



FOTO: STADT UND LAND

Möbeln“, „Wo soll ich mit meinem Aquarium hin?“ Zusätzlich zur regulären Mieterbetreuung hat das Wohnungsunternehmen an zentraler Stelle in der Großsiedlung einen Info-Container aufgestellt, der mit einem Mieterbetreuer besetzt ist. Auf rund 100 m<sup>2</sup> können sich Bewohner über die Gesamt-sanierungsmaßnahme informieren, die zukünftige Gestaltung der Außenanlagen kennen lernen oder die Ausstattungsvarianten der neuen Badezimmer anschauen. Auch diese Info-Box ist Ziel des Rundgangs während der Immobilien-Exkursion.

**Die städtebauliche Idee der „Stadtlandschaft“**

Die in den 1960er Jahren erbaute und nach dem englischen Philosophen John Locke benannte Großsiedlung in Berlin-Lichtenrade steht für die städtebauliche Idee der „Stadtlandschaft“. Die Gebäude wurden so angeordnet, dass alle Wohnungen Licht, Luft und Sonne haben und fast alle über einen Balkon verfügen. Weite Rasenflächen, Baumgruppen und Spielplätze bieten Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Rund 4.000 Menschen haben hier ihr Zuhause.

**Ablauf des Veranstaltungstages**

Die Teilnehmer der Immobilien-Exkursion treffen sich vormittags im Haus der HUSS-MEDIEN GmbH. Gemeinsam fährt die Gruppe mit einem Bus in die John-Locke-Siedlung nach Lichtenrade. Im Quartier werden die Exkursionsteilnehmer rund zwei Stunden lang fachkundig von einem Projektverantwortlichen der STADT UND LAND durch das Quartier und seine Gebäude geführt.

Nach einem gemeinsamen Mittagessen in der Kantine des Verlagshauses vertiefen die Teilnehmer ihre praktischen Eindrücke am Nachmittag durch mehrere Fachvorträge.

Vortrag 1: „Die John-Locke-Siedlung – Bedeutung einer Großsiedlung“; Dipl.-Ing. Ralf Protz, STADT UND LAND

Vortrag 2: „Kommunikation & Sozialmanagement – Mieterberatung und Betreuung vor der Umsetzung“, Rudolph Kujath, Geschäftsführer der Berlin SOPHIA Berlin GmbH und N.N., STADT UND LAND.

Im Anschluss an die Referate ist Zeit für Fragen und den kollegialen Erfahrungsaustausch.

Weitere Informationen und ein Anmeldeformular in diesem Heft auf den Seiten 8 und 9. Anmeldungen auch auf [www.ivv-magazin.de](http://www.ivv-magazin.de)

**Die Immobilien-Exkursion**  
Objektbesichtigungen für Entscheider der Wohnungswirtschaft

In wachsenden Städten kommt Großsiedlungen eine neue Bedeutung auf dem

Wohnungsmarkt zu. Modernisierungen sind Voraussetzung für ein besseres Image.

Immobilien-Exkursion am 30. September 2014

# Eine Großsiedlung verändert ihr Gesicht

Die IVV lädt ihre Leser gemeinsam mit der Akademie BBA zur nächsten Immobilien-Exkursion ein: Am 30. September ist die John-Locke-Siedlung in Berlin-Lichtenrade das Ziel der Besichtigung. Ein halbes Jahrhundert nach der Errichtung führt die Wohnungsgesellschaft STADT UND LAND bis 2018 eine Grundsanierung der insgesamt 1.600 Wohnungen und 13 Gewerbeeinheiten durch: Investitionsvolumen 70 Mio. €.

Nach mehr als dreijähriger Planung starteten die Sanierungsarbeiten am ersten von insgesamt drei Hochhäusern im Frühjahr 2013. In diesem Jahr laufen die Arbeiten am zweiten Hochhaus mit 200 Wohnungen. Im weiteren Verlauf werden nicht nur Wohngebäude modernisiert sondern auch das Gewerbezentrum. Der zentrale öffentliche Platz des Quartiers erhält ein neues Aussehen und wird technisch so aufgerüstet, dass hier Märkte und Veranstaltungen stattfinden können.

**Die Themen der Exkursion**

Das Sanierungsprojekt ist nicht nur logistisch und bautechnisch eine Meisterleis-

tung, sondern erfordert auch besondere Anstrengungen im Sozialmanagement. Die Exkursionsteilnehmer werden aus erster Hand sowohl die technischen Herausforderungen dieser Quartierserneuerung als auch die intensive Mieterbetreuung kennenlernen. Ein ausgeprägtes Sozialmanagement ist erforderlich, weil die Mieter während der Bauarbeiten für rund fünf Wochen ihre Wohnung verlassen müssen. STADT UND LAND setzt seine Mieter in möblierte, mit Kabelfernsehen und Internetanschluss ausgestattete Ersatzwohnungen innerhalb der John-Locke-Siedlung um.

Wie reagieren die Mieterbetreuer auf die bängigen Fragen „Wann muss ich aus meiner Wohnung raus?“, „Was passiert mit meinen

## Bürger-Aktiengesellschaft Privates Kapital für Sozialwohnungen

In Tübingen fördern Privatanleger bezahlbaren Wohnraum.

Im Rahmen eines neuen Finanzierungsmodells investieren private Anleger ihr Geld in eine Bürger-AG, diese finanziert vergleichsweise günstige Mietwohnungen in der Universitätsstadt. Der erste Neubau mit 1.200 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche ist ausgebucht. Das Projekt hat Modellcharakter. Durch den jahrelangen Förderstopp im sozialen Wohnungsbau und angesichts knapper öffentlicher Kassen sind bezahlbare Mietwohnungen in attraktiven Ballungszentren rar. Die Nachfrage liegt deutlich über dem Angebot. Privates Kapital kann helfen, diese Lücke zu schließen. In Tübingen wurde dafür mit der nestbau AG die erste „Bürger-AG“ für den Wohnungsbau gegründet. Günstig Wohnen und faire Preise lautet die Devise der Anleger, die gleich mehrere Fliegen mit einer Klappe schlagen: Schon mit einer Investition ab

1.000 € unterstützen sie regionale Strukturen und übernehmen Verantwortung. Die Anleger verzichten auf maximale Rendite, erhalten aber mit der Immobilie einen Gegenwert und Sicherheit für ihre Investition. Sie haben das gute Gefühl einer nachhaltigen Anlage, die sozialen, ethischen und ökologischen Kriterien entspricht. Die Privatanleger setzen dem Trend etwas entgegen, wonach sich Menschen mit geringem Einkommen das Wohnen in der Stadt kaum mehr leisten können. Das erste fertiggestellte Gebäude, ein hochwertiges Architektenhaus, verfügt unter anderem über ein anspruchsvolles Energiekonzept: Die solarthermische Anlage deckt 60 % des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser. Die Miete im Tübinger Objekt liegt mit rund 9 €/m<sup>2</sup> deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete für Neubauten. Für das erste Bürger-AG-finanzierte Gebäude warb die nestbau in den letzten beiden Jahren rund 1,1 Mio. €, 60 Aktionäre aus ganz Deutschland tragen die Idee mit ihren Einlagen zwischen 1.000 und 50.000 €. Das erste Objekt steht: Über 30 überwiegend junge Menschen fanden ein neues Zuhause. Mit dabei: zwei betreute

Wohngemeinschaften für Bewohner mit Handicap. Dazu kommen vier barrierefreie Gästewohnungen.

Von dem Projekt profitieren neben den Geldgebern und Mietern auch die Kommune. Sie hat mit der nestbau AG einen Partner für den Erhalt und Ausbau einer sozial ausgewogenen Bevölkerungsstruktur. Dem ersten Projekt in Tübingen sollen weitere folgen. Die „Bürger-AG“ ist auf der Suche nach Grundstücken und Bestandsgebäuden in Städten mit hohem Wohnungsbedarf.

Die nestbau AG – n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG – mit Sitz in Tübingen wurde 2010 gegründet. Sie bietet die Möglichkeit einer Kapitalanlage im Mietwohnungsbau. Die Bürger-Aktionäre finanzieren mit ihren Einlagen Wohnungen in attraktiven Ballungszentren. Diese werden unter der ortsüblichen Vergleichsmiete an Menschen mit geringerem Einkommen vergeben. Die Stimmrechte der Aktionäre sind auf maximal 5 % begrenzt – unabhängig von der Höhe der Anteile. Vorstand Gunnar Laufer ist Fachanwalt für Steuerrecht und hat ein Master-Studium „Immobilienrecht“ abgeschlossen.

ANZEIGE

## Mietkauttionen sind Hausbanksache: – schnell und einfach



Der Kautions-Service der Hausbank München bietet Immobilienverwaltern und -besitzern eine ebenso einfache wie kostengünstige Verwaltung der Mietkauttionen. Sobald das Konto eröffnet worden ist, erledigt die Hausbank München alle weiteren Schritte. Die Anlage der Mietkauttionen ist dabei immer auf dem neuesten Stand der Rechtsprechung. Mehr als 30.000 Immobilienbesitzer und Immobilienverwaltungen mit über 600.000 Mietern nutzen bereits die Vorteile des Kautions-Services der Hausbank München.

**Die Vorteile auf einen Blick:**

- gesetzeskonforme Anlage der Mietkauttionen
- direkter Zugriff auf die Kautionssumme ohne Mitwirkung des Mieters
- automatischer Versand der Steuerbescheinigungen an den Mieter
- keine Kontoführungsgebühren
- persönliche Betreuung

**Sicher:** Als Kautions-Service-Nutzer genießt der Kunde die Sicherheit einer seit Jahrzehnten auf die Verwaltung von Mietkauttionen spezialisierten Bank. Die Mietkauttion wird als Spareinlage geführt. Damit ist sie abgesichert wie ein Sparbuch. Die notwendigen Bescheinigungen und Abrechnungen werden automatisch erstellt.

**Flexibel:** Die Kautionskonten sind juristisch so gestaltet, dass Vermieter jederzeit uneingeschränkt über die Kautionssummen verfügen können. Damit sie beim Auszug des Mieters ihre Mietsicherheit auch wirklich verwenden können.

**Effizient:** Für größere Immobilienbestände und professionelle Immobilienverwalter bietet die Hausbank München den Kautions-Service als Internet-Software an. Zur Verwaltung der Mietkauttionen hat der Kunde Anschluss an das Archiv mit allen wesentlichen Dokumenten seiner Mietkautionskonten.

Bei Fragen zum Kautions-Service der Hausbank München stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung: 089 55141-434 / [verwalter@hausbank.de](mailto:verwalter@hausbank.de)

**Hausbank**