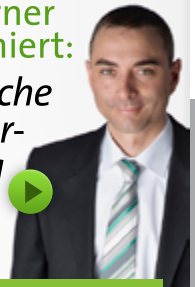
AVW
Wir sichern Werte.
Herr Körner informiert:
Betriebliche Altersversorgung

avw-gruppe.de

Ausgabe 42 | März 2012

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

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

Führung und Kommunikation

Nachgefragt: Wie zufrieden sind WIRO-Mieter?

Nur wer weiss wie zufrieden seine Kunden sind, ist erfolgreich am Markt. Die Rostocker WIRO hat bei den Mietern nachgefragt: Die Hansestädter sind mit Wohnungen und Kundenservice überdurchschnittlich zufrieden. 89 Prozent der Befragten würden wieder eine WIRO-Wohnung mieten. Zwar sind die Nachbarschaften an der Ostsee nicht... Seite 27

Um-Frage

Mieterbund Direktor Siebenkotten fordert Mietwohnungsbau-Offensive! 825.000 Wohnungen müssen bis 2017 neu gebaut werden

Deutschland hat eine neue Wohnungsnot. Insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt deutlich zugespitzt. Hier gibt es einen massiven Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen. Aktuell fehlen in den zehn deutschen Großstädten, die den stärksten Wohnungsmangel haben, mehr als 100.000 Mietwohnungen – rund 17.500 davon allein in Frankfurt am Main und 8.000 in... Seite 3

Gebäude und Umfeld

Siegfried Rehberg: Kostenoptimierte Instandhaltungsmaßnahmen – Erfahrungen aus der Wohnungswirtschaft

Durch ein Modulsystem für die einzelnen Gewerke und einen Partner, der Ausführungsqualität und Kostensicherheit garantiert, gelingt es der GSWB, in vier Wochen eine frei gewordene Altwohnung zu sanieren und wieder marktfähig zu machen. Das Drehbuch für diese Erfolgsstory hat sich ALFRED FRÜH angesehen... Seite 14

Sonstige Themen: Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften beginnen mit dem Bau von 1000 Wohnungen • Stibel Eltron-Chef Karlheinz Reitze: Einigung zu Solarstrom-Vergütung katastrophal, Photovoltaik hat das Potenzial zur Energiepreisbremse“

Impressum
Chefredakteur Gerd Warda
warda@wohnungswirtschaft-heute.de

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Das lesen Sie im März 2012

Photovoltaik-Anlagen haben das Potenzial, als Energiepreisbremse zu wirken

Seite 3 Mieterbund Direktor Siebenkotten fordert Mietwohnungsbau-Offensive! 825.000 Wohnungen müssen bis 2017 neu gebaut werden

Seite 7 Jones Lang LaSalle: Preisanstieg beschleunigt sich in den meisten deutschen Metropolen - Investmentmarkt für Wohnimmobilien äußerst lebhaft

Seite 10 11 Millionen Haushalte betroffen: Strompreise von 183 Versorger werden im März / April um bis zu 110 Euro teurer

Seite 11 Am Riedberg plant die Nassauische Heimstätte ein „Aktivhaus“

Seite 14 Siegfried Rehberg: Kostenoptimierte Instandhaltungsmaßnahmen - Erfahrungen aus der Wohnungswirtschaft

Seite 17 Konzept „one“: Qualität, Kostengarantie und ein störungsfreier Betrieb in Wiesbaden seit 2009

Seite 20 Autos werden immer breiter, deshalb müssen auch Stellplätze breiter werden, fordert der BVS

Seite 21 Architekturpreis Zukunft Wohnen 2012 ausgelobt

Seite 22 Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften beginnen mit dem Bau von 1000 Wohnungen

Seite 24 Sonntags-, Feiertags-, Nachtarbeit: von steuerfreien Lohnzuschlägen profitieren

25 Stibel Eltron-Chef Karlheinz Reitze: Einigung zu Solarstrom-Vergütung katastrophal, Photovoltaik hat das Potenzial zur Energiepreisbremse“

Seite 27 Nachgefragt: Wie zufrieden sind WIRO-Mieter?

Seite 30 Prelios Wohnen mit erfolgreichem Geschäftsverlauf im Jahr 2011

Seite 32 Elektronische Rechnungen: Freiräume nutzen, Fallstricke beachten

Seite 33 VG Media: Lizenzpflicht gilt bei Weitersendung von Rundfunksignalen über hauseigene Kabelanlage

Seite 35 Leitungswasser und seine Folgen! Was müssen wir beachten, Herr Senk….

Seite 37 Bilderbuch-Mieter sind kein Märchen!
Wie Sie mit einer intelligenten Strategie Ihre Mieterqualität erhöhen

Seite 39 GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft: Wohnbetreuer für GWW-Mieter in Kastel und Kostheim

Seite 42 UNESCO-Weltkulturerbe. Neue Website informiert über sechs Berliner Siedlungen der Klassischen Moderne

Seite 44 Kölns OB Jürgen Roters: „Der gefördert Wohnungsbau muss wieder seinen alten Stellenwert erlangen“

Seite 47 Paktes für Prävention! Wohnumfeld beeinflusst psycho-soziales Wohlbefinden

Seite 50 IVG Research LAB 1/2012: “Shift to risk? Das Spektrum der indirekten Immobilieninvestments ändert sich”

Um-**Frage**

Mieterbund Direktor Siebenkotten fordert Mietwohnungsbau-Offensive! 825.000 Wohnungen müssen bis 2017 neu gebaut werden

Deutschland hat eine neue Wohnungsnot. Insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt deutlich zugespitzt. Hier gibt es einen massiven Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen. Aktuell fehlen in den zehn deutschen Großstädten, die den stärksten Wohnungsmangel haben, mehr als 100.000 Mietwohnungen – rund 17.500 davon allein in Frankfurt am Main und 8.000 in Stuttgart. Das belegt Studien vom Pestel-Institut und Bochumer Wohnungsbau-Experte Eichener.

Wenn der Mietwohnungsbau nicht verdoppelt wird und auf mindestens 130.000 neue Wohnungen pro Jahr ansteigt, dann wird sich die Mietwohnungslücke drastisch vergrößern: In fünf Jahren werden dann 400.000 Mietwohnungen bundesweit fehlen. Unterm Strich bedeutet dies somit, dass bis 2017 insgesamt 825.000 Mietwohnungen neu gebaut werden müssen. Zu diesem Ergebnis kommen zwei aktuelle Studien, die das Pestel-Institut in Hannover und der Bochumer Wohnungsbau-Experte Prof. Dr. Volker Eichener im Auftrag der Kampagne „Impulse für den Wohnungsbau“ erstellt haben. In dem Bündnis haben sich führende Organisationen und Verbände der Bau- und Immobilienbranche zusammengeschlossen: die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU) und der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB), der Deutsche Mieterbund (DMB) und der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) und die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM).

Die Studien belegen, dass der schrittweise Rückzug des Bundes aus der Wohnungsbauförderung in den vergangenen 15 Jahren zu der neuen Wohnungsnot geführt hat. Zudem zeigen die Berechnungen der Wissenschaftler, dass die Bundesländer die soziale Wohnraumförderung im vergangenen Jahrzehnt um nahezu 80 Prozent reduziert haben.

Für einen Großteil der Haushalte in Deutschland werde das Wohnen finanziell immer belastender. „Einkommen und Wohnkosten laufen immer weiter auseinander“, sagt Matthias Günther vom Pestel-Institut. Einerseits seien Mieten und Nebenkosten deutlich gestiegen, andererseits habe die Zahl einkommensschwacher Haushalte zugenommen. „Ein Ende dieser Entwicklung ist gegenwärtig nicht erkennbar“, sagt Matthias Günther.

Die Wissenschaftler sehen die neue Wohnungsnot sogar als Gefahr für die wirtschaftliche Entwicklung – insbesondere in Ballungszentren. „Wohnmöglichkeiten und Wohnpreise sind wichtige Standortfaktoren für eine sich immer internationaler orientierende Wirtschaft“, so Günther.

Die Pestel-Studie: Mietwohnungsbau in Deutschland per KLICK

... Pestel Studie

Wohnungsbau in Deutschland – Zuständigkeiten von Bund, Ländern, Kommunen und Europäischer Union? Kurzstudie von Wohnungsbau-Experte Eichener per Klick

... Eichner Studie

Großstädte Mietwohnungsmangel in Deutschland – die „Top 10“

Aktuell fehlen in den zehn deutschen Großstädten, die den stärksten Wohnungsmangel haben, mehr als 100.000 Mietwohnungen.

Konkret: Großstadt Zahl der fehlenden Mietwohnungen

- München 31.000 Mietwohnungen
- Frankfurt am Main 17.500 Mietwohnungen
- Hamburg 15.000 Mietwohnungen
- Stuttgart 8.000 Mietwohnungen
- Köln 7.000 Mietwohnungen
- Düsseldorf 6.400 Mietwohnungen
- Region Hannover 5.200 Mietwohnungen
- Bonn 5.000 Mietwohnungen
- Karlsruhe 3.600 Mietwohnungen
- Freiburg 3.000 Mietwohnungen

Berechnungen: Pestel-Institut, Hannover

Vor diesem Hintergrund fordern die Bündnispartner der Kampagne „Impulse für den Wohnungsbau“ eine neue Wohnungsbaupolitik für Deutschland. Bislang scheine die Bedeutung des Themas in der Bundespolitik noch nicht angekommen zu sein. Dringend erforderlich sei beim Mietwohnungsbau eine Verdoppelung der Bauleistung auf dann 130.000 Wohnungen pro Jahr. Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau müssten sich dazu deutlich verbessern.

„Die neue Wohnungsnot ist hausgemacht. Insbesondere der Bund sollte sich seiner Verantwortung für die nationale Wohnungsversorgung wieder bewusst werden. Er muss insbesondere steuerrechtliche Hemmnisse beseitigen und in der Wohnungsbauförderung die Initiative ergreifen, um die neue Wohnungsnot zu lindern“ sagt der Rektor der Bochumer Immobilien-Hochschule EBZ Business School, Prof. Dr. Volker Eichener.

Kernpunkt einer neuen Wohnungsbaupolitik müsste eine steuerliche Erleichterung des Mietwohnungsbaus sein, so Eichener. Gemeinsam mit der Kampagne „Impulse für den Wohnungsbau“ hält er eine Erhöhung des jährlichen Abschreibungssatzes auf 4 Prozent für angemessen. Darüber hinaus fordert der Wohnungsbau-Experte eine Verdoppelung der Kompensationszahlungen vom Bund an die Länder. Diese sollen jedoch eine strenge Zweckbindung an die Neubauförderung enthalten. Die Kampagne „Impulse für den Wohnungsbau“ will eine Verbesserung der sozialen Wohnraumförderung erreichen. Sie fordert den Neubau von Sozialwohnungen.

Linda Bidner

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

Kurz-Statements vom PK-Panel zur Pressekonferenz „Deutschland hat neue Wohnungsnot“ der Kampagne „Impulse für den Wohnungsbau“

Klaus Wiesehügel

IG BAU-Bundesvorsitzender - Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt

Förderhöhe von 5 Milli¬arden Euro nötig

„Wohnungsbaupolitik braucht Verlässlichkeit – auch bei der energetischen Gebäudesanierung. Für das CO2-Gebäudesanierungsprogramm der KfW wurden für das laufende Jahr zunächst nur 900 Millionen Euro Bundesmittel bewilligt statt 1,5 Milliarden wie ursprünglich zugesagt. Jetzt wird uns wieder Hoffnung auf Aufstockung gemacht. Das Hin und Her verschreckt Investoren und ist ein klimapolitischer Offenbarungseid. Das Fördervolumen in diesem Bereich muss dauerhaft auf jährlich mindestens 2 Milliarden Euro angehoben werden. Mittelfristig ist aus unserer Sicht eine Förderhöhe von 5 Milliarden Euro zur Erreichung der klimapolitischen Ziele der Bundesregierung notwendig.“

Dr. Hans-Hartwig Loewenstein

ZDB-Präsident - Zentralverband Deutsches Baugewerbe

Verdopplung der AfA von 2 % auf 4

„Eine moderne und nachhaltige Wohnungsbaupolitik baut auf verschiedene Elemente und vereint demografische Aspekte mit Energieeffizienz. Beides zu fördern ist das Gebot der Stunde. Um die bereits bestehende Wohnungsnot abzubauen, brauchen wir dringend höhere Investitionen im Mietwohnungsbau. Diese rechnen sich für private Investoren aber nur bei einer Verdopplung der AfA von 2 % auf 4 %. Darüber hinaus brauchen wir eine Klimaschutzabschreibung im Neubau wie in der Sanierung. Private wie gewerbliche Investoren brauchen endlich Planungssicherheit. Die Hängepartie im Vermittlungsausschuss im Hinblick auf die steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung ist ein Armutszeugnis für die Politik. So verhindert man notwendige Investitionen und gefährdet Arbeitsplätze.“

Lukas Siebenkotten

DMB-Direktor - Deutscher Mieterbund

Wir brauchen eine Mietwohnungsbau-Offensive

„Wir brauchen eine Mietwohnungsbau-Offensive, insbesondere mehr preiswerte Wohnungen in den Großstädten und Ballungszentren, vor allem auch mehr Sozialwohnungen. Angesichts der Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten darf der Bund nicht länger tatenlos zusehen, erst recht darf er sich nicht Schritt für Schritt aus der wohnungspolitischen Verantwortung stehlen. Neben verbesserten steuerlichen Förderungen für den Mietwohnungsbau brauchen wir eine Verstetigung und Anhebung der Zahlungen für die soziale Wohnraumförderung, das heißt für den Neubau von Sozialwohnungen, und eine Fortsetzung der Zweckbindung, denn die Länder stehen gleichermaßen in der Verantwortung.“

Walter Rasch | Senator a.D.

BFW-Präsident - Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

„Die Studie zeigt, dass wir einen vernünftigen Maßnahmen-Mix seitens der Bundesregierung brauchen, um den Spagat zwischen bezahlbaren Mieten und Kosten für Neubau bzw. Sanierung zu schaffen. Allerdings darf dabei nicht die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen aus dem Auge gelassen werden. Auf der einen Seite werden staatliche Förderungen zurückgefahren, auf der anderen Seite soll die Immobilienwirtschaft die Herausforderungen des Klimawandels stemmen, und das möglichst ohne Mehrkosten bei den Mietern zu verursachen. Gleichwohl ist sich die Immobilienwirtschaft ihrer Verantwortung für einen sozial ausgewogenen Wohnungsbau, bzw. –bestand bewusst, allerdings muss der Staat die entsprechenden Rahmenbedingungen für Investitionen schaffen."

Spagat zwischen bezahlbaren Mieten und Kosten für Neubau

Stefan Thurn

BDB-Präsident - Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel

„Die Bauwirtschaft braucht verlässliche Rahmenbedingungen. Investoren müssen sich auf die Zusagen der Politik aus dem Sommer 2011 verlassen können. Das gilt für die Ausstattung von KfW-Mitteln genauso wie für die Investitionswirkung von Gesetzen zur steuerlichen Förderung der energetischen Modernisierung. Parteitaktische Spielchen sind keine den Wähler überzeugenden Antworten, weder bei der notwendigen Energieeinsparung noch bei der Wohnraumversorgung im unteren Einkommenssegment."

Parteitaktische Spielchen sind keine den Wähler überzeugenden Antworten

Dr. Hans Georg Leuck

DGfM-Vorsitzender - Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau

„Wir brauchen eine Wohnungsbaupolitik, die den Mut hat, sich auch um die marode Altbausubstanz zu kümmern. Dringend notwendig ist ein KfW-Programm für eine Kombi-Förderung von Abriss und Neubau. Es soll dann greifen, wenn Wohngebäude leer stehen und nicht mehr modernisierungsfähig sind. Damit wird auch in den schrumpfenden Regionen die energetische Erneuerung des Wohnungsbestands gefördert. Gleichzeitig haben wir damit die Chance, altersgerechteWohnungen mit modernen Grundrissen zu schaffen."

Kombi-Förderung von Abriss und Neubau

Spenden

Imelda formt ihre
Ziegel
mit der Familie. Sie baut ihr Haus in Selbsthilfe. Sie können helfen.
www.deswos.de
DESWOS
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

Um-**Frage**

Jones Lang LaSalle: Preisanstieg beschleunigt sich in den meisten deutschen Metropolen – Investmentmarkt für Wohnimmobilien äußerst lebhaft

Auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt haben 2011 einmal mehr insbesondere die Kaufpreise für Eigentumswohnungen** stark zugelegt. Den höchsten Anstieg im Jahresvergleich verzeichnete dabei München mit +20 %. Ein zweistelliges Wachstum zeigten auch Hamburg, Berlin und Frankfurt, um mehr als 5 % verteuerten sich angebotene Wohnungen in Düsseldorf. Stuttgart folgt mit +4 % bei etwas geringerer Dynamik als im Vorjahr. Nahezu auf Vorjahresniveau blieben die Kaufpreise schließlich in Köln und Leipzig.

Auch die Mietpreisentwicklung** beschleunigt sich auf Jahressicht in einigen Städten. In Berlin und München steigen sie im Jahresvergleich noch einmal stärker als im Vorjahr. In Hamburg wird das zweite Jahr in Folge ein Anstieg um 8 % notiert. Nach einem nahezu stabilen Vorjahr haben die Mietpreise in München, der mit Abstand teuersten Stadt, 2011 deutlich angezogen (+7 %). Eine steigende Dynamik zeigten auch Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart mit Wachstumsraten in 2011 von 4 - 6 %, am unteren Ende der Preisskala verzeichnete Leipzig ebenfalls ein leichtes Plus. "Die Preise haben damit im Vergleich zum Vorjahr in den meisten untersuchten Städten noch einmal an Fahrt aufgenommen. Diese beschleunigte Entwicklung erinnert allmählich an internationale Wohnungsmärkte wie Großbritannien, wo es letztendlich zu Preisblasen geführt hat. Auch vor dem Hintergrund weiterhin niedriger Zinsen gibt es zurzeit keine Anzeichen für eine grundlegende Änderung dieses Aufwärtstrends", so Andrew M. Groom, Leiter Valuation & Transaction Advisory Jones Lang LaSalle Deutschland.

Zum achten Mal hat Jones Lang LaSalle die Entwicklungen in Berlin, Hamburg, München, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Köln, Stuttgart und Leipzig untersucht. Analysiert wurden insgesamt 215.000 Mietangebote sowie 93.000 Kaufangebote für Eigentumswohnungen. Die Darstellung der analysierten Datensätze reicht bis auf Stadtbezirksebene, unterschieden in Baualtersklassen und Wohnungsgrößen. Weitere detaillierte Auswertungen sind auf Anfrage verfügbar.

Untersuchungsergebnisse der Residential City Profiles im Überblick: Dynamischste Mietmärkte Berlin und Hamburg im Gleichschritt

Berlin bleibt sowohl im Ein- als auch im Zwei-Jahresvergleich der dynamischste Mietwohnungsmarkt der acht untersuchten Städte. Die Angebotsmieten stiegen 2011 um 9 % und seit Anfang 2010 um 16,5 % auf durchschnittlich 7,05 Euro/m²/Monat. "Die besonders im Mietwohnungsbau nach wie vor sehr geringen Fertigstellungszahlen bei gleichzeitig hoher Nachfrage werden die Mietpreisspirale an der Spree auch in den kommenden Jahren weiter nach oben drehen", so Roman Heidrich, Leiter Residential Valuation Advisory Berlin.

Die Entwicklung in Hamburg weicht mit + 8 % in 2011 bzw. +15,9 % (2010 - 2011) nur unwesentlich von der Bundeshauptstadt ab, allerdings bei deutlich höherem Mietpreisniveau (Ende 2011: im Schnitt rund 10,20 Euro/m²/Monat). Die Zahl der Baugenehmigungen hat in der Hansestadt 2011 zugelegt, ob sich daraus langfristig steigende Fertigstellungszahlen und eine entsprechend preisdämpfende Wirkung ergeben wird, bleibt abzuwarten.

Hinweis: Miet- bzw. Kaufpreise beschreiben den Median, d.h. 50 % der Werte in einer Stadt liegen über diesem Wert und 50 % darunter.

Der Mietwohnungsmarkt des unangefochtenen Spitzenreiters München hat sich im Jahresvergleich spürbar belebt. Mit 12,65 Euro/m²/Monat (+ 6,8 % in 2011) ist ein neuer Höchstwert zu notieren. Dabei hat die Preiswelle auch vergleichsweise günstige Quartiere im Norden und Süden der Isar-Metropole erfasst. Mit Plus 7,7 % innerhalb der letzten beiden Jahre erreicht die bayerische Landeshauptstadt allerdings bei weitem nicht die Dynamik Berlins oder Hamburgs. Frankfurt zählt in den letzten beiden Jahren zu den drei Städten mit dem stärksten Mietpreisanstieg (2010 - 2011: + 8,4 % auf 11,00 Euro / m² / Monat). 2011 gab es ein Plus von 4,3 %.

Auf Zweijahressicht reiht sich die Entwicklung in Düsseldorf mit 6,3 % hinter München und Frankfurt ein. Die durchschnittlichen Mietpreise im 2. Halbjahr 2011 lagen bei rund 8,50 Euro/m²/Monat. Sie unterschreiten damit mittlerweile nur knapp die Mieten in Köln (8,55 Euro/m²/Monat). Dabei verzeichnete die Niederrheinmetropole 2011 ein Anstieg um 5,6 %, in der Domstadt dagegen blieben die Mieten nahezu stabil.

Einen höheren Anstieg als im Vorjahr zeigte Stuttgart 2011 (+ 3,8 % auf 9,50 Euro/m²/Monat), bei etwas schwächerer Dynamik zum Ende des Jahres. Zusammengerechnet lag der Anstieg 2010 - 2011 bei 6,7 %. Besonders die bereits teuren und gehobenen Lagen profitieren von steigenden Mieten. Leipzig erfährt im Jahresvergleich stadtweit ein geringes Mietpreiswachstum von + 2 % auf rund 5,00 Euro/m²/Monat bei gleichzeitig höherer Dynamik im Innenstadtkern und den angrenzenden Stadtteilen.

Kaufpreise für Eigentumswohnungen: München und Hamburg noch teurer

Bei den Eigentumswohnungen eilt München den anderen deutschen Städten weiter davon. Dabei liegt nicht nur das allgemeine Preisniveau mit rund 3.920 Euro/m² in Deutschland an der Spitze, auch die Preisentwicklung mit + 20 % (+ 650 Euro/m²) innerhalb des vergangenen Jahres notiert Höchstwerte. Der Preisabstand zum zweitteuersten Eigentumsmarkt in Hamburg betrug Ende 2011 damit mehr als 1.000 Euro/m². Die Hansestadt hat sich 2011 mit +16 % auf im Mittel 2.840 Euro/m² ebenfalls stark verteuert und behauptet den zweiten Platz vor Frankfurt (rund 2.730 Euro/m²). Der Aufwärtstrend ist in der Finanzmetropole mit 10 % zwar ebenfalls spürbar, bleibt aber deutlich hinter dem Spitzenduo.

Asset und Share-Deals mit mindestens 10 Wohneinheiten und 75 % Wohnnutzung und ohne Vorabverkäufe von Projektentwicklungen

Bei der Betrachtung der Kaufpreisentwicklung ist Berlin im Jahresvergleich mit + 13,6 % drittplatziert. Auch der prozentuale Anstieg über die letzten beiden Jahre ist mit 21 % sehr hoch. Trotzdem bleibt die Bundeshauptstadt hinter den Preisführern München (kumuliert für 2010 und 2011: +31,5 %) und Hamburg (2010 + 2011: + 29 %) zurück. Die Preise bewegen sich in Berlin mit 2.000 Euro/m² zwar noch im Mittelfeld der acht untersuchten Städte, haben damit aber das Niveau von Düsseldorf und Köln erreicht bzw. sogar schon übertroffen. In Düsseldorf stiegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Jahresverlauf um rund 6 % und lagen gleichauf mit Berlin bei 2.000 Euro/m². Im benachbarten Köln stagnierten sie dagegen bei rund 1.880 Euro/m². "Besonders in diesen beiden Städten am Rhein ist das Preisniveau und auch die Dynamik in den innerstädtischen Quartieren wesentlich höher als in den Randbezirken", so Sebastian Grimm, Leiter Residential Valuation Advisory Frankfurt.

In Stuttgart bleiben die Preise im Eigentumssegment auf Wachstumskurs. Sie legten nach + 7 % im Vorjahr 2011 um rund 4 % auf 2.200 Euro/m² zu. Einen weiteren Preisrückgang wurde dagegen in Leipzig registriert. Eigentumswohnungen verbilligen sich auf Jahressicht um 1,8 % auf 1.090 Euro/m². Teilweise gibt es zwar gegenläufige Entwicklungen, allerdings nur in Teilsegmenten wie das innerstädtische Wohnen im Stilaltbau.

Investmentvolumen 2011 fast verdoppelt - positive Aussichten für 2012

Mit einem Transaktionsvolumen*** von rund 5,8 Mrd. Euro wurde 2011 fast doppelt so viel in Wohnimmobilien investiert wie im Vorjahr. Dabei hat sich die Zahl der gehandelten Wohneinheiten auf 150.500 verdreifacht. Große Portfolioverkäufe und Kapitalmarktransaktionen wie der Börsengang der GSW Immobilien AG oder die Übernahme der Colonia Real Estate AG durch die TAG Immobilien AG kennzeichneten das Transaktionsgeschehen des Jahres. Allein diese beiden Deals summierten sich auf 70.000 Wohnungen. Zusammen mit 19 weiteren Transaktionen mit mehr als 1.000 Wohneinheiten zeichneten sie für über die Hälfte (3,0 Mrd. Euro) des Transaktionsvolumens verantwortlich. Regionaler Schwerpunkt war Berlin mit über 40 % des Transaktionsvolumens und 50 % der gehandelten Wohneinheiten. Das Interesse durch in- und ausländische Investoren ist stark gestiegen bei noch attraktivem Preisniveau und guter Liquidität. Auf Platz 2 und 3 folgen Nordrhein-Westfalen mit rund 12 % des (knapp 9 % der Einheiten) und Bayern mit 8 % des Volumens bzw. 3 % aller veräußerten Wohnungen.

"Auch für 2012 rechnen wir weiter mit einem sehr hohen Interesse an Wohnimmobilien in Deutschland. Mit dem bereits erfolgten Verkauf der LBBW Immobilien GmbH sowie durch weitere geplante Portfolioverkäufe und dem positiven makroökonomischen Umfeld, kombiniert mit mittelfristig niedrig bleibenden Zinsen und volatilen Kapitalmärkten, könnte das Transaktionsvolumen des Vorjahres sogar noch übertroffen werden", so Andrew M. Groom.

Dorothea Koch

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

Wir helfen Ihnen beim Gackern!
Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de

Um-**Frage**

11 Millionen Haushalte betroffen: Strompreise von 183 Versorger werden im März / April um bis zu 110 Euro teurer

Der stetige Anstieg der Strompreise findet im März und April seinen vorläufigen Höhepunkt. So erhöhen nach einer Auswertung des Strom- und Produktvergleichsportals www.preisvergleich.de zum 1. März 2012 und 1. April 2012 insgesamt 183 Stromanbieter aus Deutschland ihre Strompreise für Privatkunden in 1.056 Tarifen. Im Schnitt werden die Preise um 3,5% anziehen. Das macht im Durchschnitt 35 € pro Jahr

Rechnet man dies auf eine 3-köpfige Familie hoch und nimmt einen Verbrauch von 3.500 kWh als Richtschnur, entspricht diese Erhöhung einer Mehrbelastung der Haushaltskasse von rund 35 € pro Jahr. Insgesamt sind von der Erhöhung der Preise circa 11 Millionen Haushalte betroffen.

Genau hinschauen sollten auf jeden Fall Kunden der Stadtwerke und Grundversorger – denn sie sind im März und April besonders massiv von Strompreiserhöhungen betroffen. Insgesamt werden die Preise für 126 Grund- und Ersatzversorgungstarife angehoben.

Zur Liste als PDF per KLICK

... Strompreise

Willkommen im Einkaufsnetzwerk!

Das neue Komplettprogramm für die vermietungsfördernde Wohnungskosmetik

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

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

Neugierig geworden?
Nähere Informationen unter
www.netzwerkfdw.de

netzwerk
für die wohnungswirtschaft

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

Gebäude und Umfeld

Am Riedberg plant die Nassauische Heimstätte ein „Aktivhaus“

Das weltweit erste Plus-Energie-Haus im Geschosswohnungsbau mit 20 Zwei- bis Fünf-Zimmerwohnungen produziert kein CO2 mehr. Energieüberschuss lädt Elektromobile auf. Wärme kommt aus dem Eisspeicher.

Das Plus-Energie-Haus aus der Südperspektive mit Photovoltaikmodulen in Dach und Fassade; Foto, Nassauische Heimstätte

Wenn die Europäische Union ab 2020 für alle neu errichteten Gebäude vorschreibt, dass diese ihren Energiebedarf im Wesentlichen selbst erzeugen müssen, möchte die Nassauische Heimstätte gerüstet sein. Im Frankfurter Stadtteil Riedberg baut das Wohnungsunternehmen ein Plus-Energie-Haus mit 20 Zwei- bis Fünf-Zimmerwohnungen auf 1.600 Quadratmetern Gesamtwohnfläche in vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Bei Baubeginn noch in diesem Herbst könnten die ersten Mieter im Frühjahr 2014 einziehen. Das Konzept, mehr Energie zu erzeugen als die Bewohner für Wärme und Haushaltsstrom benötigen, ist in Einfamilienhäusern bereits erprobt. „Wir bauen nach unseren Recherchen aber weltweit das erste Mehrparteienhaus im Effizienzhaus-Plus-Standard, das auch noch einen Energieüberschuss für andere Anwendungen wie Elektromobilität erzeugt. Damit ist dieses ‚Aktivhaus’ ein echtes Pionierprojekt“, betont Geschäftsführer Prof. Thomas Dilger. Der Energieüberschuss soll, so die Planung, auch gleich vor Ort verwendet werden und Elektroautos und E-Bikes in der Tiefgarage des Gebäudes aufladen, die von den Mietern gemeinsam genutzt werden. Theoretisch reicht die dafür zur Verfügung stehende Menge, damit die zehn vorgesehenen Elektromobile jeweils 13.200 Kilometer im Jahr fahren können. Gesucht wird für diese Verbindung von Plus-Energie-Bauweise und Elektromobilität zurzeit noch ein Partner für ein Car-Sharing-Modell. Damit, so Dilger, spreche man natürlich potentielle Mieter an, die sich bewusst für eine nachhaltige Lebensweise entscheiden und auch auf ein eigenes Fahrzeug verzichten können. Das werde auch durch die fußläufig erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erleichtert.

Energieautark und CO2-frei

Wir verbrennen keine Energieträger

Das Gebäude ist als „Nur-Stromhaus“ konzipiert. „Wir verbrennen keine Energieträger, um zum Beispiel Wärme zu produzieren und der Strom wird ausschließlich über die hauseigenen Photovoltaikmodule erzeugt. Damit versorgt sich das Gebäude nicht nur völlig autark mit Energie, sondern ist auch noch frei von jeglichen CO2-Emmissionen“, erläutert Prof. Manfred Hegger. Der Architekt hat das Plus-Energie-Haus mit seinem

Selbstportrait im Wolfspelz, 1915 | Zornmuseet, Mora | Foto: Patric Evinger

Museum Behnhaus Drägerhaus Lübeck

Der schwedische Impressionist

15.1. bis 15.4.2012

ANDERS ZORN

www.die-luebecker-museen.de

Hansestadt LÜBECK
Ministerium für Bildung und Kultur des Landes Schleswig-Holstein
POSSEHL-STIFTUNG
Dräger-Stiftung
KULTUR STIFTUNG · DER LÄNDER
Kulturstiftung des Landes Schleswig-Holstein
SCHWEDISCHE BOTSCHAFT
EvS ERNST VON SIEMENS KUNSTSTIFTUNG
LN Lübecker Nachrichten
MAGAZIN LÜBECKER KUNST
Zeitkunst
Scandic
TT-Line Mehr als eine Fähre
Kulturpartner
NDR kultur

Kasseler Büro HHS Planer + Architekten AG entworfen und ist beim Thema Energieeffizienz international anerkannt. Bereits zweimal hat er mit seinen Studenten an der TU Darmstadt den Solar Decathlon gewonnen, den renommierten Preis des amerikanischen Energieministeriums für energieautarkes Bauen. Die Photovoltaikmodule sind in das um zehn Grad geneigte Dach und in die Südfassade des Gebäudes integriert und liefern einen Stromertrag von 81.000 Kilowattstunden pro Jahr (kWh/a). Die Wärmepumpe, sozusagen die Heizung des Hauses, verbraucht 15.000 kWh/a. Alle Wohnungen werden mit modernen Haushaltsgeräten des Energieeffizienzlabels A++ vollausgestattet vermietet, die 33.000 kWh/a verbrauchen. Der rechnerische Überschuss in gleicher Höhe wird in den Elektromobilen und in einer Batterieanlage gespeichert.

Eis produziert Wärme

Energiequellen sind Solarkollektoren und Photovoltaikmodule

Energiequellen sind Solarkollektoren und Photovoltaikmodule auf dem Dach und an der Südfassade. Wärmespeicher ist ein unterirdischer Wasserspeicher, der über die natürliche Erdwärme und einen Sonnenkollektor gespeist wird. Er liegt nur etwa einen Meter unter der Erde, teure und aufwändige geothermische Bohrungen entfallen damit. Die Wärmeversorgung funktioniert auch, wenn die Temperaturen mal längere Zeit unter den Gefrierpunkt fallen. Ein sogenannter Eisspeicher nutzt dann die hohen Energieerträge beim Phasenübergang von Wasser zu Eis für die Wärmeerzeugung. Gebäudeform sowie die Kompaktheit des Baukörpers und seine Ausrichtung sorgen dafür, das Tageslicht, natürliche Lüftung und Sonneneinstrahlung optimal genutzt werden können. Die Gebäudehülle mit Boden, Wänden, Dach und Fenstern orientiert sich an den Anforderungen des Passivhaus-Standards. Eine mechanische Lüftung mit Wärmerückgewinnung reduziert Wärmeverluste im Winter und erhöht den Wohnkomfort. Die natürliche Lüftung über die Fenster bleibt auch hier jederzeit möglich.

Test für den Baustandard der Zukunft

Baukosten von rund 3,4 Millionen Euro

Die Wohnungen gruppieren sich um einen Erschließungskern mit großzügigem Treppenhaus, Aufzug und Sanitäranlagen. Jede Wohnung hat eine Loggia, die nach Süden hin, wie die Fenster auch, mit Jalousien verschattet werden kann. Die Fassade wird, passend zu den Photovoltaikelementen, in Material und Farbe gestaltet. „Das Gebäude bekommt damit ein monolithisches Erscheinungsbild, was seine von uns gewünschte Wirkung als Solitär an einem Gelenkpunkt der städtebaulichen Struktur des Riedberg unterstreicht“, erklärt Dilger. Die Baukosten von rund 3,4 Millionen Euro liegen um etwa 25 Prozent über denen eines herkömmlich nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung errichteten Gebäudes. Die Nassauische Heimstätte hat daher Mittel des Landes Hessen zur sozialen Wohnraumförderung und aus dem Mittelstandsprogramm der Stadt Frankfurt beantragt. Die Stadt erhält dafür Belegungsrechte für andere Wohnungen der Nassauischen Heimstätte im Stadtgebiet. Hinzu kommen weitere Fördermittel des Bundesbauministeriums für Modellhäuser, die den Energie-Plus-Standard erfüllen, und aus dem KfW-Programm Energieeffizient Bauen. Die Wohnungen am Riedberg sollen für 12 bis 14 Euro pro Quadratmeter vermietet werden, für die zukünftigen Mieter fallen jedoch keine Heizkosten an. Nach einer dreijährigen wissenschaftlichen Begleitung des Projekts soll klar sein, ob sich die Bauweise bewährt hat, um sie in großem Stil auf den Wohnungsneubau anzuwenden. „Wir müssen jetzt anfangen, zukunftsorientiert zu bauen, wenn wir die Energiewende im Gebäudebereich schaffen wollen“, ist sich Hegger sicher.

Jens Duffner

Gebäude und Umfeld

Siegfried Rehberg: Kostenoptimierte Instandhaltungsmaßnahmen – Erfahrungen aus der Wohnungswirtschaft

„Nachhaltigkeit durch Innovation“ ist das übergreifende Thema der neuen Veranstaltungsreihe des InnovationsZentrum Bau Berlin Brandenburg e.V. (IZB). Die Auftaktveranstaltung „INTELLIGENTE WEGE FÜR DEN WERTERHALT VON BAUWERKEN“ fand an der Technischen Universität Berlin statt. Dipl.-Ing. Architekt Siegfried Rehberg vom BBU referierte zum Thema „Kostenoptimierte Instandhaltungsmaßnahmen in der Wohnungswirtschaft“. Die Optimierung von Instandhaltungskosten ist aus Sicht der Branche ein Dauerthema. Sie ist ein wichtiger Faktor zur Sicherung der Nachhaltigkeit von Gebäuden und hat die Zielstellung, die Lebenszykluskosten in der Wohnungswirtschaft zu minimieren.

Die Wohnungswirtschaft unterscheidet bei der Instandhaltung zwischen der sog. laufenden Instandhaltung (Kleinreparaturen) und der sog. periodischen Instandhaltung (auch geplante Instandhaltung). Der Anteil der geplanten Instandhaltung verursacht höhere Kosten und ist somit gegenüber der laufenden Instandhaltung von größerer Bedeutung. Das Massengeschäft der laufenden Instandhaltung sind Kleinstaufträge unter je 100,00 Euro. Insofern ist es naheliegend, Optimierungsansätze in der Kleininstandsetzung zu suchen. Um gerade hier den Verwaltungsaufwand für Wohnungsunternehmen gering zu halten, wurde etwa das webbasierte Ausschreibungs-, Vergabe-, und Abrechnungsinstrument MAREON entwickelt. Dieses ermöglicht auch die transparente und vollautomatische Vorgangsdokumentation und senkt den Zeitaufwand erheblich, weil alle Informationen strukturiert und oft in Sekundenbruchteilen online ausgetauscht werden können. Gleichzeitig werden doppelte Arbeitsschritte vermieden und Störungen schneller beseitigt. Entscheider aus den Wohnungsunternehmen können die Instandsetzung digital und damit wesentlich und effizienter steuern.

Weitere Möglichkeiten zur Reduzierung von Kosten und Verwaltungsaufwand durch Optimierung des Abrechnungsverfahrens bietet das VERA – Verfahren (Vereinfachte Reparatur – Abrechnung) für Wohnungsunternehmen. VERA ist ein mit exakten Analysen erarbeitetes unternehmensspezifisches Abrechnungssystem mit Gewerke bezogenen Leistungspositionen für Wohnungsunternehmen. Die technisch sinnvolle Bündelung von häufig wiederkehrenden Reparaturarten ergibt einen Katalog von Gewerke bezogenen Leistungspositionen, der eine niedrige Anzahl von Festpreis-Positionen mit definierten Leistungsoptionen sowie Einheitspreis-Positionen mit detaillierten Leistungsinhalten enthält.

Weiterhin beleuchtete Herr Rehberg die Wirkung unterschiedlicher Modernisierungsverfahren in der Wohnungswirtschaft im Hinblick auf Energieeffizienz und Klimaschutz. Um den Energieverbrauch in den rund 700.000 Wohnungen, die die 130 Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin bewirtschaften, zu senken, die Betriebskosten stabil zu halten und die Wohnungen durch Einführung moderner Standards für ein lebenslanges Wohnen fit zu machen, haben die Wohnungsunternehmen im BBU von 1991 bis 2010 rund 22 Milliarden Euro in Instandsetzung und Modernisierung investiert. Allein rund 7,8 Milliarden Euro für Modernisierungsmaßnahmen und davon ca. 50 Prozent für die energetische Verbesserung. Das bedeutet, dass in diesem Zeitraum 3,9 Milliarden Euro für 736.000 Tonnen CO_2-Einsparung investiert wurden. Das sind 5.300 Euro je Tonne

Mit der Veranstaltungsreihe NACHHALTIGKEIT DURCH INNOVATION möchte das InnovationsZentrum Bau Berlin Brandenburg e.V. aufzeigen, welche ökonomischen, ökologischen und soziokulturellen Potenziale Innovationen für das nachhaltige Bauen bieten und diese in regelmäßig durchgeführten Fachveranstaltungen und Workshops im Detail vorstellen.
Zur Auftaktveranstaltung „INTELLIGENTE WEGE FÜR DEN WERTERHALT VON BAUWERKEN“, moderiert von Prof. Dr.-Ing. Bernd Kochendörfer (TU-Berlin), wurde der Fokus auf Nachhaltigkeit gelegt, d. h., wie Bauwerke zukünftig errichtet und instand gehalten werden, um vorzeitige Verluste in den darin gebundenen Ressourcen und Energien zu vermeiden.

CO2. Die CO2-Emissionen je Wohnung aus Raumheizung, Warmwasser und Hausbedarfsstrom wurden bis zum Jahr 2010 auf 1,8 Tonnen CO2 je Wohnung im Durchschnitt gesenkt, das sind rund 29 kg CO2 je qm Wohnfläche im Jahr.

Der BBU hat selber zusammen mit Partnern aus dem Dienstleistungs- und Industriesektor in dem 2007 gestarteten ALFA®-Projekt (Allianz für Anlagen-Energieeffizienz) Optimierungslösungen zur Energieeinsparung entwickelt und systematisch analysiert. Das Hauptaugenmerk wurde darauf gelegt, Heizungsanlagen nicht nur wirtschaftlich, sondern auch energieeffizient zu betreiben.

Im ALFA®-Projekt haben sich folgende Maßnahmen als geeignet erwiesen, um im Rahmen der Instandhaltung Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen zu optimieren:

Optimierung von Heizungsanlagen

- Reduzierung der Anschlusswerte bei Fern-/Nahwärme
- Leistungsreduzierung bei (Brennwert-) Kesseln bzw.
- Stilllegung von Folgekesseln
- Neueinstellung der Fahrkurve / anderer Parameter
- Leistungsfähigere Regelungen – DDC, Adaptern
- Minimierung der Pumpenleistung, Pumpenaustausch
- Druckhaltung ertüchtigen, Vakuum-Entgasung
- Demontage / Stilllegung unnötiger Anlagenkomponenten
- hydraulischer Abgleich der Heizkörperventile und Stränge – wenn 100 % der Heizkörper zugänglich
- Einbau von Differenzdruckreglern und voreinstellbaren Ventilen
- Ergänzung fehlender Rohrleitungsdämmung

Optimierung von Warmwasserbereitungsanlagen

- Funktionsmängel an Antrieben / Stellorganen beheben
- Optimierung der Pumpenleistung, Pumpenaustausch
- Speichervolumen reduzieren - Demontage / Stilllegung unnötiger Anlagenkomponenten
- Ergänzung und Verbesserung der Rohrleitungsdämmung
- Maßnahmen zur thermischen Desinfektion: Speichertemperatur, Ladesystemen und Wärmeerzeuger per DDC regeln
- Temperatureinstellung prüfen, anpassen
- Thermostatische Rücklaufarmaturen an Zirkulationsleitungen

Die zielgerichtete Vorgehensweise im sogenannten ALFA®-Prozess führte zu Einsparungen und neuen Erkenntnissen; so z.B., dass neue und modernisierte Anlagen nicht fehlerfrei sein müssen. Das Vorgehen gemäß dem ALFA®-Prozess führt zur Aufdeckung von Defiziten. Deshalb wird Qualitätssicherung zukünftig noch mehr Aufmerksamkeit erfordern. Energieeinsparpotenziale sind in der Regel mit geringen Kosten zu erschließen. Mehr als 5 bis 20 Prozent Einsparung an Energieverbrauch- und -kosten sind, abhängig von der jeweiligen Anlage, mit Investitionskosten von im Mittel 6,30 Euro je qm Wohnfläche zu erreichen. Selbst als sparsam eingeschätzte Anlagen haben Optimierungspotential. Trinkwasser-Anlagen und -Zirkulationssysteme bedürfen mehr Aufmerksamkeit.

Weitere Informationen:
InnovationsZentrum Bau Berlin Brandenburg e.V.
Geschäftsstelle am Institut für Bauingenieurwesen der Technischen Universität Berlin
www.izb-ev.de

Das ALFA®-Projekt wird auch seit 2010 vom VNW Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen als ALFA®-Nord und seit 2011 vom vtw. Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als ALFA®-Thüringen durchgeführt.

Ansatzmöglichkeiten für Optimierungen entstehen aus Kostensenkungsstrategien und aus der Umsetzung neuer Anforderungen. Allein schon aufgrund veränderter gesetzlicher Vorschriften ist gemäß Heizkosten-Verordnung 2009 für alle Mehrfamilienhäuser mit zentraler Warmwasserbereitung bis 31. Dezember 2013 der zusätzliche Einbau eines Wärmemengenzählers zur Messung des Wärmeverbrauchs des Warmwasseranteils erforderlich. Gemäß TrinkwV müssen seit dem 1. November 2011 zentrale Warmwasseranlagen auf Legionellen beprobt werden. Herr Rehberg hat dringend empfohlen, sich vor der Entnahme der sogenannten Orientierungsprobe, zu vergewissern, dass die Anlagen in einem optimalen Zustand sind. Die Erkenntnis sollte sich in der Branche festigen.

Siegfried Rehberg, Carsten Thieme, IZB e.V., Berlin

Siegfried Rehberg ist Besonderer Vertreter des Vorstands des BBU und Vorstandsmitglied im IZB e.V.

Gebäude und Umfeld

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

Wiesbaden Innenstadt – am zentral gelegenen Platz der Deutschen Einheit leben Senioren in altersgerechten Wohnungen, die von der Nassauischen Heimstät-te/Wohnstadt entwickelt und von Bilfinger Berger im Rahmen eines Partnerschafts-modells geplant, gebaut und über einen 30-jährigen Betriebsvertrag betreut werden. Qualität, Kostengarantie und ein störungsfreier Betrieb sind dabei die wesentlichen Erfolgskriterien und führen zu zufriedenen Mietern. Mit seinem Konzept „one“ hat Bilfinger Berger diese zu einem integrierten Angebot gebündelt.

Ansicht des City-Reviers Wiesbaden

Inmitten der Wiesbadener Innenstadt, am Platz der Deutschen Einheit, ging im Februar 2009 das sogenannte „City-Revier Wiesbaden“ in Betrieb. Bei dem Projekt handelt es sich um den Bau und den anschließenden Betrieb eines Wohn- und Geschäftshauses im Rahmen eines öffentlich-privaten (ÖPP) sowie privat-privaten Partnerschaftsmodells. Auftraggeber des ÖPP-Vertrages für den Teil des Polizeireviers, der sich über rund ein Viertel der Gebäudefläche erstreckt, ist das Land Hessen. Die restlichen drei Viertel wurden durch die Nassauische Heimstätte im Rahmen einer privatwirtschaftlichen Projektentwicklung für 48 seniorengerechte Wohneinheiten und Flächen zur gewerblichen Vermietung realisiert. Das Gebäude wurde durch die Bilfinger Berger Hochbau GmbH errichtet und der Gebäudebetrieb im Rahmen eines 30-jährigen Vertrages, sowohl für den öffentlichen als auch privaten Teil, wird durch die HSG Zander GmbH erbracht.

Mit dem „City-Revier Wiesbaden“ wurde von Bilfinger Berger bereits 2009 ein erstes Projekt, das dem Konzept von one folgt, umgesetzt. Es umfasst neben der baulichen Realisierung auch integrierten Facility Management-Leistungen für die komplette Immobilie über den gesamten Lebenszyklus der Liegenschaft mit Serviceleistungen aus einer Hand.

Als einzige Schnittstelle zum Auftraggeber innerhalb der Vertragslaufzeit berücksichtigt der Auftragnehmer die spezifischen Anforderungen des Kunden und bietet Flexibilität bei der gemeinsamen Gestaltung des Leistungsspektrums, verbunden mit einer garantierten Kostensicherheit für die gesamte Nutzungszeit.

Lesen Sie auch
Teil 1 Klaus Raps stellt Bilfinger Berger one vor: Bessere Ergebnisse, höhere Wirtschaftlichkeit mit Garantie für die erfolgreiche Umsetzung!

... zum Artikel

Gewährleistungsmanagement gehören in den Verantwortungsbereich des Betreibers

„Durch Transparenz und Sicherheit bauen wir von Anfang an ein Vertrauensverhältnis mit unseren Kunden auf. Dies beginnt bereits in der Planungsphase eines Lebenszyklusprojektes, da die Belange der zukünftigen Bewirtschaftung bereits in einem sehr frühen Projektstadium Berücksichtigung finden“, erklärt Nicole Lackmann, Leiterin der Abteilung PPP von HSG Zander, Tochtergesellschaft der Bilfinger Berger Facility Services. Das Projektteam von Bilfinger Berger führt regelmäßige technische Kontrollgänge durch, die der Anlagenüberwachung und der Sicherstellung der Betriebsbereitschaft dienen. Auch die regelmäßigen Wartungsarbeiten und Inspektionen, sowie das Gewährleistungsmanagement gehören in den Verantwortungsbereich des Betreibers. Die wiederkehrenden Tätigkeiten und die Übermittlung des Berichtswesens an den Auftraggeber werden gemäß schon in der Planungsphase festgelegten Intervallen ausgeführt. Die Instandsetzungsmaßnahmen werden nach vereinbarten Nutzungsdauern und gemeinsamer Abstimmung mit der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt durchgeführt. Dabei wird der qualitative Zustand der Bauteile und Anlagen genau unter die Lupe genommen. Der Auftraggeber hat dadurch den Vorteil, dass seine Immobilie im Rahmen eines gesamtoptimierten Ansatzes vom FM-Auftragnehmer betrieben wird und er selbst sich auf sein Kerngeschäft konzentrieren kann.

Immobilientyp	Mehrzweckgebäude (Wohnungen, Gewerbeflächen, Polizeirevier)
Auftraggeber	Nassauische Heimstätte, Hessisches Immobilienmanagement
Fläche	ca. 9.000 m² BGF (48 Wohnungen, Polizeirevier, Gewerbeflächen)
Grundstücksfläche	2.755 m²
Baubeginn	Oktober 2007
Betriebsphase	Februar 2009 – Februar 2039

Reinigung der Allgemeinflächen

Zusätzlich zu den technischen und kaufmännischen Tätigkeiten werden infrastrukturelle Gebäudemanagementaufgaben in der gesamten Liegenschaft erbracht. Zum Leistungsumfang gehören die Reinigung der Allgemeinflächen, als Option auch die Reinigung der Wohneinheiten, die Pflege der Außenanlagen und der Winterdienst auf dem Grundstück sowie der angrenzenden öffentlichen Gehwege.

Die Entwicklung des individuellen Lebenszykluskonzepts hat im Vorfeld zur Umsetzung des Vorhabens gemeinsam mit dem Kunden stattgefunden. Bereits in der Konzeptionsphase wurden mehrere Umsetzungsvarianten untersucht und nebeneinander gestellt. Auf dieser Grundlage ist es möglich zu bewerten, welche Variante nicht nur bezogen auf die Erstellung, sondern über den gesamten Lebenszyklus die maximale Wirtschaftlichkeit bietet. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass die Synergien aus den Bereichen Betrieb und Bau erfolgreich genutzt werden können.

Die Dienstleistungen im City-Revier werden an 365 Tagen im Jahr, 24 Stunden am Tag erbracht. Außerhalb der Dienstzeiten des Objektleiters, der als zentraler Ansprechpartner für sämtliche Belange, Fragen und Anforderungen des Auftraggebers zur Verfügung steht, werden Stör- und Gefahrenmeldungen über die automatische Fernaufschaltung des Auftragnehmers an den Objektnotdienst geleitet, sodass eine zeitnahe Reaktion gewährleistet ist. Vertraglich vereinbart sind Reaktionszeiten, die je nach Störungskategorie, zum Teil nur zehn Minuten betragen, und dies rund um die Uhr. Damit die Reaktionszeiten eingehalten werden können, ist eine stark prozessorientierte Organisation und ein hoher Servicegedanke beim Betreiber entscheidend.

Auch energiesparende Technologien, wie zum Beispiel die Realisierung von vier Solarkollektorfeldern mit je 20 m² Fläche, wurden beim City-Revier berücksichtigt. Die maximalen Energiemengen sind garantiert. Werden diese überschritten, gehen die Kosten zu Lasten der HSG Zander. Daher ist das Interesse des Auftragnehmers groß, die Immobilie energieeffizient zu betreiben und Optimierungspotentiale, gegebenenfalls sogar investiv, zu realisieren. Im Ergebnis erhält der Kunde eine Immobilie, die hohe Umweltverträglichkeit und Nachhaltigkeit sowie eine hohe langfristige Rendite zu einem werthaltigen Investment vereint.

Zufriedene Kunden sind unser oberstes Ziel

„Zufriedene Kunden sind unser oberstes Ziel.“, sagt Ingo Seidel, Objektleiter der Liegenschaft. „Bei einem Partnerschaftsmodell wie one bauen wir mit unseren Kunden eine sehr langfristige Vertragsbeziehung auf. Dies gibt uns die Möglichkeit, uns sehr viel stärker mit seinem Kerngeschäft auseinanderzusetzen und unsere Leistungen maßgeschneidert darauf abzustimmen.“ Das ist das Ziel aller Dienstleister – aber wie kann eine hohe Nutzerzufriedenheit über den gesamten Zeitraum, der sich wie im Projekt City-Revier über drei Jahrzehnte erstreckt, erreicht werden?

Der Dienstleistungsgedanke der Mitarbeiter und die gemeinsame Entwicklung von individuellen Konzepten tragen in erheblichem Maß zum Gelingen der Partnerschaft bei. Eigene operative Kräfte erbringen für alle Bereiche des Facility Managements Serviceleistungen, die die hohen Anforderungen an Qualität erfüllen. Die partnerschaftliche Zusammenarbeit bei diesem Vertragsmodell und der ständiger Dialog zwischen Nutzern, Auftraggeber und Auftragnehmer sind die entscheidenden Faktoren beim Projekterfolg für beide Seiten.

Nicole Lackmann
Bilfinger Berger Facility Services

Gebäude und Umfeld

Autos werden immer breiter, deshalb müssen auch Stellplätze breiter werden, fordert der BVS

Abmessungen moderner Autos werden bei der Bauplanung von Stellplätzen häufig noch nicht ausreichend berücksichtigt, obwohl sie immer breiter werden. Zum Beispiel der VW Golf nahm seit den 1970er Jahren um 17 Zentimeter in der Breite zu. Deshalb sollte statt der heute üblichen Mindestbreite von 2,30 Meter pro Stellplatz 2,50 Meter Mindestbreite geplant werden, fordert der Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

Stellplätze in Wohnsiedlungen; Parkhäusern und Bürogebäuden werden für die Abmessungen heutiger Neuwagen häufig zu eng gebaut. Diese Problematik beschäftigt zunehmend Autofahrer sowie deren Organisationen, Medien und Fachverbände. Autos werden seit den 1970er Jahren immer breiter – z.B. wurde der VW Golf seitdem um rund 17 Zentimeter breiter. Demgegenüber stehen Richtwerte für die Bauplanung von Stellplätzen, die zum Teil seit den 70er Jahren nicht verändert wurden. Diese Richtwerte finden sich in den Garagenordnungen der Bundesländer. Viele Bauplaner greifen auf diese Werte zurück, ohne ihre Aktualität ausreichend zu hinterfragen.

Roland R. Vogel, Präsident des BVS, sagt: „Natürlich ist es kosteneffizient, möglichst viele Stellplätze auf einem begrenzten Raum anzulegen und entsprechend nur die Mindestmaße zu planen. Es ist aber niemandem geholfen, wenn die Maße nicht mehr aktuell und die Stellflächen dadurch für die späteren Nutzer zu eng zum Parken sind.“ Der Fachbereich Bau des Bundesverbandes öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (BVS) hat deshalb einen Standpunkt mit Empfehlungen zur Planung von Stellplatzbreiten entwickelt.

Empfehlung des BVS

Statt der heute üblichen Mindestbreite von 2,30 Meter pro Stellplatz sollten 2,50 Meter Mindestbreite geplant werden. Bei Stellplätzen, die auf einer Seite begrenzt sind (z.B. durch eine Mauer) sollten mindestens 2,65 Meter Breite geplant werden. Bei beidseitig begrenzten Stellplätzen ist eine Mindestbreite von 2,75 Metern zu empfehlen. Dabei wird eine Fahrzeugbreite von 1,85 Metern angenommen. Diese Breite wird von 85 Prozent der Neuzulassungen eingehalten. Damit wird gewährleistet, dass die Stellplätze von der weit überwiegenden Anzahl von Fahrzeugen ausreichend genutzt werden können. Neben der reinen Fahrzeugbreite wird eine Türöffnung in der ersten Arretierungsstufe (30 Grad) zugrunde gelegt, um das Ein- und Aussteigen zu gewährleisten.

Walter Herre, Bausachverständiger und federführender Autor des Standpunktes „Stellplatzbreiten“, ergänzt: „Unsere Empfehlungen bieten Bauplanern eine Grundlage zur Errichtung von Stellplätzen. Natürlich können auch diese Stellflächen für manche Limousinen noch zu schmal sein. Aber als Bausachverständige wissen wir, dass die Planer immer auch auf Kosteneffizienz und die optimale Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Raums achten müssen.“ Neben der durchschnittlichen Fahrzeugbreite der aktuellen Neuzulassungen müssten deshalb individuell bei jedem Bauvorhaben die späteren Nutzer mit bedacht werden, so Herre weiter.

red.

Den vollständigen Standpunkt „Stellplatzbreiten“ des BVS-Fachbereichs Bau per KLICK

... Stellplatzarbeiten

Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (BVS): Der BVS vertritt als Dachverband 12 Landesverbände und 10 Fachverbände mit insgesamt mehr als 4.000 Sachverständigen, die auf ca. 200 verschiedenen Sachgebieten tätig sind. Diese erstatten für Gerichte, Staatsanwaltschaften und Behörden, Wirtschaft, Industrie, Gewerbe und Handwerk sowie insbesondere für private Verbraucher Gutachten und stehen ihnen bei wichtigen Entscheidungen mit fachlichem Rat zur Seite. Die Sachverständigen in den Mitgliedsverbänden des BVS sind grundsätzlich öffentlich bestellt und vereidigt, anderweitig durch staatliche Stellen oder dazu durch Gesetz befugte Institutionen hoheitlich beliehen oder auf der Basis der Europanorm EN 17024 zertifiziert. www.bvs-ev.de

Roland R. Vogel, BVS-Präsident Charlottenstraße 79/80, 10117 Berlin, Tel.: 030 255 938-0, info@bvs-ev.de

Gebäude und Umfeld

Architekturpreis Zukunft Wohnen 2012 ausgelobt

Seit fast 20 Jahren prämiert die deutsche Zement- und Betonindustrie zukunftsweisende und innovative Wohnbauten mit dem Architekturpreis Zukunft Wohnen. Gemeinsam mit dem Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure (BDB) erfolgt jetzt die Auslobung für das Jahr 2012.

Architekturpreis Wohnen 2012

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung hat die Schirmherrschaft für den Preis übernommen. Unterstützt wird er durch den Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) sowie den Verband Privater Bauherren (VPB).Architekten, Ingenieure und Bauherren sind eingeladen, sich mit ihrenrealisierten Wohngebäuden für den Architekturpreis Zukunft Wohnen 2012 zu bewerben.

Anliegen des alle zwei Jahre stattfindenden Wettbewerbs ist es, anhand konkreter Beispiele positive und zukunftsorientierte Lösungsansätze für zentrale Fragen des Wohnens in seiner breiten Vielfalt zu zeigen. Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur, neue Ansprüche der Bewohner an die Wohnung, energetische Erfordernisse unddie Notwendigkeit, nachhaltige Projekte zu entwickeln und zu realisieren - dies sind nur einige der Themen, mit denen sich jedes Bauprojekt individuell und intensiv beschäftigen muss. Mit dem Architekturpreis Zukunft Wohnen soll vorbildliches Handeln in diesem Bereich gewürdigt werden. Der Preis ist mit insgesamt 24.000 Euro dotiert und wird an Architekten und an Bauherren verliehen. Beurteilt werden die architektonische Qualität der eingereichten Arbeiten, funktionale Aspekte und Nutzungsflexibilität sowie der Einsatz innovativer Konstruktion und Technik. Weitere Bewertungskriterien für die Zuerkennung des Preises sind zukunftsweisende Ideen zum nergieeffizienten und ökologischen Bauen. Der Architekturpreis Zukunft Wohnen 2012 wird in sechs Kategorien vergeben.

Bis zum 20. Juni 2012 (Poststempel) können Projekte eingereicht werden, die nach dem 1. Januar 2009 in Deutschland fertig gestellt wurden. Die Preisverleihung wird im Oktober 2012 stattfinden. Ausschreibungsunterlagen und Informationen gibt es im Internet unter www.architekturpreis-zukunft-wohnen.de. Der Architekturpreis Zukunft Wohnen 2012 wird in 6 Kategorien ausgelobt. Jedes der einzelnen Projekte kann für bis zu drei Kategorien angemeldet werden.

Kategorie 1 - Wohnen in der Stadt
Kategorie 2 - Wohnen auf dem Land
Kategorie 3 - Wohnen im Bestand
Kategorie 4 - Wohnen in der Gemeinschaft
Kategorie 5 - Wohnen und Umwelt
Kategorie 6 - Wohnen mit geringem Budget

Die geforderten Unterlagen sind bis zum 20. Juni 2012 (Poststempel) einzureichen an:
Informations Zentrum Beton GmbH Architekturpreis Zukunft Wohnen
Kochstraße 6-7
10969 Berlin

Gebäude und Umfeld

Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften beginnen mit dem Bau von 1000 Wohnungen

Überdurchschnittliches Wachstum bei Neubauinvestitionen in Neubau steigen um 29 Prozent gegenüber Vorjahr / 652 Wohnungen werden 2012 fertiggestellt / Baubeginn von über 1.000 Wohnungen / Gesamtinvestitionen mit 434 Millionen Euro auf Rekordniveau. „Damit leisten die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften einen erheblichen Beitrag zum Bündnis für das Wohnen", stellt Petra Böhme, Vorsitzende des Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V., fest.

Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften erhöhen ihre Gesamtinvestitionen gegenüber dem Vorjahr um 12 Prozent auf die Rekordsumme von 434 Millionen Euro. Wie die Vorsitzende des Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V. Petra Böhme jetzt mitteilte, sollen allein für 189 Millionen Euro (ggb. Vorjahr: + 29 %) neue Wohnungen entstehen. Bis spätestens Ende 2012 ist außerdem der Baubeginn für über 1.000 neue Wohnungen im Rahmen der Vereinbarungen im „Bündnis für das Wohnen" geplant. 253 Millionen Euro (ggb. Vorjahr: + 5 %) fließen in die Modernisierung und Instandhaltung. „Zukunftsfähiger und bezahlbarer Wohnraum – im Durchschnitt unterhalb ortsüblicher Vergleichsmieten – für alle Altersgruppen und Gesellschaftsschichten ist der Anspruch der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften. Dafür investieren sie seit Jahren und kontinuierlich auf hohem Niveau", erläutert Böhme.

Insgesamt 652 neue Wohnungen werden im laufenden Jahr durch die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften fertiggestellt. Damit liegt der Anteil der genossenschaftlichen Neubauaktivitäten bei 189 Millionen Euro – 44 Prozent des Gesamtinvestitionsvolumens. Darüber hinaus verpflichteten sich die Mitglieder des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., zu dem auch die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften gehören, im „Bündnis für das Wohnen" pro Jahr mit dem Bau von 1.900 Wohnungen zu beginnen, davon rund 900 durch die Wohnungsbaugenossenschaften. „Wir erfüllen unsere Verpflichtungen mit über 1.000 Baubeginnen in 2012 überdurchschnittlich. Damit leisten die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften einen erheblichen Beitrag zum Bündnis für das Wohnen", stellt Böhme fest.

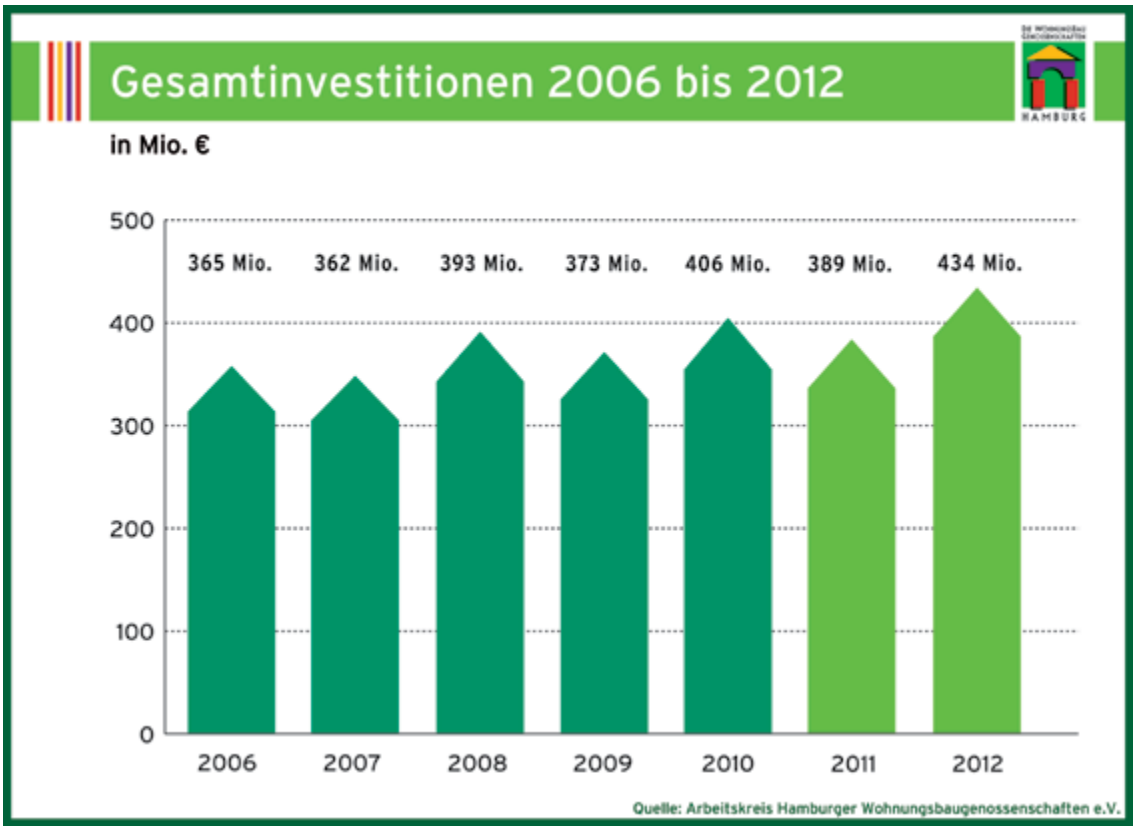
Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V. ist ein Zusammenschluss von 30 Genossenschaften in der Hansestadt mit rund 130.000 Wohnungen und über 200.000 Mitgliedern. Ziel des Arbeitskreises ist es, Interessen und Aktivitäten der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften zu bündeln und das genossenschaftliche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

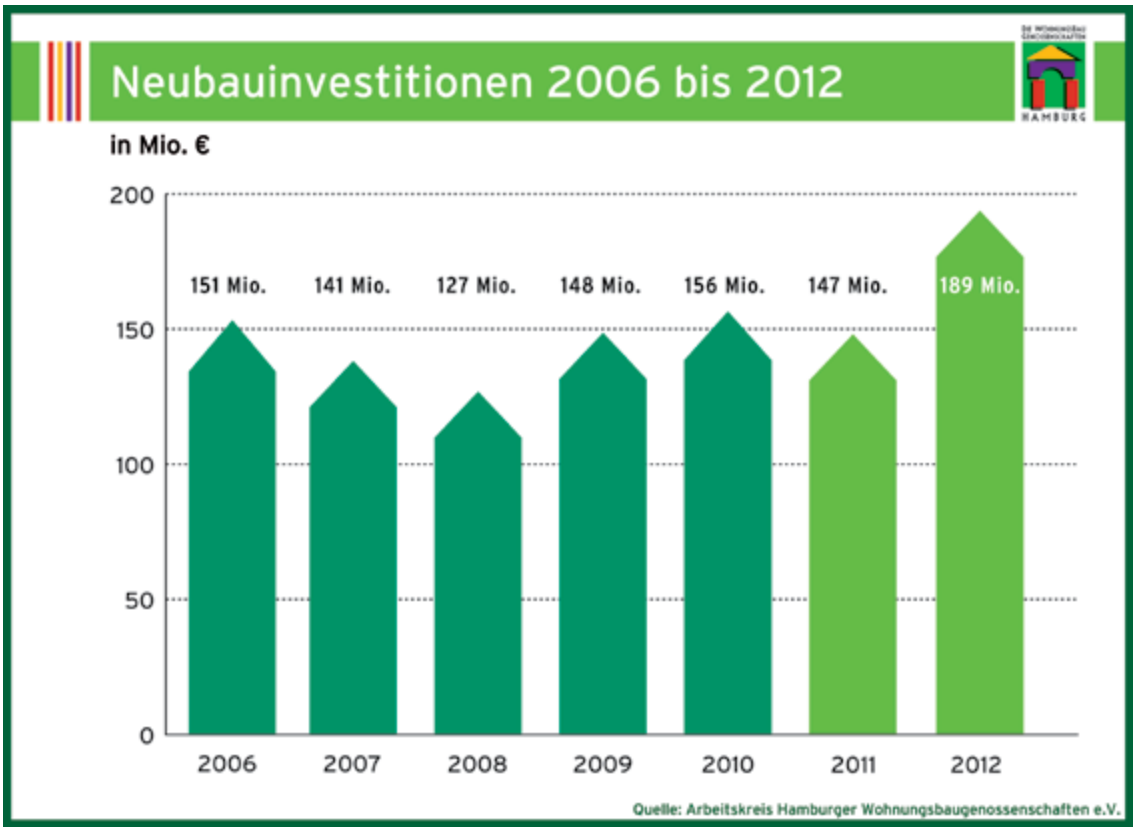
Nachhaltige Bestandssanierung | -modernisierung

Die Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung erhöhen die Wohnungsbaugenossenschaften von 242 Millionen Euro auf 253 Millionen Euro, wovon Mitglieder in knapp 13.000 Wohnungen profitieren. Auf das Umweltmanagement entfallen dabei Investitionen von rund 82 Millionen Euro (Vorjahr: 67 Mio. Euro): angefangen von der verbesserten Wärmedämmung, über Begrünungsmaßnahmen bis hin zum Einbau von energieeffizienter Heiztechnik und Solaranlagen. So werden im laufenden Jahr zusätzlich zu den 197 schon bestehenden Solaranlagen weitere 29 in Betrieb gehen, im Vorjahr waren es 22 neue Anlagen.

Maxi Pöpperl

Internationales Jahr der Genossenschaften 2012
Wir bauen eine bessere Welt!
Hamburg
wohnungsbaugenossenschaften-hh.de


Gesamtinvestitionen 2006 bis 2012
in Mio. €
500
400
300
200
100
0
365 Mio.
362 Mio.
393 Mio.
373 Mio.
406 Mio.
389 Mio.
434 Mio.
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
Quelle: Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.


Neubauinvestitionen 2006 bis 2012
in Mio. €
200
150
100
50
0
151 Mio.
141 Mio.
127 Mio.
148 Mio.
156 Mio.
147 Mio.
189 Mio.
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
Quelle: Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.

Führung und Kommunikation

Sonntags-, Feiertags-, Nachtarbeit: von steuerfreien Lohnzuschlägen profitieren

In vielen Unternehmen läuft der Geschäftsbetrieb auf Hochtouren, wenn andernorts längst Feierabend ist. Vor allem im Dienstleistungsbereich ist die Arbeit an Sonn- und Feiertagen oder in der Nacht (kurz: SFN-Arbeit) die Regel.

Viele kleine und mittelgroße Unternehmen schöpfen die steuerlichen Möglichkeiten noch nicht aus. Lohnzuschläge für SFN-Arbeit bleiben in bestimmten Grenzen steuer- und sozialversicherungsfrei. Es ergeben sich deutliche finanzielle Vorteile für Arbeitnehmer wie Arbeitgeber. "Mitarbeiter erhalten ihre Lohnzuschläge ohne Abzüge, dem Arbeitgeber entstehen keine Lohnnebenkosten", sagt Bilanzbuchhalterin Bärbel Ettig, Präsidiumsmitglied im Bundesverband der Bilanzbuchhalter und Controller e.V. (BVBC). Der BVBC empfiehlt Unternehmen, die Zahlung steuerfreier Zuschläge zu prüfen und die notwendigen Vorkehrungen in der Lohnbuchhaltung zu treffen. Wer die Steuervorteile nutzt, kann qualifizierte Kräfte leichter gewinnen und binden.

Grundsätzlich gilt: Die Steuervorteile werden für Zuschläge gewährt, die über den normalen Arbeitslohn pro Stunde (so genannter Grundlohn) hinaus gezahlt werden. Der Grundlohn darf 50 Euro bzw. 25 Euro für die Sozialversicherung nicht überschreiten. "Bis zu welcher Höhe Lohnzuschläge steuerbegünstigt sind, richtet sich nach der Art der Sonderschicht", betont BVBC-Bilanzbuchhalterin Bärbel Ettig. Beispielsweise sind für Sonntagsarbeit Zuschläge von bis zu 50 Prozent des Grundlohns steuer- und beitragsfrei, bei Feiertagsarbeit beträgt der maximale Zuschlag sogar 150 Prozent des Grundlohns. Für nächtliche Arbeiten an Sonn- und Feiertagen steigt die Freigrenze nochmals um bis zu 40 Prozent. Dies eröffnet enorme Spielräume für Arbeitgeber und Angestellte. Nur die Beiträge zur gesetzlichen Unfallversicherung sind vom Arbeitgeber abzuführen.

Es sind einige Bedingungen zu beachten, um Konflikte mit dem Fiskus zu vermeiden. Viele Unternehmen setzen auf pauschale Lohnzuschläge und ersparen sich eine mühsame Berechnung der tatsächlich geleisteten Arbeitsstunden. Dieser Praxis hat der Bundesfinanzhof jüngst teilweise einen Riegel vorgeschoben. Zuschläge dürfen nicht Teil einer einheitlichen Entlohnung sein. Lohnzuschläge sollten unabhängig vom vertraglich geschuldeten Arbeitslohn per Tarifvertrag, Betriebsvereinbarung oder Arbeitsvertrag festgeschrieben werden. Unternehmen sollten ein besonderes Augenmerk auf eine genaue Dokumentation legen. "Gezahlte Pauschalen müssen den tatsächlich geleisteten Arbeitsstunden eindeutig zugeordnet werden, etwa durch Stundenaufstellungen", betont Ettig. "Für zu viel gezahlte Zuschläge sind Lohnsteuer und Sozialversicherungsbeiträge abzuführen."

Die Finanzbehörden achten zudem penibel auf eine fristgerechte Verrechnung, die spätestens am Ende eines Kalenderjahres oder bei Austritt des Mitarbeiters zu erfolgen hat. Andernfalls fällt nicht nur für die Differenzbeträge, sondern für die gesamte Pauschale Einkommensteuer an, warnt BVBC-Expertin Ettig. Ihr Tipp: Das Lohnkonto nochmal sicherheitshalber nach dem Vier-Augen-Prinzip prüfen.

Quelle: Bundesverband der Bilanzbuchhalter und Controller e.V. (BVBC)

Über den BVBC:
Der BVBC ist die zentrale Interessenvertretung der Bilanzbuchhalter und Controller in Deutschland mit derzeit rund 5.500 Mitgliedern (www.bvbc.de). Der Verband diskutiert auf politischer und wirtschaftlicher Ebene neue Perspektiven des Finanz- und Rechnungswesens sowie Controlling und gestaltet diese maßgeblich mit. Der BVBC setzt sich für die Einführung eines Ausbildungsberufs "Kaufmann/Kauffrau für Rechnungswesen, Finanzen und Controlling" ein. www.bvbc.de

Führung und Kommunikation

Stibel Eltron-Chef Karlheinz Reitze: Einigung zu Solarstrom-Vergütung katastrophal, Photovoltaik hat das Potenzial zur Energiepreisbremse“

Bundeswirtschaftsminister Philipp Rösler und Bundesumweltminister Norbert Röttgen haben eine gemeinsame Position der Bundesregierung zur Photovoltaikvergütung vorgelegt – die bundesweit für Aufsehen sorgt und kontrovers diskutiert wird. „Die noch zu beschließende Einigung sieht eine weitgehende Senkung der Förderung vor“, kommentiert Karlheinz Reitze, Geschäftsführer von STIEBEL ELTRON, „und das bereits zu einem viel früheren Zeitpunkt als ursprünglich geplant – ein katastrophales Zeichen.“

„Photovoltaik-Anlagen haben das Potenzial, als Energiepreisbremse zu wirken – wenn die Einbindung in das Gesamtsystem funktioniert“, meint STIEBEL-ELTRON-Geschäftsführer Karlheinz Reitze.

Die Einspeisevergütung für den selbst erzeugten Strom neu installierter Anlagen wird nach dem vorgelegten Fahrplan ab 9. März 2012 auf 19,5 Cent (Anlagen bis 10 kWp) je Kilowattstunde gesenkt. „Im Moment liegen aber die Kosten für die Eigenerzeugung von Strom mittels einer PV-Anlage pro Kilowattstunde deutlich höher, was kurzfristig automatisch zur Zurückhaltung bei der Neuinstallation führen wird.“

Eigenverbrauchsbonus soll komplett entfallen

Der Eigenverbrauchsbonus soll komplett entfallen – auch das sei das absolut falsche Signal: „Irgendwann werden sich die Anlagenpreise sicherlich ebenfalls nach unten entwickeln, so dass die Kosten pro Kilowattstunde selbst erzeugtem Strom in etwa diesen 19,5 Cent entsprechen“, so Reitze. Dann sei endlich der Schnittpunkt bei den Kosten zwischen selbst erzeugtem Strom und aus dem öffentlichen Netz bezogenem Strom erreicht. „Fällt diese ‚magische‘ Grenze – Grid Parity genannt – ist es ohne weitere zusätzliche Eigenverbrauchförderung wirtschaftlicher, den eigenen Strom selbst zu verbrauchen, als ihn einzuspeisen. Der eigene Strom vom Dach wird dann günstiger sein als der Bezug aus dem öffentlichen Netz, mehr noch: die PV-Anlage wird in der Folge zur persönlichen Energiepreisbremse.“

Karlheinz Reitze: STIEBEL-ELTRON-Geschäftsführer Karlheinz Reitze

Bei Strompreisen von mehr als 23 Cent pro Kilowattstunde bei Bezug vom Energieversorger sei die Substituierung von möglichst viel Energieverbrauch im Haushalt durch zu Kosten von weniger als 20 Cent selbst erzeugten Strom logisch. „Dafür ist es wichtig, Speichermöglichkeiten zu schaffen, um den Strom dann auch sinnvoll zu nutzen“, so der Experte. Ideal seien dafür die Produkte von STIEBEL ELTRON geeignet – insbesondere die Warmwasser-Wärmepumpe WWK PV, die speziell für den Einsatz mit einer PV-Anlage konzipiert wurde. „Die Wärmepumpe ist die perfekte Ergänzung für jeden PV-Betreiber: Bestandsanlagen profitieren von der erhöhten Eigenverbrauchsvergütung, Neuanlagen vom Einsparpotenzial der Stromkosten.“ Grundsätzlich müsse die gesamte Haustechnik in die Überlegungen einbezogen werden, um optimale Konzepte zu realisieren, meint Reitze. „Genau das ist der Ansatz von STIEBEL ELTRON: Nicht nur die passenden Komponenten, sondern stimmige Gesamtlösungen anzubieten - Komplettsysteme mit maximaler Effizienz bei hohem Komfort. Die Chancen, die die PV-Nutzung für die Umsetzung der Energiewende bietet, müssen konsequent und nachhaltig mit Vorteilen für alle Beteiligten wahrgenommen werden.““

Henning Schulz

Führung und Kommunikation

Nachgefragt: Wie zufrieden sind WIRO-Mieter?

Nur wer weiss wie zufrieden seine Kunden sind, ist erfolgreich am Markt. Die Rostocker WIRO hat bei den Mietern nachgefragt: Die Hansestädter sind mit Wohnungen und Kundenservice überdurchschnittlich zufrieden. 89 Prozent der Befragten würden wieder eine WIRO-Wohnung mieten. Zwar sind die Nachbarschaften an der Ostsee nicht so eng wie anderswo, dafür gibt es aber auch viel weniger Probleme.

Von Winterdienst, Schadensmeldung über Pünktlichkeit bis Reparatur: Die allerbesten Noten für Dienstleistung und Service gab es für die Handwerker vom WIRO-Bauservice.

81 Prozent der WIRO-Mieter beurteilen ihre Wohnsituation und den Kundenservice der Rostocker Wohnungsgesellschaft mit guten bis sehr guten Noten. Das ist das Ergebnis einer telefonischen Umfrage, geführt im Herbst 2011 durch die unabhängige Agentur ANALYSE & KONZEPTE. Die Hamburger Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien und Tourismus untersuchte im Auftrag der WIRO, wie gut den Kunden Wohnungsausstattungen, nachbarschaftliche Umfelder und Reparatur- sowie Serviceleistungen gefallen. Der Fragebogen umfasste rund 55 Punkte. Aus einer Zufallsstichprobe von 3.000 Mietern nahmen 1.000 Haushalte teil. Daneben ließ das Wohnungsunternehmen bereits zum zweiten Mal sein Image und Kundenpotenzial analysieren: 300 Rostocker, die nicht bei der WIRO wohnen, wurden dafür telefonisch interviewt.

89 Prozent „Wiederholungstäter“

„Ja, ich würde wieder bei der WIRO mieten“, sagen 89 Prozent der Befragten. Dazu passt die Bereitschaft, das eigene Wohngebiet Freunden und Bekannten weiter zu empfehlen, wenn diese eine Wohnung suchen. 92 Prozent der Interviewten würden dies tun. „Dieses Ergebnis ist ein aussagekräftiger Indikator für die Verwurzelung der Mieter in unseren Quartieren. Wir freuen uns über diesen Vertrauensbeweis, werden uns jedoch keinesfalls darauf ausruhen“, so der Vorsitzende der WIRO-Geschäftsführung, Ralf Zimlich.

Leerstand des Bestandes liegt zurzeit bei unter zwei Prozent

Nachbarschaftliche Verhältnisse im Quartier gelten als wichtiger Faktor für die Wohnzufriedenheit und wurden ebenfalls auf den Prüfstand gestellt. Das Ergebnis: Zwar

sind die Rostocker Nachbarschaften nicht so eng wie anderswo, dafür gibt es aber auch viel weniger Probleme. Vor allem der Nordosten Rostocks ist seit der letzten Befragung 2009 in der Gunst der Mieter gestiegen. Verbesserungspotenzial sehen Mieter, die sich durch Lärm gestört fühlen, andere wünschen sich mehr Parkplätze.

Im Dienst des Kunden

Von Schadensmeldung über Pünktlichkeit bis Reparatur: Die allerbesten Noten für Dienstleistung und Service gab es für die Handwerker vom WIRO-Bauservice. Sie holten unter den insgesamt 28 geprüften deutschen Wohnungsunternehmen den ersten Platz. Ralf Zimlich: „Ein Ergebnis, das uns besonders stolz macht und zeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Um auf Terminanfragen noch schneller reagieren zu können, haben wir administrative Prozesse optimiert. Das hat sich ausgezahlt.“ Zum Regiebetrieb der WIRO gehören insgesamt 100 Klempner, Elektriker, Maler, Tischler und Schlüsseldienst-Monteure. Kundenberater und Hausmeister fielen in punkto Service ebenfalls positiv auf. Die Mietermeinung hier: Diese Mitarbeiter sind freundlich, zuverlässig und kompetent. Auf Anfragen reagieren sie schnell und umkompliziert. Nur vier Prozent der Befragten finden, dass die WIRO nicht rechtzeitig genug reagiert, 12 Prozent wünschen sich eine noch bessere telefonische Erreichbarkeit. Unter den geprüften Unternehmen schneidet das Rostocker im Kundenservice vergleichsweise überdurchschnittlich ab.

Einen besonderen Grund zur Freude haben die Concierges: 96 Prozent der Mieter, die diesen Kundendienst in Anspruch nehmen, bewerten die Hausempfänge mit „gut“ und „sehr gut“. Das Informationsverhalten der WIRO gegenüber ihren Mietern wird in diesem Bereich am besten beurteilt.

Mobile Rostocker

Leerstand des Bestandes liegt zurzeit bei unter zwei Prozent

Ungefähr ein Zehntel der befragten Mieter plant für die nächste Zeit einen Umzug. Hauptumzugsgründe sind: der Wunsch nach größeren Wohnungen, Wohneigentum oder berufliche Aspekte, die einen Wegzug erfordern. Das Interesse, erneut eine der 36.000 WIRO-Wohnungen zu mieten, ist groß. Doch der Leerstand des Bestandes liegt zurzeit bei unter zwei Prozent. Das mache die Wohnungssuche nicht einfacher, so Geschäftsführer Ralf Zimlich. Die Nachfrage steige, denn Rostock wachse weiter: „Insbesondere im Innenstadtbereich fehlt es an Angeboten. Nur mit dem Bau von neuen Wohnungen wie beispielsweise die auf der Holzhalbinsel lässt sich die hohe Nachfrage entlasten.“ Baurecht für das moderne Quartier mit 250 Mietwohnungen am östlichen Tor zur Hansestadtgibt es voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2012.

Qualität spricht sich herum

Das Neukundenpotenzial der WIRO ist groß: 68 Prozent der Rostocker mit Umzugswunsch können sich vorstellen, eine Wohnung des kommunalen Unternehmens zu beziehen. Die meisten Erstmieter sind auf Empfehlung von Verwandten, Freunden, Bekannten oder Nachbarn zur Wohnungsgesellschaft gekommen. Die Aktion „Mieter werben Mieter“ ist 67 Prozent der Kunden bekannt.

Und auch das spricht sich herum: Die Mietertreffs, Turnhallen, Schwimm- und Sportanlagen des Unternehmens bereichern das Stadtleben und leisten einen wertvollen Beitrag zur Lebensqualität. Die Besucherzahlen sind seit 2009 gestiegen. Stadtteilfeste, das Gratis-Eislaufen zweimal im Jahr, der WIRO-Reiseklub und andere Veranstaltungen kommen gut an. Erst kürzlich investierte die WIRO 25.000 Euro in einen neuen – den insgesamt 88. - Spielplatz. Jeder zweite Mieter weiß dieses Engagement zu schätzen.

Das Kundenmagazin „WIRO aktuell“ und die Homepage als Informationsangebote rangieren in der Öffentlichkeitswahrnehmung an oberster Stelle, dicht gefolgt von Zeitungsanzeigen und Plakaten. Aktionen für Auszubildende und Studenten wie „Zaster für kleine Laster“ oder die WIRO-Straßenbahn unter dem Slogan „Räume für Träume“ haben bei Neumietern den größten Eindruck hinterlassen. Ralf Zimlich: „Die Kampagnen beweisen, dass es dem Unternehmen gelingt, stimmige Konzepte zu entwickeln und erfolgreich am Markt zu platzieren.“

Dagmar Horning

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

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

Anmeldung

Führung und Kommunikation

Prelios Wohnen mit erfolgreichem Geschäftsverlauf im Jahr 2011

Leerstand reduziert sich im vergangenen Jahr um 14 Prozent, Über 9.300 Mietabschlüsse, Durchschnittsmieten erhöhen sich leicht um rund zwei Prozent, Erfolgreiche Akquise von Neukunden, Wertorientiertes Asset und Property Management als Dienstleistung im Fokus, die Schlagzeilen aus dem Prelios-Geschäftsverlauf 2011

rund 70.000 Wohnungen in Deutschland

Prelios, einer der größten Immobilienmanager in Deutschland, hat im vergangenen Jahr seinen betreuten Immobilienbestand von rund 70.000 Wohnungen in Deutschland erneut erfolgreich gemanagt. In den zwölf Monaten des Vorjahres wurden über 9.300 Wohn- und Gewerbeeinheiten bzw. rund 13 Prozent des bundesweit betreuten Wohnimmobilienbestandes neu- und nachvermietet. Dank des starken Vermietungsgeschäfts sank der Leerstand im Gesamtbestand abermals stark um rund 14 Prozent auf nunmehr rund 4,0 Prozent, wovon 0,4 Prozent der Wohnungen wegen Modernisierungen und Privatisierungen freigehalten werden. Gleichzeitig stieg die durchschnittliche Nettomiete im gesamten Wohnungsbestand von monatlich 5,07 Euro auf 5,13 Euro pro Quadratmeter und erhöhte sich damit leicht um rund zwei Prozent.

Erfolgreiche Wohnungs- und Paketverkäufe

2011 über 2400 Wohnungen verkauft

Beim Verkauf von Wohneinheiten wurden in 2011 ebenfalls gute Ergebnisse erzielt. So summierten sich die Einzelverkäufe (Privatisierungsgeschäft) und die Wohnungsblockverkäufe im vergangenen Jahr auf rund 2.400 Einheiten. Im Ver gleich zu 2010, mit nur rund 300 verkauften Wohneinheiten, dokumentiert das aktuelle Ergebnis eine deutliche Steigerung. „Insgesamt beweisen die Zahlen, dass unsere Strategie, ein bundesweites Vertriebsnetz im Bereich Vermietung und Verkauf zu etablieren, richtig ist. Damit können wir sowohl unsere eigenen Immobilienbestände als auch Managementaufträge von Dritten optimal betreuen“ erklärt Andreas Engelhardt, Geschäftsführer von Prelios und ergänzt: „Property-Management alleine reicht nicht mehr aus. Kunden fordern heute eine wertorientierte Eigentümersicht. Wir denken und handeln in unserer Funktion als Dienstleiter genauso, wie es ein Eigentümer selbst tun würde.“

Wertorientiertes Asset & Property Management für Dritte wird weiter ausgebaut

Gewinnung von Neukunden

Auch bei der Gewinnung von Neukunden verbuchte Prelios im abgelaufenen Jahr Erfolge. So wurden vier weitere Kunden gewonnen, die bei Prelios zum Teil sowohl das Asset Management, das Property Management als auch das externe Vermietungsgeschäft in Auftrag gaben. Gerade im Dienstleistungsgeschäft für Dritte will Prelios in den kommenden Jahren stark wachsen. Dabei bietet Prelios mit dem Asset und Property Management für Dritte eine Full-Service-Dienstleistung, übernimmt aber auch einzelne Teilbereiche

wie das externe Vermietungsgeschäft, WEG-Verwaltung oder Hauswartleistungen. Prelios richtet damit sein Geschäftsmodell neu aus und leitet so den angestrebten Wandel ein: Reduzierung der risikoreichen Investments und Steigerung des stabilen und profitablen Managementgeschäftes. Erklärtes Ziel ist, die Akquisition im Bereich der treuhänderischen Immobilienverwaltung deutlich voranzutreiben und damit verstärkt Managementaufgaben sowie spezialisierte Dienstleistungen für Dritte zu erbringen.

Professioneller Immobilien-Dienstleister mit langjähriger Erfahrung

Leerstand in den Wohnungsbeständen seit 2009 um 35 Prozent reduziert

Als professioneller Immobilien-Dienstleister übernimmt Prelios unter dem Namen „Property Management PLUS“ schon heute in vollem Umfang das langfristige und erfolgreiche Management von Beständen mit einem starken Schwerpunkt auf der Asset Management Kompetenz. „Wir verantworten auf Kundenwunsch sämtliche Bereiche, welche die Wertentwicklung von einzelnen Objekten und ganzen Portfolios bestimmen“, sagt Prelios-Geschäftsführer Engelhardt. Dazu gehören beispielsweise die Bestandsentwicklung, das Transaktionsmanagement, die Vermietung und das Management von Immobilien über deren kompletten Lebenszyklus hinweg.

„Mit unserer langjährigen Erfahrung als Immobilieninvestor und Immobilieneigentümer, unserer dezentralen Management-Plattform, unserem ausgereiften Reporting-System und unseren zuverlässigen lokalen Netzwerken gewährleisten wir, unsere Kunden auch künftig optimal betreuen zu können. Das Ergebnis ist die Steigerung von Rentabilität und Werthaltigkeit der betreuten Immobilien“, so Engelhardt. Das untermauern auch die Zahlen der letzten Jahre. So konnte Prelios den Leerstand in den Wohnungsbeständen seit 2009 um 35 Prozent reduzieren, die durchschnittliche Nettomiete erhöhte sich im selben Zeitraum um 5,5 Prozent.

red.

Spenden

Imelda formt ihre
Ziegel
mit der Familie. Sie baut ihr Haus in Selbsthilfe. Sie können helfen.
www.deswos.de
DESWOS
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

Führung und Kommunikation

Elektronische Rechnungen: Freiräume nutzen, Fallstricke beachten

Der Gesetzgeber hat mit dem Steuervereinfachungsgesetz 2011 die Hürden für elektronische Rechnungen deutlich gesenkt. Eine qualifizierte elektronische Signatur ist nicht mehr Pflicht. Unternehmen können jetzt zwischen verschiedenen technischen Varianten für die Rechnungslegung wählen. Die Regelung gilt rückwirkend für Umsätze ab dem 1.7.2011. Der Bundesverband der Bilanzbuchhalter und Controller e.V. (BVBC) begrüßt die gesetzliche Neuregelung und empfiehlt Unternehmen, sich mit den neuen Möglichkeiten vertraut zu machen. "Jetzt können auch kleine und mittelständische Unternehmen die digitale Rechnungslegung ohne hohe Investitionen nutzen", betont BVBC-Präsidiumsmitglied Manfred Göhner. "Allerdings existieren einige Fallstricke, die bei einer Umstellung zu beachten sind."

Folgende Varianten können von nun an für die Erstellung und Übermittlung von Rechnungen genutzt werden:

- E-Mail (mit Anhang als Text-, Bilddatei oder PDF), E-Postbrief und DE-Mail
- Computer-Telefax oder Fax-Server
- Download über das Internet
- per qualifizierter elektronischer Signatur oder EDI-Verfahren (wie bisher)

Unternehmen bietet die digitale Rechnungslegung enorme Vorteile. Der Versand digitaler Belege erfolgt deutlich schneller als über den Postweg. Es kommt zügiger zum Rechnungsausgleich, was die Liquidität von Unternehmen verbessert. Der BVBC erwartet, dass durch die Neuregelung auch der Internet-Handel für die breite Wirtschaft an Attraktivität gewinnt. BVBC-Experte Göhner: "Bislang wirkte die Pflicht zur elektronischen Signatur als Bremse. Schnell standen sowohl für Rechnungsaussteller als auch -empfänger Investitionskosten von mehreren Tausend Euro im Raum."

Eine Umstellung auf die digitale Rechnungslegung sollte indes nicht übereilt erfolgen. Der Fiskus fordert vom Rechnungssteller eine lückenlose Dokumentation des gesamten Prozessablaufs, von der Einholung der Einverständniserklärung des Rechnungsempfängers bis hin zum digitalen Versand der Belege. Rechnungsempfänger müssen die Echtheit und Unversehrtheit digitaler Daten durch ein innerbetriebliches Kontrollverfahren nachweisen.

Zudem gelten unverändert strenge Archivierungspflichten. "Digitale Belege müssen so gesichert werden, dass im Rahmen einer Betriebsprüfung jederzeit Zugriff auf die Datenträger besteht", so BVBC-Spezialist Göhner. Die Aufbewahrungsfrist beträgt in der Regel zehn Jahre. Besonders geeignet ist die Speicherung auf CDs oder DVDs. Es ist darauf zu achten, dass sowohl das Originaldokument - z.B. eine Word-Datei - als auch die daraus erzeugte PDF-Datei aufbewahrt werden.

Die Umstellung auf die digitale Rechnungslegung wirft einige Fragen auf. Tipp des BVBC: Unternehmen sollten die Verantwortlichen für die Finanzbuchhaltung frühzeitig einbinden und die Auswirkungen für das interne Dokumentenmanagement klären. Es lohnt auch ein regelmäßiger Blick auf die Website des Bundesfinanzministerium (www.bundesfinanzministerium.de). Hier finden sich aktuelle Meldungen und Praxishinweise.

Über den BVBC:
Der BVBC ist die zentrale Interessenvertretung der Bilanzbuchhalter und Controller in Deutschland mit derzeit rund 5.500 Mitgliedern (www.bvbc.de). Der Verband diskutiert auf politischer und wirtschaftlicher Ebene neue Perspektiven des Finanz- und Rechnungswesens sowie Controlling und gestaltet diese maßgeblich mit. Der BVBC setzt sich für die Einführung eines Ausbildungsberufs "Kaufmann/Kauffrau für Rechnungswesen, Finanzen und Controlling" ein.

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

Führung und Kommunikation

VG Media: Lizenzpflicht gilt bei Weitersendung von Rundfunksignalen über hauseigene Kabelanlage

Schon gewusst, dass Eigentümer, Vermieter und Wohnungseigentümergemeinschaften, die mit einer hausinternen Satelliten-/DVB-T-Antennenanlage Fernseh- und Hörfunksignale empfangen und an die einzelnen Wohneinheiten weitersenden, laut Urheberrechtsgesetz verpflichtet sind, Lizenzentgelte an die Urheber zu zahlen? Darauf weisen aktuell die bundesweit führenden Verwalterverbände BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter und Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) hin.

Denn rechtlich besteht hierbei ein Anspruch auf Lizenzentgelte, soweit eine Kabelweitersendung an mehrere Wohnungen vorliegt. Eine Ausnahme von der Lizenzpflicht besteht nur, wenn im Einzelfall eine besondere persönliche Verbundenheit, wie zum Beispiel ein familiär nachbarschaftliches Verhältnis zwischen dem Eigentümer und den Bewohnern, nachgewiesen werden kann. Im Interesse ihrer Mitglieder haben die beiden Verbände daher einen Rahmenvertrag mit der VG Media geschlossen.

BVI und DDIV weisen darauf hin, dass es sich bei Urheberrechtsentgelten für die Kabelweitersendung um Betriebskosten im Sinne § 2 Nr. 15 a der Betriebskostenverordnung (BetrKV) handelt. „Wir empfehlen unseren Mitgliedern, entsprechend ihrer vertraglichen und gesetzlichen Pflichten als Immobilienverwalter, die Entrichtung der Urheberrechtsentgelte an die VG Media als Betriebskosten durch ihre Auftraggeber sicherzustellen," erläutert Martin Kaßler, Geschäftsführer des DDIV. „Zumindest aber legen wir unseren Mitgliedsunternehmen nahe, ihre Auftraggeber auf die gesetzliche Verpflichtung hinzuweisen", schließt Kaßler.

Wer Fernseh- und Hörfunksignale im Wege der Weitersendung nutzt und / oder Dritten zur Verfügung stellt, ist nämlich nach § 20 b UrhG gesetzlich verpflichtet, hierfür urheberrechtliche Lizenzentgelte an die Urheber- und Leistungsschutzberechtigten zu zahlen. Hiervon betroffen sind neben klassischen Kabelnetzbetreibern alle Eigentümer und Vermieter von Mehrparteienhäusern, die Fernseh- und Hörfunksignale mittels einer hausinternen Satelliten-/DVB-T-Antennenanlage empfangen und an die einzelnen Wohneinheiten weitersenden. Das Gleiche gilt für Wohnungseigentümergemeinschaften, die ein zentral empfangenes Programmsignal in die einzelnen Wohnungen weitersenden.

Michael Sparmann, Geschäftsführer des BVI: „Wir raten allen Verwaltern von Mehrparteienhäuser, ihre Auftraggeber über diese Verpflichtung zu informieren und bei der Bearbeitung der Fragebögen- und Vertragsunterlagen der VG Media beratend zur Seite zu stehen. Sie erleichtern den Auftraggebern damit den Rechteerwerb, denn sie sind als Nutzer der Urheber- und Leistungsschutzrechte der VG Media gesetzlich verpflichtet, diese Rechte zu erwerben und zu vergüten", erklärt Sparmann.

Übrigens: Eigentümer, die ihre Programme über Dienstleister wie Kabel Deutschland oder Tele Columbus beziehen, müssen nichts weiter beachten, da diese eigene Nutzungsverträge mit der VG Media eingegangen sind.

BVI – Bundesfachverband der Immobilienverwalter
www.bvi-verwalter.de

Dachverband Deutscher Immobilienverwaltern e.V.
www.ddiv.de

Zum Hintergrund:

einmalige pauschale Vergütung

Die Gesamtvertragskonditionen sehen unter anderem vor, dass nur dann Lizenzentgelte gezahlt werden müssen, wenn die Kabelweitersendung an mehr als zehn Wohnungen pro Empfangsanlage erfolgt. Zudem gewährt die VG Media bei der Höhe der Lizenzentgelte einen Rabatt in Höhe von 20 Prozent. Für das Jahr 2010 beträgt das Lizenzentgelt 1,54 Euro (inkl. USt.) pro angeschlossene Wohnung und Jahr. Ab dem Jahr 2011 verringert sich das Lizenzentgelt auf 1,01 Euro (inkl. USt.) pro angeschlossene Wohnung im Jahr. Dies hängt damit zusammen, dass die RTL-Gruppe ab diesem Zeitpunkt eigenständig ihre Urheber- und Leistungsschutzrechte gegenüber Nutzern durchsetzt. Für die Ansprüche, die von der VG Media für die Vergangenheit geltend gemacht werden, ist nur eine einmalige pauschale Vergütung in Höhe von 64,20 Euro (inkl. USt.) an die VG Media zu zahlen (soweit nicht mehr als 75 Wohneinheiten versorgt werden, darüber hinaus gelten andere individuelle Vergütungsregelungen für die Abgeltung der Vergangenheitsansprüche).

Cornelia Freiheit , Antje Katrin Piel

Willkommen im Dienstleistungsnetzwerk!

Die strategische Allianz der Besten

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

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

netzwerk
für die wohnungswirtschaft

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

Führung und Kommunikation

Leitungswasser und seine Folgen! Was müssen wir beachten, Herr Senk….

Der Abschluss einer Leitungswasserversicherung ist im Rahmen der Absicherung von Wohn- und Geschäftsimmobilien normaler Standard. Aus Sicht der Versicherer ist diese Sparte allerdings sehr problematisch, da ein erheblicher Teil der zu regulierenden Schäden in der Gebäudeversicherung aus der Wasserversorgung resultieren.

Wolf-Rüdiger Senk, Foto avw-Gruppe

Bei der Vielzahl der anfallenden Schäden ist es nicht verwunderlich, dass es aufgrund von Meinungsverschiedenheiten zwischen Versicherungsnehmern und Versicherern zahlreiche Gerichtsentscheidungen zur Leitungswasserversicherung gibt, die sich meist mit dem Deckungsumfang der jeweiligen Police befassen. Eine weitreichende Entscheidung hat hierzu vor einiger Zeit der 9. Zivilsenat des Oberlandesgerichtes Köln gefällt (OLG Köln Az.: 9 U 64/10).

Die Klägerin des Rechtsstreits betrieb in einem von ihr angemieteten Ladenlokal ein Geschäft für Wäschemoden und unterhielt dafür bei der beklagten Versicherung eine „Gebündelte Geschäftsversicherung“ unter Einschluss des Leitungswasserrisikos. Nachdem ein unter dem Ladenlokal wohnender Mieter des Abends von oben eindringendes Wasser bemerkt hatte, beauftragte die Hausverwaltung eine Sanitärfirma mit der Beseitigung des Schadens. Der Monteur der Firma erschien am nächsten Morgen im Geschäft der Klägerin und öffnete dort großflächig den Fußboden, ohne dass vorher die Einrichtung des Ladenlokals oder die Waren ausgelagert oder sonst geschützt worden wären.

Im Zuge der Reparaturarbeiten stellte sich heraus, dass aus einem im Boden verlaufenden Heizungsrohr seit geraumer Zeit Wasser ausgetreten war, welches zu einer Durchfeuchtung und Zersetzung der dort verbauten Mineralfaserplatten geführt hatte. Infolge der Reparaturarbeiten wurden sowohl die Geschäftseinrichtung als auch die Waren in erheblichem Umfang durch Staub, Schimmel und Bakterien verunreinigt. Daraufhin verlangte die Klägerin die Regulierung des eingetretenen Schadens von ihrem Versicherer, was dieser jedoch ablehnte. Begründet wurde die Weigerung damit, dass die Ursache des Schadens nicht im Bereich der Leitungswasserversicherung zu suchen sei sondern vielmehr die unsachgemäß durchgeführte Reparatur schadensursächlich geworden sei.

Dies sahen jedoch die Richter sowohl des erstinstanzlich angerufenen Landgerichts Köln als auch die Richter des OLG anders. Sie argumentierten damit, dass gemäß § 1 Nr. 1 AWB (Allgemeine Bedingungen für die Leitungswasserversicherung) der Versicherer Entschädigung zu leisten hat für „durch Leitungswasser“ zerstörte oder beschädigte Sachen. Zur Auslegung wann ein Schaden „durch Leitungswasser“ entstanden ist, stellten die Richter auf das Verständnis des Wortlauts durch einen durchschnittlichen Versicherungsnehmer ab. Da die Formulierung der AWB nur eine Beschädigung der versicherten Sache durch Leitungswasser erforderte, ohne dass ein ausdrückliches Unmittelbarkeitserfordernis postuliert wäre, genügt demnach der bloße Ursachenzusammenhang mit dem Leitungswasserschaden, wobei das Wasser adäquat kausale Ursache des Schadens sein muss.

Diese Kausalität bejahte das Gericht im vorliegenden Fall mit der Begründung, das ausgetretene Wasser habe unstreitig die Mineralfaserplatten im Boden zersetzt, so dass sich dort Schimmel und Bakterien gebildet hätten. Das Öffnen des Bodens durch die Handwerker zur Feststellung der Schadensursache sowie Behebung des Schadens sei unabdingbare Folge des Wasseraustritts. Diese Arbeiten seien zwangsläufig mit Staubentwicklung sowie ggf. der Aufwirbelung von Schimmelsporen und Bakterien verbunden. Dabei sah das Gericht die fehlende Sicherung der Waren und Einrichtungsgegenstände des Ladengeschäfts nicht als erhebliche Abweichung vom Kausalverlauf an.

Auch ein den Kausalzusammenhang zwischen dem Leitungswasseraustritt und der Beschädigung von Waren und Inventar unterbrechendes Ereignis in Gestalt der unsachgemäß durchgeführten Reparaturarbeiten vermochte das Gericht nicht festzustellen. Eine solche Unterbrechung wäre nur dann gegeben, wenn der Schaden letztlich durch ein so ungewöhnliches oder unsachgemäßes Verhalten des Dritten ausgelöst worden wäre, dass zwischen den jeweiligen Schadenbeiträgen nur ein quasi zufälliger Zusammenhang bestanden hätte und dem „Erstschaden", also dem Leitungswasseraustritt, diese Folgen billigerweise nicht mehr hätten zugerechnet werden könnten.

Das Gericht verneinte auch eine Verletzung von der Klägerin obliegenden Schadenminderungs- oder Rettungspflichten, so dass der beklagte Versicherer zur Regulierung verurteilt wurde. Allerdings dürfte diesem ein Regressanspruch aus übergegangenem Recht gegen die mit der Durchführung der Reparaturarbeiten beauftragte Sanitärfirma zustehen.

Dieser Fall illustriert anschaulich, dass trotz ausgefeilter Bedingungswerke immer wieder Schadenfälle eintreten, die sowohl detaillierte Kenntnisse der Bedingungen und ihrer Auslegung als auch ein entsprechendes Standing gegenüber dem Versicherer voraussetzen, um eine Regulierung des Schadens im Sinne des Versicherungsnehmers zu gewährleisten.

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

Wolf-Rüdiger Senk

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

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

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

Anmeldung

Vermarktung und Marketing

Bilderbuch-Mieter sind kein Märchen! Wie Sie mit einer intelligenten Strategie Ihre Mieterqualität erhöhen

Der Traummieter innerhalb der Wohnungswirtschaft ist jung, solvent und verantwortungsbewusst – darüber hinaus ist er leider oftmals auch ziemlich selten. Wer ihn dennoch erreichen und vor allem halten will, sollte auf geeignete Wohnungen, einen kundenorientierten Vertrieb und bedarfsgerechte Servicestrukturen setzen. Wie dies in der Praxis gelingt, erklärt uns Kay Stolp, Geschäftsführer von STOLPUNDFRIENDS, dem Branchenspezialisten für vernetztes Immobilienmarketing bei mit Sitz in Osnabrück.

Der Wunschmieter hat viele Attribute: Doch die Realität sieht oft anders aus – aus vermeidbaren Gründen, weiß Branchenkenner Stolp.

„Gerade die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft sieht sich heutzutage verstärkt zum ökonomischen Umdenken gezwungen. Ihre Mieterstruktur überaltert, der Markt wird härter umkämpft und auch die öffentliche Förderung nimmt seit Jahren ab. Ein wesentlicher Schritt auf dem Weg zu mehr Wirtschaftlichkeit ist die Bindung bestehender Mieter und die Ansprache neuer Zielgruppen. Diesen Schritt erfolgreich zu meistern, ist meiner Erfahrung nach allerdings oft eine Frage der richtigen Strategie.

Viele Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften haben über Jahrzehnte hinweg nachhaltig und verantwortungsvoll gewirtschaftet, besitzen eine überdurchschnittliche Wohnungsqualität und werden dennoch als „Arme-Leute-Vermieter“ an das untere Ende des Marktes gedrängt. Das Missverhältnis dieser Situation möchten viele Geschäftsführer verständlicherweise aus der Welt schaffen. Dennoch wissen viele nicht genau, wie sie diesen Stempel des „Sozialen Wohnungsbaus“ erfolgreich abschütteln können. Denn der Schritt zu mehr Wirtschaftlichkeit wird oft mit dem Abwenden von traditionellen Werten gleichgesetzt.

Aus meiner Sicht bedeutet dieses ökonomische Umdenken jedoch nicht, die sozialen Wurzeln völlig zu vergessen. Werte wie Nachhaltigkeit und Verantwortungsbewusstsein

wie den Stempel des „Sozialen Wohnungsbaus“ erfolgreich abschütteln

sind in der heutigen Zeit wichtige Alleinstellungsmerkmale, die mit Nachdruck und ruhig auch Stolz und weitergetragen werden müssten. Es geht nicht darum, zur Heuschrecke zu werden und ohne Rücksicht auf Verluste maximalen Profit zu erzielen. Doch es muss ein Gleichgewicht gefunden werden zwischen sinnvoller Wirtschaftlichkeit und sozialer Verantwortung. Erfolgreiche Wohnungsunternehmen müssen heute breite Bevölkerungsschichten ansprechen. Dazu gehört sicher auch der Transferempfänger, aber eben auch der Arbeitnehmer aus der Mittelschicht oder sogar gut situierte Kunden, die wir zum oberen Drittel der Mietertypologie zählen.

Jung, solide, unkompliziert: Der perfekte Mieter muss kein Wunschtraum bleiben – mit der richtigen Strategie lässt sich die Mieterqualität langfristig erhöhen.

Der Wunsch vieler Unternehmen, möglichst alle Schichten der Gesellschaft anzusprechen, ist verständlich. Doch aus Sicht der Verantwortlichen ist dieser Wunsch letztlich scheinbar eine Frage des Geldes, sprich der Investitionen. Denn wer die junge Akademikerfamilie als Mieter gewinnen möchte, muss schließlich auch über Wohnungen und Serviceleistungen verfügen, die deren Ansprüchen gerecht werden. Diese Annahme ist sicher nicht falsch, dennoch kann sie meiner Meinung nach in die falsche Richtung führen. Ich habe Kunden erlebt, die investieren Millionen in ein Objekt, können es aber dennoch weiterhin nur an eine sozial schwierige Klientel vermieten. Die Miete kann entsprechend nicht angehoben werden, oft wird nicht sehr pfleglich mit den Wohnungen umgegangen, im schlimmsten Fall entwickeln sich soziale Brennpunkte, die Leerstandsquote steigt. Das Ende vom Lied: Trotz millionenschwerer Investitionen schreibt das Objekt tiefrote Zahlen. Solche Fehlinvestitionen nähren sich aus dem alten Glauben, dass bessere Wohnungen auch gleichzeitig bessere Mieter bedeuten. Tatsächlich hat das eine mit dem anderen nur wenig zu tun.

Die Verbesserung von Mieterqualitäten gehört zu seinem täglich Brot – Kay Stolp hat sich als Marketingexperte in über 20 Jahren auf die Entwicklung der nachhaltigen Wohnungswirtschaft spezialisiert.

Wer gute Mieter gewinnen möchte, braucht erstens eine Wohnung, deren Eindruck von innen und außen zur Zielgruppe passt. Dazu können Wohnungen kosmetisch aufbereitet werden, es können Wohnungsmarken etabliert oder innovative Farbkonzepte umgesetzt werden. Zweitens muss auch der Vertrieb optimiert und in das Gesamtkonzept eingebunden werden. In diesem Bereich haben sich z.B. Mitarbeiterworkshops, optimierte Arbeitsabläufe im Unternehmen usw. bezahlt gemacht. Drittens kommt es natürlich auf eine zielgruppengerechte Ansprache an. Für unsere Kunden kommunizieren wir Stärken und Werte des Unternehmens gegenüber einer breiten Öffentlichkeit und werten dadurch das gesamte Image auf. So gelingt der Wandel vom sozialen Verwalter zum modernen, kundenorientierten Vermieter. Natürlich hängen diese drei Bereiche zusammen. Sie beeinflussen und verstärken sich gegenseitig und können meiner Erfahrung nach nur dann ihre volle Wirkung entfalten, wenn sie zielgenau in einem Gesamtkonzept aufeinander abgestimmt sind. Solche Gesamtkonzepte entstehen nicht über Nacht. Eine umfassende Analyse und Bewertung der individuellen Situation geht einer mehrstufigen Umsetzungsphase voraus, die sich in der Regel über einen Zeitraum von mehreren Monaten oder auch Jahren erstreckt. Der erste Schritt ist allerdings immer gleich: Interessierte Wohnungsunternehmen nutzen mein Angebot für ein erstes Beratungsgespräch – und sind dann oft überrascht, welche Vielzahl an Möglichkeiten sich ihnen bietet."

Sozialmanagement

GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft: Wohnbetreuer für GWW-Mieter in Kastel und Kostheim

Die Idee der Wohnbetreuer wurde 2008 von der Landeshauptstadt Wiesbaden (Amt für Wirtschaft und Liegenschaften Bereich Beschäftigungsförderung) zusammen mit EVIM Gemeinnützige Altenhilfe GmbH und der GWW ins Leben gerufen. Nebst kostenfreien Hilfsdiensten – wie Botengänge, Besuche oder kleinere Schreibarbeiten - gibt es zudem Leistungen, die die Mieter der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH gegen einen kleinen Kostenbeitrag beauftragen können. Jetzt wird dieses erfolgreiche Model auf zwei weitere Wohngebiete ausgeweitet.

Das Wohnbetreuer-Team: (v.l.n.r.): Peter Bischoff, Amar Semmar, Manfred Gruber, Jürgen Burkhardt, Teamleiterin Margarete Herbert und Stefanie Kern (Bildquelle: WI/Betz).

„Ab sofort können auch unsere älteren Mieter in den Stadteilen Kastel und Kostheim auf die Helferdienste der Wohnbetreuer zugreifen“, so Berthold Bogner, Leiter des Geschäftsbereichs LuWiA – Leben und Wohnen im Alter der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft (GWW). Das Büro in der Steinern Straße 65d werde derzeit eingerichtet und voraussichtlich Anfang April offiziell eröffnen. Mit der Fortsetzung des Modellprojekts „Wohnbetreuer“ um weitere zwei Jahre haben sich die Kooperationspartner, zu denen die Beschäftigungsförderung im Amt für Wirtschaft und Liegenschaften der Landeshauptstadt Wiesbaden, EVIM Gemeinnützige Altenhilfe GmbH und die GWW zählen, auch auf eine räumliche Ausweitung des Dienstleistungsangebotes verständigt. Seinen Anfang nahm das Projekt 2008 zunächst im Wohngebiet Weidenborn und im Zuge der ersten Fortsetzung 2010 auf die GWW-Wohnhäuser im Riederberg ausgedehnt.

Nebst kostenfreien Hilfsdiensten – wie Botengänge, Besuche oder kleinere Schreibarbeiten - gibt es zudem Leistungen, die die GWW-Mieter gegen einen kleinen Kostenbeitrag beauftragen können. Dazu zählen beispielsweise ein Abwesenheitsservice, die Begleitung zum Arzt oder einer Behörde sowie der Einkaufsservice. „Unser Ziel ist es, dass sich ältere Menschen in unseren Wohnungen ihr Leben lang gut aufgehoben fühlen. Die Hilfsangebote der Wohnbetreuer leisten dafür im Alltag eine wertvolle Unterstützung“,

erläutert GWW-Projektleiter Berthold Bogner. „Auch im Alter will jeder von uns sicher, geborgen und so weit wie möglich selbstbestimmt leben. Es ist schön zu erleben, wie ältere Menschen durch die Wohnbetreuer aus ihrer unfreiwilligen Isolation herausgelöst werden“, ergänzt Friedhelm Schrey, Geschäftsführer der EVIM Gemeinnützige Altenhilfe GmbH.

„Wir sind sehr froh, dass wir mit diesem Projekt auch auf dem Arbeitsmarkt gerade für ältere Arbeitssuchende ein positives Signal senden können“, sagt Stadtrat Detlev Bendel. So sei es gelungen, frühere Teilnehmerinnen nach Ablauf der zweijährigen Projektlaufzeit wieder in eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung zu bringen. „Der Erfolg des Projektes ist zum einen in dem guten Zusammenspiel der Kooperationspartner begründet und zum anderen auf den wachsenden Bedarf an Dienstleistungen für ältere Menschen zurückzuführen“, erläutert Bendel. Die Wohnbetreuer werden auf ihre Tätigkeiten durch einen intensiven Qualifizierungsprozess vorbereitet und gewinnen durch ihre Arbeit zusätzlich wertvolle Praxiserfahrungen. Das eröffne ihnen im Anschluss an die Projektlaufzeit, unterschiedliche Möglichkeiten eine Folgebeschäftigung zu finden, so der Stadtrat.

Alexandra May

Wohnbetreuer für GWW-Mieter

Warum gibt es die Wohnbetreuer? - Mit zunehmendem Alter geht einem der eine oder andere Handgriff im Alltag nicht immer leicht von der Hand. In solchen Momenten wäre es doch schön, wenn man jemanden anrufen kann, der einem hilft. Fachlich qualifiziert und mit handwerklichem Geschick gehen die Wohnbetreuer älteren GWW-Mietern bei Bedarf engagiert und zuverlässig zur Hand. So wird das Leben ein stückweit leichter. Das Ziel ist, älteren Menschen solange wie möglich, ein Leben zu Hause in ihrem vertrauten Umfeld zu ermöglichen.

Wer sind die Wohnbetreuer? - Die Idee der Wohnbetreuer wurde 2008 von der Landeshauptstadt Wiesbaden (Amt für Wirtschaft und Liegenschaften Bereich Beschäftigungsförderung) zusammen mit EVIM Gemeinnützige Altenhilfe GmbH und der GWW ins Leben gerufen. Bei den Wohnbetreuern handelt es sich um Männer und Frauen, die über handwerkliche Fähigkeiten sowie eine gute soziale Kompetenz verfügen und durch eine praxisnahe Schulung auf ihre Aufgaben vorbereitet werden.

Was machen die Wohnbetreuer? - Die Wohnbetreuer leisten sowohl kostenfreie Unterstützung als auch Helferdienste zu einem kleinen Preis.

Kostenfreie Leistungen

- Kleine haushaltsnahe Dienste (ohne Material!) – zum Beispiel Auswechseln einer Glühbirne oder Batterie
- Botengänge (zur Apotheke oder Post)
- Kleinere Schreibarbeiten
- Besuchsdienste
- Hilfe beim Umzug von einer GWW-Wohnung in eine andere GWW-Wohnung
- Aus- und Abbau von kleineren Möbeln
- Teilnahme an Veranstaltungen der Wohnbetreuer (exklusive Materialkosten bei Bastelnachmittagen)

Über die GWW
In Wiesbaden Zuhause. Die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH ist mit einem Portfolio von etwa 14.000 Wohnungen im Stadtgebiet von Wiesbaden der größte Anbieter von Wohnraum. Das Unternehmen trägt mit seinen kontinuierlichen Investitionen dazu bei, den Wohnungsbestand zukunftsfähig zu machen. Parallel dazu entwickelt die GWW auch eine Vielzahl an Wohnungsneubauprojekten, die sich an unterschiedliche Zielgruppen richten. Zum Tätigkeitsspektrum der GWW zählen darüber hinaus Wohnungsprivatisierungen sowie spezielle Beratungs- und Dienstleistungsangebote für ältere Mieter. Dafür wurde 2007 eigens die Abteilung „LuWiA – Leben und Wohnen im Alter“ geschaffen.

Kostenpflichtige Leistungen - Weil nicht alle Tätigkeiten der Wohnbetreuer kostenfrei angeboten werden können, sind ein Teil der Arbeiten kostenpflichtig. Generell werden Anfahrtswege nicht in Rechnung gestellt, sondern nur die Zeit, die ein Wohnbetreuer mit dem Mieter tatsächlich verbringt. Zudem ist wichtig zu wissen, dass die Wohnbetreuer mit dem PKW keine Fahrdienste mit Mietern erbringen dürfen. Dafür gibt es Taxiunternehmen! Diese Leistungen können von allen GWW Mietern in Anspruch genommen werden.

Einzel-Leistungen Preis

- Einkaufen 5,- € pauschal
- Begleitung zum Arzt 5,- € pro Stunde
- Haushaltshilfe 5,- € pro angefangene halbe Stunde
- Reinigung von Keller / Speicher 10,- € pro Stunde
- Treppenhausreinigung 10,- € pauschal

Komplett-Paket 50,- €/Monat - Wer nicht jede Leistung einzeln buchen möchte, kann auch sechs Monate im Voraus ein Komplett-Paket buchen. Das besteht aus:

- 1x Einkaufen pro Woche
- 1x 1 Stunde Haushaltshilfe in der Woche
- 1x 1 Stunde Begleitung im Monat (z.B. Arztbesuch, Friedhof, ...)

Abwesenheitsservice - Wer in den Urlaub fährt oder Verwandte in der Ferne besucht, kann einen Wohnbetreuer Zuhause nach dem Rechten schauen lassen:

- 1x die Wohnung aufsuchen (Briefkasten leeren, Blumen gießen ...) 5,- € pro Woche
- 1x täglich 15,- € pro Woche (Briefkasten leeren, Blumen gießen, Tier versorgen ...)
- 2x täglich 20,- € pro Woche (Briefkasten leeren, Blumen gießen, Tier versorgen ...)

www.gww-wiesbaden.de

Fünfzig 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

Städte als Partner

UNESCO-Weltkulturerbe. Neue Website informiert über sechs Berliner Siedlungen der Klassischen Moderne

Jetzt informiert eine neue Website über die sechs Berliner Siedlungen der Klassischen Moderne, die auf der Welterbeliste der UNESCO stehen. Unter www.welterbesiedlungen-berlin.de erfährt man kompakt alles Wissenswerte über die Hufeisensiedlung in Britz, die Weiße Stadt in Reinickendorf, die Ringsiedlung Siemensstadt in Charlottenburg-Nord und Spandau, die Schillerpark-Siedlung im Wedding, die Wohnstadt Carl-Legien in Prenzlauer-Berg sowie die Tuschkastensiedlung in Treptow-Köpenick.

Landeskonservator Prof. Dr. Jörg Haspel: „Berlin ist nicht nur Weltstadt, sondern auch Welterbestadt: Wie London ist Berlin als eine der ganz wenigen Orte der Welt gleich mit drei Denkmälern auf der Welterbeliste vertreten. Unsere jüngste Welterbestätte, die Siedlungen der Klassischen Moderne, ist auch international gesehen, die ungewöhnlichste. Denn nur in Berlin wurden bisher Wohnungsbauten aus den 20iger Jahren des vorigen Jahrhunderts auf die UNESCO-Welterbeliste gesetzt, weil sie einen universellen Wert besitzen und für gegenwärtige und künftige Generationen von so überragender Bedeutung sind. Es freut mich, dass es nun eine Website gibt, auf der sich Berlinerinnen und Berliner sowie Gäste bequem bereits vor einem Rundgang durch das Welterbe informieren können.“ Dass der Status als Welterbe nicht nur ehrt, sondern auch verpflichtet, zeigt z. B. die genossenschaftliche Eigentümerin von zwei der sechs Siedlungen. Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG als Eigentümerin der Weltkulturerbe-Siedlungen Gartenstadt Falkenberg und Schillerpark hat im Januar 2009 eine Stiftung ins Leben gerufen, um diese einmalige Architektur als kulturelles Welterbe der Völkergemeinschaft zu schützen und dauerhaft zu erhalten: Stiftung Weltkulturerbe Gartenstadt Falkenberg und Schillerpark-Siedlung der Berliner Moderne.

www.welterbesiedlungen-berlin.de

Betrieben wird die neue Website von der Deutsche Wohnen AG in Kooperation mit dem auf Architekturführungen spezialisierten Büro Ticket B. Die GEHAG GmbH, der wesentliche Nukleus der Deutsche Wohnen AG, wurde 1924 als Gemeinnützige Heimstätten-, Spar- und Bau-Aktiengesellschaft gegründet. Die in den 20er Jahren von der GEHAG in Berlin errichteten Siedlungen und Wohnungen waren in Architektur und

Stadtplanung richtungweisend. Der börsennotierten Deutsche Wohnen AG gehören ganz überwiegend die Siedlungen Weiße Stadt, Hufeisensiedlung und Siemensstadt, die Siedlung Carl-Legien gehört dem Unternehmen Prelios Immobilien Management GmbH.

Im Bewusstsein der Verantwortung für das eigene historische Erbe engagiert sich die Deutsche Wohnen stark für den Erhalt der Berliner Siedlungen. So werden seit 2009 und bis 2014 umfangreiche Sanierungsarbeiten in den eigenen drei Siedlungen durchgeführt, wobei insgesamt ca. 26 Mio. Euro investiert werden. Ein Teil dieser Mittel stammt aus dem Programm Nationale Welterbestätten des Bundesbauministeriums. Gemeinsam mit dem Partner Ticket B betreibt die Deutsche Wohnen eine Info-Station in der Ringsiedlung Siemensstadt, in der sich jeder Interessierte vor Ort über die UNESCO-Welterbesiedlungen informieren kann. In Kürze wird eine weitere Info-Station in der Hufeisensiedlung eröffnet.

weitere Info-Station in der Hufeisensiedlung

Manuela Damianakis

GESICHT ZEIGEN

durch die Kraft der Farbe
und die Kunst am Bau

www.designer-architekten.de

Städte als Partner

Kölns OB Jürgen Roters: „Der gefördert Wohnungsbau muss wieder seinen alten Stellenwert erlangen“

Ohne Wohnungen kein Gemeinwesen. In der Metropolregion Köln/Bonn haben sich 59 Genossenschaften und Kapitalgesellschaften zur Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen (ArGe) zusammengeschlossen. Sie bewirtschaften nachhaltig einen Großteil der Wohnungen der Region. Für Wohnungswirtschaft heute Region Köln hinterfragen Kathrin Möller (im Vorstand der GAG Köln und Mitglied des ArGe-Vorstands) und Georg Potschka (Vorstand der Genossenschaft Die Ehrenfelder und Vorstandssprecher der ArGe) bei Kölns Oberbürgermeister Jürgen Roters die Position der Stadt zur Wohnungswirtschaft.

Jürgen Roters, Oberbürgermeister seit 2009, der gebürtige Coesfelder war nach dem Jurastudium Persönlicher Referent und Leiter des Büros des Innenministers Herbert Schnoor, 1995 bis 1999 Polizeipräsident Köln und von 1999 bis 2005 Regierungspräsident des Regierungsbezirks Köln.

Kathrin Möller: Wie sehen Sie die Arbeit der Mitgliedsunternehmen der Arbeitgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen?

Oberbürgermeister Jürgen Roters - Ich kann mich an das Grußwort zu einem Neujahrsempfang der Arbeitsgemeinschaft erinnern, in dem die Mitgliedsunternehmen treffend als Fels in der konjunkturellen Brandung beschrieben wurden. Das jährliche gemeinsame Investitionsvolumen der Unternehmen trägt wesentlich zur Stabilisierung der regionalen Bauwirtschaft bei. Nicht zuletzt verbessern die Unternehmen kontinuierlich die Wohnsituation vieler Kölner Mieterinnen und Mieter.

Das Gespräch ist entnommen aus Wohnungswirtschaft heute Region Ausgabe Köln zur Gesamtausgabe per Klick

... WOWIheute Regionen

Mehr geförderten Wohnungsbau

Beispiele für die gute Zusammenarbeit mit Verwaltung und Wohnungspolitik sind für mich die gemeinsame Teilnahme am neu ausgerichteten Kölner Wohnungsbauforum und die bundesweit beispielhafte Kooperationsvereinbarung für ein abgestimmtes Belegungsmanagement im geförderten Wohnungsbau. Wünschen würde ich mir einen stärkeren Wiedereinstieg, besonders der Wohnungsgenossenschaften, in den geförderten Wohnungsneubau.

Georg Potschka: - Die Stadt Köln ist Mehrheitsgesellschafterin der GAG Immobilien AG. Wie wichtig ist es für eine Stadt wohnungswirtschaftlich Einfluss zunehmen?

GAG der wichtigste strategische Partner der Stadt

Oberbürgermeister Jürgen Roters - Einige meiner Amtskollegen anderer Städte stehen jetzt vor großen wohnungspolitischen Problemen, weil sie -sicher in bester Absicht- kommunale Wohnungsbestände an internationale Finanzinvestoren verkauft haben. Verantwortungsbewusste, lokal verwurzelte Vermieter sind als Partner der Wohnungspolitik und der Verwaltung sowohl für den Wohnungsmarkt als auch gesamtwirtschaftlich außerordentlich wichtig. Für mich ist die GAG der wichtigste strategische Partner der Stadt Köln bei der Umsetzung wohnungspolitischer Zielen.

Kathrin Möller: - Genossenschaften und GAG steigern die Wohnattraktivität der Region. Wie wichtig ist das für den Wirtschaftraum Köln?

die Rahmenbedingungen müssen stimmen

Oberbürgermeister Jürgen Roters - Ein gutes und ausreichendes Wohnungsangebot in allen Segmenten ist ein zentraler Standort- und somit Wettbewerbsfaktor. Aus ökonomischer Sicht müssen die Rahmenbedingungen stimmen, damit die erforderlichen Investitionen in Neubau und Bestand getätigt werden. Die Umsetzung der wohnstandortpolitischen Ziele ist ein wichtiges Thema des schon angesprochenen Wohnungsbauforums.

Georg Potschka: - Altersarmut und Wohnraumknappheit, Klimaschutz und steigende Energiepreise. Wie werden Sie gemeinsam mit den Arge-Mitgliedsunternehmen diesen Herausforderungen begegnen?

neuen preisgünstigen Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommens schaf¬fen

Oberbürgermeister Jürgen Roters - In der Tat stehen wir vor großen Herausforderungen, denen wir nur im Schulterschluss begegnen können. Wohnen ist ein zentrales menschliches Grundbedürfnis. Wir gehen davon aus, dass rechnerisch etwa 45 % der Kölner Haushalte Anspruch auf preisgünstigen geförderten Wohnraum hätten. 1990 standen noch über 100.000 solcher Wohnung zur Verfügung. Der Bestand liegt heute unter 43.000, also unter 8 % des Gesamtwohnungsbestandes. Unsere Hauptziele müssen sein: -neuen preisgünstigen Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommens schaffen -bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demographischen Wandels anpassen und energetisch nachrüsten und -die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren der 60er und 70er Jahre erhalten und stärken.

Kathrin Möller: - In der Region Köln leben über 3,1 Millionen Menschen. Immer mehr möchten direkt in der Stadt wohnen. Wie ist dies bezahlbar zu schaffen?

ein Neubauvolumen von jährlich 3.800 Wohneinheiten

Oberbürgermeister Jürgen Roters: - Alle Prognosevarianten sehen tatsächlich eine Renaissance der Stadt, die Köln ein Bevölkerungswachstum bringen wird. Das auf dem vom Rat beschlossenen Wohnungsgesamtplan basierende Wohnungsbauprogramm 2015 sieht ein Neubauvolumen von jährlich 3.800 Wohneinheiten im Planungszeitraum vor. Die aktuellen Trends und Entwicklungen werden derzeit im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen evaluiert.

Georg Potschka: Welche Rolle spielt dabei die Wohnungsbauförderung?

Oberbürgermeister Jürgen Roters: - Im preiswerten geförderten Segment haben wir eine realistisch erreichbare Mindestzielzahl von 1.000 Wohneinheiten jährlich gesetzt. Da die vom Land zur Verfügung gestellten Fördermittel künftig hierfür nicht mehr ausreichen werden, hat der Rat vor Kurzem den Wiedereinstieg in die städtische Wohnungsbauförderung beschlossen. Wie Sie wissen, löst jeder Fördereuro ein Investitionsvolumen von 8 EURO aus. Die Förderung schafft den erforderlichen neuen Wohnraum, verlangsamt die Mietpreisentwicklung, schafft und erhält Arbeitsplätze und trägt zur regionalen wirtschaftlichen Entwicklung bei. Die neuen Fördermodelle und die schon erwähnte Belegungsvereinbarung haben auch die Wohnungswirtschaft davon überzeugt, dass der gefördert Wohnungsbau wieder seinen alten Stellenwert erlangen muss.

Die Förderung schafft den erforderlichen neuen Wohnraum, verlangsamt die Mietpreisentwicklung, schafft und erhält Arbeitsplätze

Städte als Partner

Paktes für Prävention! Wohnumfeld beeinflusst psycho-soziales Wohlbefinden

Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V. schließt Paktes für Prävention mit der Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz. Gesundheitsfördernde Ansätze der Wohnungsbaugenossenschaften in den Stadtteilen / Umfangreiche soziale und kulturelle Aktivitäten sowie nachbarschaftliches Miteinander

Senatorin Cornelia Prüfer-Storcks (rechts, Gesundheit und Verbraucherschutz) lobt den Paktes für Prävention mit den Hamburger Genossenschaften. Weiter im Bild der Vorstand vom Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V.: Petra Böhme, Kristina Weigel und Frank Seeger; Foto Gerd Warda

„Gesundheit braucht Orientierung, Kompetenz, Engagement und gute Hilfs- und Beratungsangebote!" Das ist das Motto des Hamburger Paktes für Prävention – einer Initiative (unter Federführung der Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz) mit dem Ziel, die Gesundheit und die damit verbundene Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger in Hamburg nachhaltig zu fördern und weiter zu verbessern. Bedeutenden Einfluss auf die Lebensqualität und auf das psycho-soziale Wohlbefinden der Bewohner hat dabei das Wohnumfeld. Wohnungsbaugenossenschaften tragen erheblich dazu bei, dass sich Stadtteile positiv entwickeln und sich die Bewohner in ihrem Wohnumfeld wohl fühlen – auch über die Gemeinschaft der Mitglieder hinaus.

Die Wohnungsbaugenossenschaften in Hamburg mit ihren rund 130.000 Wohnungen und über 200.000 Mitgliedern blicken auf eine teilweise mehr als 100-jährige Unternehmensgeschichte zurück – und sie sind mehr als einfach nur „Vermieter". Die Beiträge der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften, die eine positive Ausstrahlung auf den jeweiligen Stadtteil und eine ebenso gesundheitsfördernde Wirkung auf dessen Bewohner haben, sind so vielfältig wie die Genossenschaften selbst. Sie reichen von einem soliden und gut bewirtschafteten Wohnungsbestand und dem Erhalt von preiswertem Wohnraum, über die Schaffung von Gemeinschaftseinrichtungen, der Sicherung sozialer und infrastruktureller Dienstleistungen bis hin zur aktiven Nachbarschaftshilfe.

Internationales Jahr der Genossenschaften 2012
Wir bauen eine bessere Welt!
wohnungsbaugenossenschaften-hh.de

Wichtig ist dass die Mitglieder sich wohlfühlen

Die Aktivitäten der Wohnungsbaugenossenschaften zur Verbesserung des Wohnumfeldes liegen zum einen in umfassenden Investitionen in den Neubau und in der Sicherung eines attraktiven Wohnungsbestandes. Durch zusätzliche Investitionen in Begrünungsmaßnahmen, neue Kinderspielplätze oder die Schaffung lebendiger Infrastruktur erhöhen die Genossenschaften zudem die Wohnqualität innerhalb eines Stadtteils und in der ganzen Stadt. Aber auch gezielte Maßnahmen zum Nutzen der Wohnbevölkerung, wie zum Beispiel Mitbestimmung der Anwohner bei der Gestaltung des Wohnumfeldes (Mietergärten, Themengärten, Müllkonzepte und Gestaltung der Hauseingänge), verstärken die Identifikation mit der Nachbarschaft, dem Wohnumfeld und dem Stadtquartier.

Kooperationen in den Stadtteilen mit Kirchen, Sportvereinen, Schulen und sozialen Einrichtungen werden genutzt, um die Angebote zu erhöhen und das Zusammenleben im Stadtteil zu fördern

Die Verbesserung des Wohnumfeldes ist zum anderen unmittelbar verbunden mit der für Wohnungsbaugenossenschaften typischen „organisierten Selbsthilfe“: Sie schaffen Kommunikationsorte und -möglichkeiten, damit sich die Nachbarn kennen lernen und die neu gewonnenen Netzwerke nutzen können. Auch Kooperationen in den Stadtteilen mit Kirchen, Sportvereinen, Schulen und sozialen Einrichtungen werden genutzt, um die Angebote zu erhöhen und das Zusammenleben im Stadtteil zu fördern.

So betreiben fast alle Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften Nachbarschaftstreffs oder organisieren Nachbarschaftsfeste, aber auch Jugendarbeit und Seniorenhilfe wird geleistet. Oftmals geht dies von gemeinnützigen Vereinen oder Stiftungen aus, die von den Hamburger Genossenschaften initiiert worden sind. Diese werden zumeist ehrenamtlich geführt und arbeiten eng mit sozialen Einrichtungen anderer Träger zusammen. Finanziert werden soziale und kulturelle Aktivitäten, wie zum Beispiel der Zusammenhalt zwischen den Generationen, kulturelles Miteinander und Integration, Nachbarschaftshilfe für Jung und Alt oder die finanzielle Unterstützung von Gemeinschaftseinrichtungen. Und: In den Nachbarschaften gestalten die Genossenschaftsmitglieder die Wohn- und Lebensqualität selbst aktiv mit.

In den Nachbarschaften gestalten die Genossenschaftsmit¬glieder die Wohn- und Lebensqualität selbst aktiv mit

Maxi Pöpperl

Einige Beispiele: Gesundheitsfördernde Ansätze der Wohnungsbaugenossenschaften

Wohnungsangebote

- Neubau und Sicherung des Wohnungsbestandes zu bezahlbaren Preisen
- Barrierefreie Wohnungen
- Seniorenwohnungen mit Dienstleistungsangeboten für das Wohnen im Alter
- Demenz- und Pflegewohnungen
- Familienfreundliche Wohnungen mit Spielplätzen und Bewegungsräumen
- Wohnungen mit Nahversorgung und Dienstleistungen für alle Generationen

Partizipationsmöglichkeiten

- Teilnahmemöglichkeit der Bewohner an allen Angeboten der Wohnungsbaugenossenschaften
- Möglichkeit der Mitwirkung und Beteiligung an der Organisation der Angebote
- Mitbestimmung der Anwohner bei Gestaltung des Wohnumfeldes

Beratung
- Seniorenberatung über finanzielle Hilfen, Pflegeversicherung, dementielle Erkrankung, Vorsorgevollmacht, etc.
- Eltern-Kind-Beratung
- Familienberatung

Ernährung und Begegnung
- Nachbarschaftsfrühstück
- Sonntagsbrunch
- Mittagstisch für Kinder und Senioren
- Klönschnack bei Kaffee und Kuchen
- Kochgruppen

Bewegung und Begegnung
- Yoga, Tai-Chi, Chi-Gong
- Gymnastik, Walking, Laufen
- Tanzen
- Kinder- und Seniorenspielplätze mit Fitnessgeräten
- Bolzplatz, Streetball
- Boule

Lernen und Begegnung
- Bücherbörse
- Filmabende
- Gedächtnistraining
- Nachhilfe
- Sprachkurse
- Singen im Chor
- Spiele, Skat, Dart, Schach
- Basteln, Malen
- Theater- und Konzertbesuche
- Ausflüge

Spenden

Imelda formt ihre
Ziegel
mit der Familie. Sie baut ihr Haus in Selbsthilfe. Sie können helfen.
www.deswos.de
DESWOS
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

Investment und Rendite

IVG Research LAB 1/2012: "Shift to risk? Das Spektrum der indirekten Immobilieninvestments ändert sich"

Dr. Thomas Beyerle, Head of CS & Research bei der IVG Immobilien AG, hat dem Die Motivation für das neue Research LAB 1/2012 mit dem Titel "Shift to risk? Das Spektrum der indirekten Immobilieninvestments ändert sich" basiert auf zwei wesentlichen Impulsen: Zum einen stellt sich für Analysten die Frage, wie sich das Fondsvolumen der Offenen Immobilienpublikumsfonds in den kommenden Jahren nach der offensichtlichen Implosion dieser Produktgattung weiter entwickeln wird. Zum anderen - und dies weniger pathetisch formuliert - zahlreiche Fragen aus dem Ausland: "Was ist denn da bloß in Deutschland los bei den GOEF"? Ja, was soll man denn da Vernünftiges erzählen?

Alles berechtigte Fragen. Darin kommen letztlich weitere Aspekte, vielleicht sogar Erwartungen zum Ausdruck:

- Wohin wird das Kapital von rund 25 Mrd. € fließen, welches aktuell in den "Problemfonds" investiert bzw. eingefroren ist?
- Werden sich die deutschen Anleger nunmehr von der Immobilienklasse in der indirekten Form abwenden oder eher auf dem Risiko-Rendite-Profil nach oben rechts bewegen?
- Endlich die Perspektive, in Produkte wie REITs, Immobilienaktien oder gar Derivate stärker zu investieren?

Auch die Erwartungshaltung aus dem europäischen Ausland, dass sich die deutschen Fondsgesellschaften vielleicht sogar zurückziehen werden als Investoren? Eine international berechenbare Käufergruppe könnte langfristig wegfallen, so die Befürchtungen.

So dramatisch werden die Veränderungen sicherlich nicht ausfallen. Die Offenen Immobilienpublikumsfonds werden weiterhin eine bedeutende Größe auf der Investorenseite bleiben. Fakt ist aber auch, dass sich aktuell ein Bild aufbaut, in dem sich Immobilien als Asset-Klasse in diesen unsicheren Zeiten geradezu in einem "perfect storm " befinden - die Immobilienspezialfonds und die Gattung der Geschlossenen Immobilienfonds profitieren davon offensichtlich. Doch sei auch angemerkt, dass wir in Deutschland nur ansatzweise die Vielfalt der Möglichkeiten der indirekten Anlage in Immobilien bisher nutzen. Wir sehen daher definitiv Raum für neue Produkte, welche das Rendite-Risiko-Profil Offener Publikumsfonds reproduzieren können.

Viel Vergnügen bei der Lektüre - Thomas Beyerle

Research LAB 1/2012 mit dem Titel "Shift to risk? Das Spektrum der indirekten Immobilieninvestments ändert sich" per KLICK

... Research LAB 1/2012

Dr. Thomas Beyerle
IVG Immobilien AG Managing Director, Head of CS & Research
Zanderstraße 5, 53177 Bonn
Deutschland / Germany
Phone: +49 (0) 228 844 - 454
Fax: +49 (0) 228 844 - 6454
Mobil: +49 (0) 172 525 5909