AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 109 | Oktober 2017

Editorial 3

Führung/ Kommunikation 4

Energie / Umwelt 12

Gebäude / Umfeld 17

Führung/ Kommunikation 23

Marketing 34

Sozialmanagement 36

Personalien 40

AGB
Kontakt
Impressum
Richtlinien
Mediadaten
Ihr Account

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Wärmeversorgung von Mehrfamilienhäusern mit Solarthermie lohnt sich - auch in denkmalgeschützten Gebäuden – Beispiel Freiburg

Die Einbindung von Solarthermie in die Wärmeversorgung von Mehrfamilienhäusern kann sich lohnen und ist auch in denkmalgeschützten Gebäuden möglich. Ein Beispiel aus Freiburg zeigt, wie es gehen kann - und, dass es prima funktioniert... Seite 10

"degewo Innovationspreis: Smart Up the City 2017" – 20 Teilnehmer präsentieren ihre Ideen - Die 5 Finalisten stehen fest

Die Stadt Linz zeigt Lösungen, die möglich sind „Linz verändert", lautet der omnipräsente Stadtslogan. Dazu zählen auch die großen Wohnbauprojekte und die damit verbundene Stadtplanung, die Linz in den kommenden Jahren ... Seite 25

Müllsünden auf der Spur - 17 WIRO-Männer kontrollieren auf 450 Müllstellplätzen nachlässig getrennten Abfall und sparen Betriebskosten

Papier, Tetrapaks und Essensreste sauber trennen: Laut Umweltbundesamt sind die Bundesbürger akribische Sammler und Verwerter, 87 Prozent halten Recycling für wichtig. Tatsächlich jedoch gehören alte Schuhe im Restmüll oder ... Seite 25

Sonstige Themen: Hochwasser / Elementarschadenversicherung – Jetzt NEU! Ohne Bemühen um Elementarschadenversicherung künftig keine Staatshilfen – Datensicherheit tut not: Drei Fragen an Live-Hacker Tobias Schrödel zu Datenschutz und Datensicherheit

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser
Stillstand in Berlin bis Januar, da kann auch ein Bauminister mit eigenem Ressort kaum etwas ändern

Führung / Kommunikation

4 "degewo Innovationspreis: Smart Up the City 2017" – 20 Teilnehmer präsentieren ihre Ideen - Die 5 Finalisten stehen fest

6 Digitalisierung – Fluch oder Segen für die Immobilienwirtschaft?

10 Verkehr, Quartiere, Kultur - Ettersburger Gespräch verabschiedet Strategiepapier für mehr Qualität von Infrastrukturen

Energie / Umwelt

12 Wärmeversorgung von Mehrfamilienhäusern mit Solarthermie lohnt sich - auch in denkmalgeschützten Gebäuden – Beispiel Freiburg

Gebäude / Umfeld

17 Klimawandel und Klimaresilienz, Lebenszykluskosten und -wert eines Gebäudes - EU Kommission lanciert erstes EU-weites Instrument zur Berichterstattung über die Nachhaltigkeitsleistung von Gebäuden

19 GEWOFAG stellt rund 200 Wohnungen in der Messestadt Riem fertig

21 Nahwärme, Unterflursystem zur Abfallentsorgung – Modernisierung mit Dachaufstockung und Neubau – FSB Freiburg baut für die Zukunft

Führung / Kommunikation

23 Leitungswasserschäden und Schimmelpilze – das BGH-Urteil vom 12. Juli 2017 schafft Klarheit

25 GdW-Präsident Gedaschko: Bessere Wohn- und Lebenssituation älterer Menschen muss ein Schwerpunkt des Koalitionsvertrages werden

27 Müllsünden auf der Spur - 17 WIRO-Männer kontrollieren auf 450 Müllstellplätzen nachlässig getrennten Abfall und sparen Betriebskosten

29 Hochwasser / Elementarschadenversicherung – Jetzt NEU! Ohne Bemühen um Elementarschadenversicherung künftig keine Staatshilfen

31 Datensicherheit tut not: Drei Fragen an Live-Hacker Tobias Schrödel zu Datenschutz und Datensicherheit

33 Wohnen zwischen Magnolien, Oleander und GFZ 0,7 - Wojciech Czaja besucht Wolfgang Modera, Vorstandsvorsitzender der Linzer Giwog

Marketing

34 „Marketing ist kein Selbstzweck – digitales schon gar nicht" – Sechs Fragen an mit Marketing-Konzeptioner Hanno Schmidt

Sozialmanagemenr

36 Möglichst lange selbstbestimmt in der eigenen Wohnung und dem Wohnumfeld leben – jetzt unter www.wohnenbleiben.info

38 Heißer Rost und cooles Salz: Aareon Science Camps in Mainz

Personalien

40 Insa Kübler von der Heimatwerk Hannover eG erhält das EBZ- und Wohnen in Genossenschaften-Stipendium - Glückwunsch!

42 Iris Liebgott wird neuer Kaufmännischer Vorstand der UNITAS - bisherige Vorstandssprecherin Martina Wilde geht in den Ruhestand

44 Hannes Lindhuber übernimmt Leitung Unternehmenskommunikation bei M-net

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser
Stillstand in Berlin bis Januar, da kann auch ein Bauminister mit eigenem Ressort kaum etwas ändern

Der Bürger hat gewählt, die Sitze im Bundestag sind verteilt. Jetzt geht es um die Macht. Wer kann mit wem? Wer bekommt was? Immer nach dem Motto: Wer sich zuerst bewegt, hat schon verloren?

Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOWIheute

Verloren aber haben schon die Wähler. Die Plätze im neuen Bundestag sind zwar verteilt, die neue Regierung läßt aber auf sich warten. Zügig geht anders! Erst einmal müssen sich die C-Parteien finden und verabreden: Wie taufen wir die Obergrenze um, damit der Wähler, aber auch Grün und Gelb weiterhin an Merkels Wahl-Versprechen (Mit mir gibt es keine Obergrenze) glauben.

Nein, jetzt wird noch nicht die neue Koalition verhandelt, jetzt kommt noch die Niedersachsen-Wahl und, und, und….

Machen wir es kurz! Mit einer neuen handlungsfähigen Regierung können wir erst im nächsten Jahr rechnen. Und was schlimm ist: Mit dringend geforderten Entscheidungen im Sinne der Wohnungswirtschaft sicher erst Mitte bis Ende 2018.

Dabei steht viel an!

1. Wir brauchen ein Bauministerium mit weitreichenden Befugnissen
2. Wir brauchen eine neue CO2 Strategie. Die Autoindustrie hat es mit Betrug versucht und ist aufgeflogen. Politik ist auf den Dämmwahn hereingefallen, der seit 2014 nicht mehr greift, statt gleich auch auf Anlageneffizienz zu setzen, wie die Wohnungswirtschaft es fordert.
3. Politik muss endlich das Versprechen einlösen: Wir vereinfachen die Vorschriften und Verfahren im Bau im Bund, aber auch runter bis zu den umsetzenden Gemeinden
4. … und viele weitere Punkte hier per KLICK (auf das Bild) in den Positionen des GdW zur Bundestagswahl

Keine politischen Experimente beim Wohnen
Positionen zur Bundestagswahl 2017

Tag der Wohnungswirtschaft 2016

Aber zurück zur aktuellen Ausgabe: Ob Digitalisierung - Fluch oder Segen ist, zeigt Thomas Hegel, Vorstandsvorsitzender der LEG Immobilien AG an Umsetzungen in seinem Unternehmen auf. Zum Beispiel im Umgang mit den Kunden/Mietern, den Arbeitsabläufen der Mitarbeiter, aber auch für ihn selbst als Chef. (ab Seite 6). Leitungswasserschäden sind auf dem Bau – egal ob Neubau oder Bestandsmodernisierung - das Problem Nr.1. Versicherungs-Experte Wolf-Rüdiger Senk erklärt uns das aktuelle BGH-Urteil zu Leitungswasserschäden und Schimmelpilz. (ab Seite 23)

Oktober 2017. Dies und vieles mehr lesen Sie in der neuen Ausgabe rund um die Immobilien- und Wohnungswirtschaft.

Klicken Sie mal rein, Ihr Gerd Warda

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft. Unser nächstes Heft 110 erscheint am 08. November 2017

Führung / Kommunikation

"degewo Innovationspreis: Smart Up the City 2017" – 20 Teilnehmer präsentieren ihre Ideen – Die 5 Finalisten stehen fest

Beim ersten „degewo Innovationspreis: Smart Up the City 2017" stehen die 5 Finalisten fest. Der Preis wird erstmals für anwendbare, digitale Technologien, Dienstleistungen und Geschäftsmodelle rund um die Themen Immobilienmanagement, Energieversorgung, Gebäudeautomation, Mobilität und Kommunikation vergeben. 20 Bewerber wurden von degewo zum Pitch-Event ins Telefónica BASE-CAMP nach Berlin-Mitte eingeladen, 5 qualifizierten sich für die Endrunde.

„Die Ideen aller 20 ausgewählten Start-ups zeichnen sich durch inhaltlich überzeugende Ansätze aus, die ein bestehendes Problem von Wohnungsbauunternehmen lösen könnten", so Ulrich Jursch, Geschäftsführer der degewo netzWerk GmbH und bei degewo verantwortlich für Smart City, „Die große Herausforderung ist es, aus diesen Ideen ein langfristig umsetzbares Geschäftsmodell für den Vermieter zu generieren." Dieses Potenzial sieht die Jury am ehesten bei den fünf Finalisten. „Sie haben überzeugt, weil ihre Ideen in den Augen der Jury einem breiten Anwenderkreis von Mieterinnen und Mietern nützen und für die Zwecke eines Wohnungs-bauunternehmens skalierbar sind", so Jursch weiter, „auch eine kurzfristige Anwendbarkeit spielte eine große Rolle in der Bewertung."

degewo will sich mit dem Innovationspreis einen besseren Überblick über die Start-up-Szene verschaffen und innovative Ansätze und unbekannte Geschäftsmodelle entdecken. Die Einreichungen beschäftigten sich mit den unterschiedlichsten Anwendungsbereichen: Von digitalen Nachbarschafts-Marktplätzen über Prozessmanagement Plattformen für Bau- und Instandhaltungsprojekte bis hin zu Software zur Unterstützung von Vermietungsprozessen war alles dabei.

Diese fünf Start-ups haben es geschafft:

1. Doozer | www.doozer.de
2. Housy | www.housy.de
3. MyKeys24 | www.mykeys24.com
4. Metr | www.metr.systems
5. Lift Guardian | www.hundt-consult.de

Sie erhalten auf dem Weg zum Finale professionelle Unterstützung von degewo und externen Experten: für sie findet am 12. Oktober ein Workshop und Advisory Day statt. Der Abschluss-Event, bei dem der Gewinner ermittelt wird, findet am 16. November 2017 statt. Dem Sieger winken die Durchführung eines Pilotprojekts mit degewo sowie ein Preisgeld in Höhe von 3.000 Euro. Insgesamt waren 74 Bewerbungen aus aller Welt eingegangen.

Weitere Informationen unter www.smartupthecity.berlin.

Das waren die 20 Teilnehmer beim Pitch-Event:

Housy | www.housy.de
MyKeys24 | www.mykeys24.com
Bonify | www.bonify.de
easy locker | www.easy-locker.de
Wohnungshelden | www.wohnungshelden.de
Doozer | www.doozer.de
AllThings | www.allthings.me
Pixolus | www.pixolus.de
Metr | metr.systems
Nooti | www.nootific.co.uk
Dawago | www.dawago.com
Lift Guardian | www.hundt-consult.de
Ever Real| www.everreal.co
Interface MA | www.interfacema.de
Flissade | www.flissade.com/
Sablono | www.sablono.com
Binee | www.binee.com
Casavi | www.casavi.de
Plan Radar | www.planradar.com
Seniovo | www.seniovo.de

Diese hochkarätige Jury hat entschieden: Christoph Beck, degewo-Vorstand, Björn Böhning, Leiter der Berliner Senatskanzlei und netzpolitischer Sprecher der SPD, Michael Brehm, Partner von Red-stone digital, Mark Hoffmann, Gründer und CEO des Digitalverlages Vertical Media, Sven Gábor Jánszky, Gründer und Chairman des Think-Tanks 2b AHEAD, sowie Nikolai Roth, Gründer und Geschäftsführer des Online-Maklers Maklaro und Betreiber des Szene-Blogs Prop-tech.de.

Sabrina Gohlisch

Führung / Kommunikation

Digitalisierung – Fluch oder Segen für die Immobilienwirtschaft?

Hat die Digitalisierung auch die Wohnungswirtschaft erfasst? Kann Mitarbeiter „Hard- und Software“ die Arbeitsabläufe erleichtern? Welche Einsatzbereiche stehen im Vordergrund? Müssen Mitarbeiter und Kunden in der digitalen Welt umdenken? Was wird aus der Datenflut? Viele Fragen. Wohnungswirtschaft-heute-Chefredakteur Gerd Warda im Gespräch mit Thomas Hegel, Vorstandsvorsitzender der LEG Immobilien AG.

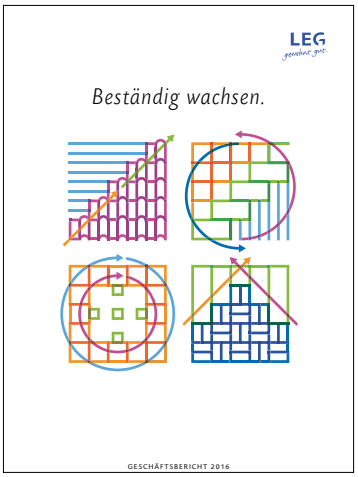
Thomas Hegel, Vorstandsvorsitzender der LEG Immobilien AG. Foto: LEG

GW: Herr Hegel, seit wann ist Digitalisierung in der Branche ein Thema?
Thomas Hegel: Vor zwei Jahren haben wir in der Wohnungswirtschaft angefangen über Digitalisierung zu reden. Damals saß ich auf dem Aareon-Kongress in Garmisch auf dem Podium, und mir wurde die Frage gestellt, was ich für die Branche erwarte. Damals war meine Antwort: Wenn es uns gelingt, das Thema Digitalisierung in die Branche zu tragen und wir bereit sind, uns zukunftsorientiert damit beschäftigen zu wollen – ich sagte bewusst „zu wollen“, und nicht „zu müssen“ – dann ist ein Prozess in Gang gesetzt, der für uns alle sehr vorteilhaft ist.

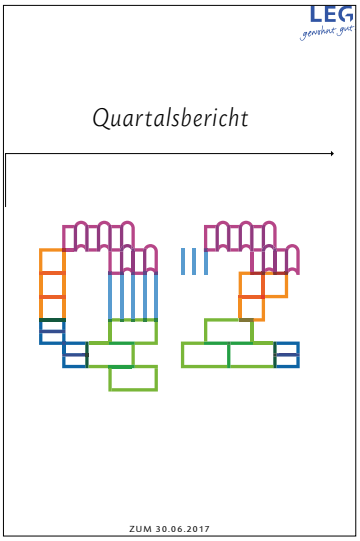
GW: Und heute…?
Thomas Hegel: …ist es gelungen. In diesem Jahr war derselbe Kongress ganz klar auf Digitalisierung ausgerichtet: Denken Sie nur an den Vortrag zum Thema Tesla. Vor fünf Jahren wäre niemand zu einem solchen Vortrag gegangen, weil niemand eine Verbindung zur Wohnungswirtschaft gesehen hätte. Ich finde es faszinierend, wie schnell sich das geändert hat. Innerhalb unserer Branche ist ein Prozess im Gange, der überraschend und befriedigend zugleich ist. Das Thema Digitalisierung ist in der Wohnungswirtschaft angekommen.

GW: Das zur Branche. Was passiert bei der digitalen Umsetzung in Ihrem Unternehmen?
Thomas Hegel: In Sachen Digitalisierung verfolgen wir bei der LEG eine ganz klare Strategie – sowohl bei alltäglichen Unternehmensprozessen, als auch in der Kommunikation mit unseren Mietern. Unsere Mieter sind aufgrund der gesamten Lebensumstände digitaler geworden. Allein durch die selbstverständliche Smartphone-Nutzung schleicht sich das ein. Nur ein Beispiel: Viele Mieter erwarten zunehmend, dass sie über eine App mit uns kommunizieren können. In Zukunft wollen und müssen wir deutlich digitaler kommunizieren. Und dieser digitale Veränderungsprozess wird auch von uns auch erwartet, ohne dass er mieterseitig explizit gefordert wird.

GW: Da sind wir wieder beim Aareon-Kongress
Thomas Hegel: Genau, im Juni haben wir dort unsere erste Mieter-App vorgestellt. Der Roll-out ist für Ende des Jahres geplant. Der Testlauf ist übrigens gut bei den ausgewählten Mietern angekommen.



Den Geschäftsbericht 2016 finden Sie hier als PDF per KLICK



Den Quartalsbericht 2 / 2017 finden Sie hier als PDF per KLICK

GW: Aber die Mieter-App ist das eine. Wie steht es im kaufmännischen Bereich?
Thomas Hegel: Hier sind es andere Umstände gewesen, die uns in der Digitalisierung vorwärtsgedrängt haben. Vor allem durch bilanzielle Umorganisationsphasen – Stichwort IFRS, HGB, USGap – ist die LEG gefordert gewesen, sich immer digitaler aufzustellen. Das hat zu einer digitalen Prozesslandschaft geführt.

GW: Was ist passiert?
Thomas Hegel: Als ich zur LEG kam waren wir froh, wenn wir unseren HGB-Abschluss einmal im Jahr im August des Folgejahres darstellen konnten. Wir sind jetzt in der Lage, den Jahresabschluss bereits ganz früh im Jahr zu kommunizieren. Und zwar innerhalb der ersten Monate. Das ist eine große Errungenschaft. Darüber hinaus geben wir jetzt Quartalsberichte heraus. Das wäre ohne digitalisierte Datenbasis und ohne digitalisierte Prozesse überhaupt nicht möglich.

GW: Aber als Aktiengesellschaft sind Sie ja zu mehr gefordert…
Thomas Hegel: Ja, dank der Transparenz, die wir durch die Digitalisierung erreichen, können wir die Jahres- und Quartalsabschlüsse immer schneller veröffentlichen. Das ist eine zwingende Voraussetzung dafür, damit wir auf dem Kapitalmarkt bestehen können. Sonst könnten wir unsere Investitionen nicht mit dem Eigenkapital, das wir auf dem Kapitalmarkt bekommen, unterlegen. Es gibt also eine direkte Verbindung zwischen Digitalisierung, Transparenz, Kapitalmarktfähigkeit und Nutzung. Die Transparenz durch die Digitalisierung ermöglicht mir die finanzielle Tragkraft, um das Heutige gut zu machen und mich für die Zukunft weiterzuentwickeln.

wohnenplus Akademie

Im Dienste der Wohnungswirtschaft

Die Wohnen Plus Akademie wurde 1990 von Robert Koch gegründet mit dem Ziel, die gemeinnützigen Bauvereinigungen durch praxisnahe Aus- und Weiterbildung zu unterstützen. Rasch konnten anerkannte ExpertInnen aus der Branche als Vortragende für Aus- und Weiterbildungsaktivitäten und andere Formate gewonnen werden. Vieles hat sich seither verändert: Die Wohnen Plus Akademie präsentiert sich heute als eigenständige GmbH mit einem großen Netzwerk von ExpertInnen, TrainerInnen, KooperationspartnerInnen und FörderInnen. Die Zusammenarbeit mit Universitäten und neue Themen bereichern das Angebot. Gleich geblieben ist das Verständnis für unsere Aufgaben: sich mit den aktuellen Fragen der Branche auseinanderzusetzen und praxistaugliche Antworten darauf zu geben.

GW: Digitalisierung verändert aber auch Arbeitsabläufe der Mitarbeiter…
Thomas Hegel: Ja, dieser Prozess erstreckt sich inzwischen auf alle Unternehmensbereiche. Durch die Umorganisationen im Rechnungswesen waren wir in der Lage, in anderen Bereichen weitere Prozesse zu finden und zu implementieren, die auf diese Transparenz einzahlen. Beispielsweise haben wir bereits 2014 unsere Hauswarte mit iPads ausgestattet. Das heißt: Wohnungsabnahmen funktionieren seitdem digital. Das, was in einer Wohnung an To-dos aufgenommen wird, wird automatisch ins System gespielt. Es gibt keine handgeschriebenen Protokolle mehr und keine zeitaufwendige Übertragung der Daten. Die Digitalisierung vereinfacht die Arbeitsabläufe. Das leben wir schon seit zwei Jahren. Auch das treiben wir sukzessive weiter strategisch voran.

GW: …..und heute?
Thomas Hegel: Unsere letzte große Umorganisation war die Implementierung eines zentralen Kundenservices. Dieser gibt den Mitarbeitern vor Ort die Möglichkeit, sich viel stärker als bisher auf ihre Aufgaben vor Ort zu konzentrieren. Die Anfragen der Neu- und Bestandsmieter kommen heute zentral rein. Das funktioniert auf digitaler Basis. Das heißt: Der zentrale Kundenservice hat alle Mieterakten digital vorliegen. Wenn einer unserer Mieter anruft, verfügt der, der den Hörer abnimmt, sofort über die vollständigen Kundendaten. Der Mitarbeiter kann dem Mieter sofort helfen. Er kann zum Beispiel noch während des Telefonats eine Mieterbescheinigung an den Kunden schicken. Oder er kann auf dem sogenannten Second Level ein Ticket einstellen. Diese „Tickets“ sind im Grunde eine Art To-do-Liste mit dem Kundenanliegen. Diese Tickets sind für alle Zuständigen digital einsehbar und werden von unseren Mitarbeitern rasch abgearbeitet.

Das ist eine gewaltige Veränderung in unseren Arbeitsabläufen. Und wir sind mit der Implementierung noch nicht ganz durch. An der ein- oder anderen Stelle hakt es noch ein wenig. Aber es funktioniert insgesamt gut, so dass wir jetzt dadurch schon heute eine deutlich höhere Erreichbarkeit geschaffen haben als vor der Umstellung.

GW: Was meinen Sie mit: Es hakt….?
Thomas Hegel: Transparenz schafft Angriffsflächen. Lassen Sie es mich mit einem Beispiel erklären: Wenn Sie bei einem Arzt 30 Minuten im Wartezimmer sitzen, haben die meisten Menschen das Gefühl nicht lange gewartet zu haben. Wenn dieselben Menschen statt dessen ihren Arzt anrufen und dann zehn Minuten in der Wartschleife hängen, dann haben sie das Gefühl, dass der Arzt sie lange warten lässt – obwohl es doch schneller geht. Was ich sagen will, wir müssen noch ein bisschen am Erwartungsmanagement arbeiten.

GW: Wie zeigt sich das?
Thomas Hegel: Es passiert schon mal, dass in einem Haus morgens der Aufzug ausfällt und mittags noch nicht repariert ist. Dann erhalten wir Anrufe: „Wie kann es sein, dass der Aufzug noch nicht repariert ist?“ Das ist der Nachteil der digitalisierten Prozesse. Wir haben uns alle daran gewöhnt, dass es eine zeitgleiche Reaktion gibt. Doch manche Dinge brauchen immer noch ihre Zeit. Da werden wir noch mehr Aufklärungsarbeit leisten müssen.

GW: Das bremst Sie aber doch nicht in der Umsetzung neuer digitaler Ideen?
Thomas Hegel: Nein! Im Mai haben wir nun auch automatisierte E-Mail und Messenger-Dienste eingeführt. Damit können uns die Mieter automatisierte Nachrichten schicken oder sich bei einem digitalen Gesprächspartner über eine neu angebotene Wohnung erkundigen. Das hat eingeschlagen wie eine Bombe. Die Kunden sind begeistert. Die Digitalisierungsprozesse ermöglichen es uns tatsächlich, Kunden zufriedener zu machen, aber auch die Mitarbeiter. Die Mitarbeiter sind heute nicht mehr so „zerrissen“ im „Abarbeiten“ der Mieterwünsche. Der traditionelle Kundenbetreuer hat immer darunter gelitten, dass er alles auf einmal zu erledigen hatte: das Telefon klingelt, dabei müsste ich eigentlich zu meinem Termin beim Mieter. Und ich müsste noch mit dem Handwerker sprechen, denn ein anderer Mieter wartet auf die Antwort und, und, und ... Das wurde nun systematisch entflochten. Dies ist ein entscheidender Vorteil der Digitalisierung.

GW: Lassen Sie uns mal technisch werden.
Warten Sie Ihre Heizanlagen auch digital und was sonst noch?
Thomas Hegel: Wir haben ein Tochterunternehmen, das zuständig für die Bewirtschaftung und Wartung der vielen Heizanlagen ist. Die Wartung sowie die Heizungsfernüberwachung sollen zukünftig über eine digitale Datenbank gesteuert werden. Die Herausforderung besteht aktuell darin, dass die LEG viele kleine Heizanlagen besitzt, welche bei Aufschaltung mit bestehenden Konzepten unwirtschaftlich sind. Hier arbeiten wir aktuell an alternativen Systemen. Jede einzelne Heizanlage soll ständig Prozessdaten an einen Zentralcomputer liefern, diese Daten werden mit den Sollzahlen für Vorlauf, Rücklauf und Ventile etc. abgeglichen, um Störungen frühzeitig zu vermeiden oder erkennen zu können. Bei einer Störung kann so sehr viel leichter festgestellt werden, worin das Problem liegt. Der Monteur, der dann ausgesandt wird, weiß also noch bevor er den Heizungskeller betritt, wo genau das Problem liegen könnte und welche Ersatzteile er sehr wahrscheinlich braucht, um die Störung beheben zu können.

Weitere wichtige technische Bereiche, in denen die Digitalisierung eine große Rolle spielt, sind das Beheben kleinerer Störungen und Schäden, Defekte und Abnutzungen, die ja alle schnell in Ordnung gebracht werden müssen. Ein riesiger Bereich, denn irgendwo ist immer irgendwas defekt. Sicherheit ist ein weiteres Thema: Chiptechnik für Haustüren, oder Ambient Assistent Living, das Konzept, das älteren Menschen ermöglichen soll, so lange wie möglich in ihren eigenen vier Wänden leben zu können. Auch im Bereich Künstliche Intelligenz (KI) arbeiten wir an weiteren Themen. Hier sind unter anderem die Überlegung, die Betriebskostenabrechnung zu automatisieren sowie die bisher eingeschränkte Suchfunktion in unserem Datenbestand mit KI-Komponenten auf Mieterdaten und Dokumenten zu erweitern, zu nennen.

GW: Wie sieht Wohnen der Zukunft aus?
Thomas Hegel: Viele denken bei Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft erst einmal an die digitale Möglichkeit der Heizkostenabrechnung und vor allem an das Thema „Smart Home“. Wir sind aber der Auffassung, dass das noch mit Vorsicht zu genießen ist. Das kann sich noch nicht jeder leisten. Aber wir müssen zukünftig in der Lage sein, solche Themen zu managen. Wir haben bei der LEG eine Taskforce-Digitalisierung. Diese fragt sich permanent, was erwartet der Mieter der Zukunft von uns. Er erwartet vernetzte Gegenstände in seiner Wohnung – Licht- und Rollladensteuerung zum Beispiel. Das ist jetzt noch relativ teuer.

Als Wohnungswirtschaft müssen wir aber auch sehr bewusst darauf achten, dass die Daten, die durch die Digitalisierung im technischen Bereich produziert werden, einzig und allein im Interesse unserer Kunden genutzt werden. Wenn ich die Mieterinteressen missachte, missachte ich auch meine wirtschaftlichen Interessen. Wenn wir das verinnerlichen und umsetzen, dann können wir als Wohnungswirtschaft die Digitalisierung erfolgreich für uns und unsere Kunden nutzen.

Herr Hegel, vielen Dank für das Gespräch.

Führung / Kommunikation

Verkehr, Quartiere, Kultur – Ettersburger Gespräch verabschiedet Strategiepapier für mehr Qualität von Infrastrukturen

„Bei der Sanierung und Entwicklung von Infrastrukturen können entscheidende Ankerpunkte gesetzt werden, durch gute Planung und Gestaltung die Lebensqualität aller maßgeblich zu verbessern“, sagte Reiner Nagel, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur. „Verkehr, Quartier und Kultur müssen dabei als konditionierende Standortfaktoren zusammengedacht werden.“ Baustaatssekretär Gunther Adler forderte „mehr Planungsqualität, mehr Wettbewerb und mehr Beteiligung“.

© Axel Clemens für die Bundesstiftung Baukultur

Am 21. und 22. September 2017 trafen sich 100 Entscheider aus Politik, Bau- und Immobilienbranche auf Schloss Ettersburg bei Weimar. Sie diskutierten das Thema „Verkehr, Quartier, Kultur. Die neuen Infrastrukturen bauen“ anhand von aktuellen Praxisbeispielen wie der Elbphilharmonie Hamburg oder der Düsseldorfer U-Bahnstrecke Wehrhahn-Linie. Dabei beleuchteten kommunale Projektleiter, Architekten und Ingenieure aus unterschiedlichen Blickwinkeln die Herausforderungen umfassender Bauvorhaben. Die Prozessqualität sei entscheidend für das Gelingen komplexer Infrastrukturprojekte. Bereits in der Vorbereitungsphase, der sogenannten Phase Null, sollten alle Beteiligten mit einbezogen werden, um partnerschaftlich zum Ziel zu gelangen. Allgemeingültige Lösungen gebe es nicht: Jedes Projekt erfordere ein Aushandeln der Beteiligten und den unbedingten Willen der am Bau Beteiligten zum Bauwerk, um lösungsorientiert und zielgerichtet zu agieren.

ETTERSBURGER GESPRÄCH 2017

Das Strategiepapier Ettersburger Gespräch 2017 finden Sie hier als PDF per KLICK

Strategiepapier zum Ettersburger Gespräch 2017

Zum Abschluss des Ettersburger Gesprächs verabschiedete der interdisziplinäre Kreis einvernehmlich ein Strategiepapier. Darin appellieren die 100 Bauschaffenden an die Verantwortlichen aus Politik und Gesellschaft, die bauliche Qualität der Lebensräume zu optimieren und formuliert hierzu drei Thesen:

- Verkehr – integriert planen, bauen und unterhalten: Ganzheitliche, partnerschaftliche und digitalisierte Planungsprozesse erzielen im Ergebnis funktional, gestalterisch und technisch bessere Lösungen.

- Quartiere – durch Mischung städtebaulich gestalten: Erneuerung und Ausbau von Quartiersinfrastruktur muss als aktive Gestaltungsaufgabe begriffen werden. Die Entwicklung und dauerhafte Nutzung lebenswerter Quartiere gelingt durch integriertes Planen, Bauen und Betreiben.

- Kultur – als Impuls für Stadtentwicklung und Baukultur nutzen: Weitsichtige Investitionen in Kultur- und Bildungsstandorte stärken Zusammenhalt und Zukunftsfähigkeit der Gesellschaft und sind maßstabsbildender Träger von Baukultur.

Anneke Holz, Sabrina Ginter

Save-the-date: Das nächste Ettersburger Gespräch findet am 20. und 21. September 2018 auf Schloss Ettersburg bei Weimar statt.
Foto: Stiftung Baukultur

Energie / Umwelt

Wärmeversorgung von Mehrfamilienhäusern mit Solarthermie lohnt sich – auch in denkmalgeschützten Gebäuden – Beispiel Freiburg

Die Einbindung von Solarthermie in die Wärmeversorgung von Mehrfamilienhäusern kann sich lohnen und ist auch in denkmalgeschützten Gebäuden möglich. Ein Beispiel aus Freiburg zeigt, wie es gehen kann - und, dass es prima funktioniert. Die erneuerbaren Energien spielen im Wärmebereich bislang nur eine untergeordnete Rolle: 2016 lag ihr Anteil am Gesamtwärmeverbrauch wie im Jahr zuvor bei nur rund 13 % - der Großteil hiervon entfiel auf die Nutzung der Biomasse. Solarthermie trägt bezogen auf den gesamten Wärmeverbrauch in Deutschland bislang nur knapp 5 % bei.

Eine denkmalgeschützte Wohnanlage des Bauvereins Breisgau aus den Jahren 1903, 1904 mit 92 Wohnungen ist auch ohne Fassadendämmung bezahlbar komfortabel beheizbar. Foto: Marcus Brian

In Politik und Wissenschaft besteht Konsens, dass der Anteil erneuerbarer Wärme im Wärmemarkt substantiell gesteigert werden muss, wenn Deutschland seine Klimaschutzverpflichtungen erreichen will. Die Solarthermie kommt hier eine besondere Bedeutung zu. Insbesondere das Potenzial für Solarwärmeanlagen auf Mehrfamilienhäusern ist beachtlich: Von besonderer Bedeutung hierbei sind Gebäude mit drei bis zwölf Wohneinheiten von Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften, privaten Vermietern sowie gewerblichen Nutzern, da sie rund 90 % des Mehrfamilienhausbestands ausmachen und immerhin 80 % aller Mietwohnungen umfassen! In neu errichteten Mehrfamilienhäusern wird die Solarthermie bereits relativ rege genutzt - immerhin Rund ein Drittel der Neubauten wird derzeit mit Solarthermieanlagen zur Warmwasserbereitung und/oder Unterstützung der Heizung ausgestattet. Im Bestandsbau allerdings steckt noch viel Potenzial: Wie die Zahlen des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) zeigen, betrafen nur knapp 9 % der in den vergangenen Jahren eingereichten Förderanträge Mehrfamilienhäuser. Selbst wenn man das ins Verhältnis zur höheren Anzahl von Einfamilienhäusern in Deutschland setzt,

werden für Einfamilienhäuser immer noch fast vier Mal so viele Anträge gestellt. Erstaunlich allemal, da es attraktive Förderungen für Solarthermie auf Mehrfamilienhäuser gibt: Bei Solaranlagen, die zum Beispiel sowohl Warmwasser als Heizwärme produzieren, schießt das BAFA 200 Euro pro Quadratmeter Kollektorfläche zu. Die Stadt Freiburg will erreichen, dass dieses Potential zukünftig besser erschlossen wird. „Denn nur, wenn die Solarthermie ihren Platz auch in der Wärmeversorgung von größeren Wohnhäusern findet, wird mittelfristig die Wärmewende gelingen können", betont Gerda Stuchlik, Umweltbürgermeisterin in Freiburg. Deshalb wurde von der Stadt ein Solarthermie-Demonstrationsprojekt initiiert, das vom Badenova Innovationsfonds gefördert und vom Bauverein Breisgau in Freiburg umgesetzt wurde. Fachlich begleitet wurde das Projekt vom Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme ISE. Mit Fördermitteln von rund 185.000 Euro gehört das Projekt beim Badenova Innovationsfonds zu den am höchsten dotierten Vorhaben. „Die Klimaziele können ohne den verstärkten Einsatz erneuerbarer Wärme insbesondere im Mehrgeschosswohnungsbau nicht erreicht werden. Deshalb war uns wichtig, dass dieses Projekt realisiert wird und man an seinem Beispiel zeigen kann: Auch große Mehrfamilienhäuser können solar beheizt werden – sogar dann, wenn sie denkmalgeschützt sind", sagt Richard Tuth vom Badenova Innovationsfonds.

Ausgewählt für das Pilotvorhaben wurde ein denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus-Ensemble, das 1903 bis 1904 erbaut wurde und insgesamt 92 Wohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten umfasst. Die Wohn- und Nutzfläche liegt bei ca. 5.000 Quadratmeter. Bis zur Neugestaltung der Wärmeversorgung nutzten die meisten Mieter für Warmwasserbereitung und Heizung eine Gasetagenheizung, manche Wohnungen wurden sogar noch mit Einzelöfen beheizt. Der Wärmebedarf des gesamten Ensembles beträgt rund 630 MWh pro Jahr. Eine Fassadendämmung ist aus Denkmalschutzgründen nicht möglich. Ziel des Bauvereins war es, die Einzelfeuerstellen durch eine zentrale Wärmeversorgung über ein Mikrowärmenetz zu ersetzen und dabei eine große Solarthermieanlage einzubinden. Der ursprüngliche Plan, die Kollektoren in das Dach zu integrieren, wurde nach Intervention des Denkmalschutzamts aufgegeben. Dessen Vorgabe war, dass die Solaranlage eindeutig als nicht zum Haus gehörend wahrgenommen werden soll und zudem auch problemlos wieder zu entfernen ist.

Das Gesamtheizsystem wurde 2015 in Betrieb genommen. Es besteht aus einem Mikrowärmenetz mit zehn Wärmespeichern, die jeweils 1200 bis 1700 Liter Wasser fassen, aus 76 Flachkollektoren mit einer Gesamtfläche von 191 Quadratmetern und einer Nennleistung von ca. 150 kWth, einem Blockheizkraftwerk mit Leistungen von 20 kWel und 47 kWth sowie einem gasbetriebenen Spitzenlastkessel mit 450 kW Leistung. Hinzu kommt eine Wärmeübergabestation in jeder Wohnung. Mit den Übergabestationen hat man nicht nur das Legionellen-Problem gelöst, sondern kann auch den Verbrauch von Wasser und Wärmeverbrauch gerechter und einfacher abrechnen.

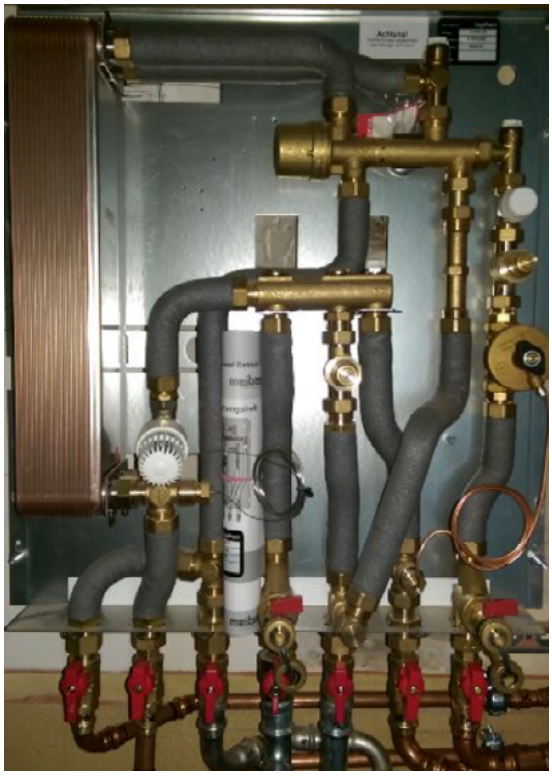
Übergabe Solarwärme, Solarthermie. Foto: Marhus Brian

Das Wärmemanagement erfolgt über dezentrale Kontrollsysteme und ist so ausgerichtet, dass die Solarwärme sowohl bevorzugt eingespeist als auch dezentral verbraucht wird. Da das BHKW vergleichsweise klein ausgelegt ist, kann es fast ganzjährig unter Volllast betrieben werden. Der dadurch erzeugte Strom wird den Mietern über eine Tochtergesellschaft des Bauvereins für den Eigenverbrauch angeboten und ist dabei einige Cent günstiger als der Öko-Tarif des örtlichen Energieversorgers Badenova. Das Angebot stieß auf großes Interesse: Fast drei Viertel der Mieter haben inzwischen gewechselt.

Damit Solaranlage und BHKW effizient arbeiten können, sollte die Zirkulationsmenge zur Warmhaltung des Netzes gering und die Rücklauftemperatur im Heizungsnetz möglichst tief sein. In den meisten Teilen des Ensembles liegt sie bei rund 40 Grad. Um dies zu erreichen, mussten die verwendeten Wohnungsübergabestationen vom Hersteller an einer Stelle modifiziert werden: Ergänzend zum vorhandenen hydraulischen Mengenregler (PM-Regler) wurde in die heizungsseitige Rücklaufleitung des Brauchwasserwärmetauschers ein Brauchwasserthermostatventil mit Fernfühler im Warmwasseraustritt eingebaut. Hierdurch konnte auch bei kleineren und kurzzeitigen Zapfvorgängen die Rücklauftemperatur während der Warmwasserbereitung bei unter 20 Grad gehalten werden. Ohne dieses Bauteil steigt die Rücklauftemperatur deutlich an. Für Ewald Zink von der TGA Planungsgruppe in Freiburg, der die Haustechnik geplant hat, hat dieses kleine Bauteil eine entscheidende Bedeutung für das Wohl und Wehe des Gesamtsystems: „Nur über einen temperaturgesteuerten Regler kann die Rücklauftemperatur konstant niedrig und damit die Temperaturspreizung im Speicher hoch gehalten werden.“ Inzwischen weiß er, dass einige Hersteller diese Art der Durchflussregelung serienmäßig in ihre Wärmeübergabestationen einbauen, unter anderem die Firmen Danfos und Pewo.

Ein weiterer Erfolgsfaktor war die vollständige regelungstechnische Vernetzung der Solarthermie, der BHKW- und Kesselanlage sowie des hydraulischen Netzes mit Pumpen, Ventilen und Fernüberwachungssystem. Die Kosten für das ganze System lagen bei rund 1,26 Millionen Euro, ca. 115.000 Euro davon schlugen für die Solarkollektoren und Solarstationen zu Buche, das BHKW mit etwa 62.000 Euro.

Wie sich nach über einjähriger Betriebserfahrung zeigt, funktioniert das Zusammenspiel der einzelnen Wärmequellen und das Management des Mikrowärmenetzes reibungslos. Wesentliche Erkenntnisse aus dem bisherigen Betrieb sind:



Wohnungsübergabestation Solarthermie.
Foto: Marcus Brian

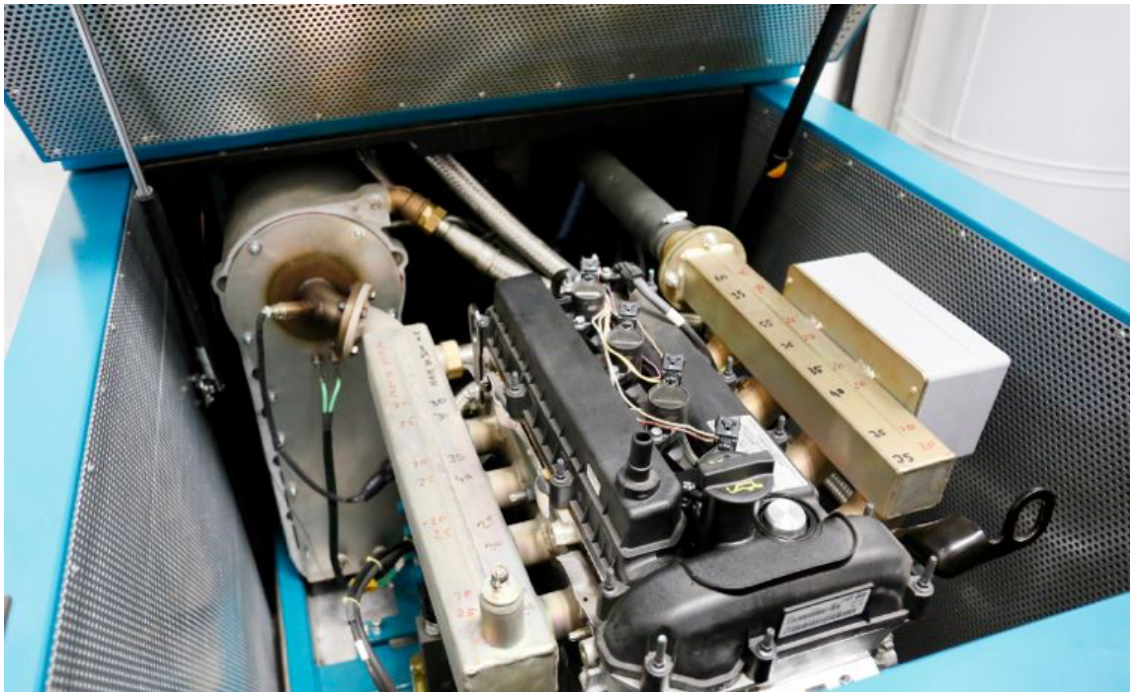
- Sehr tiefe Rücklauftemperaturen sowohl im Sommer bei der Warmwasserbereitung als auch im Winter in Verbindung mit der bestehenden Raumheizung erlauben einen hocheffizienten Betrieb des Gesamtsystems. Um dies zu gewährleisten braucht es Übergabestationen, in denen der Durchfluss nicht über die Menge, sondern über die Temperatur des Rücklaufs gesteuert werden.
- Der solare Wärmeertrag von 59 MWh deckt rund 10 % des Gesamtwärmeverbrauchs des Gebäudekomplexes. In den Sommermonaten liegt der solare Deckungsanteil sogar bei über 60 %.
- Das BHKW steuerte rund 48 % der benötigten Wärmemenge bei, 42 % wurden durch den Spitzenlastkessel abgedeckt.
- Die prognostizierte Laufzeit des BHKW wurde um 8 % übertroffen. Die Laufzeit im Jahr 2016 betrug rund 6150 Stunden – d. h. 70 % des Jahres läuft das BHKW unter Volllast.
- Der gemessene Gesamtwirkungsgrad des BHKW beträgt im Jahresmittel gut 97 %! (30 % elektrisch, 67% thermisch).
- Mehr als 75 % der Mieter beziehen Mieterstrom. Deren Stromverbrauch wurde zu 71 % durch das BHKW gedeckt.

Die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes des Bundes (EEWärmeG) waren für das Projekt unerheblich, da das Gesetz nur bei Neubauten greift. Nicht so das fast namensgleiche Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) in Baden-Württemberg. Dieses betrifft auch Bestandsgebäude und schreibt vor, dass beim Einbau einer zentralen Heizung 15 % der Jahreswärme regenerativ erzeugt werden müssen. Allein mit der Solaranlage hätte man diese Vorgabe nicht ganz erfüllen können, da sie „nur“ rund 10 % der benötigten Jahreswärme liefert. Das EWärmeG sieht allerdings sogenannte „Erfüllungsoptionen“ vor, mit denen der nötige Regenerativ-Anteil reduziert werden kann. Eine dieser Optionen ist der Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung. Bis zu einer elektrischen Leistung von 20 kW werden die gesetzlichen Anforderungen vollständig erfüllt, wenn das BHKW mindestens 15 kWh elektrische Arbeit pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr erzeugt. Tatsächlich produzierte das in der Emmendinger Straße installierte BHKW im Jahr 2016 mehr als 25 kWh/m2, also weitaus mehr als gesetzlich gefordert.

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



Der durch das BHKW erzeugte Strom wird preisgünstig an die Mieter "verkauft". Foto: Marcus Brian

„Wir sind sehr zufrieden mit der neuen, innovativen Wärmeversorgung in unserem Gebäudeensemble in der Emmendinger Straße", resümiert Michael Simon, Leiter der Bauabteilung beim Bauverein Breisgau gut ein Jahr nach Inbetriebnahme des Wärmenetzes. Auch die Mieter können es sein, denn die Versorgung mit Wärme und Warmwasser ist angesichts des Gebäudealters sehr günstig: „Pro Quadratmeter lag der Jahres-Mischpreis 2016 inklusive der Mehrwertsteuer bei 12,75 Euro", so Simon. Der Preis wurde ermittelt, indem die angefallenen und allen Mietern in Rechnung gestellten Arbeitspreise, Grundpreise und Messpreise des Jahres 2016 durch die gesamte beheizte Fläche geteilt wurde. Im Preis enthalten sind alle den Mietern in Rechnung gestellten Kosten für die Erzeugung, Verteilung und den Verbrauch der Wärme zur Beheizung der Flächen und zur Erzeugung des Warmwassers. Gemäß dem „Heizspiegel für Deutschland", der von co2online in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund jährlich erstellt wird, lagen die durchschnittlichen Heizkosten bei der Versorgung mit Fernwärme bei 13,80 Euro pro Quadratmeter.

Auch der Verkauf des BHKW-Stroms an die Mieter hat sich ausgesprochen positiv entwickelt – obwohl das Thema Mieterstrom absolutes Neuland für die Wohnungsgenossenschaft war. Das Tüfteln an einem passenden Modell jedenfalls hat sich gelohnt: „Bereits drei Viertel aller Mieter beziehen den preisgünstigen Strom aus eigener Herstellung", zeigt sich Simon erfreut. Er könnte sich vorstellen, dass dieses Modell auch in anderen Gebäuden des Bauvereins zum Zuge kommt oder vielleicht bei anderen Gebäudeeigentümern Schule macht: „Ich würde mich freuen, wenn andere Wohnungsgesellschaften, Baugenossenschaften oder sonstige Eigentümer von Mehrfamilienhäusern unser Pilotprojekt zum Anlass nähmen und bei der Erneuerung ihrer Wärmeversorgung die Solarthermie und die Einbindung eines BHKW in Betracht zögen." Dies ist auch das erklärte Ziel des Fördermittelgebers: „Wir fördern in diesem Fall nicht nur die technische Innovation, sondern auch die begleitende Öffentlichkeitsarbeit. So wollen wir erreichen, dass das Projekt Schule macht", betont Richard Tuth vom Badenova Innovationsfonds.

Marcus Brian,

Fachjournalist,
Freiburg im Breisgau

Gebäude / Umfeld

Klimawandel und Klimaresilienz, Lebenszykluskosten und -wert eines Gebäudes – EU Kommission lanciert erstes EU-weites Instrument zur Berichterstattung über die Nachhaltigkeitsleistung von Gebäuden

Die Europäische Kommission hat die Pilotphase für „Level(s)“ eingeleitet, einen neuen EU-Rahmen für nachhaltige Gebäude, der zum Wandel im Bausektor beitragen wird. Es ist das erste Instrument dieser Art, das zur Verwendung in ganz Europa entwickelt wurde. Kommissar Karmenu Vella, zuständig für Umwelt, Meerespolitik und Fischerei, erklärte: „Level(s) kann zur Entwicklung einer nachhaltig bebauten Umwelt in ganz Europa beitragen und den Übergang zur Kreislaufwirtschaft fördern. Wir lancieren diesen Rahmen für den Bausektor und demonstrieren damit die Führungsrolle Europas in der Welt. Dies ist ein bedeutender Schritt hin zu einem ressourceneffizienteren und wettbewerbsfähigeren Bausektor in Europa.“

Level(s) ist das Ergebnis einer breit angelegten Konsultation mit der Branche und dem öffentlichen Sektor. Es stellt Leistungsindikatoren für Bereiche wie Treibhausgasemissionen, Ressourcen- und Wassereffizienz sowie Gesundheit und Wohlbefinden in den Mittelpunkt. Ziel ist die Schaffung einer „gemeinsamen Sprache“ zum Thema „Nachhaltiges Bauen in der Praxis“, wobei die Debatte über bloße Energieeffizienz hinausgeht. Die nun beginnende Testphase von Level(s) läuft bis 2019. Alle Träger von Bauprojekten sind eingeladen, mehr über das neue Instrument zu erfahren und es zu testen. Die Europäische Kommission wird technische Unterstützung für diejenigen anbieten, die alle oder einzelne Teile von Level(s) anwenden.

Eine gemeinsame „grüne“ Sprache

James Drinkwater, Direktor des europäischen Regionalnetzwerks des World Green Building Council, erklärte: „Dies ist ein klares Signal an den Markt, dass nachhaltiges Bauen von der Nische zur Norm wird. Mit der Errichtung von Niedrigstenergiegebäuden in ganz Europa als gemeinsamem Ziel ist die gesamte Branche in Bewegung geraten, und dass wir beim Thema „nachhaltiges“ Bauen nun über eine gemeinsame Sprache verfügen, hilft uns dabei, einen Wandel in der Mainstream-Praxis herbeizuführen.“

Level(s) ist ein quelloffener Bewertungsrahmen, der von der Europäischen Kommission in enger Zusammenarbeit mit wichtigen Akteuren wie Skanska, Saint-Gobain, Sustainable Building Alliance und Green Building Councils entwickelt wurde.

Zur Unterstützung der Pilotphase wurden zwei technische Orientierungsberichte veröffentlicht. Der erste technische Bericht enthält eine Einführung in Level(s) und erläutert, wie dieses funktioniert. Der zweite technische Bericht enthält detaillierte Anleitungen für Leistungsbewertungen mithilfe von Level(s). Für Organisationen, die Level(s) testen wollen, veranstaltet die Kommission am 4. Dezember 2017 in Brüssel einen Pilotworkshop.

European Commission

Um Ihr Interesse am Testen von Level(s) zu bekunden: http://ec.europa.eu/eusurvey/runner/Levels

Um Ihr Interesse an einer Teilnahme am Pilotworkshop im Dezember in Brüssel zu bekunden, schreiben Sie an europe@worldgbc.org.

Hintergrund

Level(s) hebt auf die wichtigsten Aspekte der Leistung eines Gebäudes ab und bietet einfachen Zugang für alle, die nachhaltiger bauen wollen. Zu diesen Aspekten zählen: Treibhausgasemissionen während des gesamten Lebenszyklus des Gebäudes, ressourceneffiziente Stoffkreisläufe, effiziente Nutzung der Wasserressourcen, gesunde und das Wohlbefinden fördernde Räume, Anpassung an den Klimawandel und Klimaresilienz, Lebenszykluskosten und -wert eines Gebäudes. Jeder Indikator von Level(s) verknüpft die Auswirkungen eines Gebäudes mit den EU-Prioritäten für die Kreislaufwirtschaft, und der Rahmen erweitert die Agenda der Baubranche und richtet sie darauf aus, mehr UN-Nachhaltigkeitsziele zu verwirklichen.

RED.

PREMIUM-SPONSOREN: ista · Dr. Adams Consulting · JUNKERS · BOSCH · KERMI · innogy · Roto Das Dachfenster. · GRUNDFOS

Gebäude / Umfeld

GEWOFAG stellt rund 200 Wohnungen in der Messestadt Riem fertig

Die Messestadt Riem wächst weiter: Die GEWOFAG hat 198 neue Wohnungen und eine Kinderkrippe auf zwei Baufeldern in Münchens jüngstem Viertel fertigstellt. Die Wohnungen zwischen Edinburghplatz und Londonstraße sind bereits bezogen, die Krippe hat ihren Betrieb zum 11. September 2017 aufgenommen. Im Frühjahr 2015 hatte die GEWOFAG mit dem Bau auf den beiden Baufeldern im 4. Bauabschnitt der Messestadt begonnen. Insgesamt hat die GEWOFAG rund 45 Mio. Euro in die Gebäude investiert.

Die neuen Wohnungen der GEWOFAG in der Messestadt Riem. Foto: Roland Weegen

„Ich freue mich, dass wir weitere 200 Wohnungen für München bereitstellen können. Die GEWOFAG ist hier in der Messestadt mit einem Mieterzentrum präsent und betreut bereits die Mieterinnen und Mieter der anderen 1.200 GEWOFAG-Wohnungen. Wir heißen die neuen Bewohnerinnen und Bewohner herzlich willkommen und wünschen ihnen ein gutes Ein- und Zusammenleben“, so Dr. Klaus-Michael Dengler, Sprecher der Geschäftsführung der GEWOFAG.

Die Wohnungen sind nach dem Kommunalen Wohnungsbauprogramm der Landeshauptstadt München (KomPro/ A und KomPro/ B) gefördert und verteilen sich auf elf Punkthäuser mit drei bis fünf Geschossen. Sie gruppieren sich um zwei begrünte Innenhöfe mit Spielmöglichkeiten für Kinder. Vergeben wurden die Wohnungen über das Amt für Wohnen und Migration der Landeshauptstadt München.

Lageplan der neuen GEWOFAG-Gebäude zwischen Edinburghplatz und Londonstraße. (Grafik: Grassinger Emrich Architekten und de la Ossa Architekten

Die GEWOFAG hat die Wohnungen nach einem Entwurf der Architektengemeinschaft Grassinger Emrich und de la Ossa, München, mit Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten gebaut. Die notwendige soziale Infrastruktur in der Anlage schuf die kommunale Wohnungsbaugesellschaft mit dem Bau einer dreigruppigen Kinderkrippe am Edinburghplatz 18. Ein Gemeinschaftsraum bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit zu gemeinsamen Feiern und Veranstaltungen. Zwei Tiefgaragen bieten insgesamt 118 Stellplätze. Direkt an der U-Bahn-Station Messestadt Ost plant die GEWOFAG eine weitere Wohnanlage mit 218 neuen Wohnungen, unter anderem für Auszubildende und Studenten. Zusätzlich baut die Wohnungsbaugesellschaft hier ein Gesundheitszentrum, eine Stadtteilbibliothek, ein Bildungslokal, einen Streetwork-Standort und ein Jugendcafé. Die zugehörige Tiefgarage wird 139 Stellplätze bieten.

Sabine Sommer

GEWOFAG

Die GEWOFAG ist eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft und mit ca. 36.000 Wohnungen und Gewerbeeinheiten Münchens größte Vermieterin. Sie stellt seit rund 90 Jahren den Münchner Bürgerinnen und Bürgern Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung und bietet damit Alternativen im angespannten Münchner Wohnungsmarkt. Neben Neubau und Vermietung sind die Sanierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands die wichtigsten Aufgaben der GEWOFAG.

Gebäude / Umfeld

Nahwärme, Unterflursystem zur Abfallentsorgung – Modernisierung mit Dachaufstockung und Neubau – FSB Freiburg baut für die Zukunft

Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) hat zum Richtfest für den ersten Bauabschnitt mit 30 geförderten Mietwohnungen in der Belchenstraße eingeladen. Gemeinsam mit Freiburgs Oberbürgermeister Dr. Dieter Salomon und Baubürgermeister Prof. Dr. Martin Haag hat FSB-Geschäftsführerin Magdalena Szablewska den Rohbau präsentiert.

Wohnanlage in der Belchenstraße. Visualisierung Quelle MoREArchitekten

Im ersten Bauabschnitt entsteht ein sechsgeschossiges Punkthaus mit öffentlich geförderten Mietwohnungen. Das Gebäude umfasst 7 Ein-, 17 Zwei- und 6 Drei-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 45 bis 71 m². Alle Wohnungen bieten Balkone und Terrassen und sind barrierefrei erreichbar. Das Gebäude wird als Freiburger Effizienzhaus 55 mit Wärmerückgewinnung ausgeführt. Für die Architektur zeichnet das Freiburger Büro Möhrle + Reinhardt verantwortlich. Die Wohnanlage erhält ein modernes Unterflursystem zur Abfallentsorgung, das für ein gepflegtes Erscheinungsbild der Wohnanlage sorgt, Gerüche durch entsorgten Abfall verhindert und eine barrierearme Nutzung durch die Bewohnerinnen und Bewohner ermöglicht.

Insgesamt wird die FSB in der Belchenstraße in zwei Bauabschnitten 113 neue Miet- und Eigentumswohnungen errichten sowie vier Bestandsgebäude mit 72 Mietwohnungen aus den 1950er Jahren in bewohntem Zustand modernisieren. Im Zuge der Teilmodernisierung werden die Bestandsgebäude um ein weiteres Geschoss aufgestockt und 24 neue Wohnungen gewonnen.

„Es ist wichtig, dass die FSB als kommunale Wohnungsbaugesellschaft neben den Gebieten „Gutleutmatten“ und „Schildacker“ auch in der Belchenstraße aktiv ist und in Neubau und Modernisierung investiert“, sagt Oberbürgermeister Dr. Dieter Salomon. „Dabei stellt das Sanierungsprogramm „Soziale Stadt Haslach-Süd-Ost“ ein wichtiges Instrument dar, das einen Teil der baulichen Maßnahmen mit finanziellen Mitteln des Bundes, des Landes und der Stadt unterstützt.

„Das Projekt „Belchenstraße“ zeigt beispielhaft, wie durch eine geschickte Neuordnung neue Wohnungen errichtet und im Bestand zusätzlicher Wohnraum durch Aufstockung generiert werden kann – und dies ohne zusätzlichen Baulandverbrauch“, so Baubürgermeister Prof. Dr. Martin Haag.

Die Übergabe der Wohnungen des ersten Bauabschnittes ist für Sommer 2018 vorgesehen, die Fertigstellung des zweiten Baufeldes für Ende 2020. Insgesamt investiert die FSB 5,6 Mio. Euro in den Neubau des ersten Gebäudes.

Für die Zulieferung der Energie wird künftig ein Contracting-Konzept sorgen. Gemeinsam mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) realisiert die FSB eine Wärmenahversorgung für das Quartier zwischen Uffhauser Straße, Belchen- und Feldbergstraße. „Durch das Energiekonzept werden pro Jahr rund 1.146 Tonnen CO2 eingespart“, erklärt FSB-Geschäftsführerin Magdalena Szablewska. „Darüber hinaus wird ein äußerst niedriger Primärenergiefaktor erreicht, was hinsichtlich der ökologischen Nachhaltigkeit einen Meilenstein in Freiburg darstellt.“

René Derjung

8. MAINZER IMMOBILIENTAG (MIT)
FREITAG, 10. NOVEMBER 2017
AULA HOCHSCHULE MAINZ

- Anzeige-

Pesonalien

Leitungswasserschäden und Schimmelpilze – das BGH-Urteil vom 12. Juli 2017 schafft Klarheit

Häufig kommt es im Gefolge von Leitungswasserschäden auch zu Schimmelpilzbildung, insbesondere dann, wenn sich der Wasseraustritt zunächst unbemerkt in einem Hohlraum ereignet hat. In solchen Fällen ist der Ärger mit dem Leitungswasserversicherer oftmals vorprogrammiert, so wie auch in einem jüngst vom Bundesgerichtshof (BGH) entschiedenen Rechtsstreit (BGH, Urteil vom 12. Juli 2017, Az.: IV ZR 151/15).

Wolf-Rüdiger Senk; Foto AVW Gruppe

In dem bei der beklagten Versicherungsgesellschaft unter anderem auch gegen Leitungswasserschäden versicherten Gebäude der Kläger hatten diese im April 2008 Durchfeuchtungen im Fußboden der Küche bemerkt, welche infolge einer Undichtigkeit der dort verlegten Kaltwasserleitung entstanden waren. Daraufhin ließen die Kläger die Undichtigkeit beheben und Trocknungsmaßnahmen durchführen, die von der Beklagten auch reguliert wurden.

Streit entbrannte jedoch über die Sanierung des mikrobiell belasteten Estrichs, da die Versicherung eine Regulierung mit der Begründung ablehnte, es handele sich dabei um Schimmelschäden, welche bedingungsgemäß vom Versicherungsschutz ausgeschlossen seien. In der Tat heißt es in § 6 Ziffer 3 d) der dem Vertrag zugrunde liegenden Allgemeinen Bedingungen für die Wohngebäudeversicherung (VGB 2001): „Der Versicherungsschutz gegen Leitungswasser erstreckt sich ohne Rücksicht auf mitwirkende Ursachen nicht auf Schäden durch…d) Schwamm oder Schimmel…“

Daraufhin betrieben die Kläger ein selbständiges Beweisverfahren, im Rahmen dessen der gerichtlich bestellte Sachverständige einen großflächigen aktiven Schimmelpilzbefall von Estrich und Dämmung feststellte und die Sanierungskosten mit netto 28.540, 79 EUR zuzüglich Kosten für eine Ersatzwohnung und –büro ermittelte. Da die Kläger die Auffassung vertraten, es handele sich dabei um einen mitversicherten Schaden, begehrten sie die genannten Kosten als Abschlagszahlung vom Versicherer sowie die Feststellung dass dieser auch die anfallende Mehrwertsteuer zu tragen habe.

Dem widersprach die Beklagte mit der Begründung, der Schimmelausschluss sei rechtswirksam und berief sich auch darauf, dass der Wasserschaden bereits bei der Errichtung des Wohnhauses verursacht worden sei und sich damit bereits zu einem nicht versicherten Zeitpunkt ereignet habe

In den Vorinstanzen blieb die Klage erfolglos, aber vor dem BGH fanden die Kläger schließlich Gehör mit ihrem Anliegen. Zwar schloss sich der Senat der Beurteilung des Berufungsgerichtes an, die Klausel der VGB zu dem Thema Leitungswasser sei weder unklar noch intransparent im Sinne der AGB-Normen, jedoch führt diese nach Auffassung des BGH zu einer unangemessenen Benachteiligung des Versicherungsnehmers, da der umfassende Schimmelausschluss wesentliche Rechte des Versicherungsnehmers in einer den Vertragszweck gefährdenden Weise gemäß § 307 Abs. 2 Nr. 2 BGB einschränke, sofern derartige Schäden – wie von den Klägern vorgebracht – regelmäßige oder zumindest sehr häufige Folge von Leitungswasserschäden seien.

Da nach Lesart des BGH das Hauptleistungsversprechen des Versicherers sei, einen grundsätzlich umfassenden Ausgleich bei Leitungswasserschäden zu gewähren, schränke die Ausschlussklausel des § 6 Nr. 3 d) VGB 2001 diesen Vertragszweck erheblich ein. Da das Berufungsgericht den angebotenen Sachverständigenbeweis zu diesem Thema nicht erhoben sondern stattdessen diese behauptete Typizität ohne sachverständige Hilfe verneint habe, beruhte nach Einschätzung des BGH diese Feststellung auf einer nicht gesicherten Tatsachenbasis so dass die Revision folglich begründet war.

Der Senat setzte sich in diesem Kontext auch mit dem Vorbringen der Beklagten auseinander, der Leitungswasseraustritt sei ohnehin nicht versichert, da sich dieser bereits vor Beginn des Versicherungsvertrages ereignet habe. Der BGH stellte hier auf die Auslegung der Versicherungsbedingungen bei verständiger Würdigung, aufmerksamer Durchsicht und unter Berücksichtigung des erkennbaren Sinnzusammenhangs durch einen durchschnittlichen Versicherungsnehmer ab und konstatierte, dieser könne den VGB nicht entnehmen, dass Leitungswasserschäden nur dann versichert seien, wenn das Wasser aus einer versicherten Leitung erstmals innerhalb der Laufzeit des Versicherungsvertrages ausgetreten sei. Die Folgerung, dass derartige Wasseraustritte dann vom Versicherungsschutz ausgenommen seien, wenn aus einer grundsätzlich versicherten Leitung schon in nicht versicherter Zeit Wasser ausgetreten sei, dränge sich dem Versicherungsnehmer nicht auf, da eine Festlegung, zu welchem Zeitpunkt der Versicherungsfall als eingetreten gilt, fehle (BGH a.a.O., Rn 31).

Da sich der streitige Schadenfall jedenfalls auch innerhalb des versicherten Zeitraumes ereignete, bestand nach Ansicht des BGH auch Versicherungsschutz, da es für die zeitliche Festlegung nicht auf den Beginn des Wasseraustritts sondern auf die Entdeckung des Schadens ankomme (BGH a.a.O. Rn 34, so auch schon OLG Schleswig NJW 2015, 2431).

Es ist sehr erfreulich, dass der BGH diese Gelegenheit genützt hat, eine versicherungsnehmerfreundliche Auslegung des Schadenbegriffes, welche ja erstmalig vom OLG Schleswig entgegen der Rechtsprechung des OLG Celle definiert wurde, festzuschreiben, so dass der Kreativität der Schadenabteilungen einiger Versicherer, die gerne den unklaren Eintrittszeitpunkt eines Wasserschadens nutzten, um sich mit dem OLG Celle aus der Regulierung zu verabschieden, nun hoffentlich final ein Riegel vorgeschoben wurde.

Wolf-Rüdiger Senk

AVW Unternehmensgruppe

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

Führung / Kommunikation

GdW-Präsident Gedaschko: Bessere Wohn- und Lebenssituation älterer Menschen muss ein Schwerpunkt des Koalitionsvertrages werden

So lange wie möglich und bis ins hohe Alter selbstständig in den vertrauten vier Wänden leben – diesen Wunsch der großen Mehrheit der Bevölkerung will die Wohnungswirtschaft künftig deutlich stärker in der Politik verankert sehen. Deshalb fordert Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, die Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation der älteren Menschen zu einem Schwerpunkt des künftigen Koalitionsvertrages zu machen.

GdW-Präsident Axel Gedaschko. Foto:GdW

„Die Wohnung muss angesichts des demografischen Wandels zunehmend zu einem Standort für Gesundheit und Pflege werden", erklärte Gedaschko. „Die Wohnungswirtschaft arbeitet gemeinsam mit ihren Partnern intensiv daran, dass ältere Menschen länger, sicher und komfortabel in ihrer angestammten Umgebung leben können. Technische Assistenzsysteme sind der Schlüssel dafür, dass insbesondere gesundheitlich eingeschränkte Personen in ihren Wohnungen besser betreut werden können. Dazu gehört auch, das bestehende E-Health-Gesetz um weitere telemedizinische Leistungen zu ergänzen." Der GdW macht sich ebenfalls für technische Systeme stark: „Sie können zum einen dazu beitragen, Hilfs-und Pflegebedürftigkeit zu verhindern, zum anderen können sie auch bei durch Krankheit bereits eingeschränktem Lebensraum den Kontakt zur Umwelt aufrecht erhalten, Sicherheit vermitteln und so länger Selbstständigkeit und Unabhängigkeit gewährleisten und somit einer Übersiedlung in ein Alten-oder Pflegeheim vorbeugen. Das erhöht nicht nur die Lebensqualität der Betroffenen und der Pflegenden, sondern erspart auch Kosten", so der GdW-Chef.

Die Wohnungswirtschaft appelliert an die Politik, die dazu entwickelten Vorschläge der 7. Altenberichtskommission in den künftigen Koalitionsvertrag zu übernehmen. Danach sollen Bund und Länder ihre Förderprogramme für einen altersgerechten Umbau von Wohnungen und des Wohnumfeldes auf Dauer ausbauen und besonders auf Zuschüsse setzen. „Konkret muss der Bund das KfW-Programm ‚Altersgerecht Umbauen' jährlich weiter steigern und mittelfristig mit jährlich 100 Mio. Euro ausstatten", so Gedaschko. Weiter empfiehlt der Altenbericht, dass die Assistenzsysteme so zu gestalten sind, dass ältere Menschen sie im Alltag nutzen können und auch wollen. Konkret müssten geeignete technische Assistenzsysteme in das Leistungsrecht der Kranken- und Pflegekassen aufgenommen und mit höheren Zuschüssen für förderfähige Hilfsmittel im Pflegehilfsmittelverzeichnis versehen werden. „Darüber hinaus brauchen wir eine Investitionsoffensive in den Neubau von Wohnungen, insbesondere im unteren und mittleren Preissegment. Neubauten seien langfristig der beste Schutz vor zu hohen Mieten", erklärte Gedaschko.

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

Katharina Burkardt

Führung / Kommunikation

Müllsünden auf der Spur – 17 WIRO-Männer kontrollieren auf 450 Müllstellplätzen nachlässig getrennten Abfall und sparen Betriebskosten

Papier, Tetrapaks und Essensreste sauber trennen: Laut Umweltbundesamt sind die Bundesbürger akribische Sammler und Verwerter, 87 Prozent halten Recycling für wichtig. Tatsächlich jedoch gehören alte Schuhe im Restmüll oder Hühnerknochen vom letzten Sonntagsbraten in der Papiertonne zum Alltag.

Manchmal müssen selbst die Profis schlucken. Wenn die Reste vom Mittagessen in der Papiertonne kleben. Der kaputte Fernseher in der Biobox feststeckt. Oder Unrat in der ganzen Gegend rumflattert – weil jemand den Tonnendeckel nicht zugemacht hat und die Möwen alles verteilen. Daniel Haufler (li.) und Jens Bartel sortieren den Abfall nach, räumen auf, auch wilden Sperrmüll und Elektroschrott, und reinigen schmuddelige Müllcontainer. Foto: DOMUSIMAGES

Vor sieben Jahren stellte die WIRO Wohnen in Rostock deshalb ihren ersten Wertstoffoptimierer ein. Inzwischen sortieren 17 Männer auf 450 Müllstellplätzen des kommunalen Vermieters nachlässig getrennten Abfall. Den Unterschied sieht man überall in der Hansestadt: »Die Quartiere sind viel aufgeräumter, dafür bekommen wir viel Lob von unseren Mietern«, freut sich Daniel Haufler.

Restmüllmenge um fast ein Drittel gesunken

Liegt am Ende alles in den richtigen Tonnen, bleibt oft nur noch ein kleiner Haufen Restmüll übrig. Und das zahlt sich aus: Ein grüner 1.100-Liter-Container kostet bei zweimaliger Entleerung pro Woche rund 1.800 Euro im Jahr. Jede Restmülltonne kostet extra, Wertstofftonnen nichts. An den Arbeitsplätzen der Wertstoffoptimierer ist die Restmüllmenge um fast ein Drittel gesunken. Das bedeutet: Weniger schwarze Tonnen, mehr bunte – das schont die Umwelt und spart Betriebskosten. Auch wenn es nur ein paar Euro sind, immerhin müssen von den Einsparungen die Wertstoffoptimierer bezahlt werden.

Ab in die Tonne

Die Rostocker Haushalte haben im Jahr 2016 insgesamt 100.000 Tonnen Müll produziert. Davon waren 45 Prozent Hausmüll, der Rest wurde wiederverwertet. Durchschnittlich war jeder Rostocker für folgenden Müll verantwortlich (kg/Einwohner):

Haus-/Geschäftsmüll: 220,4
Papier/Pappe: 63,8
Bioabfälle: 44,4
Grünschnitt: 47, 0
Leichtverpackungen: 27, 8
Sperrmüll: 46,9

Dagmar Horning

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

Führung / Kommunikation

Hochwasser / Elementarschadenversicherung – Jetzt NEU! Ohne Bemühen um Elementarschadenversicherung künftig keine Staatshilfen

Staatliche Soforthilfen nach Naturkatastrophen wird es künftig nur geben, wenn sich die Betroffenen um eine Elementarschadenversicherung bemüht haben. Darauf haben sich die Ministerpräsidenten der Bundesländer am 1. Juni 2017 bei einem Treffen in Berlin geeinigt. Die neue Regelung bedeutet einen Paradigmenwechsel in der deutschen Politik.

Dirk Gehrmann. Foto: AVW

„Wer sich nicht versichert hat – und das aus wirtschaftlichen Gründen nicht gemacht hat, obwohl es durchaus möglich gewesen wäre – der wird zukünftig vom Staat keine Hilfe erfahren können.“ So wird Sachsens Ministerpräsident Stanislaw Tillich nach dem Treffen der Ministerpräsidenten von der Deutschen Presse-Agentur (dpa) zitiert. Das bedeutet: Wer sich nicht gegen Elementarschäden versichert hat, kann bei einer Naturkatastrophe nur dann auf finanzielle Hilfe hoffen, wenn er sich um eine Versicherung nachweislich bemüht hat – der Abschluss der Police aber verwehrt wurde.

Nahezu alle Gebäude in Deutschland sind versicherbar

In Deutschland sind nach Aussage des Gesamtverbands der deutschen Versicherungswirtschaft e.V. (GDV) gut 99% der Gebäude problemlos versicherbar. Und auch die übrigen 1% können fast alle versichert werden: Einige mit Selbstbehalt, andere nach individuellen baulichen Schutzmaßnahmen.

Das Wetter in Deutschland wird immer extremer

Klima-Simulationen für die nächsten Jahre zeigen, dass die extremen Wetterlagen noch zunehmen werden. Starkregen ist die Gefahr der Zukunft. Auch wer weit entfernt von Flüssen und Gewässern wohnt, kann es in Zukunft häufiger mit Überschwemmungen zu tun bekommen. Etwa die Hälfte der Überschwemmungsschäden ist heute schon die Folge von Starkregen. Von Starkregen spricht man, wenn 60 bis 80 Liter Wasser pro Quadratmeter während eines Unwetters von einer Stunde Dauer niedergehen.

Elementarschadenversicherung wird zum „Must-have“

Die Schadenerfahrungen haben gezeigt, dass nicht nur exponiertere Gefahrenlagen von Gebäuden an Flüssen oder anderen Gewässern von Überschwemmungen betroffen sein können. Durch starke Niederschläge ist eine weitaus höhere Zahl von Objekten von möglichen Überschwemmungsschäden betroffen. Gerade bei Elementarschadenereignissen kommt ergänzend hinzu, dass von einem Schadenereignis viele Gebäude betroffen sein können und sich somit die mögliche Schadenhöhe für den einzelnen Versicherungsnehmer in nicht kalkulierbaren Größenordnungen bewegt. Dieses Kumulrisiko besteht aufgrund der großen Wohnungsbestände insbesondere für Wohnungsunternehmen.

Vor diesem Hintergrund ist eine Elementarschadenversicherung inzwischen für das risikobewusste Unternehmen ein „Must-have“. Durch eine entsprechend individuelle Vertragsgestaltung der Wohngebäudeversicherung lassen sich für jedes Wohnungsunternehmen und jeden Wohnungsverwalter – insbesondere durch variable Selbstbehaltsregelungen – die Beiträge hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit dieses Versicherungsschutzes maßgeblich beeinflussen.

Dirk Gehrmann

Bereichsleiter
Bestandsmanagement,
AVW Unternehmensgruppe
www.avw-gruppe.de

Führung / Kommunikation

Datensicherheit tut not: Drei Fragen an Live-Hacker Tobias Schrödel zu Datenschutz und Datensicherheit

Für viele gelten Datenschutz und Datensicherheit als unliebsame „Muss-Themen“. Tatsächlich zeigen Statistiken zur Cyberkriminalität, wie wichtig die Beschäftigung damit ist: Allein im zweiten Quartal 2017 hat sich die Zahl der Angriffe auf Computer in Deutschland im Vergleich zu den drei Monaten davor verdoppelt. Und nicht nur die Datensicherheit steht ganz oben auf der Agenda. Die neue Datenschutz-Grundverordnung der Europäischen Union gibt nun europaweit gültige rechtliche Vorgaben, die deutsches Datenschutzrecht in weiten Teilen aufheben. Im Interview wirft Sicherheitsexperte Tobias Schrödel, aus den Medien bekannt durch seine Live-Hacks, einen kurzen Blick auf den Themenkomplex.

Tobias Schrödel. Foto Aareon

Wohnungswirtschaft heute: Herr Schrödel, sind wir allgemein zu naiv im Umgang mit unseren Daten?

Tobias Schrödel: Es ist schwer, das zu verallgemeinern. Es gibt solche und solche Umgangsweisen, von paranoid bis sorglos finden Sie alles. Und zwar sowohl bei den Menschen, deren Daten verarbeitet werden, aber auch bei den Firmen, die sie verarbeiten. Das ist manchmal schon absurd, wenn zum Beispiel eine Hausverwaltung Tausende Euros in sichere Systeme investiert und ein Bewohner dann seinen Hartz-IV-Bescheid mit der Mietübernahme auf Facebook postet. Viele Menschen haben noch gar nicht verstanden, wie wertvoll ihre Daten sind. Und wer mir sagt, er habe doch nichts zu verbergen, den bitte ich immer seine PIN-Nummer samt dazugehöriger Kreditkartennummer ins Internet zu stellen.

Gibt es überhaupt eine hundertprozentige Sicherheit?

Tobias Schrödel: Nein. Man kann es Angreifern schwer machen, aber das war‘s. Doch lassen Sie sich nicht entmutigen! Man muss hier auch unterscheiden, gegen wen man sich schützen will. Ich sage es mal so: Ich schaffe es mit vernünftigem Aufwand, mich davor zu schützen, dass mein Nachbar mein WLAN heimlich mitbenutzt, mich darüber ausspäht oder illegal Filme herunterlädt. Und für breit gestreute Angriffe lautet die Devise: Mach Deinen Zaun zumindest etwas höher als den des Nachbarn – sollen Angreifer doch besser dessen Geräte hacken. Gegen einen staatlichen Wirtschaftsspionage-Angriff wird sich dagegen ein Mittelständler trotz guter IT-Abteilung aber nur schwer wehren können.

Tobias Schrödel ist ein Sicherheitsexperte der anderen Art: Er führt als Live-Hacker und in seinen Infotainment-Vorträgen die dunkle Seite der Computertechnologie vor. Er zeigt auf, wie wichtig das Thema Datensicherheit für uns alle ist und wie verletzlich unsere Daten mitunter sind. Der gelernte Fachinformatiker Schrödel beweist dabei, dass Fachvorträge nicht langweilig sein müssen. Beim Aareon Forum 2017 in Hannover (29./30.11.2017) zeigt er mit seiner Keynote, was den ehemaligen Consultant und heutigen „IT-Comedian“ und Buchautor ausmacht: Die unterhaltsame Vermittlung eines technischen und vermeintlich staubtrockenen Themas.

Was bedeuten die neuerlichen EU-Datenschutzanforderungen für Unternehmen – was ist hier am dringendsten zu beachten?

Tobias Schrödel: Am besten schauen Sie sich als Unternehmen an, für was Sie jetzt alles Bußgelder bezahlen müssten, wenn Sie sich nicht an die Vorgaben halten. Eine verantwortungsvolle Geschäftsführung sollte diese Risiken kennen und Vorsorge treffen, sodass diese Dinge nicht eintreten beziehungsweise im Falle des Falles richtig gehandelt wird. Einzelne Punkte wie das „Recht auf Vergessen" müssen auch technisch überhaupt ermöglicht und dann sauber umgesetzt werden.

Die neue EU-Verordnung ihrerseits versucht einer Wettbewerbsverzerrung entgegenzutreten. Auch Firmen, die keinen Sitz in der EU haben, hier aber online Waren oder Dienstleistungen anbieten, müssen sich ebenfalls daran halten. Wie das aber letztlich durchgesetzt werden kann, da bin ich wirklich gespannt.

Kai Heddergott

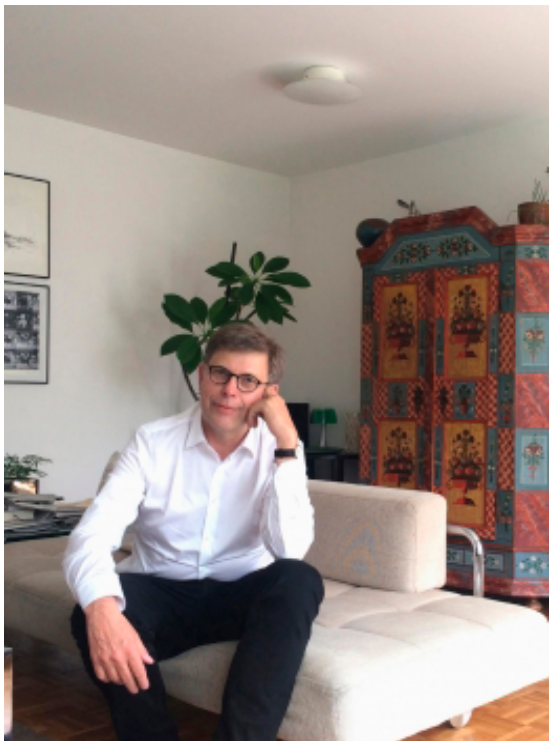
Am 29. und 30 November 2017 findet in Hannover das Aareon Forum statt.

Hier geht es zum Programm und zur Anmeldung per KLICK

Führung / Kommunikation

Wohnen zwischen Magnolien, Oleander und GFZ 0,7 – Wojciech Czaja besucht Wolfgang Modera, Vorstandsvorsitzender der Linzer Giwog

Wolfgang Modera, Vorstandsvorsitzender der Linzer Giwog, wohnt in der Gartenstadtsiedlung Puchenau II am nördlichen Donauufer. Roland Rainers Musterprojekt ist auch heute noch beispiel- gebend. Ein Besuch. Es ist, als würde man einen labyrinthischen Dschungel betreten. Am Wegesrand erblühen Kirschen und Magnolien, es riecht nach Flieder und Oleander.



Kein Wunder, dass die schmalen, autofreien Wege entsprechend getauft wurden. Inmitten von Roland Rainers Gartenstadt Puchenau II, irgendwo zwischen Lianen, Fliedern und Akazien, wohnt Wolfgang Modera, Vorstandsvorsitzender der Giwog. Das Unternehmen mit Sitz in Linz-Leonding zählt mit 150 Mitarbeitern und mehr 40.000 Verwaltungseinheiten – davon mehr als 25.000 Wohnungen – zu den größten gemeinnützigen Bauträgern Österreichs.

http://www.wohnungswirtschaft-heute.de/dokumente/WP-2-p06.pdf

Marketing

„Marketing ist kein Selbstzweck – digitales schon gar nicht“ – Sechs Fragen an mit Marketing-Konzeptioner Hanno Schmidt

Erst kommt die Strategie, dann die Auswahl der Kanäle und die Zuweisung der Budgets: Marketing-Konzeptioner Hanno Schmidt von stolp+friends erläutert in einem Gespräch mit Wohnungswirtschaft-heute-Chefredakteur Gerd Warda, worauf es bei der Planung von digitalem Marketing ankommt und warum manche Online-Kanäle wie geschaffen für die Wohnungswirtschaft sind.

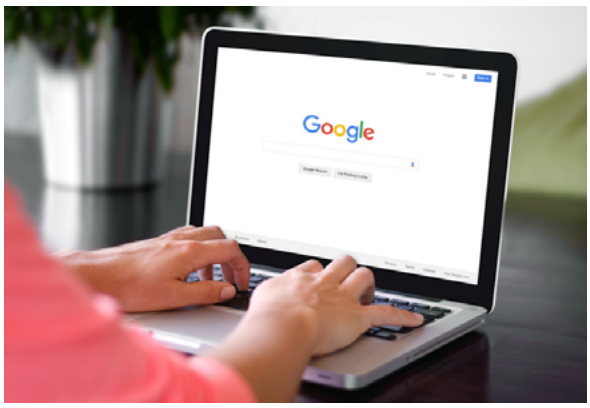
„Online-Kanäle sind nicht unbedingt die effizientesten, um junge Zielgruppen zu erreichen“: Beispiel einer City-Card für den Starter-Tarif der HGW Herne.
Foto: stolp+freinds

Herr Schmidt, was raten Sie einem Wohnungsunternehmen, das sein digitales Marketing verbessern möchte?

Hanno Schmidt: Dass es die Aufgabenstellung neu formulieren sollte. Marketing ist kein Selbstzweck. Digitales Marketing schon gar nicht: Jedes Unternehmen hat übergeordnete Ziele und zu diesen sollte das Marketing beitragen.

Also gut: Nehmen wir an, ein Wohnungsunternehmen möchte mehr jüngere Mieter gewinnen. Wie könnte das Unternehmen digitale Kanäle dafür nutzen?

Hanno Schmidt: Das kommt darauf an, was das Unternehmen bereits macht, wie die Konkurrenz aufgestellt ist und welches Budget zur Verfügung steht. In vielen Fällen sind die Modernisierung der Website, ein überschaubares Budget für Suchmaschinenwerbung und eine Aufwertung der Wohnungsexposés in den Immobilienportalen sinnvolle Maßnahmen.



„Wie geschaffen für die Wohnungswirtschaft“: Mit Anzeigen für vermietungsrelevante Suchanfragen können Wohnungsunternehmen ihren Leerstand reduzieren. Foto: stolp+freinds

Hanno Schmidt ist Konzeptioner und Texter bei stolp+friends. Die Marketing-Gesellschaft arbeitet für Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland und findet für und mit seinen Kunden Wege, um neue Marketing-Maßnahmen zielgerichtet einzusetzen. Foto: stolp+freinds

Allerdings: Marketing ist mehr als Werbung. Im besten Fall setzt man sich in Ruhe zusammen und überlegt, welche Ansprüche die Zielgruppen an eine Wohnung haben und schafft spezielle Angebote. Das könnten beispielsweise einfache mit Küchen und Fußböden ausgestattete Wohnungen für Studenten und Azubis sein. Und dann geht man in die Kommunikation – entwickelt zunächst die Botschaft und wählt schließlich die passenden Kanäle.

Digitale Kanäle sind dabei nicht zwingend die effizientesten Optionen: Wenn Sie ausschließlich Studierende in Ihrer Stadt ansprechen wollen und eine große Uni oder FH haben, erreichen Sie diese vielleicht effizienter über Aushänge oder Flyer als über ausgeklügeltes Social-Media-Marketing.

Also wird Online-Marketing überbewertet?

Hanno Schmidt: Nein, auf gar keinen Fall. Gerade die Wohnungswirtschaft hat in diesem Bereich enormes Potenzial. Einige Werbeformate sind für Wohnungsunternehmen wie geschaffen.

Woran denken Sie dabei?

Hanno Schmidt: Beispielsweise an Suchmaschinenwerbung. Die Anzeigenplätze bei Google AdWords für Anfragen nach „Wohnung mieten *Beliebiger-Ort*“ kosten – grob über den Daumen gepeilt – 20 Cent pro Klick. Ein zusätzlicher Mieter bedeutet für ein Wohnungsunternehmen über die Jahre Erträge von Zehntausenden Euros. Allerdings: Auch eine Suchmaschinen-Kampagne wirkt niemals isoliert. Ohne passende Website wird diese kaum Erfolg haben. Und wenn die Wohnungen bei der Besichtigung nicht ansprechend oder sogar dreckig sind, werden aus den Interessenten keine Mieter.

Nun haben viele Wohnungsunternehmen zurzeit überhaupt keine Probleme, ihre Wohnungen zu vermieten. Da geht es eher um nachhaltigen Imageaufbau. Sind Online-Kanäle dafür geeignet?

Hanno Schmidt: Grundsätzlich gibt es viele Online-Formate, die sich für Image-Werbung anbieten: Ein eigener Blog oder Aktuelles-Bereich, ein Facebook- oder Instagram-Auftritt oder gezielte Display-Werbung. Und wenn es Ihnen um mehr und bessere Bewerber für vakante Stellen geht, sollten Sie unbedingt auch einmal ein Auge auf Xing bzw. Kununu werfen.

Gefühlt gibt es jeden Tag einen neuen wichtigen Trend im Online-Marketing, den man auf keinen Fall verpassen darf: Wie behält man da die Übersicht?

Hanno Schmidt: Mit gesundem Menschenverstand. Man muss nicht jeden Trend mitmachen. Andererseits schadet es auch nichts, hin und wieder etwas Neues auszuprobieren – wenn es eine plausible Argumentation gibt, dass die Maßnahmen zum strategischen Ziel beitragen. Faustregel: 70 Prozent des Aufwands fließen in Bewährtes, 20 Prozent in neue Maßnahmen, die sich jedoch schon bewährt haben, 10 Prozent in Experimente.

Vielen Dank für das Gespräch!

Sozialmanagement

Möglichst lange selbstbestimmt in der eigenen Wohnung und dem Wohnumfeld leben – jetzt unter www.wohnenbleiben.info

Wer möchte das nicht: möglichst lange selbstbestimmt in der eigenen Wohnung und dem Wohnumfeld leben? Damit dies auch realisiert werden kann, hat der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) im Rahmen des Projektes „Chemnitz+ – Zukunftsregion lebenswert gestalten“ in Kooperation mit der TU Chemnitz, Professur Arbeitswissenschaft und Innovationsmanagement die neue Internetpräsenz www.wohnenbleiben.info ins Leben gerufen.

„Die Informationsseite richtet sich in erster Linie an die Entscheidungsträger, die ältere Menschen beruflich, aber auch privat bei einem selbstbestimmten Leben in den eigenen vier Wänden unterstützen möchten“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG.

Über die Menüleiste oder die Schlagwortsuche können Informationen zu bestimmten Themen aufgerufen werden. In der Rubrik „Informationen“ finden sich in den Themenbereichen „Wohnraum gestalten“, „Verständnis schaffen“, „Gemeinschaft erleben“ und „Unterstützung finden“ Informationsmaterialien wie Broschüren, Checklisten oder Flyer. Diese können als Pdf heruntergeladen und bewertet werden. Im Bereich „Angebote“ ist eine Vielzahl von Formaten aufgeführt, die im Projekt „Chemnitz+“ entstanden sind. Beruflich Interessierte, z. B. Mitarbeiter von Wohnungsgenossenschaften, Pflegekräfte, Handwerker und weitere Dienstleister, finden im Bereich „Kompetenzvermittlung“ Weiterbildungsangebote des Projektes

„Chemnitz+“, die bis Oktober 2018 projektfinanziert sind und daher kostenfrei angeboten werden können. Weiterhin sind in der Rubrik „Beisammensein“ Vorschläge zu Veranstaltungsthemen dargestellt, die dazu anregen, eigene Veranstaltungen zu organisieren.

Darüber hinaus finden ältere Menschen bei den Angeboten sowohl „Beratungsangebote“ als auch thematisch interessante „Informationsveranstaltungen“, die sie gern besuchen können. Alle Termine zu Weiterbildungen und Informationsveranstaltungen sind auf der Internetseite gelistet. Für Rückfragen steht die Kontaktmöglichkeit per Mail an kontakt@wohnenbleiben.info zur Verfügung.

Die Internetpräsenz entstand im Rahmen des Projektes „Chemnitz+ – Zukunftsregion lebenswert gestalten“, welches als eine von insgesamt fünf Modellregionen durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördert wird. Ziel ist es, die Wohnung durch die Vernetzung verschiedenster regionaler Akteure mit umfassenden Gesundheits- und Dienstleistungsangeboten zum Gesundheitsstandort Wohnen weiterzuentwickeln. Aktuelle Entwicklungen, Ergebnisse und Projekte finden Sie auf der Projekthomepage: www.zukunftsregion-sachsen.de

Vivian Jakob

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG)

Die 211 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) organisierten Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor im sächsischen Wohnungsmarkt. Sie bewirtschaften mit insgesamt 274.554 Wohneinheiten 18,4 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes im Freistaat Sachsen und bieten damit rund einer halben Million Menschen ein zukunftssicheres Zuhause. Als Unternehmen erwirtschaften sie mit den jährlichen Umsatzerlösen in Höhe von 1,2 Milliarden Euro einen Anteil von 1 Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt und sind für rund 2.350 Mitarbeiter, 53 Auszubildende und 20 Studenten ein verlässlicher Arbeitgeber und sichern gleichzeitig Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren, die Wohnungswirtschaft flankierenden Branchen. Der VSWG hat seinen Sitz im Verbandshaus in Dresden und ist gesetzlicher Prüfungsverband sowie Fach- und Interessenverband für die im Bundesland Sachsen ansässigen Wohnungsgenossenschaften. Zu seinen Aufgaben zählen unter anderem Information, Beratung sowie Aus- und Weiterbildung der Mitglieder. Zudem übernimmt der Verband die gemeinschaftliche Interessenvertretung der Mitglieder in der Öffentlichkeit.

Sozialmanagement

Heißer Rost und cooles Salz: Aareon Science Camps in Mainz

Wie funktioniert ein Kühlschrank? Warum wird das Smartphone manchmal so heiß? Und könnte man diese Wärme nutzen? Das und vieles mehr erforschten 71 Schülerinnen und Schüler zwischen acht und zwölf Jahren während der Aareon Science Camps am 16. und 23. September in den Räumen der Aareon AG in Mainz.

Gespannt verfolgen die Kinder, was beim Experimentieren passiert. Foto: Aareon

„Die fortschreitende Digitalisierung bedeutet zugleich eine Technisierung unserer Gesellschaft. Mit den Aareon Science Camps möchten wir die Kinder frühzeitig für Technik begeistern, denn technisches Verständnis wird sowohl im Beruf als auch im Privatleben in Anbetracht der fortschreitenden Digitalisierung immer wichtiger“, betont Dr. Manfred Alflen, Physiker und Vorstandsvorsitzender von Aareon, Europas führendem Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft. „Wir greifen in den Science Camps naturwissenschaftlich-technische Alltagsphänomene auf und spannen dann den Bogen zu gesellschaftlich relevanten Themen.“ Die Botschaft der diesjährigen Science Camps lautete: Wärme ist wertvolle Energie, die nicht ungenutzt in der Umgebung landen sollte.

Für Aha-Effekte sorgten zunächst einige grundlegende Experimente rund um Wärme und Kälte: Die Kinder mörserten Kohletabletten, vermischten sie mit Kochsalz und Eisenspänen in einem Plastikbeutel und gaben etwas Wasser dazu – fertig war das Wärmekissen. Beschleunigt durch Salz und Kohle rosteten die Eisenspäne binnen Minuten und setzten dabei chemische Energie in Form von Wärme frei. Kälte erzeugten die Kinder mit ebenso einfachen Mitteln: Eine Mischung aus Eis und etwas flüssigem Wasser kühlten sie von null auf minus 20 Grad Celsius – allein durch Zugabe von Salz. „Wow, schau mal wie das Wasser an der Schüssel gefriert. Das ist ja richtig kalt!“, rief der 11-jährige Jonas begeistert. Noch mehr staunten er und die anderen jungen Forscher beim Experimentieren mit einem Thermoelement, das einen Temperaturunterschied in elektrischen Strom verwandelt oder umgekehrt. Die Kinder kühlten die eine Seite des Elements mit der selbst hergestellten Kältemischung – und schon konnten sie einen Stromfluss messen. „Das sind echt coole Experimente!“, freuten sich die Schülerinnen und Schüler.

An den dreistündigen Workshops konnten jeweils 20 Kinder teilnehmen. Sylvia Clöer, Direktorin Konzernbereich Personal und Organisation bei Aareon, war beeindruckt, mit welchem Enthusiasmus die Teilnehmerinnen und Teilnehmer experimentierten: „Diese Offenheit und Begeisterungsfähigkeit gilt es, bis ins Berufsleben zu fördern, denn darauf kommt es in der Arbeitswelt an – gerade vor dem Hintergrund der Energiewende, der Digitalisierung und der vielen anderen Neuerungen."

Die Aareon Science Camps fanden zum fünften Mal in Folge statt. Die Veranstaltungen der Vorjahre, bei denen insgesamt rund 300 Schülerinnen und Schüler mitmachten, beschäftigten sich mit dem Recycling von Elektroschrott, dem Datenfluss im Internet, der Informationsübertragung mit Licht sowie mit Batterien und Solarzellen. „Die Science Camps sind uns ein besonderes Anliegen, denn unsere Personalpolitik orientiert sich an den vier Lebensphasen des Menschen und da dürfen Angebote für Kinder nicht fehlen", unterstreicht Sylvia Clöer.

Mit den Science Camps und weiteren Aktivitäten, darunter die Beteiligung am Girls'Day und an der Initiative JOBLINGE für sozial benachteiligte junge Menschen, möchte Aareon frühzeitig eine Bindung zu potenziellen Nachwuchskräften von morgen entwickeln und einen gesellschaftlichen Beitrag im Bereich Bildung leisten.

Karin Veyhle

Pesonalien

Insa Kübler von der Heimatwerk Hannover eG erhält das EBZ- und Wohnen in Genossenschaften-Stipendium – Glückwunsch!

Zum dritten Mal vergaben die EBZ Business School – University of Applied Sciences und der Verein Wohnen in Genossenschaften ein Stipendium für ein Studium mit der Vertiefung „Wohnungsgenossenschaften" an der immobilienwirtschaftlichen Hochschule.

Prof. Dr. habil. Sigrid Schaefer, Rektorin der EBZ Business School, Stipendiatin Insa Kübler, Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Vereins Wohnen in Genossenschaften und Jürgen Kaiser, Sprecher des Vorstandes der Heimatwerk Hannover eG. Foto: EBZ

„Genossenschaften blicken auf eine lange Tradition zurück und nehmen in der Gegenwart eine wichtige gesellschaftliche Position ein. Um auch in der Zukunft gut aufgestellt zu sein, müssen wir junge Talente für uns begeistern und fördern", so Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Vereins Wohnen in Genossenschaften und Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG Dortmund. Gemeinsam mit Prof. Dr. habil. Sigrid Schaefer, Rektorin der EBZ Business School, übergab er das Stipendium an Insa Kübler, Mitarbeiterin der Heimatwerk Hannover eG, auf dem Verbandstag des VdW Rheinland Westfalen.

„Die Stipendiatin ist ausgebildete Immobilienkauffrau. Sie ist mit ihrer Genossenschaft schon lange verbunden, identifiziert sich mit den genossenschaftlichen Werten und möchte diese auch in Zukunft weitertragen. Zudem zeichnet sie sich durch ihr soziales Engagement aus. Wir freuen uns über die neue Studierende an der EBZ Business School und begrüßen sie herzlich", sagte die Rektorin. Begleitet wurde die Stipendiatin von Jürgen Kaiser, Sprecher des Vorstandes der Heimatwerk Hannover eG: „Unsere gesamte Genossenschaft freut sich für und mit Insa Kübler. Es ist wichtig, dass es mit der EBZ Business School eine Institution gibt, die unseren Nachwuchstalenten genossenschaftliches und immobilienwirtschaftliches Fachwissen vermittelt", so der Vorstandsvorsitzende.

An der EBZ Business School ist im Jahre 2012 in enger Zusammenarbeit mit Genossenschaften und Verbänden das Institut für Genossenschaften und genossenschaftliches Prüfungswesen entstanden. Gemeinsam konzipierten sie den Studienschwerpunkt „Wohnungsgenossenschaften". Die Inhalte wurden exakt auf die Bedürfnisse von Genossenschaften zugeschnitten.

Margarethe Danisch

Fachwissen für technische Entscheider

AVW empfiehlt:

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser-schäden

Schimmelschäden

Mehr Sicherheit für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

SCHADEN PRÄVENTION.DE

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

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

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

Wir sichern Werte:
AVW Versicherungsmakler GmbH
Hammerbrookstr. 5 I 20097 Hamburg
Tel.: (040) 2 41 97-0 I Fax: (040) 2 41 97-115
E-Mail: service@avw-gruppe.de
www.avw-gruppe.de

In Kooperation die Initiatoren

AVW Unternehmensgruppe Versicherungsmakler

Wohnungswirtschaft *heute.* Fakten und Lösungen für Profis

Pesonalien

Iris Liebgott wird neuer Kaufmännischer Vorstand der UNITAS – bisherige Vorstandssprecherin Martina Wilde geht in den Ruhestand

Iris Liebgott ist neuer Kaufmännischer Vorstand der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG in Leipzig . Sie war zuletzt 18 Jahre lang für die Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft „Eisenach“ eG tätig. Parallel dazu saß sie seit 2010 nebenamtlich im Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Bad Berka“ eG. Sie übernimmt das Amt von Martina Wilde, die nach über 30 Jahren als Vorstandssprecherin und Finanzverantwortliche der WG UNITAS eG ihre berufliche Tätigkeit beendet.

Vorstandswechsel bei der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG.: Martina Wilde wurde offiziell durch Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG, Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V., UNITAS-Vorstand Steffen Foede sowie den Aufsichtsratsvorsitzenden Randolf Kluge verabschiedet. Parallel stattete auch der neue Vorstand Iris Liebgott der UNITAS einen ersten Besuch ab. 2. Reihe, v.l.: Iris Liebgott, Steffen Foede, Martina Wilde. 3. Reihe, l.: Dr. Axel Viehweger Foto: UNITAS

„Ich freue mich über die Chance, mich bei der UNITAS einer neuen beruflichen Herausforderung mit hoher Eigenverantwortung und viel Gestaltungsspielraum zu stellen“, sagt Iris Liebgott, die dafür den Lebensmittelpunkt ihrer Familie nach Leipzig verlegt. Mit den Idealen und Ideen genossenschaftlichen Wohnens ist sie durch ihre jahrelangen Erfahrungen mit Thüringer Wohnungsgenossenschaften bestens vertraut. In Leipzig sieht sie eine besondere Aufgabe darin, verstärkt moderne innovative Wohnkonzepte für Jung und Alt, die ökonomische, ökologische und soziale Aspekte vereinen, zu entwickeln und umzusetzen. „Die Genossenschaftsidee trägt zur Bewältigung gesellschaftlicher Herausforderungen bei und wird durch kreative Veränderungen immer wieder an moderne Gegebenheiten angepasst“, so ihre Auffassung.

Gemeinsam mit UNITAS-Vorstand Steffen Foede und allen Mitarbeitern der UNITAS möchte Iris Liebgott den positiven Kurs ihrer Vorgängerin und der gesamten Wohnungsgenossenschaft fortsetzen. „Unsere Mitglieder stehen im Mittelpunkt des Handelns. Deshalb müssen Investitionsentscheidungen unter kaufmännischen, sozialen und menschlichen Gesichtspunkten getroffen werden. Die Genossenschaft sollte ein

Die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG wurde 1957 gegründet. Derzeit verfügt sie über ca. 6.000 Mitglieder und Wohnungsbestände in nahezu allen relevanten Leipziger Wohnlagen von Gohlis über die Südvorstadt bis nach Stötteritz sowie in Delitzsch. www.wg-unitas.de

Gegengewicht zu den renditeorientierten Immobilieninvestoren bleiben“, sagt sie. An der Arbeit in einer Wohnungsgenossenschaft reizt sie das besondere Konzept einer Genossenschaft: „Das Genossenschaftsrecht schützt das Wohnen besser als das normale Mietrecht. Als Genossenschaftler ist man sozusagen, Mieter im eigenen Haus‘. Das gibt ein Gefühl der Sicherheit.“ Wohnungen seien bei Genossenschaften keine Spekulationsobjekte. Das bedeute wirtschaftlich angemessene Mieten, Investitionen in die Erhaltung der Wohnungen, in Gemeinschaftseinrichtungen und auch in den Neubau. „Sämtliche Einnahmen aus der Vermietung werden in das genossenschaftliche Vermögen investiert, ohne dass Gewinne für einzelne Immobilienbesitzer entstehen“, so Liebgott.

UNITAS-Vorstand Steffen Foede sieht der Zusammenarbeit mit Iris Liebgott freudig entgegen. Gleichzeitig bedankt er sich für das langjährige Engagement von Martina Wilde und wünscht ihr im Namen des gesamten UNITAS-Teams alles Gute für die Zukunft. Ihre sehr gute Arbeit wolle man zielgerichtet weiterführen. „Im 60. Jahr des Bestehens der UNITAS sind sowohl die finanzielle Situation der Wohnungsgenossenschaft als auch das Feedback unserer Mitglieder sehr positiv. Hier werden wir auch in Zukunft anknüpfen“, so Vorstand Steffen Foede.

Grit Wolkowicz

60 JAHRE UNITAS Wohnungsgenossenschaft eG 1957–2017

wohnenplus Akademie

Im Dienste der Wohnungswirtschaft

Die Wohnen Plus Akademie wurde 1990 von Robert Koch gegründet mit dem Ziel, die gemeinnützigen Bauvereinigungen durch praxisnahe Aus- und Weiterbildung zu unterstützen. Rasch konnten anerkannte ExpertInnen aus der Branche als Vortragende für Aus- und Weiterbildungsaktivitäten und andere Formate gewonnen werden. Vieles hat sich seither verändert: Die Wohnen Plus Akademie präsentiert sich heute als eigenständige GmbH mit einem großen Netzwerk von ExpertInnen, TrainerInnen, KooperationspartnerInnen und FörderInnen. Die Zusammenarbeit mit Universitäten und neue Themen bereichern das Angebot. Gleich geblieben ist das Verständnis für unsere Aufgaben: sich mit den aktuellen Fragen der Branche auseinanderzusetzen und praxistaugliche Antworten darauf zu geben.

Pesonalien

Hannes Lindhuber übernimmt Leitung Unternehmenskommunikation bei M-net

Der regionale Telefon- und Internetanbieter M-net rüstet sich für die Fortsetzung seines erfolgreichen Wachstumskurses und verstärkt dazu seine Unternehmenskommunikation: Zum 1. Oktober 2017 übernahm Hannes Lindhuber (40) die Leitung der neu formierten Stabsabteilung und berichtet dabei direkt an die Sprecherin der Geschäftsführung Dorit Bode.

Hannes Lindhuber. Foto: M-net

Hannes Lindhuber kommt vom drittgrößten deutschen Kabelnetzbetreiber, der Tele Columbus Gruppe, wo er neun Jahre lang als Director Communications und Pressesprecher die Unternehmenskommunikation verantwortete. In dieser Funktion begleitete er unter anderem den Turn-Around der Unternehmensgruppe, den Börsengang 2015, die Übernahme und Integration weiterer Anbieter im Kabelmarkt sowie die Einführung einer neuen Unternehmensmarke. Bei M-net verantwortet er künftig die externe und interne Kommunikation und übernimmt dabei auch die Funktion als Pressesprecher.

„Die Dynamik im heutigen Breitbandmarkt und der Wandel der digitalen Transformation in Gesellschaft und Industrie stellt auch neue Anforderungen an die Unternehmenskommunikation“, erklärt Dorit Bode, Sprecherin der Geschäftsführung von M-net. „Mehr denn je gilt es heute, komplexe Zusammenhänge sowie wichtige Veränderungen und Chancen für Kunden, Partner und Mitarbeiter transparent zu machen. Ich freue mich, dass wir dazu mit Hannes Lindhuber einen Experten gewinnen konnten, der bereits bestens im Telekommunikationsmarkt zu Hause ist und seine langjährige Erfahrung künftig für die Fortsetzung der außerordentlichen Erfolgsgeschichte von M-net einsetzen wird.“