrastrukturen stellt derzeit die zentrale Herausforderung der Bauwirtschaft dar. Im Spannungsfeld zwischen **Bauökonomie, Energieoptimierung, Bautechnik** und der **würdevollen Erhaltung** von Gebäuden gilt es, **benutzer-gerechte und ökologische Konzeptlösungen** zur **Nutzung, Bewirtschaftung und Werterhaltung** von Bauwerken zu finden, über alle **Maßstäbe** vom **Konstruktionsdetail, der Gebäudeauslegung bis hin zur städtebau-lichen Größenordnung.**



Curriculum



1. Semester

Modul 1 Nachhaltigkeit 14.-19.10.2013

Bauökologische Bewertung, Bauchemikalien, Innenraumschadstoffe, Demografie, Sozioökonomie

Modul 2 Bauphysik 25.-30.11.2013

Energieausweis, Thermografie, Brand- und Schallschutz, Kondensation und Schimmel

Modul 3 Bautechnik 27.01.-01.02.2014

Historische Baukonstruktionen, Baumängel, Wärmebrücken, Erdbebensicherheit, Mauerwerkstrockenlegung



2. Semester

Modul 4 Denkmalpflege und Baukultur 17.-22.03.2014

Denkmalpflege, Denkmalrecht, UNESCO-Welterbe, Energieeffizienz am Baudenkmal

Modul 5 Bauökonomie und Recht 28.04.-03.05.2014

Lebenszykluskosten, Amortisationsrechnung, sanierungsrelevante Rechtsfragen (MRG, WGG, WEG), Steuerrecht, Förderungen

Modul 6 Strukturierte Sanierungsprojektierung 26.-31.05.2014

Projektstrukturierung, -organisation und -steuerung, weiche Faktoren, Rhetorik, Projektentwicklung am Bestandsobjekt



3. Semester

Modul 7 Immobilienwirtschaft 15.-20.09.2014

Immobilienbewertung, Renditeberechnung, Standort- und Projektanalyse, Immobilien- und Projektvermarktung

Modul 8 Stadt- und Regionalentwicklung 10.-15.11.2014

Sanierung des urbanen und ländlichen Raums, nachhaltige Verkehrskonzepte, Kriminalsoziologie

Modul 9 Projekt 12.-17.01.2015

Interdisziplinäre Projektentwicklung und -bearbeitung mit Präsentation vor den zuständigen Objektverantwortlichen



4. Semester

Master-Thesis

Erarbeitung der Master-Thesis unter individueller wissenschaftlicher Fachbetreuung.

Lernkonzept

Die fachliche Auseinandersetzung mit **ökologischen, bauphysikalischen und bautechnischen Problemstellungen** erfolgt unter Anwendung aktueller **rechnergestützter Simulationsprogramme**, den neusten **Messinstrumenten** und anderer **Planungshilfsmittel**.

Zur weiteren **Veranschaulichung** der vermittelten Lehrinhalte werden **Objekte, Baustellen, Forschungsanstalten und Prüfzentren** be-sichtigt.

Die inhaltliche Vertiefung mit **baukulturellen und denkmalpflegerischen Aspekten** erfolgt an **konkreten Projekten** unter strategischer Abwägung zwischen Belangen der **Denkmalpflege** und der **Energieeffizienz, des Brandschutzes** und der **Barrierefreiheit**.

Die gesamten vermittelten theoretischen Inhalte werden an einem **re-alen Projekt** praktisch umgesetzt. Die LehrgangsteilnehmerInnen erar-beiten als **interdisziplinäre Planungsgruppe** ein Projekt mit dem Ziel, dieses in der Folge in die **Praxis umzusetzen**.

Lehrgangsziele

Die wissenschaftliche und zugleich praxisorientierte Vertiefung in die Materie ermöglicht die **Erkennung von zusätzlichen Handlungsfeldern** und **optimierter Konzeptlösungen** in der **strategischen Pro-jektentwicklung**.

Dank der engen **Verknüpfung** des **Universitätslehrgangs** mit den **Forschungstätigkeiten** der Donau-Universität Krems und ihrer Partner-institutionen wird der Einblick in **Fragestellungen** und in **Systement-wicklungen** gewährt, welche erst in **Zukunft** im Bauwesen relevant werden.

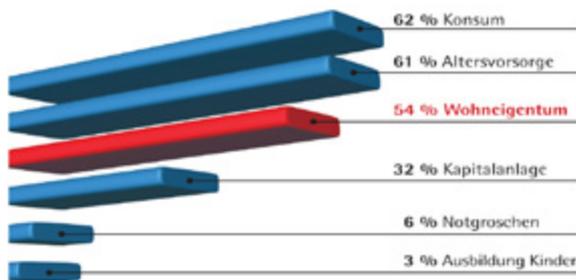
Die Erarbeitung der Master-Thesis ermöglicht die Erschließung eines wissenschaftlichen Fundaments für ein **neues, spezialisiertes Ge-schäftsfeld**. Auch besteht die Möglichkeit, die Master-Thesis mit den eigenen **beruflichen Tätigkeitsfeldern** oder mit **Forschungstätig-keiten der Universität** zu verknüpfen.

Mit den erworbenen Fachkompetenzen und dem Zugang zu einem **aktiven Netzwerk**, werden Sie für Ihr Berufsumfeld ein/-e ver-sierte/-r und vielgefragte/-r AnsprechpartnerIn.

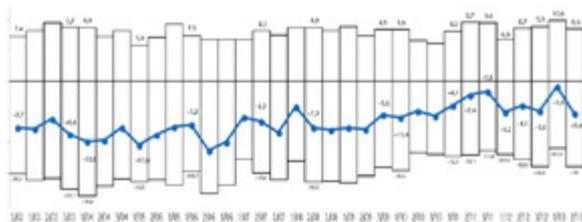
Um-Frage

Privaten Bausparkassen Sommerumfrage 2013: Sparziele „Konsum“ und „Altersvorsorge“ fast gleichauf

Die Sparziele „Konsum“ und „Altersvorsorge“ liegen jetzt fast gleichauf an der Spitze. Sie haben aber ihre Plätze getauscht. Den dritten Rang belegt wie bisher „Erwerb und Renovierung von Wohneigentum“. Das zeigt die zum 48. 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, Durchschnittliche Anteil in %, Quelle Verband der Bausparkassen e.V., Infratest



Sparklima-Index Deutschland, Quelle Verband der Bausparkassen e.V., Infratest

zentpunkte auf 49 Prozent gestiegen. Der Vorjahreswert wurde damit wieder erreicht. Was die zukünftige Sparbereitschaft angeht, zeigt sich jedoch eine gewisse Unsicherheit: Zwar überwiegt nach wie vor die Zuversicht einer breiten Mehrheit von 71 Prozent, an ihrem künftigen Sparverhalten nichts ändern zu müssen. 14 Prozent der Befragten geben jedoch an, von nun an weniger sparen zu wollen; im Frühjahr waren das nur 11 Prozent. Neun Prozent – statt zuvor 10 Prozent – wollen mehr sparen. Folglich sinkt 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 -1,0 im Frühjahr liegt er im Sommer 2013 bei nunmehr -5,4.

Alexander Nothaft

Mit einem Zuwachs gegenüber der Frühjahrsumfrage um zwei Prozentpunkte auf 62 Prozent liegt das Sparziel „Konsum“ im Sommer 2013 wieder ganz vorne. Auf Platz 2 folgt der bisherige Spitzenreiter „Altersvorsorge“. Dieses Sparziel verlor einen Prozentpunkt und erreicht jetzt einen Wert von 61 Prozent. Drittwichtigstes Sparziel bleibt „Erwerb/Renovierung von Wohneigentum“. Dieses verzeichnete einen Zuwachs um zwei Prozentpunkte auf 54 Prozent. Erst mit großem Abstand folgt das Sparziel „Kapitalanlage“, das mit 32 Prozent der Nennungen weiterhin rund 10 Prozentpunkte weniger erreicht als in der Zeit vor Ausbruch der Finanzkrise. „54 Prozent bei Wohneigentum – das ist der höchste Wert seit 2007“, erklärte dazu der Vorstandsvorsitzende des Verbandes der Privaten Bausparkassen, Andreas J. Zehnder. „Hauptmotiv ist die Altersvorsorge. Eigene vier Wände gelten als besonders sicher. Ein Argument, das seit der Finanzkrise immer mehr zählt.“ Der Anteil der Sparer ist gegenüber dem Frühjahr 2013 erfreulicherweise um vier Prozentpunkte auf 49 Prozent gestiegen.

71 % sind zuversichtlich

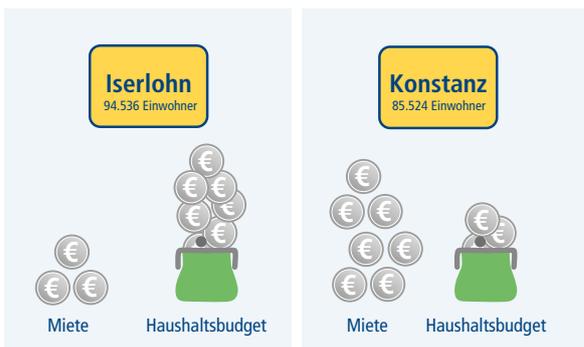
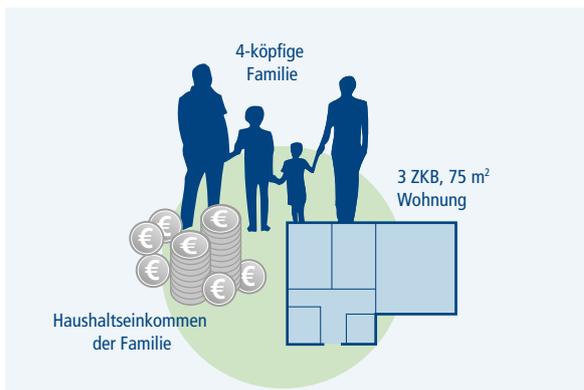
Um-Frage

In größeren Städten: einkommensschwache Familien durch hohe Mieten oftmals unterhalb der staatlichen Grundsicherung

In mehr als jeder zweiten größeren Stadt erhöhen die Mietpreise das Armutsrisiko von Kindern. Vielerorts herrscht ein erheblicher Mangel an Wohnungen, die für Familien geeignet und auch bei niedrigem Einkommen erschwinglich sind. Kinder wachsen daher längst nicht nur dann in armen Verhältnissen auf, wenn ihre Familie staatliche Grundsicherung bezieht. Eine aktuelle Studie der empirica AG im Auftrag der Bertelsmann Stiftung belegt: Wer als Familie weniger als 60 Prozent des ortsüblichen mittleren Einkommens verdient, hat in 60 der 100 größten deutschen Städte nach Abzug der Miete im Durchschnitt weniger Geld zur Verfügung als eine Hartz-IV-Familie. „Familien aus der unteren Mittelschicht und oberen Unterschicht geraten in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt finanziell stark unter Druck. Armut muss in Deutschland stärker regional erfasst und bekämpft werden“, sagte Jörg Dräger, Vorstand der Bertelsmann Stiftung.

Armut nicht nur eine Frage von Hartz IV

Armut ist nicht nur eine Frage des Einkommens



Wer ist in Deutschland eigentlich arm? Die Frage ist nicht leicht zu beantworten, weil bislang alle Armutsdefinitionen zu mehr oder weniger starken Verzerrungen führen. Das liegt zum einen daran, dass eine bundesweit einheitliche Armutsgrenze regionale Unterschiede der Lebenshaltungskosten außer Acht lässt – ein Einkommen von 2.000 Euro ist etwa in Zwickau ungleich mehr wert als in Hamburg. Zum anderen hat auch die übliche relative Definition von Armut ausschließlich anhand der regionalen Durchschnittseinkommen nur eingeschränkte Aussagekraft: Wer in einer sehr wohlhabenden Stadt weniger als 60 Prozent des durchschnittlichen Einkommens verdient, ist sicherlich im Vergleich weniger wohlhabend, aber nicht notwendigerweise arm. Die Bertelsmann Stiftung verfolgt in der vorliegenden Studie deshalb einen neuen Ansatz: Sie berechnet für die 100 größten deutschen Städte, was eine nach regionalen Maßstäben einkommensschwache vierköpfige Familie monatlich ausgeben kann, nachdem sie die Kosten für das mit Abstand teuerste Konsumgut beglichen hat – das Wohnen.

Die Ergebnisse der Studie zeigen zum Teil drastische Auswirkungen des Wohnungsmarkts auf das Budget von Familien, die weniger als

Die Ergebnisse der Studie basieren auf Sonderauswertungen des Mikrozensus 2011, einer repräsentativen Haushaltsbefragung der amtlichen Statistik in Deutschland. Die Daten zu den Wohnkosten basieren auf einer exklusiv für diese Studie erstellten Sonderauswertung der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH), einer der umfangreichsten Auswertungen von Immobilienangeboten in Deutschland. Die Modellrechnung geht aus von einer vierköpfigen Familie mit zwei Erwachsenen, einem Kind zwischen 0 und 7 sowie einem Kind zwischen 7 und 14 Jahren. Nicht berücksichtigt werden in den Berechnungen des verfügbaren Familieneinkommens die staatlich übernommenen Kosten der Unterkunft.

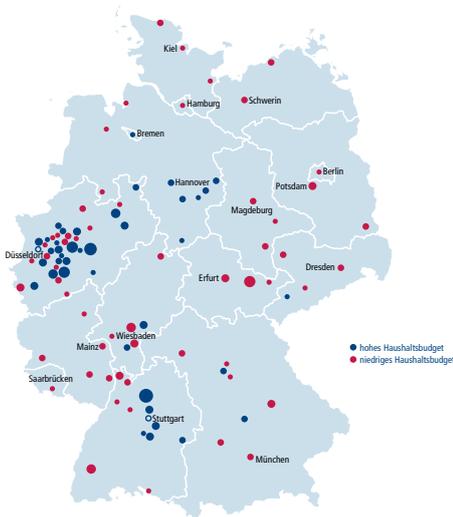
Gesucht: Bezahlbarer Wohnraum

Räumliche Konzentration der geeigneten und finanzierbaren Wohnangebote für arme Familien



Armutsrisiko Wohnort

Abweichung des Haushaltsbudgets armer Familien vom Niveau der staatlichen Grundsicherung*



* SGB-II-Regelsatz

Quelle: eigene Berechnung, Sonderauswertung Mikrozensus 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH), Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (Destatis), § 20 Absatz 5 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch

Finden Sie Ihre Stadt unter: www.keck-atlas.de/studie-wohnen-armut

60 Prozent des ortsüblichen mittleren Einkommens erzielen: In Jena bleiben einer Familie mit zwei Kindern nach Überweisung der Miete rechnerisch nur 666 Euro pro Monat. Das verfügbare Einkommen liegt demnach 43 Prozent unter der staatlichen Grundsicherung, auf die eine vergleichbare Familie ohne Erwerbseinkommen Anspruch hat und die bundesweit einheitlich 1.169 Euro beträgt. Ähnliche Auswirkungen haben die hohen Wohnkosten in Frankfurt/Main, Freiburg und Regensburg, wo einkommensschwache Familien nach Entrichtung der Miete durchschnittlich 37, 33 und 26 Prozent unter Hartz-IV-Niveau landen. „Armut beeinträchtigt das Aufwachsen von Kindern. Wir müssen vor Ort genauer hinschauen, welche Familien mit Kindern mehr Unterstützung für gute Bildungs- und Entwicklungschancen benötigen“, sagte Dräger.

Das regionale Einkommens- und Mietpreisniveau kann sich aber auch umgekehrt bemerkbar machen: In Heilbronn, wo relativ hohe Durchschnittseinkommen auf einen entspannteren Wohnungsmarkt treffen, hat eine Familie unter denselben Annahmen monatlich 1.941 Euro zur Verfügung, mithin 66 Prozent mehr als die staatliche Grundsicherung. Auch in Iserlohn, Witten und Bergisch-Gladbach sinkt durch günstigere Mieten das Armutsrisiko für Familien mit Kindern. Dort liegt das Budget von einkommensschwachen Familien nach Abzug der Wohnkosten 53, 48 und 45 Prozent oberhalb der staatlichen Grundsicherung.

Dementsprechend unterschiedlich hoch ist der Anteil der Wohnkosten am Familieneinkommen. In Frankfurt/Main, Jena, Freiburg und München geben einkommensschwache Familien durchschnittlich mindestens jeden zweiten Euro für die Miete aus. In Iserlohn und Witten hingegen bleiben 80 Prozent des Familieneinkommens für sonstige Lebensbereiche.

Möchte eine Familie maximal 30 Prozent ihres Einkommens – das ist der bundesweite Durchschnittswert – fürs Wohnen ausgeben, tendiert mancherorts das Angebot auf dem Wohnungsmarkt gegen null. In Frankfurt am Main, Offenbach, Freiburg, Konstanz, München, Potsdam und Jena können sich dann Familien mit niedrigen Einkommen von allen fa-

Die Studie wurde im Rahmen des Projektes „KECK: Kommunale Entwicklung – Chancen für Kinder“ erstellt, dessen Ziel es ist, ein gelingendes Aufwachsen aller Kinder durch bedarfsgerechten Einsatz kommunaler Ressourcen zu unterstützen. Für eine passgenaue Politik, die sich am jeweiligen Sozialraum ausrichtet, stellt die Bertelsmann Stiftung den Kommunen kostenlos Analyse-Instrumente wie den KECK-Atlas zur Verfügung.

Rückfragen an: Anette Stein, Telefon: 0 52 41 / 81 81 274 E-Mail: anette.stein@bertelsmann-stiftung.de

Carina Schnirch, Telefon: 0 52 41 / 81 81 170

E-Mail: carina.schnirch@bertelsmann-stiftung.de

Zur Studie, Presse-Grafiken und Profile der 100 analysierten Städte finden Sie unter www.bertelsmann-stiftung.de und www.keck-atlas.de.

milieugeeigneten Angeboten nur jede hundertste Wohnung leisten. Anders in Hildesheim und Zwickau, wo sich mit 30 Prozent des Familieneinkommens mehr als 40 Prozent der angebotenen Wohnungen finanzieren lassen. Die Studie vermittelt auch einen Eindruck davon, wie der Wohnungsmarkt die soziale Spaltung einer Stadt verstärken kann. Denn in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt gibt es nur noch wenige Stadtteile, in denen einkommensschwache Familien eine nennenswerte Zahl von bezahlbaren Wohnungen finden. Strukturdaten der Städte erlauben laut der Studie nur bedingt Rückschlüsse auf die Entwicklung des örtlichen Wohnungsmarkts.

Die Wirtschaftskraft einer Stadt ist ebenso wenig allein ausschlaggebend für das Mietniveau wie das quantitative Angebot an Wohnungen, die von Größe und Zuschnitt für Familien geeignet sind. Am ehesten ist noch ein Zusammenhang zur demographischen Entwicklung festzustellen – in wachsenden Städten schrumpft tendenziell der Wohnungsmarkt im unteren Preissegment. „Der kommunale Wohnungsmarkt hat einen erheblichen Einfluss auf das Armutsrisiko von Kindern“, sagte Dräger: „Neben wohnungsmarktpolitischen Entscheidungen bedarf es in erster Linie einer gezielten Förderung von benachteiligten Stadtvierteln, um armen Kindern bessere Entwicklungs- und Bildungschancen zu bieten.“

Anette Stein
Carina Schnirch

Studium Immobilienwirtschaft



Hochschule für
Wirtschaft und Umwelt
Nürtingen-Geislingen

Eine der besten Adressen



für die Immobilienwirtschaft

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

Studiengang Immobilienwirtschaft
Parkstraße 4
73312 Geislingen an der Steige

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

www.studium-immobilien.de

Um-Frage

URBANA-Vorstand Maiwaldt: Der Königsweg der dezentralen Versorgung – Wärme und Strom für die Mieter aus eigener Produktion

Die Energiewende kommt nur langsam voran. Die Kosten hierfür, die die Politik verkündet kann Otto-Normal-Mieter langfristig kaum tragen. Wohnungsunternehmen überlegen, wie sie zum Wohle ihrer Mieter das Wohnen, die Wärme- und Energiekosten nachhaltig bezahlbar „halten“ können. Dämmung und EnEV ist hier nicht alles. Die dezentrale Eigenwärme- und Stromproduktion rückt hier in den Fokus. Ein Unternehmen, das auf diesem Gebiet jahrzehntelange Erfahrung hat, ist die URBANA. Lesen Sie Jan-Christoph Maiwaldt, Vorstand der URBANA, im Gespräch mit wohnungswirtschaft-heute Chefredakteur Gerd Warda.



Jan-Christoph Maiwaldt, Vorstand der URBANA

Gerd Warda: In der Wohnungswirtschaft ist Neubau angesagt. Doch wer baut muss Bausteine haben, die auch 2050 noch aktuell sind: Ideen, Materialien, Lösungen. Ebenso zukunftsweisend müssen die Ideen und Lösungen bei der stetigen Modernisierung des Bestandes sein. Herr Maiwaldt, wie schätzen Sie die momentane Situation der Wohnungswirtschaft ein?

Jan-Christoph Maiwaldt: Das beschreiben sie ganz richtig, Herr Warda. Die Wohnungswirtschaft steht unter enormem Druck. Denn neben dem von Ihnen erwähnten Neubau und dem was dort – vor allem von Wohnungsbaugesellschaften, die auch von den Kommunen mitbestimmt werden – erwartet wird, geht es insbesondere darum, im Bestand CO2 einzusparen und den Bestand zu erneuern:

Es gibt in Bezug auf Heizanlagen und Wärmeversorgung von Bestandsimmobilien einen großen Investitionsstau. Hinzu kommen erhöhte Anforderungen von der Mieterseite. Mieter haben mit ihren hohen Nebenkosten – also ihrem hohen Energiekostenanteil im Verhältnis zum Kaltmietenanteil – längst bemerkt, dass nur Wohnraum, der auch in Zukunft niedrigere Energie- und Nebenkosten verspricht, attraktiv ist.

Wir sehen die Wohnungswirtschaft vor großen Herausforderungen: Forderungen nach Komfortniveauerhöhung, zum Beispiel altersgerechtem Bauen, sowie dem energetischem Investitionsstau im Bestand auf der einen Seite und der Kostensensibilität der Mieter auf der anderen Seite.

GW: Und mit welchen Strategien und Bausteinen reagieren Sie darauf?

J-CM: Wir versuchen, der Situation gerecht zu werden. Mit URBANA sind wir seit 50 Jahren in einer Position, in der wir, unabhängig von Energieversorgern, versuchen, uns in die Lage unserer Kunden, nämlich der Wohnungswirtschaft, zu versetzen. Wir fragen uns: Was können wir beitragen, dass die Herausforderungen, vor denen die Wohnungswirtschaft steht, gemeistert werden können?

Der Neubau, das muss man fairerweise sagen, ist ein Bereich, um den wir uns auch, aber nicht primär, kümmern. Hier hat sich unabhängig von Heiz- und Energieversorgungsstrukturen technologisch sehr viel getan. Die generelle Tendenz geht zum „Energieplushaus“, anstatt zu weiterhin energieverbrauchenden Immobilien. Selbstverständlich müssen wir jedoch auf die Entwicklungen bis 2025 und 2050 schauen, denn wir schließen mit unseren Kunden in der Wohnungswirtschaft Verträge von zehn bis zwanzig Jahren Laufzeit – da müssen wir uns auch über unsere zukünftige Rolle im Neubau Gedanken machen.

GW: Und wie gestaltet sich Ihre gegenwärtige Rolle im Bestand?

J-CM: Mit den Bestandsimmobilien sind eine Reihe von Herausforderungen für uns verbunden. Und hier haben wir ganz pragmatische Ansätze, die Ist-Situation der Liegenschaften zu nutzen: In der Regel finden wir einen Kesselbestand vor, der in starkem Maße noch durch fossile Brennstoffe bestimmt wird – überwiegend durch Gas, seltener durch Heizöl. Wir setzen auf das Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung und ermöglichen durch Beistellung von Blockheizkraftwerken, die heute effizienteste technische Methode umzusetzen – nämlich durch Gas und Biogas betriebene Motoren sowohl Wärme in der Grundlast als auch Strom zu produzieren. Wir haben hier eine langjährige Erfahrung, da wir wärmegeführt an diese Themen herangehen.

Die URBANA wird in Zukunft also nicht nur Wärme zur Verfügung stellen sondern auch Strom. Und zwar so, dass die Wohnungswirtschaft diesen direkt an ihre Mieter vermarkten kann. Das halten wir für den Königsweg der dezentralen Versorgung. Dadurch schaffen wir für die Wohnungswirtschaft eine ganze Reihe von Optionen, die dann mit uns gemeinsam genutzt werden können.

GW: Wie machen sie das? Gehen sie Symbiosen mit den Wohnungsunternehmen ein um den Strom zu den Mietern zu bringen?

J-CM: Wir spüren den Trend, dass die Wohnungswirtschaft aufgrund der von mir beschriebenen Sandwich-Position immer mehr in die eigene Hand nehmen möchte. Und da fragen wir uns, wie können wir sie dabei unterstützen? Und wie können wir organisieren, dass im Bereich der dezentralen Produktion bzw. der mieterbeteiligten Energieversorgung die notwendigen Kernkompetenzen richtig zusammengeführt werden? Derzeit führen wir mit mehreren Wohnungsunternehmen eine sorgfältige Analyse der Ist-Situation durch und stellen dabei fest, dass wir bei den bislang fokussierten großen Anlagen gute gemeinsame Lösungen finden können.

Einen weiteren wichtigen Ansatzpunkt sehen wir in der Optimierung der Versorgungssituation der vielen kleinen Anlagen. Unsere Vorschläge dazu: die Clusterung von Wohnungs- und Liegenschaftszusammenhängen, die bisher jeweils durch eigene Kleinanlagen versorgt wurden. Hier gilt es also zu prüfen, ob nicht Objektwärmenetze oder Kleinwärmenetze geeignete Lösungen darstellen könnten – oder aber Einzelgasthermen mit zentraler Fernwartung.

Und was die zentrale Fernwartung angeht: sie stellt für uns die sinnvollere Lösung dar als die individuelle durch den einzelnen Mieter. Dessen Verbrauchsbewusstsein und sein Wille zum Energiesparen in allen Ehren, wir glauben fest daran, dass nur automatisierte und sehr intelligente zentrale Steuerungen dafür sorgen können, dass Energieverbräuche wirklich effizienter geregelt werden.

GW: Sie stehen nicht nur für die URBANA, sondern auch für die Unternehmensschwester Kalorimeta, den Messdienstleister. Die Wohnungswirtschaft sucht nach Partnern mit Kernkompetenzen. Wo liegen die Ihren?

J-CM: Das ist richtig, Herr Warda. Unsere Beziehungen in die Wohnungswirtschaft fußen auch auf unserer großen Dienstleistungsplattform KALORIMETA, die aus dem Abrechnungs- und Messdienst kommt und deren Zuverlässigkeit sich über Jahre bewährt hat. Meine Ausführungen beschränken sich also nicht allein auf URBANA. Diese steht allerdings bei unserem Thema im Mittelpunkt.

Wir richten die URBANA als Energiedienstleistungsunternehmen der Zukunft aus. Ein Unternehmen, das, mit einem Fokus auf die Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft, die alle einzelnen Elemente der Energiedienstleistungen zusammenbringen kann und dadurch Lösungen etabliert, die langfristig Bestand haben und auch noch 2025 und 2050 optimal sind – vom Heizungskeller bis in die Wohnung.

Wir kommen aus der Fernwärme. Aus der großen zentralen Wärmeversorgung. Und damit gehören wir auch zu denjenigen, die ihre Kompetenz aus dem versorgungssicheren Großanlagenbetrieb schöpfen. Wir erkennen jedoch, dass es in der Wohnungswirtschaft ein breites Feld gibt, in welchem wir mit unserem Know-How auch die kleineren Zusammenhänge ökonomisch sinnvoll und effizient optimieren können.

GW: Worin liegt diese Zuverlässigkeit?

J-CM: Zuverlässigkeit bedeutet hier folgendes: Wenn der Mieter beim Wohnungsunternehmen nicht anruft, haben wir alles richtig gemacht. Für uns stellt sich nun die Frage, wie sich diese Kompetenzen intelligent miteinander verbinden lassen: Gutes Messen führt am Ende zu höherer Effizienz, durch das Messen sind wir bereits in der Wohnung und können daraus zusätzliche Nutzen für unsere Praxis im Heizungskeller ziehen. Zum Beispiel durch die angesprochene zentrale Steuerung auf Basis ermittelter Verbrauchsdaten. Hinzu kommt, dass URBANA an den Warmwasseranlagen die von KALORIMETA durchgeführte Dienstleistung der Trinkwasserverprobung vorbereitet, Beides zusammen führt zu dem Lösungspaket, das wir anbieten.

GW: Der Ansatz, nicht mehr in großen, sondern in kleineren Einheiten zu denken bezieht sich ja auch auf den Bereich kleinere Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, zum Teil ländlicher Raum etc. Sind das jetzt Ihre neuen Zielgruppen? Tun Sie dort neue Märkte auf?

J-CM: Ja und nein. Was den ländlichen Raum angeht muss ich Sie etwas enttäuschen: Wir heißen URBANA und leben in der Stadt. Und die größeren Systeme von „smarten“ Städten bieten den höchsten Optimierungsspielraum. Insofern müssen wir ebendort, wo wir die größten Hebel der Energiewende vorfinden, auch ansetzen. Dort nämlich, wo die meisten Menschen auf engstem Raum zusammenleben. Das sind nun mal Städte. Innerhalb der Städte sind es Quartiere, mit Wohnungs- und Liegenschaftsbeständen, die zu Clustern zusammengeführt werden müssen. Unsere Unabhängigkeit kann bei unterschiedlichen Besitzern von Liegenschaften in einem Quartier dazu beitragen, dass hier eine gemeinsame Wärme- und Stromversorgung von URBANA etabliert wird.

GW: Ländlicher Raum würde bedeuten: Weg von München, Frankfurt und anderen Ballungsgebieten und hin zu Städten wie Herne?

J-CM: In Bezug auf die Stadtgrößen schließen wir für uns nichts aus. Natürlich kann man eine gewisse Dominanz von Stadtwerken beobachten, die sich ja auch um diese Themen kümmern, die in ähnliche Richtungen gehen und auch zum Teil über die notwendigen Kompetenzen verfügen, um so etwas für eine Stadt oder ein Quartier effizient zu organisieren, die aber auch immer wieder mit Hintergründen von Energieversorgern ausgestattet sind, und deren Unabhängigkeit man, je nachdem wie sie aufgestellt sind, durchaus in Zweifel ziehen kann. Hier versuchen wir unseren Punkt zu machen: Wir bieten deshalb auch nicht an unseren Namen gebunden Dienstleistungen und Strukturen an, die man als Stadtwerk braucht. Wir bilden die gesamte Wertschöpfungskette vom Energieproduzenten bis hin zur Abrechnung an den Wohnungseigentümer oder Mieter ab

GW: Es gibt bundesweit ca. 800 Stadtwerke, die im starken Konkurrenzkampf zu den großen Playern stehen. Und sie haben ein Problem: Sie meiden direkte Ansprache sowie Kundennähe und geben sich strukturell eher als Sachwalter hoheitlicher Dinge. Ihnen fehlt der Marketing-Aspekt, den Sie mit Ihrem Unternehmen hingegen mitbringen. Wären sie offen für Kooperationen mit Stadtwerken?

J-CM: Das kann und will so ich nicht bestätigen, da es uns nicht zusteht, darüber eine Bewertung abzugeben und sich hier in den letzten Jahren auch viel bewegt hat. In der Tat müssen wir uns schon seit 50 Jahren als privates Unternehmen selbst am Markt behaupten. Dadurch haben wir sehr früh Kundennähe und Marketingstärke entwickeln müssen. Wir wären durchaus bereit, diese zur Verfügung zu stellen und unsere Erfahrungen zu teilen, wenn das dazu führt, dass wir dadurch in Städten und Regionen mehr für die Wohnungswirtschaft tun können als wir alleine leisten können.

GW: Zurück zum Mieter. Thema Stromkauf, Kaltmiete, Warmmiete. Nicht nur im Neubau sondern vor allem im Bestand, dessen Volumen ja viel größer ist, geht es darum, beste Qualität einzusetzen und höchste Standards zu erfüllen. Denn wer jetzt in den Bestand investiert, möchte mit diesem ja auch für die nächsten zwanzig bis vierzig Jahre aktuell bleiben und die Warmmiete nicht ausufern lassen. Da ist bei den Wohnungsunternehmen die oberste Priorität, Strom zu verkaufen....

J-CM: An eine Bestandsliegenschaft gehen wir ganz praktisch und wärmegeführt heran. Soll heißen, dass wir zunächst die Leistungsfähigkeit des bestehenden Kessels prüfen und Empfehlungen geben, wenn wir entlang der erzielten Nutzungsgrade und den damit zusammenhängenden Wartungs- und Betriebskosten einen Investitionsbedarf sehen. In der Regel ist es so, dass die Wärmebedarfe der Bestandsimmobilien ab-

nehmen, sodass wir häufig auf Anlagegrößen treffen, die wir bei der Übernahme der Wärmeversorgung nicht mehr dauerhaft aus dem Hauptkessel bedienen. Zum Zwecke der Versorgungssicherheit behalten wir die funktionstüchtigen Altkesselstrukturen bei, um in den Spitzen mit den Kesseln Wärme zu produzieren. Daneben etablieren wir das Blockheizkraftwerk, das die Grundlast der Wärmeversorgung trägt und dementsprechend dimensioniert wird. Zusätzlich produziert es über die Laufzeit Strom.

Damit wollen wir etwa 50 % des Strombedarfs einer Liegenschaft abdecken – und zwar nicht nur den Allgemein-Strom, sondern auch jenen der Mieter oder Wohnungseigentümer. Diesen Strom plus die anderen 50% liefern wir aus einer Hand. Dafür sind wir die Kooperation mit der Hamburger EHA Energie-Handels-Gesellschaft eingegangen, die uns ermöglicht, direkt an den Strom- und Gasmärkten einzukaufen und eigene Bilanzkreise aufzubauen. Dadurch können wir völlig unkompliziert – als Stromversorger mit Vermarktungskompetenz – beide Stromwelten zusammenbringen: die zentral und die dezentral versorgte Stromwelt.

GW: Herr Maiwaldt, ich danke Ihnen für das Gespräch.



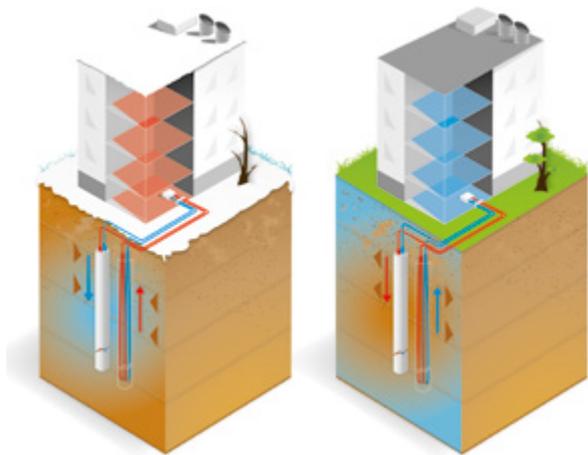
www.designer-architekt.de



Energie/Umwelt

Zukunftsfähig Wohnen: Heute schon ein Haus für morgen bauen

Wer heute ein Eigenheim plant, baut ein Haus für Jahrzehnte. Die in puncto Dämmung und Primärenergieverbrauch immer anspruchsvoller werdenden gesetzlichen Regelungen verdeutlichen den Zukunftstrend: Häuser, die Energie sparen, schonen bei der Eigennutzung nicht nur den Geldbeutel, sondern steigern auch den Wert der Immobilie nachhaltig – das macht sich bei einem Weiterverkauf bezahlt.



Weil Wärmepumpensysteme je nach Bedarf entweder Umweltwärme in das Gebäude hinein oder überschüssige Raumwärme aus dem Gebäude heraus transportieren können, gelten die Allroundtalente auch in Sachen Kühlung als erste Wahl; Quelle: BWP

KfW-Standards erfüllen, verlieren durch ihre hochdämmende Gebäudehülle kaum mehr Wärme und heizen sie sich deshalb insbesondere in der warmen Jahreszeit regelrecht auf. Bei der Planung von Niedrigstenergiehäusern, die oft schon im Frühjahr mehr Kühl- als Heizbedarf aufweisen, werde deshalb schon heute meist standardmäßig eine Kühlung eingebaut, so Stawiarski. Allgemein prognostizieren Bauexperten einen spürbaren Trend zur Kühlung auch in Wohngebäuden, der sich ähnlich wie im Neuwagenmarkt entwickeln könnte: Binnen weniger Jahre wandelte sich die Klimaanlage selbst im preisgünstigen Segment von der Luxus- zur Standardausstattung, die Marktdurchdringung liegt heute bei 95 Prozent. Wer auf den aus Hotel oder Büro gewohnten Komfort auch im eigenen Heim nicht verzichten will, sollte das bei der Planung der Wärmepumpenanlage gleich mit berücksichtigen, um auch hier nachhaltig Energie und Geld zu sparen.

Weil Wärmepumpensysteme je nach Bedarf entweder Umweltwärme in das Gebäude hinein oder überschüssige Raumwärme aus dem Gebäude heraus transportieren können, sind sie auch in Sachen Kühlung die erste Wahl. Insbesondere Erd- und Grundwasserwärmepumpen punkten bei der Effizienz durch die besonders energiesparende „passive Kühlung“, die sich das auch im Sommer mit einer Temperatur von etwa 9 bis 10°C schön kühle Erdreich bzw. Grundwasser zunutze macht: Bei der passiven Kühlung bleibt der Verdichter der Wärmepumpe aus. Vielmehr wird die den Räumen über die Heiz- beziehungsweise Kühlflächen entzogene Wärme direkt an das Erdreich oder Grundwasser abgeleitet.

Experten sind sich deshalb einig: Wer heute ein zukunftsfähiges Haus will, sollte mindestens ein KfW-Effizienzhaus 55, besser noch den Passivhausstandard (KfW-Effizienzhaus 40) oder den Plus-Energie-Haus-Standard anstreben. Dabei sagt die Zahl aus, wie viel Energie prozentual im Vergleich zum „Standard-Haus“ nach Energie-Einsparverordnung (EnEV) verbraucht wird. Karl-Heinz Stawiarski vom Bundesverband Wärmepumpe (BWP) erklärt: „Durch den Einbau einer Wärmepumpe – vielleicht sogar in Kombination mit einer PV-Anlage – können diese anspruchsvollen Effizienzstandards problemlos erreicht werden. Damit sichern sich Bauherren und Sanierer nicht nur staatliche Tilgungszuschüsse von bis zu 50.000€ je Wohneinheit – und auch bei einem möglichen Verkauf ist dieses Gütesiegel bares Geld wert.“ Das hat auch der Markt erkannt: Bereits heute stehen in 80 % der KfW-Häuser ab Effizienzklasse 55 Wärmepumpen. Bei aller Sparerei sollte man den Komfort nicht vergessen: Häuser, die anspruchsvolle

Bundesverband Wärmepumpe e.V. (BWP)
Der Bundesverband Wärmepumpe (BWP) e.V. ist ein Branchenverband mit Sitz in Berlin, der die gesamte Wertschöpfungskette umfasst: Im BWP sind rund 600 Handwerker, Planer und Architekten sowie Bohrfirmen, Heizungsindustrie und Energieversorgungsunternehmen organisiert, die sich für den verstärkten Einsatz effizienter Wärmepumpen engagieren. Unsere Mitglieder beschäftigen im Wärmepumpen-Bereich rund 5.000 Mitarbeiter und erzielen über 1,5 Mrd. Euro Umsatz.



Weil die wärmepumpengestützte Temperierung in der Regel direkt über die Fußboden- oder Wandheizung läuft, erfolgt sie – im Gegensatz zu konventionellen Klimaanlage – völlig zugfrei und geräuscharm. Kalte Füße braucht man auch im Kühlbetrieb nicht zu fürchten: Der Fußboden bleibt im Kühlmodus mit etwa 22 Grad angenehm, sorgt aber für eine flächendeckende Temperierung des gesamten Wohnraums; Foto BWP

Zwar müssen Luftwärmepumpen auf das „Kältereservoir“ im Erdreich verzichten und arbeiten deshalb im reversiblen (Kühl-)Betrieb nicht ganz so energiesparend wie ihre erdgekoppelten Schwestern, doch stellen sie eine attraktive Möglichkeit dar, eine integrierte Gebäudekühlung schnell und komfortabel zu realisieren. Zudem können natürlich auch Besitzer einer Luftwärmepumpenanlage von der besonders sanften Heizung und Kühlung profitieren. Weil die wärmepumpengestützte Temperierung in der Regel direkt über die Fußboden- oder Wandheizung läuft, erfolgt sie – im Gegensatz zu konventionellen Klimaanlage – völlig zugfrei und geräuscharm. Ebenfalls zukunftsweisend: Häuslebauer sparen zudem die Kosten für ein separates Kälteverteilssystem.

Sanna Börgel

in Sachen Kühlung die erste Wahl

WIR VERBINDEN ...
STRATEGISCHE MARKETINGBERATUNG
MIT KREATIVEN LEISTUNGEN!

ANALYSE | STRUKTURIERUNG | OPTIMIERUNG | KONZEPT | TEXT | GRAFIK

Weitere Informationen unter www.stolpundfriends.de

STOLPUNDFRIENDS
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989



Sanierung und Revitalisierung

Zielgruppe

- > ArchitektenInnen
- > IngenieureInnen
- > StädteplanerInnen
- > DenkmalpflegerInnen
- > BaumeisterInnen
- > BauunternehmerInnen
- > ImmobilienverwalterInnen
- > GebäudeeigentümerInnen
- > UnternehmensberaterInnen
- > ImmobilieneigentümerInnen
- > VertreterInnen von Nischendisziplinen des Bauwesens

Zulassungsvoraussetzungen

InteressentInnen mit einem international anerkannten abgeschlossenen Hochschulstudium oder mit einer gleichzuhaltenden Qualifikation aufgrund einer sonstigen Ausbildung und einer relevanten facheinschlägigen Berufspraxis können zugelassen werden. Im Rahmen des Studienbewerbungsverfahrens ist das Ablegen einer Kompetenzbilanz und die Abhaltung eines Bewerbungsgesprächs mit der Lehrgangsbildung erforderlich.



Sprache

Deutsch

Veranstaltungsort

Donau-Universität Krems

Start

14. Oktober 2013

Abschluss

Master of Science (MSc)

Dauer: 4 Semester, berufsbegleitend
ECTS-Punkte: 90 ECTS
Teilnahmegebühr: EUR 14.500,-*

Akademische/-r ExpertIn

Dauer: 3 Semester, berufsbegleitend
ECTS-Punkte: 60 ECTS
Teilnahmegebühr: EUR 8.500,-*

* Keine Ust., steuerliche Absetzbarkeit durch Bildungsfreibeträge oder Werbungskosten, Zahlung in Teilbeträgen möglich.

www.donau-uni.ac.at/dbu/sanierung



Die Donau-Universität Krems ist spezialisiert auf berufs begleitende universitäre Weiterbildung und bietet exklusive Master-Studiengänge und Kurzprogramme in den Bereichen • Medizin, Gesundheit und Soziales • Wirtschaft und Unternehmensführung • Recht, Verwaltung und Internationales • Bildung, Medien und Kommunikation sowie • Kunst, Kultur und Bau. Mit fast 7.000 Studierenden und 14.000 AbsolventInnen aus 80 Ländern ist sie einer der führenden Anbieter von Weiterbildungsstudien in Europa. Die Donau-Universität Krems verbindet über 15 Jahre Erfahrung in post-gradualer Bildung mit Innovation in Forschung und Lehre. Krems liegt in der einzigartigen Natur- und Kulturlandschaft Wachau, 80 km von Wien entfernt.

Donau-Universität Krems. Die Universität für Weiterbildung.

Mit Unterstützung von



Information und Anmeldung

Dr. sc. techn. Dipl. Arch. ETH Christian Hanus (Lehrgangsbildung)
Tel. +43 (0)2732 893-2654
christian.hanus@donau-uni.ac.at

Annemarie Klaus (Assistenz)
Tel. +43 (0)2732 893-2653
sanierung@donau-uni.ac.at

Donau-Universität Krems
Department für Bauen und Umwelt
Dr.-Karl-Dorrek-Straße 30
3500 Krems, Österreich

Impressum

Herausgeber: Donau-Universität Krems, Department für Bauen und Umwelt
Für den Inhalt verantwortlich: Dr. sc. techn. Dipl. Arch. ETH Christian Hanus
Fotos: S.Stöckl, H.Humaus, Patrick Theurer
Druck: 06/2013; Alle Rechte vorbehalten. Änderungen vorbehalten.



MSc Sanierung und Revitalisierung

Universitätslehrgänge
Master of Science (MSc)
9 Modulwochen in 4 Semestern, berufsbegleitend
Akademische/-r ExpertIn
6 Modulwochen in 3 Semestern, berufsbegleitend

www.donau-uni.ac.at/dbu/sanierung



Foto: Franz Gugereil

Dauerhafte Nutzbarmachung des Baubestands

Die qualitätsvolle Sanierung von Bestandbauten und Infrastrukturen stellt derzeit die zentrale Herausforderung der Bauwirtschaft dar. Im Spannungsfeld zwischen Bauökonomie, Energieoptimierung, Bautechnik und der würdevollen Erhaltung von Gebäuden gilt es, benutzer-gerechte und ökologische Konzeptlösungen zur Nutzung, Bewirtschaftung und Werterhaltung von Bauwerken zu finden, über alle Maßstäbe vom Konstruktionsdetail, der Gebäudeauslegung bis hin zur städtebau-lichen Größenordnung.



Curriculum



1. Semester

Modul 1 Nachhaltigkeit 14.-19.10.2013

Bauökologische Bewertung, Bauchemikalien, Innenraumschadstoffe, Demografie, Sozioökonomie

Modul 2 Bauphysik 25.-30.11.2013

Energieausweis, Thermografie, Brand- und Schallschutz, Kondensation und Schimmel

Modul 3 Bautechnik 27.01.-01.02.2014

Historische Baukonstruktionen, Baumängel, Wärmebrücken, Erdbeben-sicherheit, Mauerwerkstrockenlegung



2. Semester

Modul 4 Denkmalpflege und Baukultur 17.-22.03.2014

Denkmalpflege, Denkmalrecht, UNESCO-Welterbe, Energieeffizienz am Baudenkmal

Modul 5 Bauökonomie und Recht 28.04.-03.05.2014

Lebenszykluskosten, Amortisationsrechnung, sanierungsrelevante Rechtsfragen (MRG, WGG, WEG), Steuerrecht, Förderungen

Modul 6 Strukturierte Sanierungsprojektierung 26.-31.05.2014

Projektstrukturierung, -organisation und -steuerung, weiche Faktoren, Rhetorik, Projektentwicklung am Bestandsobjekt



3. Semester

Modul 7 Immobilienwirtschaft 15.-20.09.2014

Immobilienbewertung, Renditeberechnung, Standort- und Projekt-analyse, Immobilien- und Projektvermarktung

Modul 8 Stadt- und Regionalentwicklung 10.-15.11.2014

Sanierung des urbanen und ländlichen Raums, nachhaltige Verkehrs-konzepte, Kriminalsoziologie

Modul 9 Projekt 12.-17.01.2015

Interdisziplinäre Projektentwicklung und -bearbeitung mit Präsentation vor den zuständigen Objektverantwortlichen



4. Semester

Master-Thesis

Erarbeitung der Master-Thesis unter individueller wissenschaftlicher Fachbetreuung.

Lernkonzept

Die fachliche Auseinandersetzung mit ökologischen, bauphysika-lischen und bautechnischen Problemstellungen erfolgt unter Anwendung aktueller rechnergestützter Simulationsprogramme, den neusten Messinstrumenten und anderer Planungshilfsmittel.

Zur weiteren Veranschaulichung der vermittelten Lehrinhalte werden Objekte, Baustellen, Forschungsanstalten und Prüfzentren be-sichtigt.

Die inhaltliche Vertiefung mit baukulturellen und denkmalpflegeri-schen Aspekten erfolgt an konkreten Projekten unter strategischer Abwägung zwischen Belangen der Denkmalpflege und der Energie-effizienz, des Brandschutzes und der Barrierefreiheit.

Die gesamten vermittelten theoretischen Inhalte werden an einem re-alen Projekt praktisch umgesetzt. Die LehrgangsteilnehmerInnen erar-beiten als interdisziplinäre Planungsgruppe ein Projekt mit dem Ziel, dieses in der Folge in die Praxis umzusetzen.

Lehrgangsziele

Die wissenschaftliche und zugleich praxisorientierte Vertiefung in die Materie ermöglicht die Erkennung von zusätzlichen Handlungs-feldern und optimierter Konzeptlösungen in der strategischen Pro-jektentwicklung.

Dank der engen Verknüpfung des Universitätslehrgangs mit den Forschungstätigkeiten der Donau-Universität Krems und ihrer Partner-institutionen wird der Einblick in Fragestellungen und in Systement-wicklungen gewährt, welche erst in Zukunft im Bauwesen relevant werden.

Die Erarbeitung der Master-Thesis ermöglicht die Erschließung eines wissenschaftlichen Fundaments für ein neues, spezialisiertes Ge-schäftsfeld. Auch besteht die Möglichkeit, die Master-Thesis mit den eigenen beruflichen Tätigkeitsfeldern oder mit Forschungstätig-keiten der Universität zu verknüpfen.

Mit den erworbenen Fachkompetenzen und dem Zugang zu einem aktiven Netzwerk, werden Sie für Ihr Berufsumfeld ein/-e ver-sierte/-r und vielgefragte/-r AnsprechpartnerIn.

Gebäude/Umfeld

Nach dem Hochwasser: Experten warnen vor fehlerhaften Sanierungen – Sie gefährden die Gesundheit und verursachen enorme Folgekosten

Unzählige Haushalte, Unternehmen und Organisationen wurden Opfer der jüngsten Hochwasserkatastrophe. Nasse Keller, feuchte oder in vielen Fällen sogar durchnässte Hauswände, Fußböden und Möbel sind die Folge der Überschwemmungen. Zunächst scheinen für die Betroffenen die Probleme mit dem Rückgang des Hochwassers, den abgeschlossenen Reinigungsarbeiten und scheinbar wirkungsvollen Schönheitsreparaturen gelöst. Doch häufig können trotz der Nutzung von Bautrocknungsgeräten Wände und Böden nicht schnell genug durchtrocknen. Eine Restfeuchte bleibt und hier lauern die Gefahren. Baubiologe und Schimmelexperte Dr. Gerhard Führer beschreibt die Gefahren und rät.



Hochwasser in der Burg
Giebichenstein Kunsthoch-
schule Halle,
Foto Theo Möller

Gesundheitsgefährdenden Schimmelpilze, Bakterien – fünf Punkte, die Sie unbedingt bei der Sanierung nach Hochwasserschäden beachten sollten

Feuchtigkeit ist jedoch die Grundlage für das Wachstum von gesundheitsgefährdenden Schimmelpilzen und Bakterien. Dabei benötigen diese keine Nässe – ausreichend ist schon eine gewisse Materialfeuchte. Innerhalb weniger Tage bilden sich diese Mikroorganismen, wenn sie nicht schon direkt durch verschmutztes (Hoch)Wasser eingetragen wurden.

Innerhalb weniger Tage bilden sich Mikroorganismen

Besonders problematisch sind dabei schwer einsehbare Hohlräume, in die das Wasser eindringen konnte, wie beispielsweise bei Installationsleitungen oder auch unter den Estrich. Die Trocknung kann hier Monate dauern. Sichtbarer Schimmel ist häufig nur die Spitze des Eisberges. Regelmäßig sind diese offensichtlichen Schäden mit verdeckten, nicht-sichtbaren mikrobiellen Belastungen vergesellschaftet, die weitaus gefährlicher sind. Denn obwohl die für viele Schimmelpilzarten typischen grau-schwarzen Verfärbungen mit pelzigen Strukturen an den Oberflächen (noch) gar nicht zu sehen sind, liegt ein massives Schimmelpilz- oder Bakterienproblem vor. Gerade dann, wenn Feuchtigkeit beispielsweise in die nicht einsehbare Dämmebene der Fußbodenkonstruktion gelangt, führt dies dort innerhalb weniger Tage zu einer mikrobiellen Aktivität. Feuchtigkeit ist nun mal die Grundvoraussetzung für jedes Schimmelpilz- und Bakterienwachstum.

Schimmelpilze können krank machen

Schimmelpilze können krank machen, das belegen viele Studien. Häufig treten gesundheitliche Beschwerden wie Atemwegserkrankungen, allergische und asthmatische Reaktionen, Kopfschmerzen, Müdigkeit und erhöhte Infektanfälligkeit auf. Eine sachgerechte Sanierung ist daher dringend nötig. Doch hier ist Vorsicht geboten. Experten gehen davon aus, dass bundesweit mindestens jede zweite Sanierung bei einer Schimmelpilzbelastung nicht fachgerecht ausgeführt wird und daher erneut saniert werden muss. So das Ergebnis einer Expertenbefragung im Rahmen des 3. Würzburger Schimmelpilz Forums im März dieses Jahres. Dreiviertel der Befragten gehen sogar davon aus, dass 70 Prozent der Sanierungen fehlerhaft sind. Die Hauptgründe hierfür liegen im mangelhaften Wissen der ausführenden Unternehmen und in der Tatsache, dass die Schäden im Vorfeld nicht korrekt eingeschätzt bzw. begutachtet wurden. Darin sind sich immerhin 83 Prozent der befragten Architekten, Bausachverständigen, Bau- und Sanierungsunternehmer sowie Juristen einig. Enorme Folgekosten für die Sanierung der Sanierung und eine erneute Minderung der Lebensqualität der Bewohner sind die Folge. Kosten und Unannehmlichkeiten die unbedingt vermeidbar wären. Eine mikrobiologische Bestandsaufnahme vor der Sanierung würde wichtige Erkenntnisse liefern, Hinweise auf die auszuführenden Arbeiten geben und so letztendlich einer Folgesanierung vorbeugen. Doch gemäß der Expertenbefragung findet derzeit höchstens bei 10 Prozent der zu sanierenden Gebäude im Vorfeld eine mikrobiologische Bestandsaufnahme statt.

50.000 Euro oder mehr sind für eine fachgerechte Sanierung beispielsweise von Fußbodenkonstruktionen keine Seltenheit. Daher sollten Sie bereits im Vorfeld der Erstsanierung einen Fachgutachter zu Rate zu ziehen, der sich auf Schimmelpilzbelastungen oder Schadstoffe spezialisiert hat. Nur er verfügt über das fachspezifische Know-how, das bei derart komplexen Sachverhalten erforderlich ist. Oftmals werden im Expertengespräch auch wertvolle Tipps und kostengünstige Sanierungsalternativen aufgezeigt, wie beispielsweise bei der Sanierung der Dämmebene von Fußböden. Hier kann der Einsatz eines diffusionsoffenen Estrichfugensystems den kosten- und zeitintensiven Komplettrückbau der gesamten Fußbodenkonstruktion ersetzen.

Bei Erstsanierung immer einen Fachgutachter zu Rate ziehen

Dr. Gerhard Führer

Baubiologe und Schimmelexperte Dr. Gerhard Führer rät: Fünf Punkte, die bei einer Sanierung nach einem Hochwasserschaden unbedingt beachtet werden sollten!

1. Im Sommer den Keller nicht über die Fenster lüften, da dabei warme und mit Wasserdampf beladene Luft auf kalten Kelleroberflächen kondensieren kann.
2. Trocknung heißt: Abtransport von Wasser/Feuchtigkeit. Trocknung heißt nicht, dass Bestandteile von Schimmelpilzen oder Bakterien entfernt oder fachgerecht von der Raumluft abgetrennt werden.
3. Sichtbare Schimmelbefälle sind in der Regel nur die „Spitze des Eisberges“. Typischerweise sind diese mit verdeckten und zunächst nicht sichtbaren Schäden z. B. in Fußbodenkonstruktionen vergesellschaftet.
4. Vor der Sanierung eine mikrobiologische Bestandsaufnahme durchführen lassen. Sie gibt Aufschluss darüber, ob und wenn ja wo und in welchem Umfang Schimmelpilze und Bakterien vorliegen.
5. „Fachgerecht sanieren ohne Desinfektionsmittel“ empfiehlt das Umweltbundesamt. Gründe sind:
 - a. Auch von abgetöteten Sporen können allergische und toxische Wirkungen ausgehen.
 - b. Die Mittel selbst können zu gesundheitlichen Problemen führen.
 - c. Unerwünschte Nebenreaktionen können zu langanhaltenden Geruchsproblemen führen.

Gebäude/Umfeld

Bezahlbarkeit versus Renditeerwartung / Gebäudedichtigkeit versus Innenlufthygiene – Interdisziplinäre Planung: Muss bei Bestands- Modernisierung

In den meisten Städten Europa liegt der prozentuale Anteil für Gebäudesanierungen – gemessen an der Anzahl Baueinreichungen – im Bereich von 80 bis 90%, teilweise sogar noch höher. Die Bestandserhaltung wird sich in nächster Zukunft noch zunehmender Bedeutung erfreuen, doch stellt sie an Investoren als auch an Planer und Gebäudebetreiber infolge der an Komplexität wachsenden Rahmenbedingungen und diffizilerer Zielkonflikte wie „Energieeffizienz versus Denkmalschutz“, „Leistbarkeit (Nutzer) versus Renditeerwartung“ oder „Gebäudedichtigkeit versus Innenlufthygiene“ immer höhere Anforderungen.



Der Kauerhof in Wien verkörperte einst eine wahre Problemzone. Dank interdisziplinärer Projektentwicklung liess sich der Strassenzug zu einem attraktiven Wohngebiet sanieren;
Foto Manfred Sonnleithner

Schlüssel liegt in der Vorprojektphase

Der steigende Kosten- und damit einhergehend auch Zeitdruck führt zu einer wahrnehmbaren Minderung der Vorprojektarbeiten. Der Aufwand für eine differenzierte Analyse der an ein Bestandsprojekt zu stellenden Ansprüche oder die umfassende Erfassung aller relevanten Rahmenbedingungen sich zu leisten, erfährt im Bauwesen einen schleichenden Wandel von grundlegender Notwendigkeit zum vermeintlichem Luxus. Demzufolge treten zu Beginn unberücksichtigte Themen wie beispielsweise Schimmelpilzbelastung in Innenräumen, Wartungszugänglichkeit zu haustechnischen Anlagen oder bauphysikalische Problemstellen erst in fortgeschrittener Projektphase – oftmals während der Umsetzungsphase – in Erscheinung und generieren unerwünschte Mehrkosten. Selbstverständlich sind in der Vorprojektphase nicht sämtliche Detailfragen zu klären, doch haben zu diesem Zeitpunkt potentiell relevanten Fragestellungen bekannt zu sein. Die Grundlage für eine strategische Projektentwicklung bildet die umfassende Erfassung und Analyse aller relevanten Planungsparameter wie auch deren gegenseitige Abwägung.

Multidisziplinäre Analysen zur Lösung von Zielkonflikten



Die interdisziplinäre Zusammenarbeit in der Projektentwicklung wird im Studiengang „Sanierung und Revitalisierung, MSc“ an der Donau-Universität Krems an einem konkreten Praxisbeispiel, das in der Folge aus seine Umsetzung zu finden hat, zur Anwendung gebracht;

Foto Angelika Fürnkranz

Zu den bedeutendsten Zielkonflikten bei Wohnbausanierungen zählen wohl „Energieeffizienz versus Denkmalschutz“, „Leistung (Nutzer) versus Renditeerwartung“ oder „Gebäudedichtigkeit versus Innenluftthygiene“. Unsere Erfahrung lässt oftmals erkennen, dass viele Zielkonflikte allein aufgrund unzureichender Abstraktion der Sachlagen sich in undifferenzierter Schärfe darstellen; die Diskussion dreht sich dann nur um vorgeschlagene – nicht entwickelte – Ausführungsvarianten. Im Falle einer Debatte um Kastenfenstererneuerungen bei einem historischen Gebäude hat sich nach multidisziplinären Analysen unter Einbezug der Tageslichtverhältnisse in Innenräumen, der Lebenszyklusanalyse, von Wärmebrückensimulationen und energetischen Bilanzierung erwiesen, dass die umfassende Fenstererhaltung bei Erneuerung der Dichtungen, dem Einsatz selektiv beschichteter Innenflügelverglasung als die gesamtheitlich optimalste Lösung erwies, so dass angesetzte denkmalpflegerische Debatte gar nicht stattfand.

Komplexere Rahmenbedingungen

Es sind nicht nur die zunehmende Zahl an Normen, Verordnungen und Gesetzen, die zu einem kontinuierlichen Komplexitätszuwachs im Bauwesen beitragen, sondern auch die enger werdenden wirtschaftlichen Handlungsspielräume oder die interdisziplinären Wechselbeziehungen bei Bestandsbauten. So hatte die Einführung des Eurocode 8 („Erdbebenorm“) in einigen Städten eine Beeinträchtigung der Gesamtwirtschaftlichkeit von Dachausbauten durch die neu geforderten Konstruktionsaussteifungen zur Folge. Oder der durch die dichtere Bauweise bei Wohnbauten immer häufiger auftretende verdeckte Schimmelschaden vermag massgeblichen Einfluss auf den Verkehrswert einer Immobilien ausüben. Während bis vor nicht allzu langer Zeit bei der bauökonomischen Betrachtung von Gebäudesanierungen beinahe allein die Sanierungskosten Berücksichtigung fanden, allenfalls auch noch steuerrechtliche Fragen, so gilt es heute, eine umfassende Lebenszyklusanalyse unter Identifizierung aller Kostentreiber anzustellen.

Der transdisziplinäre Generalist

Für die Projektentwicklung im Bestandsbau sind Generalisten gefragt, welche die Vielschichtigkeit und Komplexität der Aufgabenstellung verstehen. Sie erkennen projektspezifisch die neuralgischen Fragen und vermögen, mit den entsprechenden Fachplanern oder Sachverständigen die Problempotentiale einzugrenzen und Lösungsszenarien aufzuzeigen. Der transdisziplinäre Generalist verfügt über ein gründliches Wissensfundament in Bauphysik, in Bautechnik, in Bauökologie und -biologie, in Bauökonomie, in Recht und Denkmalpflege. Seine ausgewiesene Befähigung, Projekte zu strukturieren, zu koordinieren und zu steuern gewährleisten einen planmässigen Baufortschritt. Mittels dieser Fähigkeit trägt der transdisziplinäre Generalist zur termingerechten und kostentremen Projektentwicklung bei und vermag durch synergetische Effekte gar noch Kosteneinsparungen generieren. Diesem Idealbild näherzukommen, hat sich das Department für Bauen und Umwelt der Donau-Universität Krems sowohl seinen Forschungstätigkeiten als auch in der universitären Lehre zur Aufgabe gestellt. Im berufsbegleitenden Universitätslehrgang „Sanierung und Revitalisierung, MSc“ werden in vier Semestern die Erkenntnisse aus der aktuellen Forschung wie auch künftige Entwicklungen im Immobilienwesen abgehandelt. Möge damit über unsere Absolventen ein bescheidener Beitrag zu Steigerung der Kosteneffizienz und Qualität in der Immobilienwirtschaft geleistet werden.

Department für Bauen und Umwelt der Donau-Universität Krems

Dr. Christian Hanus

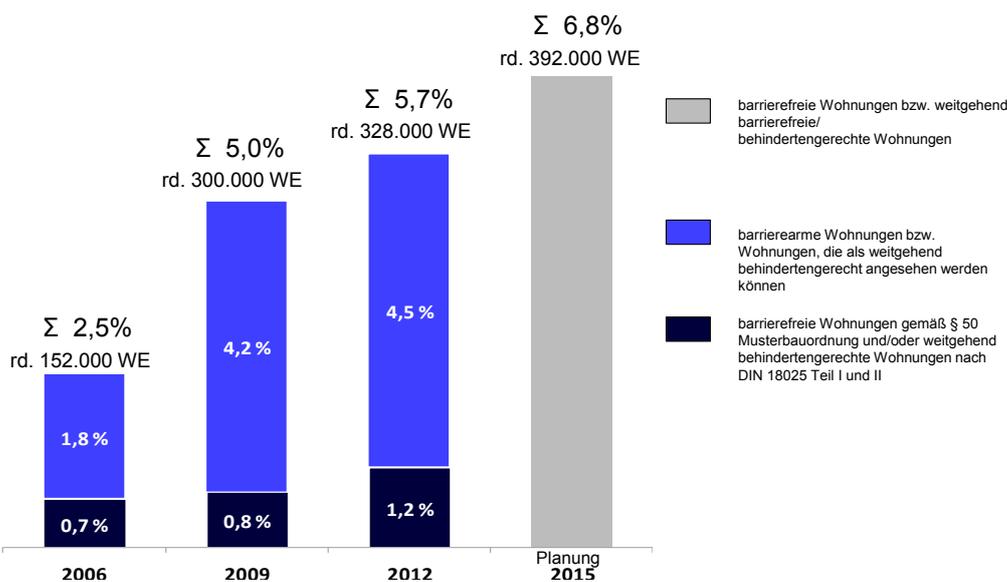
Gebäude/Umfeld

Wohnen für ein langes Leben: rund 328.000 der GdW-Wohnungen sind barrierearm und barrierefrei – 3,7 Mio. Menschen sind älter als 80 Jahre

„Beim altersgerechten Wohnen ist die Wohnungswirtschaft bundesweit Vorreiter: Bereits rund 5,7 Prozent der Wohnungen in den GdW-Mitgliedsunternehmen sind barrierearm oder barrierefrei. Das sind insgesamt rund 328.000 Wohnungen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, zur Veröffentlichung von Daten aus einer Befragung der rund 3.000 Mitgliedsunternehmen seines Verbandes. Bundesweit beträgt der Anteil barrierearmer oder barrierefreier Wohnungen lediglich 1,4 Prozent. Aktuell lebt dadurch nur etwa eine halbe Mio. der Seniorenhaushalte in Deutschland in altersgerechten Wohnungen, wie eine neue Studie des Kuratoriums deutsche Altershilfe (KDA) im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) ergeben hat.

„Angesichts des speziellen Wohnbedarfs älterer Menschen, der in den kommenden Jahren aufgrund der demografischen Entwicklung stark steigen wird, herrscht hier großer Handlungsbedarf“, so der GdW-Chef. Rund 20 Prozent der Bevölkerung in Deutschland sind 65 Jahre und älter. Das entspricht 16 Millionen Menschen. Etwa 3,7 Mio. davon sind mindestens 80 Jahre alt. Bis zum Jahr 2050 dürfte sich die Zahl der über 80-Jährigen auf gut 10 Mio. Menschen fast verdreifachen.

Der GdW fordert die Bundesregierung daher auf, die erforderlichen Bundesmittel für das KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ so schnell wie möglich wieder im Bundeshaushalt bereitzustellen. Der GdW begrüßte hierzu eine entsprechende Ankündigung des Bundesbauministers auf dem Demografieipfel der Bundesregierung im Mai dieses Jahres.



Barrierefreie und barrierearme Wohnungen bei den Unternehmen des GdW, Grafik GdW

„Die Versorgung mit bedarfsgerechtem Wohnraum und sozialen Dienstleistungen zu bezahlbaren Mieten wird gerade vor dem Hintergrund schlechterer Einkommensverhältnisse der künftigen älteren Generationen eine zentrale Aufgabe sein“, erklärte Gedaschko. Dabei müsse es oberstes Ziel bleiben, den Menschen möglichst lange ein Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.

Dazu müsse auch die Förderung von kommunalen und quartiersbezogenen Demografiekonzepten ergänzt werden. „Auf kommunaler Ebene müssen sich die Beteiligten zusammenfinden und gemeinsam Lösungen für eine barrierearme Ausgestaltung der kommunalen Infrastruktur und die Bereitstellung von ausreichend barrierearmem Wohnraum finden“, so Gedaschko. Zusätzlich sollten die Sicherung der medizinischen Versorgung im Quartier, wohnungsnah Einkaufsmöglichkeiten und ambulante Pflegeleistungen sowie sonstige Dienstleistungen, die ältere Menschen benötigen, um möglichst lange in ihrem Umfeld verbleiben zu können, in diese Demografiekonzepte eingearbeitet werden.

„Die Wohnungsunternehmen hoffen, dass der aktuell diskutierte neue Pflegebedürftigkeitsbegriff tatsächlich zu mehr Bedarfsgerechtigkeit in der Pflege und einer stärkeren wohnungsnahen Versorgung beitragen kann und zügig umgesetzt wird“, so der GdW-Chef.

Katharina Burkardt

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, Landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.



www.designer-architekt.de



Gebäude/Umfeld

Berlin Ku-Damm: „Cumberland“ Sanierung auf höchstem Niveau

Im ehemaligen Nobelhotel „Cumberland“ am Kurfürstendamm entstehen hochwertig ausgestattete Wohnungen und Geschäftsräume – nach einer Sanierung auf höchstem Niveau. Durchgängig wurde in den Wohnungen die „R 50“-Fußbodenheizung von Schütz Energy Systems verlegt. Ihr großer Vorteil: der maßgeschneiderte Trittschallschutz ist bereits inklusive.



Rund um die drei Innenhöfe befinden sich 185 Stadtwohnungen. Diese wurden mit der Flächenheizung „R 50“ von Schütz Energy Systems ausgestattet; alle Fotos Schütz GmbH & Co. KGaA

Wohnungen in herrschaftlichem Ambiente

Im Jahr 2011 erwarb eine Investorengruppe – Dr. Thomas Bscher, Dirk Germandi, Detlef Maruhn – den Gebäudekomplex und erweckte das Haus aus dem Dornröschenschlaf. Die ehemalige, denkmalgeschützte Nobel-Residenz sollte möglichst originalgetreu wieder erstehen – von Grund auf saniert. Das Anwesen erstreckt sich von der Fassade am Kurfürstendamm auf einer Breite von 60 Metern über 180 Meter Länge

In der Kaiserzeit gab es in Berlin diverse Nobeladressen, in denen die mondäne Welt für einen Kurztrip in der Hauptstadt residierte. Zu den namhaftesten gehörte das „Adlon“ (Unter den Linden), das Hotel „Esplanade“ am Potsdamer Platz und das „Cumberland“ am Kurfürstendamm. Doch bislang hatte nur das „Adlon“ das Glück, wieder im alten Glanz zu erstrahlen.

Nicht als Hotel, aber dafür als eine noble Wohn- und Geschäftsadresse mitten auf Deutschlands berühmtester Flaniermeile wird nun das „Cumberland“ zu neuem Leben erweckt. Das Haus verdankt seinen Namen dem damaligen Kronprinzen von Hannover, Ernst August, der unter anderem auch den Titel Herzog von Cumberland trug. Ursprünglich war der vom Architekten des „Adlon“, Robert Leipzig, errichtete Gebäudekomplex als Boarding House konzipiert wie auch als Stadtadresse für betuchte Provinzbewohner. Kurze Zeit später erlebte das „Cumberland“ seine Blütephase als Luxushotel. Danach allerdings belegten die Behörden das „Filetstück am Kurfürstendamm“ mit Beschlag: Zuerst zog das Kaiserliche Waffen- und Munitionsbeschaffungsamt in die mit Stuckdecken und Holzintarsien verzierten Räume. Nach dem Zweiten Weltkrieg beherbergte das Haus „Cumberland“ sogar die Oberfinanzdirektion.

Die Schütz GmbH & Co. KGaA wurde 1958 gegründet. Der Sitz der Unternehmenszentrale befindet sich in Selters im Westerwald (Deutschland). Weltweit verfügt Schütz über 38 Produktionsstandorte mit rund 3.000 Mitarbeitern auf allen Kontinenten. Durch die Besetzung von zum Teil unangefochtenen Spitzenpositionen in den drei Geschäftsfeldern Industrial Packaging, Energy Systems und Industry Services ist das Familienunternehmen inzwischen wichtiger Trendsetter und Innovationsgeber.

Die Flächenheizungs-, Heizöl- und Abgas-Systeme von Schütz sind praxistauglich und wirtschaftlich. Sie erfüllen daher ebenfalls höchste Ansprüche an Umweltfreundlichkeit – dank innovativer Technik und umfassendem Service.

Schütz verfügt über eine hohe Fertigungstiefe und damit Wertschöpfung im eigenen Unternehmen. Sämtliche Produkte werden mit eigenen Anlagen gefertigt, alle wichtigen Produktions- und Fertigungsanlagen im Haus entwickelt und auch hergestellt.



„Cumberland“ beherbergt neben hochwertigen Wohnungen auch exklusive Gewerbeflächen am Kurfürstendamm. Geheizt wird in den Wohnungen mit der Fußbodenheizung „R 50“ von Schütz Energy Systems.

bis zur Lietzenburger Straße – insgesamt 27.000 Quadratmeter Nutzfläche. Es schließt drei herrschaftliche Innenhöfe ein, in denen anno dazumal die Hotelgäste flanierten. Während am Kurfürstendamm exklusive Gewerbeflächen entstehen, bauen die Investoren im hinteren Teil rund um die Innenhöfe insgesamt 185 hochwertig ausgestattete Wohnungen – von 31 bis hin zu 286 Quadratmetern, darunter auch Erdgeschosslofts und 20 Dachgeschosswohnungen mit einem atemberaubenden Blick über Berlin. Großen Wert wird bei der Sanierung darauf gelegt, dass der ursprüngliche Charakter erhalten bleibt. „Für uns ist es eine Ehrensache, die traditionellen Mauern des ‚Cumberland‘ der Stadt Berlin in neuem Glanz zurückzugeben. Das historische Gebäude ist in jedem Architektenführer der Hauptstadt verzeichnet, allein das ist Verpflichtung genug“, erläutert Bauherr Detlef Maruhn die Sanierungsphilosophie der Investoren. Das Haus steht dreifach unter Denkmalschutz. Zum Vergleich: In dieser Kategorie rangiert auch die Berliner Gedächtniskirche.

Das Haus steht dreifach unter Denkmalschutz

Sanierung mit Liebe und Respekt

Entsprechend detailgetreu gehen die Sanierer zu Werk: Die Fassaden zum Ku’damm, die noch im Originalzustand von 1911 erhalten sind, werden behutsam restauriert. Die Deckenverzierungen mit Stuckarbeiten lassen die „Belle Epoque“ in den Büros am Kurfürstendamm wieder aufleben, die Wände werden wie damals mit Edelholzvertäfelungen versehen. Sogar das neobarocke Deckengemälde im Kaisersaal wurde revitalisiert, jetzt glänzt es wieder in seiner ursprünglichen Pracht. Die Innenhöfe laden wie in der guten alten Zeit zur philosophischen Pause ein, der mittlere wurde sogar als Senkgarten angelegt – mit Wasserbecken, Putten und Pergola.

Im Innenhof ein Senkgarten – mit Wasserbecken, Putten und Pergola

Im Inneren der Wohnungen wurde Wert auf Exklusivität und besonders hochwertige Ausstattung gelegt. Eichenholzdielen sorgen für die passende Basis, bodentiefe Holzfenster für einen großzügigen Raumeindruck, Balkone für ungestörten Freiluftgenuss mitten in der Stadt. Weiße Innentüren aus Holz sowie passende Tür- und Fensterbeschläge machen den Eindruck eines hochwertigen Stadtdomizils perfekt. Im Bad sind Designarmaturen und eine moderne Ausstattung für Wohlfühlambiente und Genuss zuständig, bodengleiche Duschen und Glasabtrennungen garantieren Komfort.

Fußbodenheizung mit maßgeschneidertem Trittschallschutz

In allen Wohnungen sorgt die Fußbodenheizung „R 50“ von Schütz Energy Systems für warme Füße und wohliges Klima im Raum. Entsprechend dem einzigartigen Ambiente wurden einige Komponenten individuell auf die Bedürfnisse des „Cumberland“ angepasst. Norbert Potthoff, Vertriebsleiter von Schütz Energy Systems, bringt die hohen Anforderungen des Bauträgers auf den Punkt: „Wir brauchten eine Flächenheizung, die nicht nur eine besonders gute Wärmeleistung aufweist, sondern obendrein noch eine niedrige Aufbauhöhe. Darüber hinaus sollte das System mit einer Wärmedämmung gemäß DIN EN 1264 plus einem Trittschallverbesserungsmaß von bis zu 34 Dezibel ausgestattet sein.“

Die speziell für Modernisierung, Renovierung und Sanierung entwickelte Fußbodenheizung „R 50“ baut inklusive einer Lastverteilschicht, dem Rohrträger und dem eigens kreierten Hochleistungsboden auf Zementbasis nur 50 Millimeter hoch. Zudem weist das System serienmäßig bereits eine Wärmedämmung und einen Trittschallschutz auf. Potthoff erinnert sich: „Schon mit der Standardausführung der ‚R 50‘ konnten wir die hohen Anforderungen der Cumberland Bauträger erfüllen. Lediglich beim Trittschallschutz





Altbauanierung „Made in Germany“: Das Flächenheizsystem „R 50“ von Schütz Energy Systems mit einer Aufbauhöhe von 50 Millimetern integriert auch Wärmedämmung und Trittschallschutz.

Norbert Potthoff
Anke Brockert

mussten wir unser System anpassen. Für die Luxussanierung im ‚Cumberland‘ wünschten die Bauträger eine Trittschallverbesserung von 34 Dezibel. Dieser Anforderung konnten wir mit einer für das Bauvorhaben speziell entwickelten Bodenkonstruktion nachkommen. Der große Vorteil von Schütz Energy Systems ist, dass wir alle Komponenten im eigenen Werk in Selters im Westerwald fertigen“, resümiert Potthoff, „deshalb konnten wir die gewünschten Modifikationen ohne großen Aufwand realisieren.“

„Dass wir im ‚Cumberland‘ zu den Lieferanten zählen durften, ist eine große Ehre, eine Auszeichnung für unsere Qualität und unsere innovative Technik“, freut sich auch Alexander Muster, Bereichsleiter von Schütz Energy Systems. „Und natürlich bestätigt uns das in unserer Philosophie, die Produktion aller Komponenten hier im Westerwald – ‚Made in Germany‘ – zu behalten.“ Im September ist es soweit, dann wird das neue alte ‚Cumberland‘ wieder seine Pforten öffnen. Dass dort im wahrsten Sinne des Wortes niemand kalte Füße bekommt, dafür sorgt die „R 50“-Fußbodenheizung von Schütz Energy Systems. Und für flüsterleise Räume ebenfalls.

Trittschallverbesserung von 34 Dezibel

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

Gebäude/Umfeld

Berlin: 99 X generationsübergreifendes Wohnen bei der Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG

Der Berliner Wohnungsmarkt zeigt seit einigen Jahren eine deutliche Dynamik. Das Neubauprojekt „Heidekampweg“ positioniert sich mit 99 barrierefreien, modern ausgestatteten und geschnittenen Wohnungen, für die der Berliner Architekt Roman Lichtl (Lichtl Architekten) verantwortlich zeichnet, im oberen Marktsegment des Mietwohnungsbestandes in Treptow. Mit dem Anspruch an bauliche Qualität und zukunftsweisende energetische Standards macht die Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG (WBG) als Bauherr dem Eigentumsmarkt Konkurrenz: generationenübergreifend, familiengerecht, seniorenfreundlich und barrierefrei.



Schon der erste Eindruck zeigt: moderne Anmutung außen, was sich nach innen fortsetzt

Wohnungsneubau erfolgt in den letzten Jahren fast ausschließlich im Eigentumssegment, nur einzelne Investoren und Wohnungsgenossenschaften haben Mietwohnungsneubau umgesetzt. Wie die Ergebnisse einer im Auftrag der WBG im letzten Frühjahr durchgeführten Befragung von über 2.500 Haushalten im Umfeld zeigen, ist eine ausreichende Zahl an Interessenten bereit, eine Neubaumiete zu zahlen. Das neue Angebot soll dazu dienen, den eher homogenen Wohnungsbestand durch moderne und attraktive Grundrisse und Ausstattungen zu erweitern. Als Zielgruppen zeigen sich einerseits Seniorenhaushalte (2/3 der Befragten sind älter als 65 Jahre), die eine komfortable Ausstattung der Wohnung wünschen und einen Umzug aus dem Bestand bzw. aus dem Umfeld in das Neubauprojekt erwägen, andererseits auch die Gruppe junger Erwachsenenhaushalte bzw. die der sogenannten „Best Ager“.

99 Wohneinheiten (2 bis 5 Zi.), Investitionskosten: ca. 20 Millionen EUR.

Wohnen mit Zukunft - Flexibel und energieeffizient

Das 6.600 qm große Grundstück Heidekampweg 45/47 befindet sich östlich des ehemaligen Mauerstreifens und verfügt über einen hohen Freizeitwert, gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Bis Mitte 2016 sollen hier eine Mietfläche von knapp 10.000 qm und 1.100 qm für Gärten, Gartenhäuser und Terrassen entstehen. Die L-förmige Bebauung entlang des Heidekampweges besteht aus acht Gebäuden in 4- bis 5-geschossiger Bauweise. Mit dem zurückspringenden Staffelgeschoss entsteht vorne städtebaulich eine Betonung der Ecksituation und schafft nach hinten einen geschützten großzügigen Hof als Garten und Spielplatz für Jung und Alt. Die durchdachten Grundrisse sollen den künftigen Mietern eine unkomplizierte Alltagsbewältigung ermöglichen. Die Gebäudestruktur macht verschiedene Größenvarianten von 2 bis 5 Zimmern möglich. Im 1. und 2.Obergeschoss sind zusätzlich Wohngemeinschaften mit jeweils zehn Bewohnern geplant. Bewohner im Erdgeschoss können den Garten nutzen. Die Erschließung des Hauses erfolgt schwellenlos,



hydraulisch betriebene Aufzugsanlagen führen in alle Geschosse und zur Tiefgarage. Durch die barrierefreie Bauweise ist hier „alltagsgerechtes“ Wohnen – für jede Generation - uneingeschränkt möglich.

Energieeffizienz und Umweltfreundlichkeit waren grundlegende Anforderungen an die Planung des Projektes. Das Gebäude wird mit modernster Technik ausgestattet und soll den Anforderungen der KfW, KfW-Effizienzhaus70, entsprechen. Durch den Einsatz einer BHKW-Anlage in Verbindung mit einer Wärmepumpenanlage sowie eines Brennwertkessels entsteht eine sinnvolle Kombination regenerativer Energien zur Gewährleistung eines größtmöglichen Wohnkomforts bei geringen Betriebskosten. Zur Minderung des Energiebedarfs ist angedacht, auf dem Dach ein vertikales Windrad zu installieren. Es könnte für die Stromversorgung der Beleuchtung in der Tiefgarage sorgen.

Wohnen ein Leben lang



Zur Abrundung des generationsübergreifenden Wohnens entsteht im Erdgeschoss der Eckbebauung ein Kindergarten für 30 Kinder. Drei separate Gruppenräume und ein großer Gemeinschaftsbereich entstehen mit einer pädagogischen Nutzfläche von insgesamt ca. 170 qm. Diese kann in drei altersgemischte Gruppen, mit entsprechender Anzahl an Erziehern, aufgeteilt werden. Mit den großen Schiebetüren zwischen den Gruppenräumen ist ein offenes Spielen genauso möglich, wie das Beschäftigen im separaten Gruppenverband. Vom Gemeinschaftsbereich aus gelangt man in den großen Innenhof, wo den Kindern ein großer Garten und Spielplatz zur Verfügung steht. Im 1. und 2. Obergeschoss bieten die beiden Wohngemeinschaften mit je zehn Zimmern eine besondere Wohnform des generationsübergreifenden Wohnens - zum Beispiel für Studenten oder Senioren.

Insa Lüttke

S 024

Die neue Dämmklasse.

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



Gebäude/Umfeld

VIVAWEST revitalisiert Breuskesbachsiedlung

Das Wohnungsunternehmen VIVAWEST, allein in Recklinghausen mit nahezu 4.000 Mieteinheiten präsent, modernisiert die Großsiedlung Breuskesbach unweit des Stadtkerns. Für das Projekt mit der vorläufigen Bezeichnung „Neue Stadtgärten“ steht ein Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als 19 Millionen Euro bereit.



Das äußere Erscheinungsbild des Quartiers wird deutlich aufgewertet

Bereits anlässlich des Besuchs von NRW-Bauminister Michael Groschek in der Siedlung im März dieses Jahres hatte Robert Schmidt, Vorsitzender der Geschäftsführung von VIVAWEST, erklärt: „Der Entschluss, in solchem Umfang in die Standort- und Stadtteilkonsolidierung Breuskesbach zu investieren, resultiert aus unserem Selbstverständnis, als größtes wohnungswirtschaftliches Unternehmen der Region eine ebenso große soziale Verantwortung zu tragen. Diese in Vergessenheit und leider auch in Verruf geratene Adresse wollen wir mit aller Kraft neu beleben.“ Dass eine solche Herausforderung, wenn auch mit viel Aufwand, gemeistert werden kann, hat VIVAWEST in der Vergangenheit zum Beispiel mit dem Umbau des Schillerparks in Oer-Erkenschwick bereits bewiesen.

Nachdem VIVAWEST die letzten Monate gemeinsam mit dem Büro Stadtbildplanung Dortmund GmbH, spezialisiert auf die Revitalisierung von Großwohnsiedlungen, unter Hochdruck an Sanierungskonzept und Entwurfsplanung der 368 Wohneinheiten umfassenden Recklinghäuser Siedlung gearbeitet hat, ist man gegenwärtig in der Phase der Ausschreibung und Werkplanung. Mit einem differenzierten Mix an Maßnahmen wird insbesondere das äußere Erscheinungsbild des Quartiers deutlich aufgewertet. Für den Hochbau bedeutet das die komplette Erneuerung der Fassaden inklusive einer modernen Farbgestaltung. Auch die heute wenig einladenden Hauseingangsbereiche und Treppenhäuser werden eine durchgängig neue Anmutung erhalten, die großzügig, freundlich und hell wirken wird. Um künftig dunkle Ecken und Angsträume in den Häusern zu vermeiden, stehen Tiefgarage und Keller ebenso im Fokus der Planungen.

Flankiert werden die Veränderungen an und in den Gebäuden mit einer hochwertigen Neuanlage der weitläufigen Außenbereiche. Hier erfolgt der konsequente Abbruch sämtlicher baufälliger und unansehnlicher Betoneinbauten, die zumeist noch aus den 1970er Jahren stammen. Neue Wegführungen, Spiel- und Aufenthaltsflächen sollen dem Quartier zusammen mit den hausnahen Bereichen einen parkgleichen Charakter verleihen.

Um künftig dunkle Ecken und Angsträume in den Häusern zu vermeiden, stehen Tiefgarage und Keller ebenso im Fokus der Planungen.



Vivawest Wohnen GmbH
Wohnen, wo das Herz schlägt. Evonik Wohnen und THS Wohnen haben die Bewirtschaftung der gemeinsam rund 130.000 Wohneinheiten zum Jahresbeginn 2012 in der neuen Gesellschaft Vivawest Wohnen GmbH gebündelt. Vivawest Wohnen gibt etwa 300.000 Menschen in 79 Städten in NRW ein Zuhause.

Auch für die Stadt Recklinghausen hat das Projekt einen hohen Stellenwert: „Die Stadt und VIVAWEST arbeiten seit Jahren konstruktiv zusammen. Umso mehr freue ich mich über das jetzige Engagement des Unternehmens, das für die Lebensqualität vor Ort eine zentrale Aufwertung bedeutet und ein deutliches Signal ist für den starken Immobilienstandort Recklinghausen“, sagt Bürgermeister Wolfgang Pantförder. Die Siedlung Breuskesbach in ihrer heutigen Form entstand Mitte der 1970er Jahre im Rahmen des „Standortprogramms NRW“. Voraussetzung für die öffentliche Förderung war seinerzeit die Bildung eines „Verdichtungsraums“ innerhalb eines Radius von 1.000 Metern um Haltepunkte öffentlichen, schienengebundenen Nahverkehrs. Die damals geschaffenen Grundrisse haben sich bis heute bewährt. Das Wohnumfeld, auf das bereits damals großer Wert gelegt wurde, ist auch heute wieder einer der Planungsschwerpunkte.

S 024

Die neue Dämmklasse.

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



Gebäude/Umfeld

Berlin „Gartenhof Kiefholz“ – urbanes Wohnen im Grünen

Modernes Wohnensemble ergänzt Baulücke in der Kiefholzstraße Berlin Alt-Treptow. Das Neubauvorhaben verbindet sich über Gartenhof mit öffentlichem Grünzug und schafft vielseitiges Wohnungsangebot im mittleren Preissegment. Mit der neuen Wohnanlage „Gartenhof Kiefholz“ entstehen auf einer Grundstücksgröße von 3.485 m² insgesamt 94 Wohnungen. Das Projekt lässt die BDS Grundstücks GmbH als eine Objektgesellschaft der Berliner TREUCON Unternehmensgruppe entwickeln.



Zimmer mit Ausblick - Blick in den Gartenhof zur Kiefholzstraße; Foto Sauer Architekten Berlin + Atelier 1B

Nach dem Baubeginn im Herbst 2013 sollen die Wohnungen zugeschnitten auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen - vom Single bis zur Kleinfamilie - im Frühjahr 2015 bezugsfertig sein. Aus dem Städtebau ergab sich für das Büro Sauer Architekten Berlin und Atelier 1B eine Ensemble-Lösung: Eines der sechsgeschossigen Wohngebäude schließt als Solitär die benachbarte denkmalgeschützte Wohnanlage straßenbegleitend ab. Sie entstand zu Beginn der 1930er Jahre nach Vorgaben von Bruno Taut und wurde erstellt von Architekt Ladislaus Förster. Auf das Grundstück vermittelt der ihm gegenüberliegende Baukörper als mäanderartig verlaufende Gebäudestruktur parallel der Brandwand des Gründerzeitbaus. Zur Straße formulieren die beiden Neubauten eine Torsituation hinein in den Gartenhof.

Zielgruppen - vom Single bis zur Kleinfamilie

Ensemble fasst Grün

Der von den Neubauten seitlich gefasste Hof dient neben der Erschließung als Ruhezone und Spielfläche. Zur Belichtung und Belüftung hält der Baukörper Abstand zum Bestandsgebäude, so dass selbst Nebenräume und Erschließungsflächen natürlich belichtet und belüftet werden. Vor Niederschlägen schützt eine Glasdachabdeckung die Lichtschächte. Unter dem Innenhof befindet sich die Tiefgarage mit 34 Stellplätzen und direktem Zugang zu allen Treppenhäusern.

Die Neubauten bedienen Ansprüche des urbanen Wohnens: Vielfältige Wohnungstypen sollen entstehen - vom 1-Zimmer-Apartment bis zur geräumigen 4-Zimmer- Maisonette-Wohnung. Die Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 48 bis 115 Quadratmetern verfügen mehrheitlich über Balkone oder Loggien, die zum Gartenhof ausgerichtet sind.

Ruhezone und Spielfläche

Vom Industrie- zum Wohnstandort

Das Grundstück hat die Objektgesellschaft von Siemens Real Estate AG erworben. Mit dem Bauvorhaben erfolgt die Umwandlung eines ehemals industriell genutzten Geländes in einen attraktiven Wohnstandort. Die neue Wohnanlage erweitert das Angebot im Hinblick auf qualitativ hochwertigen Wohnraum in Berlin. Rund 91 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes der Hauptstadt wurden vor 1990 errichtet. Der Aufbau und die Ausstattung der Wohnungen dieser älteren Baualterklassen entsprechen häufig nicht mehr den heutigen Wohnvorstellungen. Daher zeigt sich eine wachsende Bedeutung für die Entstehung moderner Wohnungen. Etwa 10.000 Wohnungen sollen im Bezirk Treptow-Köpenick bis zum Jahr 2020 entstehen. Bis zu 40.000 Wohnungen sind im gleichen Zeitraum für ganz Berlin geplant. Attraktive Wasserlagen und ehemalige Industriebrachen sind zukünftige Entwicklungsgebiete für viele Quartiere im Bezirk Treptow-Köpenick. Der Bezirk Treptow-Köpenick liegt im Südosten von Berlin und weist mit ca. 37 Prozent die größte Wasserfläche und mit ca. 43 Prozent die größte Waldfläche Berlins auf. Damit ist er der grünste und wasserreichste Bezirk Berlins. Vor allem deshalb ist er auch attraktiv für Zuzügler. Bis zum Jahr 2030, so lautet die Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, soll die Zahl der Bewohner im Bezirk (derzeit sind es gut 244.000) um 8,4 Prozent steigen.

Rund 91 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes der Hauptstadt wurden vor 1990 errichtet

Insa Lüdtkke



Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e. V.

Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Telefon 040 / 520 11-0
Fax 040 / 52011-201

E-Mail: Info@vnw.de
www.vnw.de



SAVE THE DATE

23. – 25. September 2013

MUK Musik und Kongresshalle Lübeck



Gebäude/Umfeld

Familienheim Freiburg: „Wohnen am Sternwald“ mit fünf Mehrfamilienhäusern und 54 Mietwohnungen in der Wiehre fertig

Die Nullemissionshäuser mit nahezu Passivhausstandard bieten zukunftstaugliche Grundrisse für alle Generationen. Im Karree Quäkerstraße 2a/b, 4 und Grillparzer Straße 5-7 stellte die Familienheim Freiburg jüngst ihr Neubauprojekt „Wohnen am Sternwald“ fertig. Die fünf, architektonisch sehr ansprechend gestalteten Wohnhäuser bieten 54 Mietwohnungen mit zwei- bis fünf Zimmern und Wohnflächen bis zu 134 Quadratmetern. Im neuen Familienheim-Quartier wurde ein Wohnungskonzept realisiert, das den demografischen Bedürfnissen entgegenkommt. Der gesellschaftliche Wandel erfordert nicht nur barrierearme Wohnungen, sondern auch solche, die sich für individuelle Wohnformen eignen. Die flexiblen und vielfältigen Grundrissvarianten der neuen Wohnungen ermöglichen so beispielsweise die Einrichtung separater Wohnbereiche für pflegende Angehörige.



CO₂-neutraler Betrieb der Gebäude in Bezug auf Heizung, Warmwasser, Lüftung und Allgemeinstrom.

Realisiert wurde in den neuen „Familienheimen“ am Sternwald auch ein ausgeklügeltes Energiekonzept mit Fotovoltaikanlagen, Holzpelletsheizung und Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Dabei wurden die hohen Anforderungen des Freiburger Effizienzhaus-Standards 40, der sich am internationalen Passivhausstandard orientiert, mehr als erfüllt. Der weitläufige, parkähnlich angelegte Innenhof, um den sich die fünf Wohnhäuser gruppieren, sorgt neben den extensiv begrünten Flachdächern außerdem für eine gute Ökobilanz. Das Investitionsvolumen belief sich auf 12 Millionen Euro.

Das Investitionsvolumen belief sich auf 12 Millionen Euro

Karina Mrowetz

Die Vorteile genossenschaftlichen Wohnens



- 2.650 hochwertige Wohnungen in den Stadtteilen Wiehre, Betzenhausen-Bischofslinde, Landwasser, Zähringen, Innenstadt
- moderate Mietpreise
- großzügige Wohnanlagen in gepflegtem Ambiente
- kurze Wartezeiten auf eine Wohnung von 1 bis 4 Jahren
- lebenslanges Wohnrecht
- Sicherheit vor Kündigungen
- pareinrichtung für sichere und sinnvolle Geldanlagen zu attraktiven Konditionen
- 4%-ige Dividendenausschüttung für Mitglieder

Informationen zur Mitgliedschaft bei der Familienheim Freiburg eG
Die Mitgliedschaft in der Baugenossenschaft Familienheim Freiburg steht jedem offen, der einen Geschäftsanteil in Höhe von 105 Euro erwirbt und damit die Ziele der Genossenschaft unterstützen möchte.

Baugenossenschaft Familienheim Freiburg eG
Gaußstraße 5
79114 Freiburg
Tel. 0761 - 8 88 87-0
Fax 0761 - 8 88 87-99
Mail: info@familienheim-freiburg.de
www.familienheim-freiburg.de

WIR VERBINDEN ...
WERTSCHÖPFUNG MIT
WERTSCHÄTZUNG!

VERMIETUNGSFÖRDERUNG | KUNDENZUFRIEDENHEIT | IMAGEGEWINN

Weitere Informationen unter www.stolpundfriends.de



STOLPUNDFRIENDS
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

MEN IN GREEN
DIE GÄRTNER DER AUFBAUGEMEINSCHAFT
ESPELKAMP | WERBEKAMPAGNE 2012

Gebäude/Umfeld

Bauantrag für erstes Wohngebäude auf Berliner Osthafenareal eingereicht – 68 neue Wohnungen in direkter Spreelage

Auf dem Berliner Osthafenareal wird künftig auch gewohnt: Bis Mitte 2015 entsteht auf dem ehemaligen Industriegelände im beliebten Stadtteil Friedrichshain das erste Wohngebäude. Noch dieses Jahr soll mit dem Bau der 68 Wohneinheiten begonnen werden. Bauherr des sechsgeschossigen Gebäudekomplexes ist die Hamburger Wulff Hanseatische Bauträger GmbH (WHB). Nach dem Entwurf des Architekten Sergei Tchoban werden auf einer Gesamtwohnfläche von über 5.400 Quadratmetern 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen errichtet - alle mit Balkon oder Terrasse sowie direktem Blick auf die breiteste Stelle der Spree. Zudem wird es 37 Tiefgaragenstellplätze und 19 Außenstellplätze geben. Vertriebsstart der Eigentumswohnungen ist ab Spätsommer 2013.



Stralauer Allee Uferblick

„Das Osthafenareal ist von gewerblichen Bauten geprägt - wir sind die Ersten, die nun auch Wohnraum schaffen“, erklärt Michael Miersch, zuständiger Projektleiter bei der Wulff Hanseatischen Bauträger GmbH (WHB). „Wir möchten mit dem Projekt an der Stralauer Allee unter anderem den Menschen, die im direkten Umfeld arbeiten, die Möglichkeit bieten, in der Nähe des Arbeitsplatzes zu wohnen.“ Im Gebäudekomplex entsteht ein Mix aus 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Flächen von 50 bis 130 Quadratmetern.

Seit Ende Juni ist der Bauantrag für das Projekt in der Stralauer Allee 5 eingereicht. Die WHB plant noch in diesem Jahr mit dem Bau der 68 Eigentumswohnungen auf dem ehemaligen Gelände der Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH (BEHALA) zu beginnen. Das 25-Millionen-Euro-Projekt liegt direkt an der Spree im aufstrebenden Stadtteil Berlin-Friedrichshain - von der Stralauer Allee etwas zurückgesetzt. Auch namhafte Unternehmen der Medien- und Kommunikationsbranche, wie etwa der Musiksender MTV oder Universal Music, schätzen die außergewöhnliche Lage und haben sich bereits am Spreeufer niedergelassen. Kulturelle und touristische Hotspots, zum Beispiel die East Side Gallery oder die Oberbaumbrücke, sind vom Projektstandort fußläufig zu erreichen. Die Fertigstellung des sechsgeschossigen Gebäudes mit über 5.400 Quadratmetern Wohnfläche ist für das zweite Quartal 2015 geplant.

Durch die V-förmige Architektur des Gebäudes hat ein Großteil der Wohnungen - nicht nur von Terrasse oder Balkon - einen direkten Blick auf die Spree an ihrer breitesten Stelle. Der Entwurf des Architekten Sergei Tchoban nimmt mit runden organischen Formen der weißen Feinputzfassade die Thematik des vorbeifließenden Wassers auf. „Es freut uns, dass wir das renommierte Architektur- und Stadtplanungsbüro nps tchoban voss für die Zusammenarbeit gewinnen konnten“, so Miersch. Eine weitere Besonderheit des Wohnhauses ist das komplett verglaste Atrium. Der großzügige Eingangsbereich erinnert an eine Hotel-Lobby: die große Halle erstreckt sich hinauf bis zum sechsten Stock.

„Mit Hilfe der Otto Wulff Bauunternehmung können wir das Bauvorhaben vor Ort eigenständig realisieren“, erklärt Miersch. Das Gebäude wird nach der neuen EnEV 2012 erbaut und mit modernster Haustechnik ausgestattet: Die Heizungsanlage wird mit Fernwärme betrieben und das kontrollierte Be- und Entlüftungssystem sorgt für ein optimales Raumklima. Die Wohnungen werden standardmäßig mit einer hochwertigen Innenausstattung versehen - natürlich auch unter Berücksichtigung der Ausstattungswünsche der zukünftigen Eigentümer. Sechs der 68 Wohnungen werden zudem barrierefrei gestaltet. Außerdem steht den Bewohnern eine Tiefgarage mit 37 Stellplätzen sowie 19 Außenstellplätze zur Verfügung.

Geschäftsführer Stefan Wulff ist überzeugt von der Erschließung des Berliner Marktes: „Wir als hanseatisches Unternehmen glauben an die Zukunft und das Potenzial des Berliner Immobilienmarktes - zumal sich Stadtteile wie Friedrichshain wachsender Beliebtheit erfreuen. Nachdem sich die Dolziger Höfe schon im Bau befinden, wird die Stralauer Allee unser zweites großes Projekt in Berlin.“

Eckhard Schönknecht

Wulff Hanseatische Bau-träger GmbH

Die Wulff Hanseatische Bau-träger GmbH (WHB) ist ein Unternehmen der Otto Wulff Gruppe und fördert seit gut drei Jahrzehnten den Bau von Immobilien in attraktiven Wohnlagen. Mit führenden Architekturbüros hat WHB beispielsweise bereits über sechzig Projekte in der Hansestadt Hamburg entwickelt und - mit technischer und baulicher Unterstützung der Otto Wulff Bauunternehmung schlüsselfertig realisiert. www.whb-hamburg.de

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

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

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

Führung/Kommunikation

München: Städtischen St.-Anna-Gymnasium bekam ersten Preis für das Projekt Wohnlabor – ein Kooperationsprojekt mit der GWG

Wie funktioniert Architektur? Zu diesem Thema forschten, experimentierten, entwickelten und präsentierten Schülerinnen und Schüler der 8. Jahrgangsstufe des Städtischen St.-Anna-Gymnasiums im Rahmen eines zweiwöchigen Unterrichtsprojekts im Juli 2012. Ziel des Projektes war es, Interesse für die Themen Städtebau, Architektur und Wohnungsbau zu wecken. Beim Münchner Schulwettbewerb zur Stadtentwicklung 2012/2013 hat die Jury jetzt einen ersten Preis für das Projekt vergeben.



Bei gemeinsamen Exkursionen zu verschiedenen Beispielen des Siedlungsbaus und einem Besuch der GWG München sammelten die Schülerinnen und Schüler zunächst praktische Erfahrungen. In der GWG-Wohnanlage im Stadtteil Au richteten die Schülerinnen und Schüler dann in leeren Wohnungen eines zur Modernisierung anstehenden Gebäudes ihr Wohnlabor ein: Vertraute Tätigkeiten wie Musikhören, Essen, Chillen, Fußballspielen, Reden und Arbeiten wurden an unterschiedlichen Orten innerhalb der Siedlung Au erprobt. Dabei wurde unter anderem das Bewusstsein für Zonen von öffentlichem und privatem Raum, möglichen Schnittstellen und scharfen Grenzen aktiviert. Die Schülerinnen und Schüler trugen die Erkenntnisse und Ergebnisse zusammen und machten sie anhand von Arbeitsmodellen in unterschiedlich gestal-

teten Räumen sichtbar. Auch Fragen des künftigen Zusammenlebens wurden im Wohnlabor diskutiert und in Modellen visualisiert. Zum Abschluss des Projekts präsentierte sich das Wohnlabor am 27. Juli 2012 den Mitschülern, Anwohnern und interessierten Besuchern. Die Schülerinnen und Schüler kommunizierten aktiv ihre Ideen und zeigten ihre Zeichnungen, Fotos und Modelle. Die Vielfalt und die Kreativität, mit der die Schülerinnen

Geschäftsführer Hans-Otto Kraus erklärt das Engagement der GWG München: „Städtische Räume und Architektur beeinflussen uns in unserem ganzen Leben. Ich halte es für außerordentlich wichtig, dass man bereits in der Schulzeit lernen kann, Qualitäten zu entdecken, zu differenzieren, zu beurteilen und ein Gefühl dafür zu bekommen, wie räumliche und funktionale Wirkungen entstehen. Die Leidenschaft, mit der sich die Schülerinnen und Schüler sowie die verantwortliche Lehrerin, Frau Grete Turtur, mit dem Projekt auseinandersetzten, war beeindruckend. Mit dem Preis im Schulwettbewerb erfolgt eine wichtige – offizielle – Anerkennung, die Mut macht. Wir gratulieren der damals 8. Jahrgangsstufe, den beteiligten Lehrkräften und dem St.-Anna-Gymnasium zu diesem schönen Erfolg.“

Red.

Zum Projektbericht mit vielen Fotos als PDF hier per [KLICK](#)

GWG München – gut zu wohnen

Derzeit bewirtschaftet die GWG München über 27.000 Mietwohnungen und knapp 600 Gewerbeeinheiten. Sie arbeitet kontinuierlich daran, in der stetig wachsenden Stadt bezahlbaren Wohnraum für die Münchnerinnen und Münchner anzubieten. Darüber hinaus engagiert sich das Unternehmen in der Stadtteilentwicklung, realisiert Wohnformen für alle Lebensphasen und verpflichtet sich dem Klimaschutz. Im Mittelpunkt aller Aktivitäten steht immer die Wohn- und Lebensqualität der Kunden.

Führung/Kommunikation

WIRO-Geschäftsführer Ralf Zimlich: Heute schon an morgen denken!

Deutschland möchte bei bezahlbaren Energiepreisen und hohem Wohlstandsniveau eine der effizientesten und umweltschonendsten Volkswirtschaften der Welt werden. Kommunale Vermieter wie die WIRO Wohnen in Rostock haben dabei die Schlüsselrolle, wirtschaftliche Leistungsfähigkeit mit sozialer und ökologischer Verantwortung in Einklang zu bringen.



Luftbild: Die Hansestadt Rostock ist das Wirtschaftszentrum des Landes Mecklenburg-Vorpommern und hat mehr als 202.000 Einwohner. Ein gutes Drittel von ihnen lebt in WIRO-Wohnungen; Foto René Legrand



Foto Baumvermessung: Natur und Stadt: Vor WIRO-Haustüren grünt es. Ökologische Aspekte – wie die Erstellung eines Baumkatasters – sind dem kommunalen Vermieter ebenso wichtig wie wirtschaftliches Handeln und soziales Engagement; Foto Jens Scholz

„Seit Anfang der 90er Jahre herrscht politische Einigkeit darüber, dass der wirtschaftliche und technische Fortschritt und der menschliche Lebensstil – besonders in Industriestaaten – die Umwelt und damit die Lebensgrundlagen unserer Kinder und Enkelkinder bedrohen“, sagt Ralf Zimlich, Vorsitzender Geschäftsführer der WIRO Wohnen in Rostock. „Ein verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen wirkt dem entgegen. Nachhaltigkeit geht uns deshalb alle etwas an.“ Unter dem Schwerpunkt „Klima und Ziele“ bekräftigte die Bundesregierung 2012 in ihrem Fortschrittsbericht zur nationalen Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel, „bei bezahlbaren Energiepreisen und hohem Wohlstandsniveau eine der effizientesten und umweltschonendsten Volkswirtschaften der Welt zu werden.“

Städte und Gemeinden haben die Chance, über öffentliche Unternehmen positiven Einfluss auf die Entwicklung von Umwelt, Wirt-

Den 2. Leistungsbericht „Verantwortung, Ziele, Taten“ als PDF finden Sie hier per [KLICK](#)



Foto Mieterperlen: Als das ehemalige Feierschiff „Atlantis“ im Rostocker Stadthafen 2012 seine Segel setzte, hatte es ganz besondere Gäste an Bord. Mit einem Tagestörn auf der Ostsee bedankte sich die WIRO bei 100 Nachbarn, die Gutes in ihren Quartieren tun. In diesem Jahr geht die „MIR“ mit 200 Mieterperlen an Bord auf Tour.

schaft und Gesellschaft zu nehmen. Kommunale Vermieter, deren Selbstverständnis sich seit jeher in der Überzeugung ausdrückt, dass auch das Werte schafft, was sich nicht in schneller Rendite messen lässt, nehmen dabei eine Schlüsselrolle ein: wirtschaftliche Leistungsfähigkeit mit sozialer und ökologischer Verantwortung in Einklang zu bringen.

Wie in Rostock: Die Hansestadt an der Ostsee wächst, zählt zurzeit 202.000 Einwohner. Jeder Mensch hat ein Recht auf Wohnraum, Wasser und Energie. Wie kann die WIRO 70.000 Kunden bieten, was sie zum Leben brauchen, gleichzeitig den städtischen Haushalt konsolidieren und unser gemeinsames natürliches Erbe schützen? Die Antwort auf diese Frage, sagt Ralf Zimlich, geben die Mieterinnen und Mieter: „Die Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen und guten Service werden sich künftig stark verändern: Mehr Singles, mehr Senioren und viele unterschiedliche Wohnkonzepte bestimmen dann die Nachfrage. Die Herausforderung ist, unter all den Maßgaben – bezahlbar, barrierefrei und energetisch fit – gute Angebote für alle zu schaffen, die sich bereits heute an den Kundenbedürfnissen von morgen orientieren.“

Die dafür notwendigen Investitionen kann sich die WIRO leisten: Trotz der globalen Wirtschafts- und Finanzkrisen der letzten Jahre erweist sich die Finanzpolitik des Wohnungsunternehmens als stabil. Für ihr strategisches Finanzmanagement wurde die Gesellschaft 2012 mit dem renommierten Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft zum Thema „Effizienz 2020“ ausgezeichnet.

Die Basis der gesellschaftlichen Verantwortung als Quartiersentwickler, der durch die Unterstützung von Kultur, Sport und Bildung gemeinschaftliches Wohnen und Leben fördert, bilden wirtschaftlicher Erfolg, passende Wohnkonzepte und bezahlbarer Wohnraum. Dabei achten die meisten Menschen auf eine ressourcenunabhängige, preisstabile und klimafreundliche Energieversorgung und schenken den Unternehmen Vertrauen, die sich transparent und glaubwürdig ökologischen Zielen und ihrer sozialen Verantwortung gegenüber Kunden und Mitarbeitern verpflichten. Im Mai 2012 und 2013 zog die WIRO deshalb in ihren Leistungsberichten „Verantwortung, Ziele, Taten“ eine Nachhaltigkeits-Bilanz und dokumentierte die Vielfalt und Komplexität ihres Geschäfts. Dabei richtete sie den Blick nicht allein auf die Bestandspflege und -entwicklung ihrer 36.000 Wohnungen, sondern betrachtete Hausgemeinschaften, Quartiere und die ganze Stadt. Dabei ermittelte Potenziale will das Unternehmen künftig nutzen, um sich weiter zu verbessern.

Dagmar Horning

Führung/Kommunikation

RA Christoph Kaiser: Leistungsbeschreibung als zentraler Vertragsbestandteil – Auftraggeber müssen das Leistungssoll sauber formulieren

In einer kleinen Serie schreibt RA Christoph Kaiser über die Fallstricke im Facility Management. RA Christoph Kaiser ist Mit-Herausgeber des Buches Facility Management – Recht und Organisation, gerade erschienen im Werner Verlag. Thema im August: Leistungsbeschreibung als zentraler Vertragsbestandteil – Auftraggeber müssen das Leistungssoll sauber formulieren.



Rechtsanwalt Christoph Kaiser

Mit der Leistungsbeschreibung legt der Auftraggeber wesentliche Bestandteile des Leistungssolls fest. Insbesondere bei Leistungen des technischen Facility Managements (z. B. bei Wartungs- und Instandhaltungsleistungen), aber auch bei Leistungen des infrastrukturellen Facility Managements (etwa Reinigungs- und Sicherheitsdienstleistungen) werden turnusmäßig wiederkehrende Leistungen abgefragt. Bei der Beauftragung eines Dienstleisters mit diesen Leistungen können nicht eindeutige und widerspruchsfreie Formulierungen für den Auftraggeber also besonders teuer werden. Auf die Präzision der Formulierungen müssen sowohl öffentliche als auch private Auftraggeber äußerste Sorgfalt verwenden. Öffentliche Auftraggeber sind bereits vergaberechtlich zur eindeutigen und erschöpfenden Beschreibung der Leistung verpflichtet. Private Auftraggeber sind zwar an das Vergaberecht nicht gebunden, müssen sich

Lesen Sie auch den ersten Teil unserer Serie Facility Management – Recht und Organisation – hier als PDF per **KLICK**

aber im Ergebnis mit vergleichbaren Problemen auseinandersetzen: Sie müssen entweder ihre eigenen oder die Geschäftsbedingungen bzw. die Auftragsleistungsverzeichnisse der Dienstleister sorgfältig prüfen, um sicherzugehen zu können, dass sie die Leistung auch tatsächlich in dem benötigten Umfang zu den beauftragten Preisen erhalten, ohne ständig Nachträgen ausgesetzt zu sein. Die folgenden Grundlagen sollten daher auch von privaten Auftraggebern als Prüfungsmaßstab herangezogen werden. Die Leistung ist eindeutig beschrieben, wenn nach Durchsicht der Leistungsbeschreibung bei den Unternehmen keine Unsicherheit bzgl. des geforderten Leistungssolls verbleibt und auch kein Auslegungsspielraum mehr vorhanden ist. Die Leistungsbeschreibung ist hingegen nicht eindeutig, wenn die Festlegungen entweder widersprüchlich oder zu weich formuliert sind. Begriffe wie „sollen“, „können“ und „möglich-erweise“ weichen das Leistungssoll auf. Kommt es im Laufe der Vertragsabwicklung zu Streitigkeiten über das Leistungssoll, bergen derartige Formulierungen ein erhebliches Nachtragspotenzial. Erschöpfend beschrieben ist die Leistung, wenn der Bieter über alle kalkulationserheblichen Umstände im Bilde ist. Der Auftraggeber muss alle Aspekte in die Beschreibung der Leistung einfließen lassen, über die er entweder liquide verfügt oder die er sich mit zumutbaren Mitteln beschaffen kann. Zumutbar in diesem Sinne ist etwa die Ermittlung von Gesamtflächen einer Liegenschaft oder der Anzahl zu wartender Anlagen oder Anlagenteile (bspw. HLSK-Anlagen, Steckdosen, Aufzüge, Leuchtmittel etc.) auch dann, wenn dies einen größeren logistischen Aufwand (etwa im Sinne einer Bestandsaufnahme) erfordert. Vergisst der Auftraggeber, eine benötigte Leistung in die Leistungsbeschreibung explizit aufzunehmen, ist diese Leistung regelmäßig nicht beauftragt. Soll der Auftragnehmer die Leistung trotzdem erbringen, wird er dafür eine zusätzliche Vergütung fordern.

Weder vergaberechtlich noch privatrechtlich ist das Spekulieren auf kalkulationserhebliche Fehler des Auftraggebers in dem Leistungsverzeichnis grundsätzlich verboten. Größte Sorgfalt bei der Erarbeitung und Formulierung der Leistungsbeschreibung ist daher unabdingbar.

Das Buch zum Thema: Facility Management – Recht und Organisation

Facility Management in der Immobilienbranche hat sich zu einem eigenen Managementbereich mit spezifischen rechtlichen Fragestellungen entwickelt. Experten aus der Branche erläutern praxisnah alle wesentlichen Rechtsfragen des Facility Management einer Immobilie. Hier die wichtigsten Inhalte: Vergabe von Leistungen des Facility Managements, Der Facility-Management-Vertrag, Controlling, Gewerbliches Mietrecht, Betriebskosten, Energiemanagement, Umweltrecht und öffentliches Baurecht, Arbeitsrecht

Die Herausgeber sind: Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Dr. Florian Schrammel, München, Rechtsanwalt Christoph Kaiser, Frankfurt, und Rechtsanwalt Dr. Jens Nusser, LL.M., beraten seit vielen Jahren u.a. Unternehmen im Bereich Facility Management.

512 Seiten zu 79 Euro



Das Buch zum Thema:
Facility Management – Recht
und Organisation

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

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

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

Führung/Kommunikation

Alle vier Minuten wird in Wohnungen eingebrochen- Der Kampf gegen steigende Einbruchszahlen in Deutschland

Seit 2008 verzeichnet die Polizei rasant steigende Wohnungseinbruchszahlen und auch in 2012 gab es mit 144.117 Einbrüchen wieder einen Anstieg von 8,7 % im Gegensatz zum Vorjahr. Die Polizei hat daher den Einbruchschutz zu einem ihrer Schwerpunkte in der Präventionsarbeit gemacht. Neben den polizeilichen Maßnahmen können aber auch Eigentümer und Mieter einiges tun, um ihre Häuser und Wohnungen zu schützen. Eine Infografik von Tresor-Onlinehändler The Safe Shop bietet jetzt wissenswerte Fakten und grundlegende Tipps zum Einbruchschutz.



Foto; Polizeiliche Kriminalprävention

Ein Einbruch richtet nicht nur finanziellen Schaden an

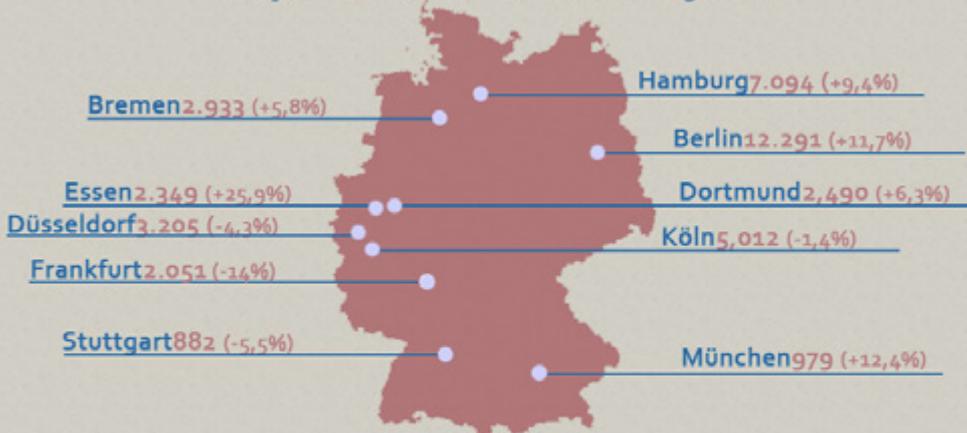
Die steigende Anzahl von Einbrüchen hat immer weiter steigende finanzielle Auswirkungen auf Einbruchopfer, Versicherungen und den Staat. Laut Polizei ist in 2012 ein Schaden von circa 404,8 Millionen Euro allein durch Wohnungseinbrüche entstanden. Die deutschen Hausratversicherer geben sogar an, dass 470 Millionen Euro an Versicherungsleistungen fällig wurden und bemerken auch eine im Durchschnitt immer weiter anwachsende Schadenssumme. Innerhalb der letzten zehn Jahre ist ihnen zufolge der durchschnittliche Schaden pro Einbruch von 2.300€ auf 3.300€ gestiegen – ein Anstieg von über 43 %.

Neben den finanziellen Schäden haben Einbrüche meist auch andere schlimme Folgen für Betroffene. Oftmals werden zum Beispiel Erbstücke von hohem emotionalem Wert gestohlen, deren Verlust mehr schmerzt, als der materielle Schaden. Darüber hinaus hat das Eindringen von Fremden in die Privatsphäre für die meisten Einbruchopfer auch langfristige psychologische Auswirkungen. Viele leiden danach unter Ängsten, die oftmals zu Schlafstörungen führen, und fühlen sich im eigenen Heim nicht mehr sicher.

Bei weiteren Fragen wird Interessierten (natürlich kostenlos) von der Polizei weitergeholfen. Beratungsstellen in Ihrer Nähe finden Sie auf www.polizei-beratung.de

Einbrüche in deutschen Großstädten

In Deutschland wird **alle vier Minuten** in eine Wohnung eingebrochen.
Nur jeder sechste Einbruch wird aufgeklärt.



Einbruchszahlen von 2012, Veränderungen zum Vorjahr in Klammern.

42% der Einbrüche geschehen tagsüber

Mehr als 10% der Einbrüche passieren während die Bewohner zu Hause sind

68,5% der Einbrecher hebeln Tür oder Fensterrahmen auf, um ins Haus zu kommen

Jeder fünfte Einbruch hinterlässt einen Schaden von über 5.000€

Seit 2008 ist die Einbruchrate um 30% gestiegen

Wertvolle Tipps

Verstecken Sie Ihren Schlüssel nicht in der Nähe der Haustür



Verschließen Sie Wertsachen in einem Safe



Wenn Sie in den Urlaub gehen

VORSICHT!
Wachsamer Nachbar

Geben Sie Ihren Nachbarn Bescheid

Lassen Sie Ihr Postfach regelmäßig entleeren



Schalten Sie einen Timer für das Radio oder den Fernseher

Lassen Sie ein Licht brennen



Teilen Sie nicht allen auf Facebook, Twitter und Co. mit, dass Sie im Urlaub sind



Die Polizei setzt auf Prävention

Da die Einbruchszahlen immer weiter steigen und die deutschlandweite Aufklärungsrate 2012 bei lediglich 15,7 % lag, hat die Polizei den Einbruchschutz auch 2013 zu einem ihrer Schwerpunkte gemacht und arbeitet mit Hochdruck an Maßnahmen, die das Problem in den Griff bekommen sollen. Mehr Sichtbarkeit auf den Straßen und die Zusammenarbeit zwischen Polizeibehörden sollen helfen, gerade die immer öfter zuschlagenden Einbrecherbanden zu fassen, die nach Einbrüchen die Stadt sofort wieder verlassen und in einer anderen Stadt nach Zielen suchen. Überdies wird zum Beispiel künstliche DNA zur Kennzeichnung von Wertgegenständen in Pilotprojekten getestet. Da der Einsatz und der Erfolg von künstlicher DNA aber umstritten ist und gemischte Ergebnisse bringt, ist ein landesweiter Einsatz bisher fraglich. Der Fokus der Polizei im Kampf gegen Wohnungseinbrüche liegt zu großen Teilen auf Aufklärung und Prävention. Die Hauptrolle nimmt dabei die Initiative K-Einbruch ein, die darauf abzielt, Bürger im Hinblick auf Einbruchkriminalität sowie geeignete Sicherheitsmaßnahmen zu sensibilisieren. Zu dieser Initiative gehört auch der „Tag des Einbruchschutzes“, der am 27. Oktober 2013 wieder stattfinden wird. Am Tag der Winterzeitumstellung sollen sich Bürger unter dem Motto „Eine Stunde mehr für mehr Sicherheit“ mit dem Thema Einbruchschutz auseinandersetzen.

Aufklärungsrate 2012 lag bei lediglich 15,7 %

Sicherheitsbranche hilft bei der Aufklärung der Bürger

Auch immer mehr Vertreter aus der Industrie bemühen sich, Bürger über Einbruchschutz zu informieren. So haben sich zum Beispiel für die Initiative „Nicht bei mir!“ die relevanten Verbände der Sicherheitsbranche zusammengeschlossen, um Fachwissen zu bündeln und eine neutrale Informationsquelle zu bieten. Außerdem informieren Verbände, Hersteller und Errichterfirmen oftmals auch eigenständig. Der Online-shop für Tresore, The Safe Shop, hat beispielsweise folgende Infografik mit interessanten Fakten sowie den Basistipps zum Einbruchschutz erstellt. Wussten Sie zum Beispiel, dass über 40% der Einbrüche tagsüber, das heißt zwischen 6 und 21 Uhr, begangen werden? Einbrecher kommen gern in der Zeit, in der die Bewohner sich bei der Arbeit, in der Schule oder beim Einkaufen befinden und nutzen die Tatsache aus, dass Geräusche wie das Splittern von Glas tagsüber eher überhört werden als nachts. Das bedeutet: Auch wenn Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung nur kurz verlassen, sollten Sie die Tür abschließen und nicht nur zuziehen und darauf achten, dass alle Fenster geschlossen sind.

Initiative „Nicht bei mir!“

Investition in Sicherheitstechnik lohnt sich

Neben den grundlegenden Ratschlägen zum Diebstahlschutz, die auch in der Infografik genannt werden, lohnt es sich aber auch, sich mit Sicherheitstechnik zu befassen. Hersteller und Errichter sehen bei den Deutschen im Vergleich zu anderen europäischen Nationen noch einiges an Nachholbedarf, was das Thema Sicherheitsausrüstung angeht. Der gestiegene Anteil an gescheiterten Wohnungseinbrüchen im vergangenen Jahr lässt die Polizei jedoch darauf schließen, dass der Standard an Sicherheitstechnik in Deutschland steigt. Die diversen Aufklärungskampagnen der Polizei und der Industrie werden hoffentlich ihren Teil dazu beitragen, dass die Deutschen sich besser ausrüsten.

Schon ein Mindestmaß an Sicherheitsmaßnahmen kann Einbrecher abschrecken

Schon ein Mindestmaß an Sicherheitsmaßnahmen kann Einbrecher abschrecken oder zur Aufgabe bringen. Die meisten Einbrecher sind nämlich keine Profis mit speziellem Equipment, sondern Gelegenheitstäter mit einfachen Werkzeugen wie Schraubenziehern. Diese sind völlig unauffällig zu transportieren und ungesicherte Fenster sind damit in Sekunden aufgehebelt. Die Polizei rät Haus- und Wohnungseigentümern daher, bei Fenstern und Türen darauf zu achten, dass sie mindestens Widerstandsklasse (resistance class) RC 2 oder RC 2N aufweisen. Allein diese Art von Türen und Fenstern können viele Einbrüche verhindern, da Täter in der Regel aufgeben, wenn sie nicht innerhalb von zwei bis fünf Minuten in das Objekt eindringen können. Vergessen Sie hier auch nicht die Sicherung von Lichtschächten, Kellerfenstern, Balkontüren und Garagentoren. Zusätzlich zur mechanischen Sicherung können auch Alarmanlagen zur Sicherheit Ihres Zuhauses beitragen. Hier gilt: Alarmanlagen dienen zur Abschreckung und können bei beim Fassen der Täter helfen – sie können jedoch keine Einbrüche verhindern und sind somit kein Ersatz für mechanische Sicherungen, sondern eine Ergänzung. Für die meisten Privathaushalte reicht eine Alarmanlage der Klasse A beziehungsweise des Grads 2. Die Anlage sollte in jedem Fall von guter Qualität sein und vom Fachmann installiert werden, sonst könnten sie sich als nutzlos erweisen oder im schlimmsten Fall durch Falschalarme sogar Kosten verursachen.

Führung/Kommunikation

Schiffszimmerer, Hamburgs älteste Genossenschaft mit erfolgreichem Geschäftsjahr 2012 – Erneut vier Prozent Dividende für die Mitglieder

Die Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG präsentiert mit ihrem Geschäftsbericht 2012 eine stabile positive Entwicklung: Hamburgs älteste und heute viertgrößte Wohnungsbau-genossenschaft erwirtschaftete einen Jahresüberschuss von 7,7 Millionen Euro. Die Eigenkapitalquote erreichte mit 22,1 Prozent einen Höchstwert. So konnten die Mitglieder wiederholt zum satzungsgemäß höchstmöglichen Anteil von vier Prozent auf das Geschäftsguthaben beteiligt werden, was eine Gewinnausschüttung von über 1,16 Millionen Euro bedeutet.



Wohnanlage Stellingen II (VE 45) Von der Vorstellung der Entwürfe über die Wärmesaniierung bis zur Feier anlässlich der Fertigstellung

Dies entschied die Vertreterversammlung der Schiffszimmerer-Genossenschaft am 29. Mai 2013 nach Verabschiedung der Jahresbilanz 2012 mit einer Summe in Höhe von 341,8 Millionen Euro (in 2011: 337,2 Millionen Euro). Hiervon unabhängig hatten Aufsichtsrat und Vorstand zudem beschlossen, die Höchstanzahl der Genossenschaftsanteile je Mitglied nach gut 40 Jahren erstmals wieder von 50 auf 100 mögliche Anteile zu erhöhen. Nach ersten Schätzungen werden dem haftenden Eigenkapital dadurch zwischen einer und drei Millionen Euro im laufenden Geschäftsjahr zufließen.

Die durchschnittliche Wohnwertmiete der Schiffszimmerer bewies sich mit 6,25 Euro pro Quadratmeter auch in 2012 als nachweislich preisgünstig. Der jüngste Hamburger Mietenspiegel aus 2011 weist eine Durchschnittsmiete von 7,15 Euro je Quadratmeter aus und berücksichtigt zudem noch keine energetischen Sanierungsmaßnahmen. Vorstandsmitglied Herbert Alfeld: „In 2012 haben wir über 14 Millionen Euro in Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestands investiert – soviel wie niemals zu-

[Zum Geschäftsbericht als PDF hier per KLIICK](#)

vor. Trotz Nachfrageüberhang eine attraktive Wohnqualität zu fairen Konditionen zu bieten, hat für uns größten Stellenwert.“ Allein auf die Wärmedämmung von Wohngebäuden in Stellingen und Lohbrügge entfielen 1,5 Millionen Euro. In das zentrale Neubauprojekt in Ohlsdorf/ Rübenkamp flossen in 2012 mehr als 2,2 Millionen Euro: Bereits Anfang 2012 konnten 30 Wohnungen an die Mitglieder übergeben werden. Für 2013 und die kommenden Jahre werden für die dortige Fertigstellung von 34 zusätzlichen Wohnungen sowie für den Bau von 40 Wohnungen in Lokstedt/ Rimbartweg Investitionen in Höhe von 13,2 Millionen Euro veranschlagt. Weitere Neubauten sind derzeit noch in der Planungsphase. Dies betrifft den älteren Teil der Wohnanlage am Rübenkamp und die Matthias-Streng-Siedlung in Poppenbüttel, wo der nicht mehr zeitgemäße Altbestand ersetzt werden soll. Für die Stellingener Wohnanlage im Spannskamp wurden mit den Vertretern und interessierten Mitgliedern erste Konzeptideen für eine ergänzende Bebauung mit barrierearmen Wohnungen weiterentwickelt. Im Juni dieses Jahres wurde für diese Nachverdichtung die Bauvoranfrage beim Bezirksamt eingereicht.

Ein weiterer Schwerpunkt in der Geschäftstätigkeit 2012 war die Ablösung aller bestehenden städtischen Erbbau- und Wiederkaufsrechte für insgesamt 1.334 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Nach intensiven Verhandlungen gelang im Frühjahr 2013 eine Einigung, die auch für die Genossenschaftlich wirtschaftlich tragbar ist. Für knapp 11,4 Millionen Euro wurden die Wiederkaufsrechte bereits im Mai dieses Jahres von der Freien und Hansestadt Hamburg erworben. „Nun besteht für die betroffenen Wohnanlagen und ihre Nutzer endlich langfristige Planungssicherheit“, erläutert Herbert Alfeld. „Der Vertrag für die Ablöse der Erbbaurechte braucht noch die Zustimmung der zuständigen Gremien, aber wir sind da zuversichtlich.“ Das Angebot der Schiffszimmerer für den Rückkauf der Erbbaurechte beläuft sich auf rund 25,2 Millionen Euro, die bis 2015 gestaffelt geleistet werden sollen.

2012 konnten 30 Wohnungen an die Mitglieder übergeben werden

Ablösung aller bestehenden städtischen Erbbau- und Wiederkaufsrechte

Birka Friedrich

Über die Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG

1875 gegründet, ist die Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG nicht nur das älteste, sondern heute auch das viertgrößte genossenschaftliche Wohnungsunternehmen Hamburgs: Für mehr als 14.700 Mitglieder bewirtschaftet sie mit durchschnittlich 100 Mitarbeitern 8.950 Wohnungen in den Verwaltungsbezirken Hamburg-Mitte und -Nord, Bergedorf, Eimsbüttel und Wandsbek sowie in den Umlandgemeinden Ammersbek, Norderstedt und Schwarzenbek. Die Schiffszimmerer-Genossenschaft engagiert sich zudem im 2011 geschlossenen Senats-Bündnis für das Wohnen in Hamburg.



08. 06. – 06. 10. 2013

www.kunstwerk-carlshuette.de

Führung/Kommunikation

Allbau Essen: Lebensräume schaffen. Stadtraum gestalten. Engagement fördern

In der Hauptversammlung der Allbau AG am 18.07.2013 im Forum Kunst & Architektur am Kopstadtplatz in Essen präsentierte Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski erneut sowohl inhaltlich als auch wirtschaftlich Erfreuliches zum abgelaufenen Geschäftsjahr 2012. Bei einem Umsatz von 102 Mio. Euro konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von 21,4 Mio. Euro realisiert werden. Von diesem Jahresüberschuss werden rund 18,4 Mio. Euro als Dividende an die Aktionäre ausgeschüttet. Der EBIT konnte unter Bereinigung der außerordentlichen Effekte des Vorjahres erneut gesteigert werden und beträgt für das Geschäftsjahr 2012 35,3 Mio. Euro. Die branchenübliche Vergleichsgröße für die operative Geschäftstätigkeit, der Funds From Operations (FFO), ist - bereinigt um die Bestandsimmobilienverkäufe - auf 24,90 Euro/qm/Wohn- und Nutzfläche gestiegen und dokumentiert die hohe wirtschaftliche Performance des Unternehmens. Die Bilanzsumme 2012 ist aufgrund der hohen Investitionstätigkeit auf 584 Mio. Euro angestiegen.



Neubauprojekt Pier78 in der grünen Mitte Essen

liegt das Unternehmen damit im oberen Bereich vergleichbarer Wohnungsunternehmen. Das Immobilienportfolio wird permanent verbessert durch Abriss, Neubau, Verkauf und Zukauf von Liegenschaften. Auch im vergangenen Jahr wurde an dieser Strategie umfassend festgehalten.

Die weit überwiegenden Deckungsbeiträge wurden dabei aus dem Kerngeschäft, der Immobilienbewirtschaftung, erlöst. Die Allbau AG verfügte zum Bilanzstichtag 31.12.2012 über einen Wohnungsbestand von 17.720 Wohnungen, 146 Gewerbeeinheiten sowie 4.282 Garagen und Tiefgarageneinstellplätze. Die Leerstandsquote konnte im vergangenen Jahr erneut gesenkt werden und hat mit marktbedingt 1,9 % einen für das Unternehmen historisch tiefen Wert erreicht. Zusätzlich entfielen 0,2 % des Gesamtbestandes auf strategischen Leerstand. Die Mieteinnahmen konnten infolge umfassender Modernisierungen und der Neubautätigkeit sowie allgemeiner Anpassungen auf 75,2 Mio. Euro gesteigert werden. Dies entspricht einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,40 Euro/qm/Wohnfläche/monatlich.

Insgesamt wurden im vergangenen Jahr über 72 Mio. Euro für die Pflege und Erneuerung des Immobilienbestandes aufgewendet. Die Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung betragen 27,50 Euro/qm/Wohn- und Nutzfläche; 39,2 Mio. Euro wurden für Neubauinvestitionen verwendet. Mit den Bestandsinvestitionsquoten

Lebensräume schaffen. Stadtraum gestalten. Engagement fördern, der Allbau Geschäftsbericht 2012 hier als PDF per KLI

„Das Unternehmen ist bestens aufgestellt und verfügt über eine stabile Ertragslage. Die Allbau AG ist Marktführer in Essen und setzt mit ihren Leistungen, Produkten und Projekten Maßstäbe für die immobilienwirtschaftlichen Akteure“, so Dirk Miklikowski. „Maßgeblich für diesen Erfolg ist,“ so Miklikowski weiter, „das nachhaltige Geschäftsmodell der Allbau AG und die darin vorgenommene Verankerung von ökologischer, ökonomischer und sozial-gesellschaftlicher Verantwortung. Begleitet werden wir dabei von einer Vielzahl von Akteuren im Essener Stadtgeschehen. Das Zusammenfügen verschiedener Bausteine und damit die Nutzung von Kompetenzen und Ressourcen engagierter Investoren, Institutionen, Vereine und Bürgergruppen sowie die frühe Einbindung von Politik und kommunalen Entscheidungsträgern sind Garantien für das Gelingen notwendiger Stadtentwicklungs- oder Stadtumbauprozesse, die zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes in Essen zwingend notwendig sind. Diese Prozesse werden wir auch weiterhin proaktiv begleiten, so, wie es unser Anspruch ist und auch von unseren Anteilseignern erwartet wird!“

Frühe Einbindung von Politik und kommunalen Entscheidungsträgern

Wandel durch kooperative Stadtteilentwicklung sichtbar machen



Uferviertel“ ist nicht nur Name für das neu entstehende Quartier, sondern auch Programm. Ein Erneuerungsprozess kommt in Gang und gewinnt deutlich an Dynamik, wie ein „Aufbruch zu neuen Ufern“.

Die Allbau AG ist häufig Treiber ganzheitlicher Stadt- und Stadtteilentwicklungsprojekte und zugleich Bauherr. So schaffte die Allbau AG in der Zeit von 2008 bis 2012 bereits 254 neue Wohnungseinheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 88 Mio. Euro. In den Jahren 2013 ff sind konkrete Investitionsvorhaben in Durchführung oder in Vorbereitung mit einem weiteren Gesamtvolumen von rund 579 Wohneinheiten und weiteren 208 Mio. Euro Investitionsvolumen.

Die Immobilien entstehen auf sehr guten innerstädtischen Lagen und zeichnen sich durch moderne Architektur, attraktive und zeitgemäße Gestaltung sowie hohe Qualitätsstandards aus. Darüber hinaus treffen diese Investitionen aber auch Stadtteile und insbesondere Quartiere in Stadtteilen, die aufgrund verschiedener städtebaulicher aber auch sozialer Missstände Impulsprojekte brauchen, um langfristig Veränderung zu erfahren. Wesentlich hierbei ist, dass die Allbau AG in diesem Bereich nicht nur in Steine investiert, sondern auch in ein umfassendes Quartiersmanagement.

Mit welcher anspruchsvollen und standortprägenden Qualität die Projekte umgesetzt werden, zeigt beispielsweise das Projekt Pier 78 im sogenannten „Universitätsviertel - grüne Mitte Essen“. Hier errichtete die Allbau AG architektonisch wertvoll 78 hochwertige Mietwohnungen und war damit - sowie durch ihre Managementaufgaben in der Entwicklungsgesellschaft Universitätsviertel Essen mbH - Initiator einer attraktiven städtebaulichen Innenstadtentwicklung, die durch die Fachzeitschrift „Immobilienmanager“ im Bereich städtebauliche Entwicklung eine Auszeichnung erfahren hat. Auch ein weiteres über die Essener

Grenzen hinaus bekanntes Allbau-Neubauprojekt steht bis Ende 2013 vor der Fertigstellung. Das kommunale Wohnungsunternehmen realisiert auf der Dilldorfer Höhe Essens erste Klimaschutzsiedlung mit 51 Wohneinheiten in acht dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern (davon drei Passivhäuser) und zusätzlich 17 Reihenhäusern. Durch Abriss und Neubau verjüngt die Allbau AG ihren Bestand, schafft moderne Wohnformen und steigert zugleich die Attraktivität ganzer Quartiere deutlich. Dies gilt auch für die beiden Neubauprojekte im Kreuzeskirchviertel und in Altdorf.

Durch Abriss und Neubau verjüngt die Allbau AG ihren Bestand

Neue Allbau-Hauptverwaltung ist beschlossene Sache

Die guten Nachrichten im Kreuzeskirchviertel reißen nicht ab. Nachdem die Allbau AG sich im Juni 2013 mit dem ehemaligen Eigentümer des Grundstückes Rottstraße 17 nach schwierigen Verhandlungen auf einen Ankauf geeinigt hatte, konnte Dirk Miklikowski nunmehr ein städtebaulich komplettes und abgeschlossenes Konzept für das gesamte Quartier dem Aufsichtsrat der Allbau AG vorlegen. Dieser stimmte in seiner heutigen Sitzung zu und erteilte die Freigabe für ein Investitionsvolumen von rund 52 Mio. Euro. Die Allbau AG wird nun den Standort in der nördlichen Innenstadt mit Gebäudekomplexen für Wohnungen, studentisches Wohnen, Gastronomie, Büro, Kita und Sozialnutzungen weiterentwickeln.

Investitionsvolumen von rund 52 Mio. Euro

Ein wesentliches Element soll die neue Hauptverwaltung der Allbau-Gruppe werden. „Mit Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit und völligem Wandel des Immobilienmarktes sind bei uns vollständig neue Arbeitsinhalte hinzugewachsen und eine klare und eindeutige Dienstleistungsorientierung ist notwendig geworden. Prozesse und Abläufe innerhalb des Unternehmens haben sich erheblich verändert, alte Abteilungen und Strukturen wurden aufgelöst und im Wesentlichen ein prozess- und projektorganisiertes Geschäft etabliert. Seit dem Jahre 2000 ist unser Mitarbeiterbestand um rund 40 Stellen auf 170 gestiegen. Die Bürostruktur undorganisation ist an unserem derzeitigen Standort am Kennedyplatz für dies nunmehr entwickelte Geschäftsmodell weitgehend ungeeignet und wir kommen regelmäßig an Grenzen, Prozesse und Abläufe weiter verbessern zu können. Ziel ist es, die Altflächen zu vermieten oder zu verkaufen und dabei einen Nutzer zu finden, der mit der Bürostruktur und den vorhandenen, durchaus angemessenen Qualitäten umgehen kann,“ erläutert Dirk Miklikowski.

MAINZER IMMOBILIENTAG



MIT

25.10.2013

[HTTP://M-I-T.FH-MAINZ.DE](http://m-i-t.fh-mainz.de)



Was wird noch in unmittelbarer Nachbarschaft der neuen Allbau-Hauptverwaltung auf den Allbau-Flächen passieren? An der Ecke Kastanienallee/Weberplatz entstehen 44 attraktive Mietwohnungen und im Erdgeschoss Büros für die Arbeitsgemeinschaft der Behindertenverbände. Diese arbeiten zurzeit noch im Haus der Begegnung am Weberplatz. Zusätzlich wird die Allbau-Gruppe ein weiteres Bürogebäude auf dem ehemaligen Gelände Rottstraße 17 und am ehemaligen Standort der Altstadt-Buchhandlung an der Rottstraße 52 Studenten-Wohnungen realisieren. Das neue Quartier wird hin zur Kreuzeskirche durch eine Kindertagesstätte ergänzt. Ein Café in unmittelbarer Nähe zur Kreuzeskirche und der neuen Bebauung am Weberplatz soll dem Quartier zusätzliche Impulse verleihen. Zusätzlich werden noch 359 Tiefgaragenplätze entstehen. Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski ist vom Konzept überzeugt: „Ich bin der festen Überzeugung, dass die nördliche Innenstadt durch den gewählten Mix einen Schub erfahren und gerade das unmittelbare Umfeld profitieren wird! Das kommt natürlich auch unseren Bestandsimmobilien in der nördlichen Innenstadt zu Gute.“

Die Allbau AG wird nun im 4. Quartal 2013 mit dem Aushub der gesamten Baugrube beginnen. Bis zu diesem Zeitpunkt werden noch die beiden restlichen Altimmobilien niedergelegt und entsorgt. Die Baurealisierung erfolgt mindestens über zwei Bauabschnitte, um das Projekt bauleistungsorientiert insgesamt beherrschen zu können. Nach dem derzeitigen Bauplan wird mit der Fertigstellung der gesamten Baumaßnahme zum Ende des 1. Quartals 2016 gerechnet.

Fertigstellung der gesamten Baumaßnahme zum Ende des 1. Quartals 2016

Das Uferviertel entsteht

Das Neubauprojekt Uferviertel geht in die Endphase. Hier investiert die Allbau AG rund 16,5 Mio. Euro in einen wichtigen Eckpfeiler des Stadtumbauprojektes in Altendorf/Bochold. Sie errichtet direkt am Niederfeldsee - nach dem in 2011 erfolgten Abriss von ca. 180 nachfrageschwachen Wohnungen - bis Mai 2014 sieben Gebäude mit 26 Zwei-Raum-Wohnungen (48 - 70 qm), 16 Drei-Raum-Wohnungen (92 - 137 qm) und 20 Vier-Raum-Wohnungen (92 - 168 qm) an der Uferpromenade. Architektur und Ausstattung sind modern und hochwertig. Mehr als 70% der Wohnungen sind bereits reserviert. Die Wohnungen erfreuen sich vor allem bei jungen Familien und Paaren jeden Alters, die anspruchsvolles und komfortables Wohnen suchen, großer Beliebtheit. Aber auch ältere und pflegebedürftige MieterInnen sollen sich dort wohlfühlen. Die Mietwohnungen sind stufenlos zugänglich und mit dem Aufzug erreichbar. Weiterer großer Vorteil: Über einen Senioren-Tagespflegedienst und eine Pflegedienst-Niederlassung der Familien- und Krankenpflege (FuK) wird es im Uferviertel professionelle Versorgungssicherheit - von der Freizeitgestaltung über die ambulante Pflege, den Hausnotruf, Einzelfallberatung oder hauswirtschaftliche Dienstleistungen - geben. Alle Dienstleistungen werden nicht über eine Monatspauschale abgerechnet, sondern die Kunden bezahlen am Ende nur das, was sie tatsächlich in Anspruch genommen haben. Neben Treppenhausreinigung und Winterdienst hat die Allbau AG im Uferviertel zusätzlichen Service organisiert. In einem der neuen Allbau-Häuser sind ein Café, das in unmittelbarer Nähe des Niederfeldsee-Ufers sowie der Geh- und Radwegtrasse auch Tagestouristen ansprechen könnte, und zwei Gemeinschaftsräume geplant. Denn im Rahmen des AllbauKonzeptes „Nachbarschaft+“, das schon beim Neubauprojekt Pier 78 in der Innenstadt sehr gut von den Kunden angenommen wurde, können sich potentielle Mieter nicht nur vor Einzug kennenlernen, sondern die zwei Gemeinschaftsräume sollen auch das gemeinschaftliche Wohnen oder auch generationsübergreifende Aktivitäten fördern. Sie können von den Mietern nach Absprache zum Beispiel für Nachbarschaftstreffen, Familienfeiern oder zum gemütlichen Zusammensitzen genutzt werden. Aufenthaltsqualität sollen auch die breiten Laubengänge in den Gebäuden bieten, wo ältere Menschen einziehen werden.

Mehr als 70% der Wohnungen sind bereits reserviert.

Die ersten Mieter werden im 4. Quartal 2013 ihre Wohnungen beziehen können. Sie werden dann auch schon vom Ambiente des so genannten 2 ha großen Niederfeldsees mit Promenade und attraktiven Plätzen partizipieren. Denn die Stadt Essen baut mitten in Altendorf einen neuen, rund 20.000 m² großen See. Die Uferkante des Niederfeldsees wird zu einer Promenade mit hoher Aufenthaltsqualität ausgebildet. Am West- und Ostufer entstehen Begegnungspunkte mit Sitzmauern, Sitztreppen und Rasenflächen. Über den See führt die Rad- und Fußwegestrecke auf der ehemaligen Trasse der Rheinischen Bahn.

Dieter Remy

Die Allbau-Zahlen

	2012	2011
Eigene Mietwohnungen	17.720	17.740
Eigene Gewerbeobjekte	146	130
Durchschnittsmiete/qm und Monat in €	5,35	5,32
Umsatz aus Immo-Bewirtschaftung in T€	99.316	95.636
Investitionen in Neubau und Bestand in T€	54.653	53.337
EBITDA in T€	49.651	50.476
EBIT in T€	35.314	37.810
Ergebnis vor Ertragssteuern in T€	23.290	27.434
Steuern vom Einkommen und Ertrag in T€	1.891	2.486
Jahresüberschuss in T€	21.399	24.948
Bilanzgewinn in T€	18.450	18.990
Cash Flow in T€	31.052	35.360
Bilanzsumme in T€	584.127	539.803
Eigenkapital in T€	95.602	92.653
Eigenkapitalquote in %	16,4	17,2
Eigenkapitalrendite nach Ertragsteuern in %	24,7	30,6



Führung/Kommunikation

FLÜWO und LBG: TV, Radio, Internet und Telefon kommen jetzt per Glasfaser Telekom schließt 14.000 Wohnungen an

Zwei der größten baden-württembergischen Baugenossenschaften mit Sitz in Stuttgart, FLÜWO Bauen Wohnen eG und Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG), und die Telekom Deutschland haben die Verträge für eine Zusammenarbeit unterzeichnet. Rund 14.000 Wohnungen der beiden Baugenossenschaften an rund 70 Standorten in Baden-Württemberg sollen in Zukunft von der Telekom mit TV, Radio, Internet und Telefon versorgt werden. Um eine qualitativ hochwertige Signallieferung sicherzustellen, werden die Gebäude mit Glasfaserleitungen an das Hochgeschwindigkeitsnetz der Telekom angeschlossen. Die Telekom wird dafür einen mehrstelligen Millionenbetrag investieren.



Vertragsschluss für eine Mediennutzung mit Zukunftspotenzial (v.l.n.r.): Thomas Digeser (FLÜWO), Dr. Dido Blankenburg (Telekom), Josef Vogel (LBG), Rainer Böttcher (FLÜWO) und Dr. Dieter Rittich (Telekom); Foto LBG

wird noch im Juli mit dem Verlegen von Glasfaserleitungen beginnen. Da in den Häusern die bestehenden Leitungsnetze genutzt werden können, wird es für die Bewohner keine Unannehmlichkeiten geben. Erste Umschaltungen sind für das 4. Quartal 2014 geplant. Bei der Internetnutzung stehen den Bewohnern dann je nach Wunsch Geschwindigkeiten von 2 bis 100 Megabit pro Sekunde zur Verfügung. Darüber hinaus werden die Kunden mit einem umfangreichen TV-Angebot aus Free- und Pay-TV-Paketen versorgt.

Dagmar Lange

„Für die Telekom ist das heute der Einstieg in die TV-Grundversorgung in Baden-Württemberg“, sagte Dr. Dido Blankenburg, Geschäftsführer Zentrum Wholesale Telekom Deutschland GmbH. „Wir werden den Kunden von FLÜWO und LBG in Zukunft Zugang zu modernster Telekommunikations-Infrastruktur bieten.“ „Innovation und Service sind unser Anspruch“, erklärt Thomas Digeser, Vorstand der FLÜWO. „Mit der Glasfaser erhöhen wir die Attraktivität unserer Wohnungen und gehören zu den technologischen Vorreitern in der deutschen Wohnungswirtschaft. Unsere Mitglieder profitieren zukünftig von einem verbesserten Angebot, zu günstigeren Konditionen.“

„Die Unterzeichnung des Rahmenvertrags ist ein wichtiger Baustein im Bemühen der LBG, den eigenen Wohnungsbestand fit für die Zukunft zu machen. Für alle Seiten wird eine Win-Win-Situation geschaffen,“ betont Josef Vogel, kaufmännischer Vorstand der LBG. „Die Mitglieder können sich zukünftig über eine wesentliche Ersparnis freuen.“ Der Ausbau wird in mehreren Schritten vor sich gehen. Die Telekom

Mit der Glasfaser erhöhen wir die Attraktivität unserer Wohnungen



Über FLÜWO Bauen Wohnen eG

Die FLÜWO Bauen Wohnen eG wurde am 6. August 1948 gegründet und bietet heute ihren Mitgliedern rund 8.700 Mietwohnungen in 23 Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg und im Raum Dresden. Die FLÜWO ist als Genossenschaft von Interesseneinflüssen Dritter unabhängig und nur dem Wohl ihrer über 9.800 Mitglieder verpflichtet. Voraussetzung für die Anmietung einer Wohnung ist die Mitgliedschaft in der Genossenschaft. Im Rahmen der Mitgliedschaft haben die Mieter Anteile im Wert von rund 14 Millionen Euro am Unternehmen gezeichnet.

Die FLÜWO bietet ihren Mitgliedern energetisch und optisch zeitgemäße Wohnungen mit guter Ausstattung in einem attraktiven Umfeld sowie eine breite Palette an kundenorientierten Serviceleistungen. Insgesamt wurde 2012 ein Jahresüberschuss von 9,9 Mio. Euro erwirtschaftet. Die Bilanzsumme erhöhte sich im selben Zeitraum um 2,5 Mio. Euro auf 415,2 Mio. Euro, die Eigenkapitalquote beträgt nun annähernd 39 Prozent. Im Jahr 2013 investiert die Genossenschaft rund 17 Millionen Euro für die Modernisierung und den Neubau im eigenen Bestand.

8.700 Mietwohnungen in 23 Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg und im Raum Dresden

Über die Landes-Bau-Genossenschaft

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 61 hauptamtlichen Mitarbeitern sowie 112 geringfügig Beschäftigten. Mit einem Besitz von 5.500 Wohnungen sowie 19 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 Ferienwohnungen 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 33,5 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.

5.500 Wohnungen sowie 19 gewerblichen Einheiten in ganz Baden-Württemberg,

Über die Deutsche Telekom

Die Deutsche Telekom ist mit mehr als 132 Millionen Mobilfunkkunden sowie über 32 Millionen Festnetz- und 17 Millionen Breitbandanschlüssen eines der führenden integrierten Telekommunikationsunternehmen weltweit (Stand 31. Dezember 2012). Der Konzern bietet Produkte und Dienstleistungen aus den Bereichen Festnetz, Mobilfunk, Internet und IPTV für Privatkunden sowie ICT-Lösungen für Groß- und Geschäftskunden. Die Deutsche Telekom ist in rund 50 Ländern vertreten und beschäftigt weltweit 230.000 Mitarbeiter. Im Geschäftsjahr 2012 erzielte der Konzern einen Umsatz von 58,2 Milliarden Euro, davon wurde mehr als die Hälfte außerhalb Deutschlands erwirtschaftet (Stand 31. Dezember 2012).

17 Millionen Breitbandanschlüssen

Führung/Kommunikation

Wohnungsmangel in Großstädten ist nur durch mehr Neubau und weniger Regulierung in den Griff zu kriegen

„Die steigenden Mieten in Deutschlands Großstädten machen eines deutlich: Die Voraussetzungen für den Wohnungsneubau müssen dringend verbessert werden und es darf keine weiteren staatlichen Regulierungen in den Bereichen Mieten, Energie und Steuern geben. Sonst werden wir erhebliche soziale Probleme in den Stadtquartieren der Ballungsregionen bekommen, bis hin zu sozialer Segregation.“ Das erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, zu dem vom Bundeskabinett beschlossenen Stadtentwicklungsbericht 2012, wonach die Mieten in Großstädten zwischen 2008 bis zum ersten Halbjahr 2012 um mehr als 10 Prozent gestiegen sind. Laut Bericht lagen die Nettokaltmieten 2012 für neu gebaute oder wieder vermietete Wohnungen um 42 Prozent über den Mieten in dünn besiedelten ländlichen Regionen.



In Städten, wie hier Hamburg, werden die Wohnungen bestimmten Lagen immer knapper; Foto Warda

„Diese Zahlen zeigen es erneut: Wir brauchen eine Fortsetzung der Städtebauförderung auf hohem Niveau. Denn angesichts der drastisch zunehmenden Herausforderungen – demografischer Wandel, die Notwendigkeit energetischer Sanierungen im Gebäudebestand und der strukturelle Wandel der Wohnungsmärkte, der sich regional unterschiedlich vollzieht – reichen auch die jetzt im Zuge des Bundeshaushaltes 2014 erneut vorgesehenen 455 Mio. Euro für die Städtebauförderung nicht aus“, mahnte der GdW-Chef. „Notwendig wären kurzfristig 100 Mio. Euro mehr, mittelfristig aber mindestens 655 Mio. Euro.“ Andernfalls werde sich die bundesweit zu beobachtende Problematik der Wohnungsmärkte deutlich verschärfen, da ein freifinanzierter Umbau zwar betriebswirtschaftlich möglich, für viele Menschen in Deutschland aber nicht mehr sozial verträglich sein wird.

Notwendig wären kurzfristig
100 Mio. Euro mehr

Auch die kürzlich vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Zahlen zu den 2012 fertig gestellten Mietwohnungen haben bewiesen, dass die Rahmenbedingungen für den Bau neuer und bezahlbarer Mietwohnungen angesichts der hohen energetischen Anforderungen und der steigenden Energie- und Baukosten sehr unvorteilhaft sind: Mit einem Plus von nur 7,7 Prozent liegt die Zahl neu gebauter Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau deutlich hinter den Erwartungen zurück. „Die Diskussionen über höhere Steuern, wie beispielsweise die Wiedereinführung einer Vermögensteuer, und Mietpreisbegrenzungen führen zu großer Unsicherheit in der Wohnungswirtschaft. So wird Neubau ausgebremst“, warnte Gedaschko. Zusätzlich wirke die angedachte Verschärfung der Energieeinsparverordnung im Neubau kontraproduktiv. Die Politik sei gefordert, vor Ort Bündnisse mit Wohnungsunternehmen zu unterstützen und vermehrt kommunale Grundstücke verbilligt an Wohnungsbauinvestoren abzugeben. Darüber hinaus könne eine Verdopplung der linearen Abschreibung für Abnutzung (AfA) von 2 auf 4 Prozent weitere Impulse für den Wohnungsbau geben. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im GdW begrüßt die kürzlich erfolgte Einigung auf Seiten des Bundes, die sogenannten Entflechtungsmittel, unter die auch die Kompensationszahlungen für die soziale Wohnraumförderung fallen, bis Ende 2019 auf bisherigem Niveau von 518 Millionen Euro fortzusetzen. Es sei aber unbedingt geboten, dass die Länder die ihnen zu Verfügung stehenden Mittel auch mindestens in bisheriger Höhe für die soziale Wohnraumförderung einsetzen.

So wird Neubau ausgebremst

Katharina Burkardt

vnw 

Hamburg
Mecklenburg-Vorpommern
Schleswig-Holstein

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e. V.

Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Telefon 040 / 520 11-0
Fax 040 / 520 11-201

E-Mail: info@vnw.de
www.vnw.de



SAVE THE DATE

23. – 25. September 2013

MUK Musik und Kongresshalle Lübeck



Führung/Kommunikation

Der richtige Geschäftsbericht für Ihr Wohnungsunternehmen? Von der übersichtlichen Basisversion bis zum Themenheft!!

Gut gemachte Geschäftsberichte sind sinnvolle Werkzeuge, um aktiv Reputationsmanagement zu betreiben. Gerade nachhaltige Wohnungsunternehmen sollten die jährlichen Berichte nutzen, um ihre Leistungen Stakeholdern, Investoren und der Öffentlichkeit zu präsentieren. Die Bandbreite der Möglichkeiten ist groß und reicht von der übersichtlichen Aufbereitung der Zahlen bis hin zum umfangreichen Themenheft mit Magazincharakter.



Der Geschäftsbericht als hochwertige Visitenkarte mit Themenschwerpunkten: Der Ansatz der GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG

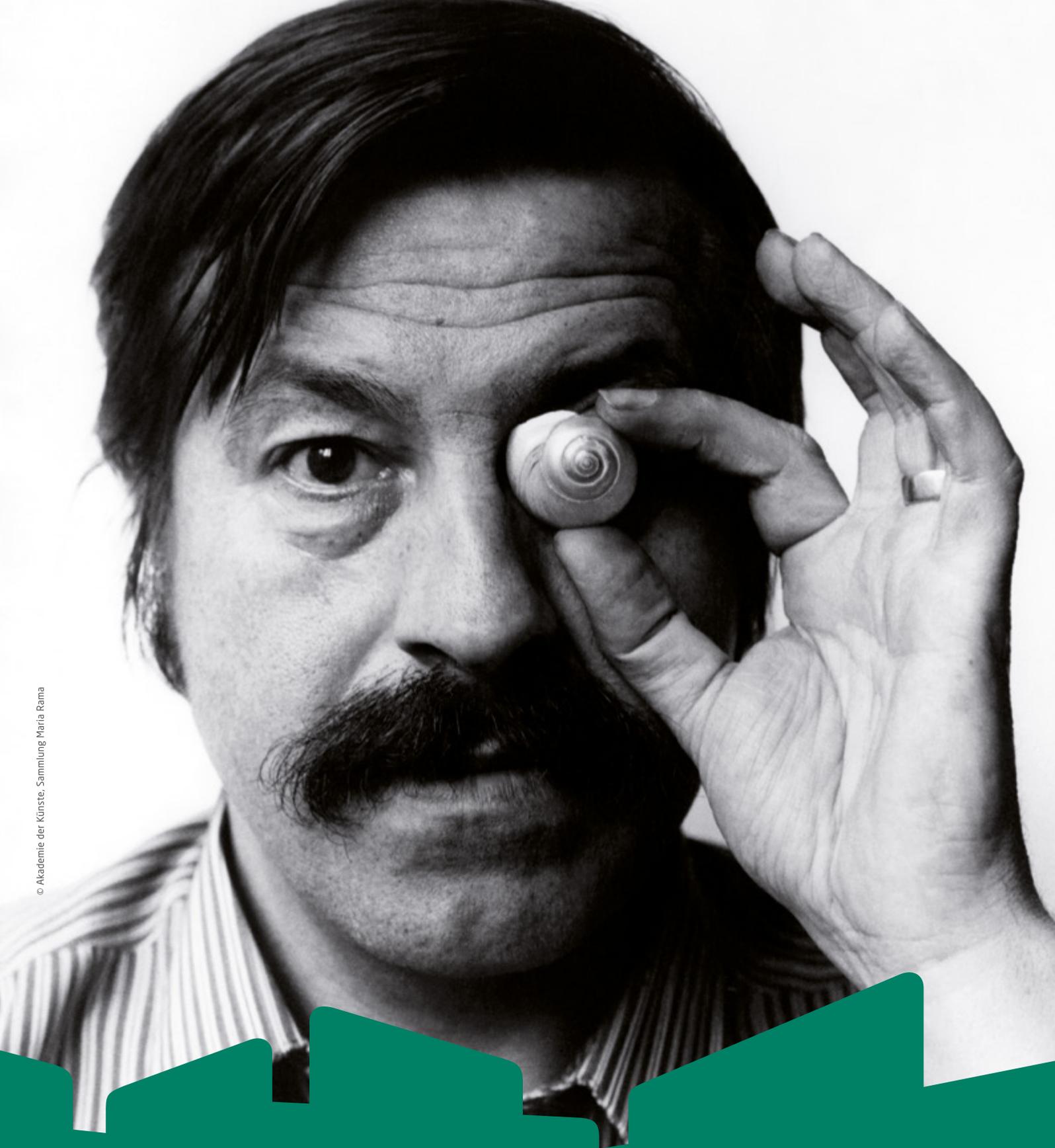
Im Februar dieses Jahres wurde bereits das Konzept der GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG vorgestellt. Die GEWOBAU setzt bei ihrem Geschäftsbericht auf umfangreiche Berichterstattung und professionelle redaktionelle Aufbereitung. Sie nutzt den Bericht als hochwertiges Aushängeschild, das weit mehr als nur den Geschäftsverlauf dokumentiert. Mithilfe von Schwerpunktthemen wird die Philosophie des Unternehmens im „Jahresbericht“ transportiert. „Jedes Jahr werden andere Facetten unserer Genossenschaft in den Vordergrund gerückt, sodass wir über dieses Medium einen breiten und doch detaillierten Einblick in die Unternehmenskultur ermöglichen“, erklärt Unternehmenssprecherin Corina Avaria. Gerade für mittlere und große Genossenschaften bietet sich eine solche Herangehensweise an, um die Identität nach innen und außen zu festigen.

Identität nach innen und außen festigen

Auf den Punkt gebracht

Für die ha.ge.we – Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH standen hingegen andere Aspekte bei der Konzeptionierung im Vordergrund. „Wir nutzen den Geschäftsbericht vor allem dazu, unsere Zahlen zu präsentieren. Diese werden eingebettet in eine Einschätzung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Wohnungsunternehmen auf globaler, nationaler und regionaler Ebene. Unser Geschäftsbericht ist in allererster Linie Finanzkommunikation“, sagt Geschäftsführer Dr. Marco Boksteen.

Auf 28 Seiten bringt der Bericht auf den Punkt, was Geschäftspartner, Investoren und die Verantwortlichen der Stadt Hagen am meisten interessiert. „Das wichtigste Kriterium ist für uns die Übersichtlichkeit in einem schlichten, aber edlen Design. Wer sich für die ha.ge.we interessiert, soll im Geschäftsbericht schnell Antworten auf seine wichtigsten Fragen finden“, so Boksteen weiter.



© Akademie der Künste, Sammlung Maria Rana

»DAS NEUE GRASS-HAUS«



Günter Grass-Haus | Forum für Literatur und bildende Kunst
Glockengießerstraße 21 | 23552 Lübeck | Tel. 0451/122 4230
www.grass-haus.de  www.facebook.com/grasshaus

Zwei Vorgehensweisen – ein Partner



Der Aufbau von Reputation nimmt viel Zeit in Anspruch. Geschäftsberichte sind ein ideales Medium, um ihn zu beschleunigen.

Wohnungswirtschaft. Die wirtschaftlichen Kennzahlen dieser Unternehmen sind häufig außergewöhnlich gut. Daher sollten diese in einem übersichtlichen Rahmen präsentiert werden, damit Geschäftspartner, potentielle Investoren, Stakeholder und nicht zuletzt auch Journalisten sich einen Überblick über die Eckdaten verschaffen können.

Zwei Beispiele, die belegen, wie unterschiedlich die Herangehensweisen an die Konzeption eines Geschäftsberichts sein können. Eines haben beide gemeinsam: Sowohl die GEWOBAU als auch die ha.ge.we haben die u. a. auf Corporate Finance spezialisierte Marketingagentur STOLPUNDFRIENDS in Osnabrück mit der Erstellung ihres Geschäftsberichts beauftragt. Kundenberater und Projektmanager der auf nachhaltige Wohnungsunternehmen spezialisierten Agentur, Lars Gerling: „Es gibt nicht ‚den‘ richtigen Geschäftsbericht für Wohnungsunternehmen. Je nach Marktsituation, Zielsetzung und Zielgruppe schlagen wir unterschiedliche Herangehensweisen vor. Allerdings: Keinen Geschäftsbericht zu veröffentlichen – oder unübersichtliche Zahlenwüsten – das sollte sich kein Wohnungsunternehmen erlauben. Denn ein besseres Medium, um langfristig Reputation aufzubauen, gibt es nicht. Und schon mit relativ geringem Aufwand lassen sich gute Ergebnisse deutlich erzielen.“ Dies gilt insbesondere für Unternehmen der ehemals gemeinnützigen

Integriertes CSR-Reporting

Wohnungsunternehmen, die sich intensiv um sozial und ökologisch nachhaltiges Wirtschaften bemühen, finden im Geschäftsbericht zudem einen seriösen Rahmen, um ihre Aktivitäten der Öffentlichkeit zu präsentieren. Unter dem Stichwort Corporate Social Responsibility, kurz: CSR, zeigen immer mehr Unternehmen, dass sie nicht nur an reinen Profiten interessiert sind. Wiederum ist die Bandbreite der Möglichkeiten groß: von der Integration einzelner Kennzahlen in den Bericht, über die informelle, journalistische Darstellung des Engagements bis zum nach internationalen Standards erstellten CSR-Report. Und auch hier gilt: ‚den‘ richtigen Ansatz gibt es nicht. Sicher ist nur, dass das Thema CSR an Bedeutung gewinnt.

Und das nicht nur wegen der gesteigerten öffentlichen Wahrnehmung von CSR-Aktivitäten. „Wer jährlich über bestimmte Kennzahlen berichtet, hat auch einen verstärkten Anreiz, diese zu verbessern. Dies ist zugleich ein wichtiges Signal an die eigenen Mitarbeiter. Im Idealfall richten sich die Benchmarks an einem Leitbild aus, dem sich die Unternehmen schon im Vorfeld verpflichten“, beschreibt Lars Gerling die multifunktionale Wirkung von CSR-Reporting im Rahmen von Geschäftsberichten.

Geschäftsberichte bieten also viele Chancen. Und gerade nachhaltige Wohnungsunternehmen sollten diese für sich nutzen, um die eigenen Erfolge, die wirtschaftlichen ebenso wie die sozialen und ökologischen, nach innen und außen sichtbar zu machen und damit die Reputation des Unternehmens aktiv zu fördern. Wer mehr über das Thema Geschäftsberichte für nachhaltige Wohnungsunternehmen erfahren möchte, findet auf www.stolpundfriends.de weitere Informationen.

Es gibt nicht ‚den richtigen Geschäftsbericht für Wohnungsunternehmen

Hanno Schmidt

Führung/Kommunikation

Wolfgang D. Heckeler: Rücklagen von Wohnungseigentümergeinschaften endlich gesetzlich geschützt

Eine neue Änderung des Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungsgesetzes (EAEG) sichert WEG-Konten im Rahmen der gesetzlichen Einlagensicherung zukünftig noch stärker ab. Sparguthaben von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) sind im Rahmen der gesetzlichen Einlagensicherung ab dem 1. Januar 2014 auch über den Betrag von 100.000 Euro staatlich abgesichert. Das Konto einer Eigentümergeinschaft wird auf Grund der Teilrechtsfähigkeit der WEG als Einzel-Anleger betrachtet – bisher auch im Falle eines Entschädigungsanspruches. Das Guthaben ist daher aktuell nur bis zu einem Wert von 100.000 Euro gesetzlich gesichert. Durch die jetzt beschlossene Änderung des Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungsgesetzes (EAEG) werden zukünftig WEG-Konten im Rahmen der gesetzlichen Einlagensicherung als Gemeinschaftskonten ausgelegt, bei denen alle Mitglieder der WEG als Kontoinhaber gelten. Ab Januar gilt dann der jeweilige Anteil des einzelnen Kontoinhabers als maßgebliche Obergrenze für einen Entschädigungsanspruch. Alle weiteren Belange der Kontoführung von WEG-Konten bleiben unberührt.

Die für WEG maßgebliche Änderung des EAEG wurde vom Bundesrat noch vor der Sommerpause beschlossen. Im Rahmen des so genannten CRD IV-Umsetzungsgesetzes (Drucksache 374/13) wurde dem EAEG ein zusätzlicher Passus beigefügt, der bei einem Entschädigungsanspruch WEG-Konten als Gemeinschaftskonten definiert. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) begrüßt die Änderungen außerordentlich. Der DDIV hatte sich im Vorfeld für die Gesetzesänderungen ausgesprochen und dafür geworben. „Als Spitzenverband der Immobilienverwaltungen in Deutschland haben wir uns seit langem dafür ausgesprochen, dass WEG-Konten in Rahmen der gesetzlichen Einlagensicherung besser geschützt werden. Auch im Dialog mit Banken, die uns partnerschaftlich verbundenen sind, haben wir uns immer wieder für den Schutz der Wohnungseigentümer und deren Rücklagen eingesetzt. Die oft lange angesparten Mittel für Instandsetzungen, Modernisierungen und energetische Sanierungen sind nun endlich angemessen gesichert“, betont Wolfgang D. Heckeler, Präsident des DDIV.

WEG-Konten in Rahmen der gesetzlichen Einlagensicherung besser geschützt

Instandhaltungsrücklagen von WEG sind sicherer

Die Änderungen des EAEG haben gravierende Konsequenzen für Wohnungseigentümergeinschaften. Waren bei der gesetzlichen Einlagensicherung bisher nur Guthaben mit einem Gesamtwert von 100.000 Euro pro WEG-Konto staatlich abgesichert, so ist zukünftig der Anteil der jeweiligen Eigentümer unter staatlichen Schutz gestellt. Vor dem Hintergrund der in der Diskussion befindlichen Beteiligung von Gläubigern und Kapitalanlegern zur Bankenrettung in der Europäischen Union, können Eigentümergeinschaften aufatmen: Sie müssen vorerst nicht befürchten, dass ihre über Jahre und Jahrzehnte angesparten Instandhaltungsrücklagen zur Finanzierung maroder Banken verwendet werden.

Pro Eigentümer sind zukünftig Einlagen im Wert von 100.000 Euro im Rahmen des EAEG staatlich gesichert. Guthaben, die über diesen Betrag hinausgehen, werden überdies meist von privaten Sicherungsfonds gesichert, in denen die überwiegende Zahl der Banken zusätzlich Mitglied ist.

Eigentümer-Gemeinschaften können aufatmen

Erst vor zwei Wochen hatten sich die Finanzminister der EU-Mitgliedstaaten über eine allgemeine Ausrichtung zur EU-Bankenabwicklungsrichtlinie geeinigt. Darin wurden ein so genanntes Bail-in-System und eine klare Haftungsreihenfolge für die Rettung von zahlungsschwachen Banken vorgeschlagen. Demnach sollen zukünftig Anteilseigner, Gläubiger, Investoren und Sparer ab einem Guthaben von 100.000 Euro mit acht Prozent ihrer Einlagen zur Bankenrettung beitragen. Erst danach sollen Steuergelder herangezogen werden. Der Beschluss der EU-Finanzminister bildet die Grundlage für die so genannten Trilog-Verhandlungen zwischen den Mitgliedsstaaten, der Europäischen Kommission und dem Europäischen Parlament, bei denen die endgültigen Regelungen der Bankenabwicklungsrichtlinie ausgehandelt werden. Auch über die Gläubigerbeteiligung wird dann final entschieden. Diese Richtlinie, die in erster Lesung bereits vor Ende des Jahres geplant ist, soll einen EU-weiten Rahmen für die Sanierung und Abwicklung insolventer Banken bieten. Im Anschluss an den EU-Beschluss, müssen die Regelungen ins nationale Recht der Mitgliedstaaten umgesetzt werden. Erst dann erlangen die Vorgaben ihre Gültigkeit.

Beschluss der EU-Finanzminister bildet die Grundlage

Stephanie Benusch



Hält perfekt –
mit nur 2 Stäbchen.

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

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

www.schoeck-balkonsysteme.de

Perfekt aufgestellt!

Schoeck | Balkonsysteme

Führung/Kommunikation

Treppensturz und Verkehrssicherung! Was müssen wir beachten, Herr Senk....

Um Art und Umfang der Verkehrssicherungspflichten des Gebäudeeigentümers wird in schöner Regelmäßigkeit gestritten. Ob diese Verpflichtung auch die regelmäßige Überprüfung einer ausziehbaren Treppe zum Dachboden eines Mehrfamilienhauses beinhaltet, konnte vom Oberlandesgericht Hamm in einem vor einiger Zeit dort anhängigen Rechtsstreit beantwortet werden (OLG Hamm, Az.: I-6 U 16/12).



Wolf-Rüdiger Senk

Der Kläger war Mieter einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus des Beklagten. In diesem Haus befand sich ein über eine ausziehbare leiterähnliche Treppe erreichbarer Dachboden, der von den Mietern mit Einwilligung des Vermieters als Abstellraum genutzt wurde. Als der mit 115 kg doch recht schwergewichtige Kläger eines Tages einen Stuhl über diese Leiter auf den Dachboden bringen wollte, brach eine Treppenstufe unter seinem Gewicht zusammen und er stürzte dadurch bedingt so unglücklich, dass er eine schwere Rückenverletzung erlitt, in deren Folge er sich zweimal in stationäre Behandlung begeben, an 50 Reha-Maßnahmen teilnehmen musste und über 6 Monate arbeitsunfähig war. Darüber hinaus erlitt er bleibende Schäden an der Wirbelsäule, aufgrund derer er keine schweren Lasten mehr heben konnte.

Daraufhin nahm der schwergewichtige Unglücksrabe seinen Vermieter auf Zahlung von Schmerzensgeld und Schadensersatz in Anspruch, was dieser jedoch ablehnte. Während das erstinstanzlich angerufene Landgericht Münster der Argumentation des beklagten Vermieters folgte, dass eine regelmäßige Überprüfung der ohnehin nur von einem kleinen Personenkreis benutzten Treppe weder erforderlich noch zumutbar sei und im Übrigen auch bei regelmäßigen Sichtkontrollen eine Schädigung der äußerlich intakten Treppenstufe nicht zu erkennen gewesen sei, wollte sich das vom Kläger in der Berufung angerufene OLG Hamm dieser Sichtweise nicht anschließen.

Dort sprach man dem Kläger ein Schmerzensgeld in Höhe von 8.000,00 EUR zu und gab auch der weitergehenden Schadenersatzforderung des Klägers teilweise statt. Begründet wurde diese Entscheidung mit der Regelung des § 836 Abs. 1 BGB, der zufolge eine Haftung des Gebäudebesitzers aus der Verletzung ihm obliegender Verkehrssi-

cherungspflichten u.a. bei Ablösung von Gebäudeteilen besteht, wenn dadurch die Gesundheit eines Menschen beeinträchtigt wird. Das Gericht stellte sich auf den Standpunkt, die ausziehbare Treppe sei ein Gebäudebestandteil, da diese fest mit der Dachluke verschraubt sei, und folglich zum Bauganzen gehöre (OLG Hamm a.a.O., Rn. 13). Durch das Zerbrechen der Treppenstufe unter dem Gewicht des Klägers habe sich folglich ein Teil des Gebäudes abgelöst, da mit dem Zerbersten die funktionsgerechte Einfügung der Stufe in das Gebäude aufgehoben wurde.

Diese Ablösung des Treppenteils führte das Gericht auch auf eine mangelhafte Unterhaltung seitens des Beklagten zurück. Zwar konzidierte das OLG zugunsten des Vermieters, dass eine Sichtprüfung der Treppe die unzureichende Belastbarkeit der Stufe womöglich nicht zu Tage gefördert hätte, war aber der Ansicht, dass regelmäßig Belastungstests durchzuführen seien, da an die Unterhaltungsmaßnahmen hohe Anforderungen zu stellen seien (OLG a.a.O., Rn. 18). Auch eine Haftungsbeschränkung nach §§ 104 ff. SGB schloss das Gericht aus, da der Kläger bei einer reinen Gefälligkeitshandlung im Familien- oder Freundeskreis verunglückt war, welche nicht unter dem Schutz der gesetzlichen Unfallversicherung steht. Da auch keine

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

Anhaltspunkte für ein Mitverschulden des Klägers bewiesen werden konnten, wurde der Kläger insoweit folgerichtig zum Ersatz des materiellen und immateriellen Schaden des Beklagten gemäß § 836 Abs. 1 BGB verurteilt. Aus Sicht eines Haus- und Grundeigentümers ist diese Entscheidung natürlich fatal, da die Messlatte im Hinblick auf die einem Gebäudeeigentümer obliegenden Verkehrssicherungspflichten damit noch höher gelegt wird. In der Realität dürfte kaum ein gewerblicher Vermieter Belastungstests an derartigen Dachbodentreppen vornehmen, wobei spontan auch gar nicht ersichtlich ist, welches Unternehmen denn mit einer derartigen Überprüfung zu betrauen wäre, von den dafür anfallenden Kosten ganz abgesehen.

Trost mag zumindest die Tatsache zu spenden, dass der Versicherer des Haus- und Grundeigentümersrisikos den Schaden regulieren müsste. Ob eine derartige Einstandspflicht auch noch zukünftig im Lichte der Entscheidung des OLG Hamm vorbehaltlos zu bejahen wäre, erscheint jedoch fraglich. Da nunmehr feststeht, dass auch insoweit eine regelmäßige Verpflichtung zur Überprüfung besteht, sollte jeder Vermieter deren Einhaltung auch sicherstellen, um sich nicht aus dem Aspekt der grob fahrlässigen oder gar vorsätzlichen Herbeiführung des Versicherungsfalles angreifbar zu machen.

Wolf-Rüdiger Senk

AVW Unternehmensgruppe

vnw 

Hamburg
Mecklenburg-Vorpommern
Schleswig-Holstein

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e. V.

Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Telefon 040 / 520 11-0
Fax 040 / 520 11-201

E-Mail: info@vnw.de
www.vnw.de



SAVE THE DATE

23. – 25. September 2013

MUK Musik und Kongresshalle Lübeck



Marketing

Ein Unternehmen. Ein Ziel?! Ziehen alle Ihre Mitarbeiter in eine Richtung? Leitbild, Leitfaden... alles über interne Kommunikation

Ein Unternehmen ist immer nur so gut wie seine Mitarbeiter. Diese können ihr volles Potenzial jedoch nur abrufen, wenn sie von klaren Zielen geleitet werden und die interne Kommunikation transparent und reibungslos verläuft. Im Unternehmensalltag fehlen jedoch häufig Ruhe und auch der unvoreingenommene Blick, um Störungen zu identifizieren und entsprechende Lösungen zu entwickeln. Externe Beratung kann daher gerade in der Mitarbeiterorganisation eine gute Investition sein, findet Kay Stolp, Geschäftsführer der Marketing-Gesellschaft STOLPUNDFRIENDS aus Osnabrück.



Ein Leitbild schwört die Mitarbeiter auf ein gemeinsames Ziel ein – sodass alle an einem Strang ziehen können; alle Darstellung stolpundfriends

„Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen bieten Wohnraum zu fairen Preisen und berücksichtigen auch darüber hinausgehende Bedürfnisse ihrer Nutzer. Was für Mieter, Kunden und Mitglieder gilt, sollte erst recht für die eigenen Mitarbeiter gelten. Diese sind schließlich das Herz eines jeden Unternehmens. Sie setzen Projekte erfolgreich um und sichern die Qualität der Dienstleistungen. Maßnahmen, um Kompetenz und Motivation der Mitarbeiter zu stärken, können auf drei Ebenen ansetzen:

Mitarbeiter sind das Herz eines jeden Unternehmens

Unternehmensebene: Leitbild als roter Faden

Auf der Unternehmensebene geht es um die Entwicklung der Corporate Identity, wozu die Entwicklung eines Leitbildes wichtige Impulse setzen kann. Das Leitbild bündelt Werte, Normen und Grundprinzipien des Unternehmens in wenigen, klaren Sätzen. Die Aussagen rufen allen Mitarbeitern das gemeinsame Ziel immer wieder vor Augen, sodass alle zielgerichtet an einem Strang ziehen können.



Seit über 20 Jahren ein verlässlicher Partner für nachhaltige Wohnungsunternehmen – Kay Stolp weiß um die Bedeutung guter Mitarbeiterkommunikation.

Workshops haben zudem besonders auf die Teilnehmer einen motivierenden Effekt: Die Reflexion über die Werte des eigenen Unternehmens führt dazu, dass sie auch ihre eigene Tätigkeit aus einer neuen Perspektive sehen, sodass sie sich stärker als zuvor als „Teil eines Ganzen“ begreifen. Im Idealfall bewirkt das im Zusammenspiel mit dem Leitbild selbst die Ausbreitung einer stärkeren Identifikation mit dem Unternehmen. Insbesondere den ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen kann ich nur empfehlen, diese Chance zu nutzen. Schließlich hat sich in den vergangenen Jahren herausgestellt, dass die Werte, für die diese Unternehmen stehen, keineswegs veraltet sind. Klug formuliert und konsequent nach innen und außen kommuniziert, kann ein Leitbild die Wahrnehmung des Unternehmens aus Sicht der Mitarbeiter und Kunden nachhaltig verändern.

Werte der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sind keineswegs veraltet

Abteilungsebene: Leitfäden minimieren Unsicherheit

Was Leitbilder im Großen, sind Leitfäden im Kleinen – auf der Abteilungsebene. Ein Vermietungsleitfaden etwa, mit klaren Regeln für die Kundenansprache, hilft, die Beratungsqualität für (potenzielle) Kunden zu sichern und nimmt den Mitarbeitern die Unsicherheit in schwierigen Fragen, was zu höherer Arbeitszufriedenheit – und besseren Vertriebsergebnissen – führt. Zudem fällt es neuen Mitarbeitern leichter, sich in ihren Aufgaben zu orientieren, sodass Reibungsverluste vermieden werden.

In manchen ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen werden Interessenten für Mietwohnungen immer noch als „Bewerber“ angesprochen, ungeachtet eines Wohnungsmarktes, der vielerorts die Anbieter in die Bewerberposition drängt. Die Image prägende Wirkung solch verkrusteter Kommunikationsstandards ist nicht zu unterschätzen. Ein Beratungsimpuls von außen, wiederum in Form von Workshops, kann dabei helfen, veraltete Handlungsmuster aufzudecken und zu modernisieren.

Klaren Regeln für die Kundenansprache, hilft, die Beratungsqualität für (potenzielle) Kunden zu sichern und nimmt den Mitarbeitern die Unsicherheit

Individuelle Ebene: Fragen Sie doch einfach mal nach!

Auf der Ebene der einzelnen Mitarbeiter ist es weitaus schwieriger, Probleme zu identifizieren. Insbesondere in größeren Unternehmen, wo die Dienstwege lang sind und Rückmeldungen der Mitarbeiter die Führungsetage häufig nach dem Prinzip der stillen Post erreichen. In diesem Falle sind Mitarbeiterbefragungen ein probates Mittel, um akuten oder potenziellen Problemen auf den Grund zu gehen und darauf aufbauend zielführende Lösungen zu entwickeln.

Hinzu kommt, dass Sie Mitarbeitern durch die Befragung Wertschätzung und Anerkennung, signalisieren, was die Arbeitszufriedenheit steigert. Befragungen sind Instrumente aus dem Beschwerdemanagement. Die meisten Wohnungsunternehmen verfügen in diesem Bereich häufig bereits über hochprofessionelle Strukturen. Es liegt nahe, diese auch auf die Mitarbeiter auszuweiten, wobei wiederum ein externer Dienstleister helfen kann, die Betriebsblindheit bei der Konzeption der Befragung und der Einleitung von Maßnahmen zu umgehen. Drei Ansätze, ein Ziel: zufriedene, motivierte Mitarbeiter, die an einem Strang ziehen. Die besten Ergebnisse werden Sie erzielen, wenn Sie die Maßnahmen in ein stimmiges Gesamtkonzept integrieren, sodass ein Rädchen ins andere greift. Dann können Sie mit relativ geringem Einsatz erstaunliche Potenziale bei einzelnen Mitarbeitern freisetzen.“

Wertschätzung und Anerkennung signalisieren, was die Arbeitszufriedenheit steigert

Kay Stolp

**III KUNSTWERK
CARLSHÜTTE**

graphic
object
sculpture

painting
drawing
installation
experiment
literature

music
video
photo
film

Nord Art 2013

08. 06. – 06. 10. 2013

www.kunstwerk-carlshuette.de

Marketing

Rüdiger Wiechers: Die fünf Erfolgsfaktoren für die Wohneigentumspolitik vor Ort

Investitionen in die wertstabile Anlage „Immobilie“ erleben eine Renaissance, was beim anhaltend niedrigen Zinsniveau kaum verwundert. Sichtbar wird dies durch den Anstieg der Baugenehmigungen: Vor allem im Eigentumsbereich wird so viel gebaut wie seit Jahren nicht mehr. Dies unterstreicht den besonderen Stellenwert des Wohneigentums. Das Wohnen in den eigenen vier Wänden ist für viele Menschen ein wichtiger Baustein ihres Lebensentwurfes. Dabei geht es um persönliche Wohnwünsche, individuelle Altersvorsorge und Vermögensbildung. Zudem stärkt Wohneigentum die regionale Verbundenheit und kann beitragen, Stadtstrukturen zu stabilisieren oder aufzuwerten. Als wichtiger Impulsgeber für die Baukonjunktur hat das Wohneigentum auch in volkswirtschaftlicher Hinsicht eine hohe Bedeutung. Diese vielfältigen Facetten stellten das Bundesbauministerium gemeinsam mit dem Deutschen Verband mit der Veranstaltungsreihe „Wohneigentum stärken“ in den Fokus der Aufmerksamkeit. Die im Vorfeld stattgefundenen Regionalkonferenzen zeigten Unterstützungs- und Finanzierungsmöglichkeiten von Bund, Ländern und Finanzinstituten sowie insbesondere innovative kommunale Strategien und Initiativen zur Stärkung der Wohneigentumsbildung vor Ort auf. Rüdiger Wiechers, Stadtrat und Beauftragter für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Bad Vilbel zieht ein Resumee.



Möckernkiez eG, loomilux

Die Anlage in Immobilien und hier vor allem die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum erlebt in Deutschland eine Renaissance. Begünstigt wird dies durch aktuell günstige Finanzierungsbedingungen, ein stabiles Konsumklima und einen stabilen Immobilienmarkt sowie die Verunsicherung bei alternativen Anlageformen. Immer mehr Menschen erfüllen sich so ihre individuellen Wohnwünsche und bilden gleichzeitig Vermögen und sorgen für das Alter vor. Doch mit steigenden Single-Haushalten, dem demografischen und gesellschaftlichem Wandel, der beruflichen Mobilität und der Energiewende ändern sich die Anfor-

Die Dokumentation finden Sie hier zum schnellen download als PDF hier per **KLICK** oder können Sie als gebundene Version in der Geschäftsstelle des Deutschen Verbandes für eine Bearbeitungsgebühr von 2,50 Euro bestellen.

derungen an die eigenen vier Wände. Somit müssen auch Instrumente der Wohneigentumsbildung stetig angepasst werden. Dies gilt für die Unterstützung von Bund und Ländern, z. B. über die KfW-Programme, die Bausparförderung, die Eigenheimrente oder die soziale Wohnraumförderung. Darüber hinaus spielt das Engagement der Kommunen eine wichtige Rolle, um mit innovativen Strategien und Initiativen die Wohneigentumsbildung vor Ort zu unterstützen.

Förderangebote vor Ort bündeln



Stadt Gotha

möchten. Einige Kommunen ergänzen die Angebote von Bund und Ländern um eigene Programme, die auf die örtlichen Bedarfe und Zielgruppen zugeschnitten sind, wie z.B. Nürnberg oder Regensburg mit Wohneigentumsprogrammen für Familien. Darüber hinaus können auch Mittel der Städtebauförderung gezielt dafür eingesetzt werden, um Quartiere aufwerten und junge Familien zu unterstützen, sich dort ein Eigenheim zu kaufen oder zu bauen. Die Stadt Lindau nutzte erfolgreich das Programm „Soziale Stadt“, um mit familiengerechten Angeboten Anreize für die Verjüngung und Stabilisierung des Stadtviertels zu setzen und so das Wohngebiet für jüngere Erwerber attraktiv zu machen. Wenn es wie in Gotha und Naumburg darum geht, Brachflächen, Baulücken und leerstehende Immobilien für eine neue Nutzung vorzubereiten, stehen die Programme zur städtebaulichen Sanierung oder zum Denkmalschutz zur Verfügung. Mit diesen Programmen können Grundstücksvorbereitungen und Neuordnungen durchgeführt sowie Denkmale und erhaltenswerte Gebäude hergerichtet werden.

Ein wesentlicher Schlüssel für die Stärkung des Wohneigentums ist das Engagement und der Einfallreichtum der Kommunen vor Ort. Dies kann in erheblichem Maß zum Erfolg von Projekten, Initiativen und Modellen der Wohneigentumsbildung beitragen. So wissen erfolgreiche kommunale Wohneigentumsinitiativen bestehende Förderinstrumente geschickt einzusetzen und zu bündeln. Dabei nutzen Städte und Gemeinden nicht nur Förderprogramme, die explizit auf die Wohneigentumsbildung zugeschnitten sind, wie die soziale Wohnraumförderung oder KfW-Kredite, und vermitteln diese an Haushalte, die Wohneigentum bilden

Dokumentation erfolgreicher Modelle der Wohneigentumsbildung: Broschüre

Die Veranstaltungsreihe „Wohneigentum stärken“, die das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung gemeinsam mit dem Deutschen Verband zwischen Herbst 2011 und Mitte 2013 durchführte, präsentierte zahlreiche vorbildhafte Projekte und Initiativen zur Wohneigentumsbildung.

Diese sind gemeinsam mit verschiedenen Fachvorträgen der Konferenzen in einer umfassenden Dokumentation zusammengestellt. Sie zeigen verschiedene Wege, mit innovativen Angeboten für die Eigentumsbildung die Wohnwünsche der Menschen zu erfüllen und gleichzeitig die städtebauliche Qualität von Städten und Stadtteilen zu verbessern.

Baulandpolitik und Grundstücksvorbereitung



Das Quartier Neubrandenburg Pfaffenstraße/ Behmenstraße; Foto Stadt Neubrandenburg

nur zur städtebaulichen Entwicklung, sondern insbesondere auch zur sozialen Stabilisierung der Quartiere.

Nicht immer sind direkte finanzielle Anreize möglich. Auch eine konsequent auf die Wohneigentumsbildung ausgerichtete Planungs- und Grundstückspolitik, insbesondere für preisgünstiges Bauland, kann die lokale Eigentumsbildung stärken. Bewährt hat sich hierfür auch der kommunale Zwischenerwerb sowie, wenn nötig, die Beräumung, Bauschuttbeseitigung und die Neuordnung der Grundstücke vor dem Wiederverkauf. In vielen Fällen lassen sich so Kosten für Sanierung oder Neubau senken, es entstehen günstige und innenstadtnahe Alternativen zum Neubau am Stadtrand. Dieser Lagevorteil motiviert verschiedene Zielgruppen zur Wohneigentumsbildung und führt damit nicht

Moderation und Beratung vor Ort



Johannes Wöbse

Tritt die Kommune nicht als Zwischenerwerber auf, so übernimmt sie häufig dennoch die Moderation und Koordination und bringt die wohneigentumsrelevanten Akteure an einen Tisch. Geeignete Grundstücke und Immobilien werden identifiziert und erfasst, Eigentümer angesprochen, um deren Verkaufsbereitschaft festzustellen, notwendige Informationen aufbereitet und an Kaufinteressenten vermittelt. Zentrales Element ist die Herstellung der Kontakte und die Vermittlung zwischen potentiellen Erwerbern und Grundstückseigentümern. Bei historischen Gebäuden kann die Kommune auch über Anforderungen des Denkmalschutzes verhandeln, um die Objekte attraktiver und den

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

Littenstraße 10
10179 Berlin

info@deutscher-verband.org
www.deutscher-verband.org

Umbau wirtschaftlicher zu machen. Da die Kommunen viele Maßnahmen nicht alleine tragen können, haben sich Wohnungsbaugesellschaften oder Sanierungsträger zur Unterstützung und Durchführung der Projekte bewährt. Lokale Finanzinstitute wie Sparkasse und Volksbanken informieren über Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten. Entscheidend für gut zugängliche Beratungsangebote ist dabei die Vernetzung aller beratenden Akteure. Hierfür ist es vorteilhaft, von Seiten der Kommune oder des federführenden Akteurs einen Ansprechpartner für das Projekt einzusetzen, der zwischen Kaufinteressenten, Eigentümern, Ämtern und weiteren Akteuren moderieren kann.

Öffentlichkeitsarbeit

Darüber hinaus ist eine abgestimmte Öffentlichkeitsarbeit in allen Projektphasen ein zentraler Erfolgsfaktor. Denn um die Aufmerksamkeit von potentiellen Erwerbern auf bisher als Wohnstandort unbekannt oder unattraktive Standorte zu lenken, müssen diese gezielt „in Szene gesetzt“ werden. Oft ist ein neues positiveres Image erforderlich. Die Potenziale von Brachflächen und leeren oder ungewöhnlichen Gebäuden müssen vermittelt werden. Hierfür sind regelmäßige Informationen in den klassischen Medien, stets aktuelle Internetplattformen und vor allem Informationen vor Ort hilfreich. Neben Informationstafeln und Imagepostern helfen auch persönliche Beratungsangebote.

STOLPUNDFRIENDS
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

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

GESCHÄFTSBERICHTE | QUARTALSBERICHTE | PR- UND PRESSESERVICE

Weitere Informationen unter www.stolpundfriends.de

Neue und vielfältige Angebote schaffen



Rüdiger Wiechers, Stadtrat und Beauftragter für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Bad Vilbel

Dabei behalten erfolgreiche Kommunen bei allen Initiativen und Projekten auch die städtebauliche Qualität im Blick. So wird gewährleistet, dass die Wohneigentumsbildung mit einer gestalterisch integrierten Stadtentwicklung einhergeht und aktiv das Zusammenwachsen des Stadtgefüges stützt. Vor allem an dichten, innerstädtischen Standorten sind zusätzliche Funktionsflächen wie Stellplätze, Grünanlagen, Freiraum für spielende Kinder und Treffpunkte zu sichern. Einfamilienhausähnliche Qualitäten erhöhen die Akzeptanz neuer Angebote und stärken die Nachfrage.

Positiv wirkt zudem ein differenziertes Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Bauformen für verschiedene Ziel- und Einkommensgruppen: Einfamilien- und Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau, Single-Wohnungen, Seniorenapartments und Angebote im unteren Preissegment sind die Klassiker. Die Umnutzung nicht mehr benötigter Gewerbeimmobilien oder öffentlicher Gebäude bietet Raum für ungewöhnliche Angebote in verschiedenen Größen und Preissegmenten. So hat die Stadt Neubrandenburg ein ehemaliges Krankenhaugelände in ein neues Wohngebiet mit Eigenheimen umgewandelt. Darüber hinaus spielen Baugruppen oder Selbstnutzerinitiativen eine immer größere Rolle. Kommunen können einzelne Baugruppen aber auch spezifische Baugruppenquartiere durch Beratung sowie interaktive Planungs- und Beteiligungsprozesse unterstützen.

Generell gilt: wo Bauinteressenten von Anfang an gut informiert, beraten und aktiv in die Entwicklung einbezogen

werden, erhöht sich deren Engagement und Identifizierung mit dem Projekt. Diese Transparenz respektiert und erfüllt individuelle Wohnwünsche. Erfolgreiche Instrumente sind z. B. öffentliche Informations- und Diskussionsveranstaltungen, Fachsymposien, Expertenstammtische und Gespräche mit Fachleuten wie Beratern, Banken und Architekten. Auch Exkursionen zu den angebotenen Immobilien oder Grundstücken sind erfolgversprechend.

Bei den Initiativen lohnt es sich in der Regel, klein anzufangen oder die Aktivitäten zunächst auf ein kleines Areal zu konzentrieren. Denn überschaubare erfolgreiche Maßnahmen wirken häufig wie eine Initialzündung und haben entsprechende Multiplikatoreffekte. Im besten Falle werden solche Projekte dann zum Selbstläufer, wie die Selbstnutzer-Initiative in Leipzig zeigt.

Rüdiger Wiechers



www.designer-architekt.de

Fotos www.pikarts.de

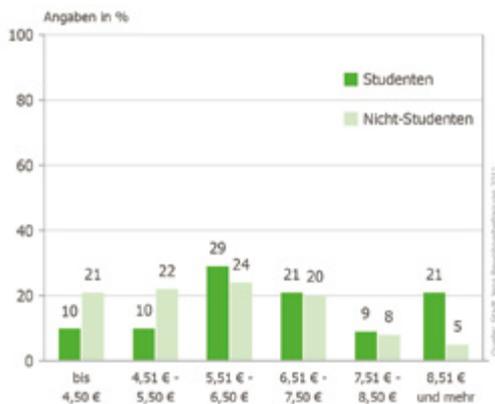


Marketing

Analyse & Konzepte zur studentischen Wohnungssuche: Wer flexibel ist, zahlt weniger. Die vier Faktoren, die eine Rolle spielen

Knapp 500.000 Studienanfänger wird es 2013 in Deutschland geben. So lautet die Vorausberechnung der Kultusministerkonferenz. Das bedeutet: 500.000 Menschen auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum. vielerorts wird es für die Studienanfänger also schwierig werden, eine „Bude“ zu finden. Doch das gilt nicht für alle Standorte, und im Laufe des Semesters entspannen sich die Verhältnisse oft wieder – so lautet die Einschätzung des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte. Hinzu kommt: Erstsemester und WGs tragen oftmals sogar unbeabsichtigt zu Mietsteigerungen bei.

Welche Faktoren eine Rolle spielen, zeigt der folgende Überblick:



Nettokaltmiete je Quadratmeter in Jena, Quelle Analyse und Konzepte

ausgeprägt. Ist hier der Markt allgemein entspannt, finden auch Studierende leicht Wohnungen zu moderaten Preisen. Gute Chancen für Wohnungssuchende bieten auch schrumpfende Städte oder Städte mit hohen Leerständen wie Leipzig, Halle oder Duisburg. Hier ist viel attraktiver Wohnraum für Mieten von 4 bis 5 Euro pro Quadratmeter vorhanden. „Der studentische Wohnungsmarkt darf nicht losgelöst von der allgemeinen Entwicklung betrachtet werden. Wer in Städte mit entspannten Märkten geht, kann dort natürlich auch als Studierender gute und bezahlbare Wohnungen finden“, erklärt Tobias Jacobs von Analyse & Konzepte.

2. Run auf die Szeneviertel

Sehr viele Studierende möchten zentral, in Hochschulnähe oder in Szenevierteln wohnen. Dadurch entwickeln sich in diesen Lagen besonders hohe Preise. So zahlen Studierende nach Angaben von Analyse & Konzepte in den zentralen Lagen von Göttingen für ein WGZimmer bis zu 11 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter. Gleichzeitig liegen die Mieten in den weniger zentralen Siedlungen der 60er- und 70er-Jahre bei 4,50 bis 6 Euro pro Quadratmeter.

1. Steigende Mieten in den Metropolen Schwer haben es Studierende, die in gefragten Metropolen wie Hamburg, Köln oder München ihr Studium beginnen. Bei den allgemein sehr hohen Mieten, die dort erhoben werden, geraten sie ins Hintertreffen. Schwierig kann die Situation auch in klassischen Universitätsstädten – zumeist kleinere Großstädte, wie zum Beispiel Heidelberg – werden. Hier liegt laut Analyse & Konzepte der Anteil der studentischen Nachfrage am Gesamtmarkt bei über 20 Prozent. Dies führt dort in den „angesagten“ Stadtteilen ebenfalls zu hohen Mieten. An den typischen Pendler-Unis wie Bochum oder kleinen Hochschulstandorten wie Hildesheim ist der studentische Wohnungsmarkt hingegen relativ gering

Heidelberg: Studentische Nachfrage am Gesamtmarkt bei über 20 Prozent

Göttingen: für ein WGZimmer bis zu 11 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter

3. Nachfragespitze zum Semesterstart

Mittlerweile beginnen die allermeisten Studiengänge zum Wintersemester. Daraus ergibt sich vielerorts für einen kurzen Zeitraum eine sehr starke Nachfragespitze. Dann ist das Angebot besonders knapp, im Laufe des Semesters steigt es durch die normale Fluktuation jedoch wieder an. Es lohnt sich also, in den Folgemonaten flexibel zu sein.

In den Folgemonaten flexibel zu sein

4. WGs und „Erstis“ tragen unbewusst zu höheren Mieten bei

Studienanfänger sind neu am Wohnungsmarkt und dieser ist – trotz Internet oder Wohnungsbörse – für sie nicht transparent. Oft machen späte Studienplatzzusagen eine kurzfristige Suche notwendig. Und: Viele Medienberichte zeichnen ein falsches Bild von teuren Mieten und knappem Wohnraum. Deshalb zahlen viele „Erstis“ sogar zu viel. Fortgeschrittene Studierende hingegen kennen den Markt und die informellen Zugangsmöglichkeiten besser. Durch Standort-Hopping in andere Wohnlagen und den „Aufstieg“ innerhalb von Wohngemeinschaften können sie ihre Wohnsituation verbessern und die Kosten wieder senken. Zu höheren Mieten tragen ebenfalls – wenngleich unbewusst – Wohngemeinschaften bei: Jede fünfte Studenten-Wohnung wird von einem Paar bewohnt. In jeder vierten Studentenwohnung lebt eine WG. Dies geht aus der 19. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks hervor. Weil diese Paare und WGBewohner über ein zwar niedriges, aber jeweils eigenes Einkommen verfügen, haben sie zusammen oft eine höhere Kaufkraft als viele Familien. Das wissen auch die Vermieter und reagieren teilweise mit einem „WG-Zuschlag“. Dies kann sogar zur Verdrängung anderer Bewohnergruppen führen. So zeigt eine Befragung am Standort Jena aus dem Jahr 2011, dass dort viele Studierende höhere Mieten zahlen als Nicht-Studierende.

Viele Medienberichte zeichnen ein falsches Bild von teuren Mieten und knappem Wohnraum

„Studierende verschärfen mitunter unbeabsichtigt ihre eigene Situation. Zwar gibt es Standorte, an denen es für sie sehr schwierig ist, eine Wohnung zu finden, aber das ist nicht überall so. In vielen Hochschulstädten ist der Markt durchaus entspannt“, erklärt Tobias Jacobs von Analyse & Konzepte. „Wer bei der Wahl seines Studienortes flexibel ist und sich auch auf Wohnlagen abseits der angesagten Viertel einlässt, der findet guten und bezahlbaren Wohnraum – vor allem, wenn er auch nach dem Semesterstart die Augen offenhält.“

Bettina Harms

Über Analyse & Konzepte:

Die Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH berät Teilnehmer des Wohnungs- und Immobilienmarktes in Deutschland zu Fragen der allgemeinen Marktentwicklung und daraus resultierenden strategischen Entscheidungen. Sie empfiehlt Maßnahmen und unterstützt ihre Kunden bei deren Umsetzung. In der Beratung stützt sich das Unternehmen auf eine praxisorientierte Marktforschung anhand von Befragungen, Vor-Ort-Recherchen und Mystery Shopping. Analyse & Konzepte besteht seit 1993 am Standort Hamburg und beschäftigt aktuell 25 Mitarbeiter. Die Geschäftsführerin ist Bettina Harms. www.analyse-konzepte.de.

Marketing

Zwei Semester, ½ Miete“ startet am 16. Juli / zusätzlich: Wohnrabatt für Studenten der HTW

Die Engpässe auf dem Berliner Wohnungsmarkt gehen auch an Studenten und Auszubildenden nicht spurlos vorbei. Da kommt die degewo-Aktion, die am 16. Juli zum zehnten Mal startet, genau richtig. „2 Semester, ½ Miete“ bietet Studenten und Azubis eine Wohnung, die für ein Jahr zum halben Preis gemietet werden kann. „35 Wohnungen stehen in diesem Semester zur Verfügung. Wir gehen davon aus, dass dieses Angebot schon nach sehr kurzer Zeit vergriffen sein wird“, sagt Olaf Sprung, Leiter Marketing / Unternehmenskommunikation der degewo.



In rund drei Monaten beginnen das Wintersemester 2013/2014 sowie das Ausbildungsjahr. Bis dahin werden viele Studenten und Azubis nach einer Wohnung suchen. Ein faires Angebot ist die degewo-Aktion „2 Semester, ½ Miete“, die jetzt zum zehnten Mal startet. Seit Beginn der Aktion im Herbst 2004 haben fast 1.100 Studierende und Auszubildende eine Wohnung bei degewo gefunden und damit ein Jahr lang nur die halbe Miete gezahlt. 350 sind davon bis heute Mieter bei degewo. Unter www.degewo.de sind alle Wohnungen zum Beginn der Aktion am 16. Juli aufgelistet.

Studenten der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) können sich das ganze Jahr über eine zusätzliche Aktion freuen. Für sie stellt degewo einen Wohnrabatt für einzelne Wohnungen in Treptow-Köpenick zur Verfügung. Die Nettokaltmiete ist im ers-

degewo ist das führende Wohnungsunternehmen in Berlin. Mit über 73.000 verwalteten Wohnungen und rund 1.100 Mitarbeitern zählen wir zu den größten und leistungsfähigsten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Unsere Bestände befinden sich in allen Stadtteilen Berlins, und wir verbessern stetig unseren Service, so dass wir den vielfältigen Bedürfnissen unserer Kunden entsprechen. Als kommunales Wohnungsunternehmen übernehmen wir Verantwortung für die Stadt Berlin und ihre Menschen.

ten Jahr um 30 Prozent günstiger, im zweiten um 20 Prozent und im dritten um 10 Prozent. Motto der Aktion: „Raus aus Hotel Mama“. Studenten, die nach sechs Semestern ihr Studium abschließen, erhalten über die gesamte Studienzeit eine Unterstützung. Auch diese Wohnungen stehen unter www.degewo.de zur Ansicht bereit. Aber auch hier gilt: Das Angebot ist vermutlich sehr schnell vergriffen.

Lutz Ackermann

<http://mit2013.fh-mainz.de>

Revitalisierung - was nun?
Retrospektiven von Großprojekten
und Ausblicke in die Zukunft.

10.

Studiengänge
Technisches
Gebäudemanagement

Mainzer Immobilientag

Personalien

Bernhard Helbing und Oskar Anders sind die neue Vorstandsspitze vom ift Rosenheim – Dank an Alfons Schneider und Erich Losch

Bernhard Helbing (Unternehmensgruppe TMP Fenster + Türen® GmbH) und Oskar Anders (Anders Metallbau GmbH) wurden am 31. Juli 2013 einstimmig als neue Vorstandsspitze des Instituts für Fenstertechnik e.V. (ift) gewählt. Alfons Schneider und Erich Losch treten nach 17 engagierten Jahren vom Vorsitz zurück.



Institutsleitung und ift Vorstand nach der Wahl der neuen Vorstandsspitze (v.l.n.r. 1. Reihe Luis Oberrauch, Dr. Harald Schulz, Dr. Jochen Peichl, Prof. Ulrich Sieberath, Peter Arlt. 2. Reihe Oskar Anders, Bernhard Helbing, Josef Scheuer, Alfons Schneider); Foto ift

se Aufgabe gewinnen können, die sich ideal ergänzen“, freut sich der Institutsleiter Prof. Ulrich Sieberath.

Jürgen Benitz-Wildenburg

Der neu gewählte Vorstandsvorsitzende Bernhard Helbing leitet seit 23 Jahren erfolgreich die Unternehmensgruppe TMP Fenster + Türen GmbH, die mit 275 Mitarbeitern in Bad Langensalza sowie zwei weiteren Standorten in Deutschland und einem Standort in Litauen Fenster, Türen, Wintergärten und Fassaden aus Kunststoff und Aluminium fertigt und in Mitteleuropa vertreibt. Bernhard Helbing ist ein Mensch mit großer sozialer Verantwortung, unternehmerischem Spürsinn, politischem Netzwerk sowie einem klaren Bekenntnis zu Qualität und damit ein idealer Vertreter für dynamische und qualitätsbewusste Fensterhersteller. Der neu gewählte stellvertretende Vorstandsvorsitzende Oskar Anders leitet als Geschäftsführer seit über 25 Jahren die Geschicke der Anders Metallbau GmbH in Fritzlar. Mit über 140 Mitarbeitern werden hochwertige und technisch anspruchsvolle Metallfassaden für den deutschen und internationalen Markt angeboten, gefertigt und montiert. Er repräsentiert damit in idealer Weise innovative und international tätige Hersteller von Fassaden und Fenstersystemen.

„Mit der neuen Vorstandsspitze, bestehend haben wir zwei erfahrene Unternehmer für die-

Personalien

Prof. Dr. Joachim Pös jetzt dritter Geschäftsführer von Nassauischer Heimstätte und Wohnstadt

Letzte vakante Position innerhalb der Geschäftsführung neu besetzt / Aufsichtsrat bestimmt Prof. Dr. Joachim Pös zum Nachfolger von Prof. Thomas Dilger für die Unternehmensbereiche Stadt- und Projektentwicklung sowie Immobilienvertrieb / Sprecher der zukünftigen Geschäftsführung: Dr. Thomas Hain

Im Rahmen der Bilanzpressekonferenz verkündete der Aufsichtsratsvorsitzende der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, der Hessische Wirtschaftsminister Florian Rentsch, die Berufung von Prof. Dr. Joachim Pös (54) zum Geschäftsführer für Stadt- und Projektentwicklung sowie Immobilienvertrieb zum 1. Oktober 2013. Er übernimmt die Aufgaben von Prof. Thomas Dilger, der im Herbst 2013 in den Ruhestand geht, ebenso wie sein Kollege Dirk Schumacher. Dilgers Nachfolger als leitender Geschäftsführer und Sprecher wird dann Dr. Thomas Hain (53), der bereits im April dieses Jahres die Tätigkeitsfelder von Bernhard Spiller übernommen hatte. Dr. Constantin Westphal (48) ist seit Juli im Unternehmen und tritt im Bereich Immobilienbewirtschaftung die Nachfolge von Dirk Schumacher an.

Die Entscheidung für den früheren Wiesbadener Planungsdezernenten Pös als dritten Geschäftsführer war nahezu einstimmig in einer Sitzung des Aufsichtsrates getroffen worden. „Joachim Pös bringt die nötige Erfahrung aus der kommunalen Praxis mit – auf Stadt- und Landesebene. Dank seiner Lehrtätigkeit an der FH Frankfurt verfügt er auch über den wissenschaftlichen Ansatz, um die Konsolidierung, aber auch die vielfältigen und oftmals bundesweit richtungsweisenden Innovationen in diesem heterogenen Flächenunternehmen weiter voranzutreiben“, erläuterte Rentsch das Votum.

Der promovierte Bauingenieur Pös lehrt aktuell an der Fachhochschule Frankfurt/Main. Von 2001 bis 2011 war er Dezernent für Stadtentwicklung und Verkehr der Landeshauptstadt Wiesbaden. Der gebürtige Kölner zeigte sich erfreut über sein neues Aufgabengebiet, in dem er zukünftig einen erheblichen Beitrag leisten könne, zeitnah preiswerten Wohnraum in Hessen zu schaffen. Dabei sieht Pös auch einen Vorteil in seiner Nähe zur Hochschule: „Im Wohnungsbau sind wirtschaftlich tragfähige und umsetzbare Ideen mit zeitgemäßen Konzepten gefragt. Die Zusammenarbeit mit der Hochschule kann in diesem Kontext sicherlich neue und wichtige Impulse geben!“

Heike D. Schmitt

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt/Main, bietet seit 90 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 660 Mitarbeiter. 2005 erwarb die Nassauische Heimstätte die Anteile des Landes Hessen an der Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel. Durch den Zusammenschluss avancierte sie zu einem der führenden deutschen Wohnungsunternehmen: der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt mit 61.000 Mietwohnungen in 141 Städten und Gemeinden. Diese werden aktuell von rund 260 Mitarbeitern in vier Regionalcentern, untergliedert in 13 Service-Center, betreut. Aus einer gestiegenen Nachfrage heraus entwickelte sich im folgenden Jahr die Marke „NH ProjektStadt“. Dort werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadt- und Projektentwicklungsaufgaben sowie Consulting-Aktivitäten durchzuführen.