

AVW empfiehlt:



Jetzt informieren



avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 71 | August 2014

Um-Frage	3
Gebäude/ Umfeld	10
Führung/ Kommunikation	23
Soziales	44
Veranstaltungen	50
Personalien	59



AGB
Kontakt
Impressum
Richtlinien
Mediadaten
Ihr Account

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Energie-Flatrate! In Celle setzt die DGI P1 GmbH ein Geothermie-Projekt für 509 Wohnungen bis 2015 um – Sanierung und Neubau ohne KfW-Mittel



Die Deutsche Geothermische Immobilien P1 GmbH, eine 100 %-ige Tochter der Deutschen Geothermischen Immobilien AG beginnt nach dem Erwerb des Immobilien Portfolios in Celle und Rotenburg (Wümme) mit deren energetischer Sanierung. Ein deutschlandweit einmaliges Projekt, das Mietern künftig eine langfristige „Energie-Flatrate“ nach dem seit Jahren bewährten „Trautsch-ModellTM“ bietet – und das in Zeiten... [Seite 10](#)

Studie der TU Darmstadt und der TAG: Zwei Drittel der Mieter vermuten hohes Einsparpotenzial bei Nebenkosten

Die meisten Mieter in Deutschland zahlen nach eigener Einschätzung zu hohe Nebenkosten für ihre Wohnung. Fast zwei Drittel vermuten, dass es erhebliches Sparpotenzial bei Strom, Gas, Wasser, Müllabfuhr oder Hausmeisterdiensten gibt. 36 Prozent attestieren ihrem Vermieter Untätigkeit bei der Verpflichtung, die sogenannte... [Seite 9](#)



Umzugsstudie: 9,39 Mio. Menschen zogen 2013 um, fast 4,7 Mio. um ihre Wohnsituation zu verbessern

9,39 Millionen Menschen zogen im Jahr 2013 laut einer Studie der Umzug AG in Deutschland um. Dies entspricht 14 Prozent der deutschen Bevölkerung ab 18 Jahren. Rechnerisch bedeutet das, [Seite 3](#)

Sonstige Themen: Wohnen bei Genossenschaften! WBG Treptow Nord feierte Richtfest für 100 neue Wohnungen • Das Bleyle Quartier am Ludwigsburger Bahnhof ist nach zwei Jahren jetzt ein lebendiges Stadtquartier • Vorsicht: Betriebsprüfern nicht zu viele Daten überlassen

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 71 | August 2014

- 3 Wohnen im ländlichen Raum, bezahlbar und selbstbestimmt
- 4 Umzugsstudie: 9,39 Mio. Menschen zogen 2013 um, fast 4,7 Mio. um ihre Wohnsituation zu verbessern
- 6 Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart, Köln: Wo wollen junge Leute wohnen? Die Studie der GBI AG enthüllt die begehrten LAGEN in den sieben Metropolen
- 10 Studie der TU Darmstadt und der TAG: Zwei Drittel der Mieter vermuten hohes Einsparpotenzial bei Nebenkosten
- 11 Energie-Flatrate! In Celle setzt die DGI P1 GmbH ein Geothermie-Projekt für 509 Wohnungen bis 2015 um – Sanierung und Neubau ohne KfW-Mittel
- 14 Wohnen bei Genossenschaften! WBG Treptow Nord feierte Richtfest für 100 neue Wohnungen.
- 16 Das Bleyle Quartier am Ludwigsburger Bahnhof ist nach zwei Jahren jetzt ein lebendiges Stadtquartier
- 19 Familienheim Freiburg Baugenossenschaft und B & O Über 1.500 Kunststoff-Altfenster werden recycelt
- 21 Märkische Scholle: 95 Jahre Berliner Genossenschaftsgeschichte. 100 Prozent Tradition und Zukunft!
- 24 Internationales Baukultursymposium in Venedig: Die Zukunft der Lagunenstadt heißt „cittaslow“ statt Massentourismus
- 27 Kooperationsprojekt „Wohnlabor“ des Städtischen St.-Anna-Gymnasiums, der GWG München und des Referates Stadtplanung und Bauordnung erneut ausgezeichnet
- 33 Vorsicht: Betriebsprüfern nicht zu viele Daten überlassen
- 35 Berlins größtes Wohnungsunternehmen wächst durch Ankäufe und Neubau auf rund 75.000 verwaltete Wohnungen
- 36 Schaden vor dem Wasserzähler, wer zahlt, Herr Senk?
- 38 Smartphone und E-Mail statt Klemmbrett und Brief - zwei Drittel der Führungs- und Fachkräfte mobile Wohnungsübergabe für hilfreich
- 41 Preisprüfung bei der Vergabe von Reinigungsleistungen - worauf müssen wir achten, Herr Kaiser?
- 44 Wie erklären Sie jungen Menschen das Prinzip Wohnungsgenossenschaft, Herr Stolp?
- 46 Sommerferien sind Einbruchzeit - schützen Sie Ihre Wohnung, mahnt Dr. Peter Hitpaß
- 47 Informationen mit einem Lächeln servieren - Wie Sie mit gelungener Korrespondenz Ihre Kunden binden
- 49 GEWOFAG, ÄlWA und Evangelischer Pflegedienst München e.V. realisieren mit „Wohnen bleiben im Viertel“ ein Projekt für ältere und pflegebedürftige Menschen
- 51 Gewobag: Gemeinsam für einen schönen Kiez - Kids überraschen mit Streetart ihre Nachbarn in Tegel-Süd
- 53 PRAXIS-CHECK IN ZÜRICH schon mal VORMERKEN! Basislager der 2000-Watt-Zukunft - Erfolgsmodelle sozialer Wohnraum-Sicherung für die 2000-Watt-Gesellschaft
- 55 10. Julius Brecht Sommerakademie im EBZ und Preisverleihung an die besten Immobilienökonominnen (GdW): Maike Dohmann, Fabian Meudtner und Oliver Rose
- 57 Urban Leader Summit 2014: „Zurück in die Stadt“ und keine Anzeichen einer Immobilienpreisblase in Deutschland
- 60 Wo steht der Wärmemarkt nach einem Jahr große Koalition? Das 12. Forum Wärmepumpe gibt Antworten
- 62 15. – 17. September 2014, Smart City Forum in Rüsselsheim - Deutscheschinesische Experten beleuchten Lebensräume der Zukunft
- 64 2. Kieler Immobilien Dialog - Ralf Klausmann, Freiburger Stadtbau: Nur wer weiß, wo er hinsegeln will, setzt die Segel richtig
- 66 Jetzt anmelden: Fachforum „Weil hier Heimat und Zuhause ist“ am 9. Oktober 2014 in Nürnberg
- 67 Manuela Better, Lutz Basse, Dr. Florian Funck und Christian neu im Aufsichtsrat der Deutschen Annington Immobilien SE
- 68 Durch stetige Weiterentwicklung seit 60 Jahren verlässlicher Partner für Finanzen - Herzlichen Glückwunsch, Dr. Klein!

Editorial

Wohnen im ländlichen Raum, bezahlbar und selbstbestimmt

Wie können wir bezahlbar und selbstbestimmt in Zukunft auch im ländlichen Raum leben? Eine Frage, die durch den lauten Ruf: „Zurück in die Stadt“ übertönt wird. Stadt kann nicht alle aufnehmen. Wir müssen uns dieser Frage stellen. Wir müssen auch im ländlichen Raum bezahlbar und selbstbestimmt leben können. Die Josef Stiftung, Bamberg, hat sich dieser Frage angenommen und lädt zum 2.Fachforum „**Weil hier Heimat und Zuhause ist**“ am 9. Oktober 2014 nach Nürnberg. Es geht um Lösungen, auch um Politik, Bayerns Innen- und Bauminister Joachim Herrmann bezieht Stellung, vielleicht richtungweisend für die übrigen Bundesländer. Die Teilnahme ist ein Muss, auch auf dem Rückweg von der Expo. Es verspricht eine lösungsorientierte Veranstaltung zu werden.

Mehr auf Seite 66



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de
Gerd Warda; Foto WOWIheute

senschaftsgeschichte; In welchen Stadtteile wollen junge Leute wohnen?; in Celle gibt es nun die Energie-Flatrate in 509 Wohnungen; Wenn die Wasserleitung vor dem Wasserzähler leckt, wer zahlt den Schaden, Herr Senk antwortet; und wie Sie das Prinzip Genossenschaften gerade jungen Menschen erklären, schreibt Marketing-Experte Kay Stolp in seiner Kolumne...

Ihr Gerd Warda

Und wo wir schon bei Veranstaltungen sind, kommen hier noch zwei, auch lösungsorientiert: **Der Praxi-Check: Basislager der 2000-Watt-Zukunft**

Ersatzneubauten und Verdichtung alter Wohnquartiere ist in der Schweiz schon lange ein Thema. Schauen Sie sich von 19. bis 21. Oktober im Zürich Lösungen auch unter dem Aspekt Energiesparen und Klimaschutz an, diskutieren Sie mit Kollegen aus Österreich und der Schweiz. **Mehr ab Seite 53**

Über den Tellerrand blicken ist Programm beim MIT der FH Mainz. Am 7. November findet der 5. Mainzer Immobilientag statt. Das Thema lautet: **Risiken im Bau- und Immobilienmanagement - Wasser, Lärm, Luft und Gesetze. Eine Pflichtveranstaltung für Neubauer und Bestandserneuerer.** Mehr <https://www.fh-mainz.de/technik/tagungen/5-mainzer-immobilientag/das-programm/index.html>

August 2014. Eine neue Ausgabe und diese Themen gibt auch noch: 9,39 Mio. Menschen zogen 2013 um, fast 4,7 Mio. um ihre Wohnsituation zu verbessern, eine Studie; Die Märkische Scholle in Berlin wird 95 und schreibt Genos-

Um-Frage

Umzugsstudie: 9,39 Mio. Menschen zogen 2013 um, fast 4,7 Mio. um ihre Wohnsituation zu verbessern

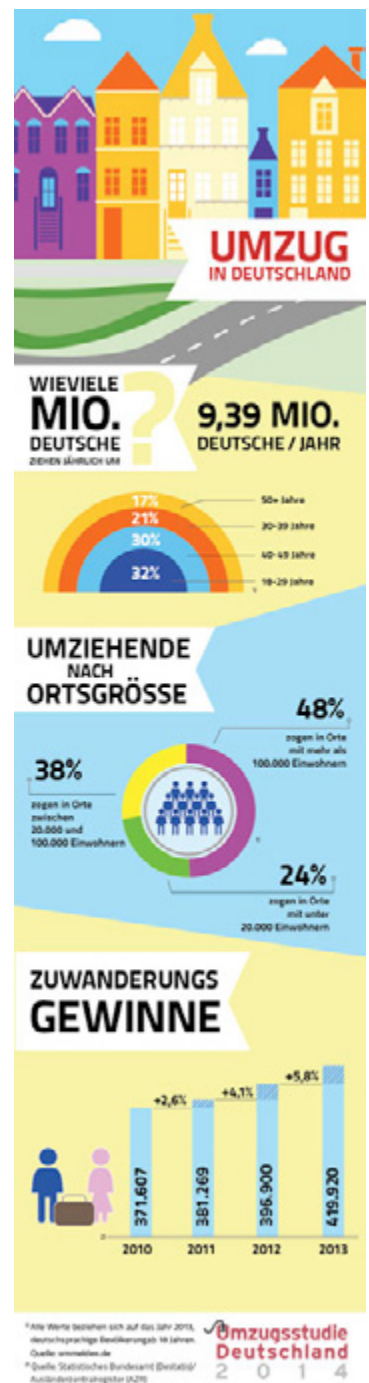
9,39 Millionen Menschen zogen im Jahr 2013 laut einer Studie der Umzug AG in Deutschland um. Dies entspricht 14 Prozent der deutschen Bevölkerung ab 18 Jahren. Rechnerisch bedeutet das, dass jeder Bundesbürger etwa alle sieben Jahre die Wohnstätte wechselt. Bezogen auf die Zahl der privaten Haushalte finden in der Bundesrepublik jährlich fast sechs Millionen Umzüge statt. Spitzenreiter sind dabei mit 62 Prozent aller umziehenden Privathaushalte die Ein-Personen-Haushalte. Sie ziehen überproportional häufig um: Ein knappes Viertel aller Alleinlebenden wechselte im Jahr 2013 den Wohnsitz. Bei den Drei-Personen-Haushalten war es immerhin gut jeder siebte. Junge Menschen sind besonders umzugsfreudig: Mehr als die Hälfte aller Umziehenden ist zwischen 20 und 39 Jahre alt. Knapp ein Drittel fällt in die Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen.

Verbesserung der Wohnverhältnisse als führende Motivation

Als hauptsächlich Grund für den Wohnungswechsel gibt fast jeder zweite Umziehende (47 Prozent) den Wunsch nach Optimierung seiner Wohnsituation an. Hierbei geht es den Menschen um Aspekte wie mehr Wohnraum oder Eigentum. Für 16 Prozent ist das Zusammenziehen mit einem Partner der Hauptanlass für den Umzug. Berufliche Neuorientierung geben 15 Prozent als Umzugsgrund an.

Großteil zieht in Eigenregie um

Die Deutschen sind „Do-it-yourself“-Meister: Ganze 75 Prozent organisieren ihren Umzug selbst oder mit unentgeltlicher Hilfe von Freunden und Bekannten. Leicht von der Hand geht ihnen diese Arbeit jedoch nicht, denn vier von fünf der befragten Umgezogenen beurteilen ihren Wohnungswechsel im Rückblick als „anstrengend“ bzw. „sehr anstrengend“.



<http://m-i-t.fh-mainz.de>

Risiken
im Immobilienmanagement:
Wasser, Lärm, Luft und Gesetze.

11.

Studiengänge
Technisches
Gebäudemanagement

5

Mainzer Immobilientag

Daher überrascht es nicht, dass diejenigen, die innerhalb der nächsten zwölf Monate einen Umzug planen, für bestimmte Aufgaben professionelle Hilfe in Anspruch nehmen wollen: 71 Prozent beabsichtigen, ihren Hausrat von einem Dienstleister transportieren zu lassen.

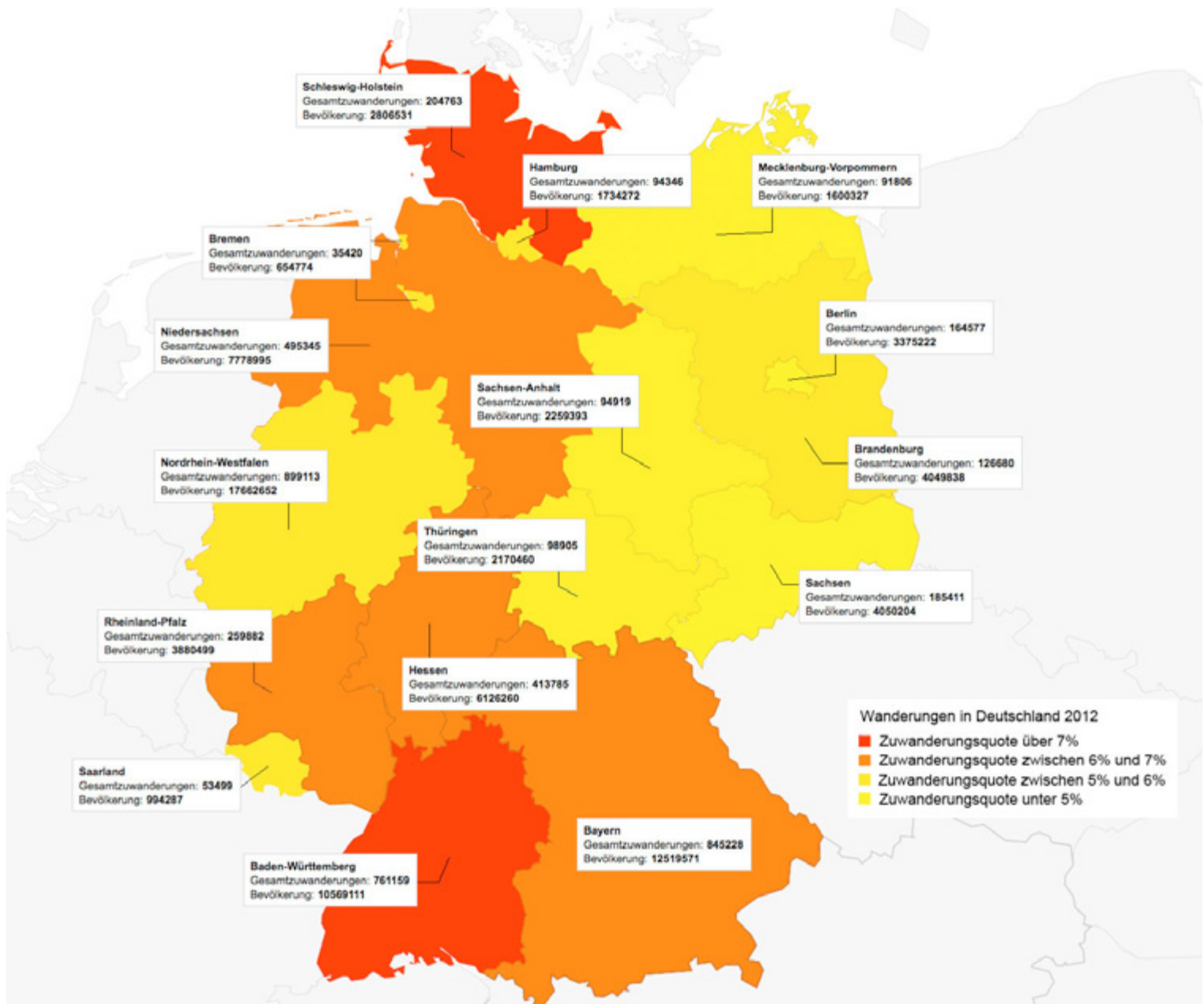
62 Prozent möchten den Auf- und Abbau von Möbeln bezahlten Helfern überlassen. Und ein Viertel will Renovierungsarbeiten an Fachleute vergeben. Laut der Studie sind kleinere Umzugsunternehmen bei den Deutschen beliebter (58 Prozent) als größere.

Durchschnittliche direkte Kosten von 735 Euro pro Umzug

Die im vergangenen Jahr Umgezogenen gaben durchschnittlich 735 Euro für den Umzug selbst aus, z. B. für den Transport, das Umzugsfahrzeug und Helfer. Insgesamt entspricht das einem Volumen von 6,9 Milliarden Euro, die die Bürger bundesweit im Jahr für den Wohnungswechsel zahlten.

Weiterhin fielen bei den Umgezogenen im Schnitt 1.075 Euro für umzugsnahe Aufwendungen wie die Kaution oder Maklercourtage, 430 Euro für Schönheitsreparaturen in der alten Wohnung und 1.715 Euro für Investitionen an, die unmittelbar aus dem Umzug resultieren, wie z. B. Möbel, Renovierungsarbeiten in der neuen Wohnung und Ummeldungen.

Jörg Mühlenberg



Um-Frage

Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart, Köln: Wo wollen junge Leute wohnen? Die Studie der GBI AG enthüllt die begehrten LAGEN in den sieben Metropolen

Die großen deutschen Städte erleben derzeit einen Ansturm junger Leute. Diese streben in die Metropolen, weil sich dort die guten Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten sowie Kultur- und Freizeit-Angebote konzentrieren. Auch lassen sich mit einer Unterkunft im Zentrum einer Stadt erheblich Zeit und Energiekosten sparen. Immer häufiger wird sogar ganz aufs Auto verzichtet. „Auf diese Entwicklung sowie die nachhaltige Änderung der Wohn-Wünsche müssen Kommunen, Unternehmen und Immobilieninvestoren reagieren“, erläutert Reiner Nittka, Vorstand des Immobilienentwicklers GBI AG: „Deshalb ist es wichtig, genau zu wissen, welche Lagen die jungen Leute bevorzugen.“ Die Research-Abteilung der GBI AG hat vor diesem Hintergrund die Wohnsituation in den sieben Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf untersucht. Zum einen liefert die Studie eine Übersicht, welche Stadtteile für junge Leute attraktiv sind. „Zudem haben wir die Städte in Wohn-Bereiche von 500 mal 500 Meter eingeteilt und analysiert. Somit können wir sogar das Umfeld einzelner Straßen und Plätze benennen, die als Standort von dieser Gruppe bevorzugt werden“, erklärt Dr. Stefan Brauckmann, Leiter der Research-Abteilung der GBI AG.

Betriebe wählen Standort gezielt dort, wo junge Leute wohnen

Wichtig war für die GBI, nachhaltige und langfristige Aussagen zu treffen. „Wir wollten nicht nur ermitteln, welche Lagen derzeit als Wohnstandort für junge Leute attraktiv sind, sondern auch, welche Lagen Zukunftspotential aufweisen“, erläutert Dr. Brauckmann. Diese langfristige Perspektive war unverzichtbar, weil der Trend in die Metropolen aktuell eine besondere Dynamik annimmt. „Qualifizierte Fachkräfte zu gewinnen, wird zur zentralen Aufgabe der Unternehmen. Gerade Betriebe in Zukunftsbranchen siedeln sich inzwischen gezielt dort an, wo sie für diese Rekrutierung die größten Chancen sehen“, so Dr. Brauckmann: „Das wiederum lockt junge Leute in die Metropolstädte und sorgt für eine sich weiter selbst beschleunigende Bewegung.“ Zum Beispiel in Köln. Die Stadt gewinnt aktuell jedes Jahr mehr als 10.000 Einwohner dazu, verdankt das Plus aber vollständig der Bevölkerungsgruppe der 18 bis 29-jährigen. Bei den anderen Bevölkerungsgruppen gibt es unter dem Strich sogar ein kleines Minus. Dr. Brauckmann: „Derzeit profitieren alle Metropolen in ähnlicher Weise von geänderten Wohn-Präferenzen der jungen Leute.“ In Berlin etwa stammen von mehr als 50.000 Menschen, um welche die Stadt aktuell jedes Jahr wächst, mehr als drei Viertel aus dieser jungen Gruppe.

Als attraktivste Stadtteile bei jungen Menschen ergaben sich vor allem urban geprägte, zentral gelegene Lagen, die nah an kulturellen Einrichtungen, Universitäten sowie ÖPNV-Knotenpunkten liegen. Gute Nahversorgungs- und Freizeitmöglichkeiten sind von diesen Standorten fußläufig erreichbar. Auch ein gutes Gastronomieangebot wird geschätzt. „Die jungen Leute wollen nach dem Ende des Arbeitstags direkt mit Freizeit- oder Kultur-Aktivitäten anfangen. Das soll fließend ineinander übergehen“, sagt Dr. Brauckmann. Zudem hätten die Wohn-Präferenzen der jungen Leute inzwischen eine nachhaltige Wirkung. Wenn diese

Köln gewinnt aktuell jedes Jahr mehr als 10.000 Einwohner dazu



der jungen Altersgruppe entwachsen, würden sie – anders als noch in früheren Jahrzehnten – häufig weiter in den ausgewählten Stadtteilen wohnen. Brauckmann: „Früher zogen viele, die es sich leisten konnten, zur Familiengründung in die Vororte. Heute bleibt ein großer Teil in der Stadt. Statt Haus mit Garten ist für diese Gruppe eher die gut angebundene Stadtwohnung im Fokus.“ Für eingeschworene Singles sei der Verbleib im angestammten Viertel ohnehin keine Frage. All das locke gerade auch besserverdienende Haushalte an.

Im Stadtzentrum bleiben, statt in die Randgebiete mit Haus und Garten ziehen



Die GBI-Studentenapartments in Frankfurt. Sie stehen im Europaviertel im Stadtteil Gallus, und dieses gewinnt bei dem Ranking in Frankfurt; Foto: G

Zu wenige Ein-Zimmer-Wohnungen

Ganz vorne auf der Beliebtheitsskala der jungen Generation in den einzelnen Städten liegen beispielsweise Wohnlagen in Kreuzberg (Berlin), Winterhude (Hamburg) oder Ludwigsvorstadt (München) – siehe Übersicht. In Folge dieser Entwicklung ändern sich Strukturen und die Grundlagen für alle, die dort investieren und planen. „Dieser Effekt prägt und verändert die Immobiliennachfrage in den prosperierenden Großstadt-Bezirken. In der Folge steigen auch die Mieten und Preise, vor allem für die passenden, weil kleineren Eigentums- und Mietwohnungen“, so Reiner Nittka. Auch die Städte müssten sich darauf einstellen und in diesen Gegenden der Wohnungswirtschaft ermöglichen, durch Neubauten, Modernisierungen oder Umdichtungen von Flächen mehr passenden Wohnraum schaffen. Bisher sei in den Großstädten nur etwa jede 20. neu geschaffene Wohnung ein Ein-Zimmer-Apartment, obwohl an diesen Standorten die Alleinstehenden inzwischen in der Mehrheit sind. In manchen Großstadt-Lagen beträgt der Anteil der Ein-Personen-Haushalte sogar fast 75 Prozent. Deshalb werde es höchste Zeit, dass sich die Immobilienstruktur in diese Richtung entwickelt. „Versuche, junge Menschen in andere Stadt-Regionen zu verpflanzen, sind bisher immer kläglich gescheitert“, erläutert Reiner Nittka: „Die jungen Menschen wollen einfach in die angesagten Quartiere im Zentrum. Da kann man auch nicht durch Bauprojekte auf der grünen Wiese ändern.“

Jungen Menschen wollen einfach in die angesagten Quartiere im Zentrum

Für die Wohnung in Zentrumsnähe sind die jungen Leute auch bereit, höhere Beträge zu zahlen als in Stadtrandlagen. „Erst wenn die Mieten in einem Stadtteil generell so hoch sind, dass sie das begrenzte Budget der jungen Leute überschreiten, werden diese Lagen zunehmend unattraktiv“, erläutert Franziska Neumann vom Research-Team der GBI: „Dies haben wir zum Beispiel Stadtteil Westend in Frankfurt oder Harvesthude in Hamburg sehr gut feststellen können.“ Obwohl die sonstigen Kriterien eigentlich genau für die jungen Leute passen, wenden sich diese preisbedingt von den Lagen ab.

Wolfgang Ludwig

Die begehrtesten Stadtteile der jungen Leute in den sieben Metropolstädten:

(theoretische Höchstpunktzahl 100 Punkte, zusätzlich werden die Quartiere mit besonderer Attraktivität aufgelistet)

1. Berlin

Kreuzberg, 97 Punkte (dort besonders die Quartiere Bergmannstraße/Chamissonplatz, Görlitzer Park), Mitte, 95 Punkte (Volkspark Am Weinberg), Friedrichshain, 92 Punkte, (Annemirl-Bauer-Platz, Bersarinplatz, Boxhagener Platz, Forckenbeckplatz, U-Bahnhof Frankfurter Tor, Hausburgpark, Petersburger Platz, Tram-Station Revaler Straße, Tram-Station Scharnweberstraße, Tram-Station Samariterplatz, U-Bahnhof Samariterstraße, Straßmannstraße, Traveplatz), Schöneberg, 87 Punkte (Bülowstraße, Gasometer), Wedding, 82,5 Punkte (Brunnenplatz, Leopoldplatz, U-Bahnhof Osloer Straße, U-Bahnhof Pankstraße, U Bahnhof Seestraße).

2. Hamburg

Winterhude, 99 Punkte (S-Bahnhof Borgweg/Stadtpark, Goldbekufer, U-Bahnhof Saarlandstraße), St. Pauli, 94 Punkte, (Clemens-Schultz-Straße/Paul-Roosen-Straße, S-Bahnhof Reeperbahn), Rotherbaum, 88 Punkte (Grindelviertel, Campus Universität Hamburg), Eimsbüttel, 88 Punkte, (Eimsbütteler Marktplatz, U Lutterothstraße, Unnpark), Neustadt, 86 Punkte (Großneumarkt).

3. München

Ludwigsvorstadt, 89 Punkte (U-Bahnhof Theresienwiese), Maxvorstadt, 87,5 Punkte (U-Bahnhof Theresienstraße, Technische Universität München, Juristische Fakultät der Ludwig Maximilians-Universität), Schwabing-West, 87,5 Punkte (U-Bahnhof Josephsplatz, Hohenzollernplatz), Au-Haidhausen, 79 Punkte (Orleansplatz/Ostbahnhof, Weißenburger Platz), Altstadt-Lehel, 69 Punkte.

Über die GBI AG (Gesellschaft für Beteiligungen und Immobilienentwicklungen):

Die GBI AG entwickelt Immobilienprojekte hauptsächlich in den Bereichen Hotel- und Wohnungsbau. Allein oder mit Partnern konnten seit der Gründung im Jahr 2001 Hotel- und Apartmentprojekte in Deutschland mit einem Volumen von rund 800 Millionen Euro verkauft bzw. platziert werden. Intensiviert hat die GBI AG seit 2010 ihr Engagement in der Entwicklung und im Bau von Studentenapartments. Unter dem Namen „SMARTments“ sind bis 2015 mehr als 1.000 Apartmentplätze u.a. in Hamburg, Frankfurt/M., Darmstadt,

BERUFSBEGLEITEND LERNEN



DAS EBZ BIETET:

- Bildungs-, Karriere- und Weiterbildungsfinanzierungsberatung
- Kompetente und branchenerfahrene Dozenten
- Weiterbildungen als Sprungbrett für die Karriere
- staatlich zugelassene Fernlehrgänge
- Persönliche Betreuung



GEPRÜFTE / R IMMOBILIENFACHWIRT / IN (IHK/EBZ) Start im März/September jeden Jahres

Die Aufstiegsfortbildung Immobilienfachwirt/-in ist die bekannteste und am häufigsten besuchte Weiterbildung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. Ihr Ansprechpartner: Herr Stephan Bucksteegen · Tel.: 023 94 47-507 · E-Mail: s.bucksteegen@e-b-z.de

IMMOBILIENKAUFMANN / -FRAU (EBZ/IHK) Start 01.04/01.10. jeden Jahres

Der zweijährige Fernlehrgang Immobilienkaufmann/frau (EBZ/IHK) richtet sich an Auszubildende und branchenfremde Seiteneinsteiger, die das gesamte immobilienwirtschaftliche Kompetenzprofil eines/er Immobilienkaufmanns/frau erwerben möchten. Ihre Ansprechpartnerin: Frau Isabel Auer · Tel.: 0234 94 47-509 · E-Mail: i.auer@e-b-z.de

GEPRÜFTE / R IMMOBILIENVERWALTER/IN (EBZ) Start 01.04/01.09. jeden Jahres

Der einjährige Fernlehrgang Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ) vermittelt das gesamte Wissen, das für eine erfolgreiche Tätigkeit in der Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien inklusive WEG-Verwaltung benötigt wird. Ihre Ansprechpartnerin: Frau Claudia Bovenschulte · Tel.: 0234 94 47-515 · E-Mail: c.bovenschulte@e-b-z.de

MIETRECHT FÜR DIE PRAXIS (EBZ) Start im Mai/November jeden Jahres

Die Fortbildung bereitet die Teilnehmer auf die rechtssichere Arbeit im Vermietungsbereich vor und legt dabei einen besonderen Fokus auf die Mieterkommunikation. Ihre Ansprechpartnerin: Frau Isabel Auer · Tel.: 0234 94 47-509 · E-Mail: i.auer@e-b-z.de

TECHNIK FÜR IMMOBILIENKAUFLEUTE (EBZ) Start im Juni/Dezember jeden Jahres

Die technische Seite von Immobilien zu kennen erleichtert die Einschätzung von Objekten und die effizientere Beratung der Kunden. Ihr Ansprechpartner: Herr Stephan Hacke · Tel.: 0234 94 47-566 · E-Mail: s.hacke@e-b-z.de

4. Köln

Neustadt-Nord, 95,5 Punkte (Brüsseler Platz, S-Bahnhof Hansaring, Neusser Platz, Rudolfplatz), Altstadt-Süd, 95 Punkte (Barbarossaplatz, Chlodwigplatz, U-Bahnhof Poststraße, U-Bahnhof Severinstraße), Altstadt-Nord, 93 Punkte (Ebertplatz), Neustadt-Süd, 82,5 Punkte (Bonner Straße/Universität, Bahnhof Köln-Süd, Rathenauplatz), Ehrenfeld, 82,5 Punkte (U-Bahnhof Gutenbergstraße, U-Bahnhof Körnerstraße, U-Bahnhof Leyendeckerstraße, Vogelsanger Straße).

5. Frankfurt

Gallus, 90 Punkte (Emser Brücke, Straßenbahn Schwalbacher Straße), Nordend-Ost, 87,5 Punkte (Luisenplatz), Nordend-West, 82,5 Punkte (Friedberger Platz, Straßenbahn Rohrbachstraße/Friedberger Landstraße), Bockenheim, 82,5 (Kurfürstenplatz, Straßenbahn Varrentrappstraße, U-Bahnhof Leipziger Straße), Sachsenhausen-Nord, 80 Punkte (Frankensteiner Platz, Lokalbahnhof).

6. Stuttgart

Rotebühl, 100 Punkte (S-Bahnhof Schwabstraße), Vogelsang, 95 Punkte (U-Bahnhof Vogelsang, U-Bahnhof Arndt-/Spittastraße, Olgahospital), Karlshöhe, 91,5 Punkte (Marienplatz), Rosenberg, 91,5 Punkte, Seelberg, 91 Punkte.

7. Düsseldorf

Stadtmitte, 95 Punkte (Stresemannplatz), Friedrichstadt, 91,5 Punkte (S-Bahnhof Friedrichstadt), Unterbilk, 88 Punkte, Pempelfort, 88 Punkte, Derendorf, 85 Punkte.

Mainz und Köln geplant. Inzwischen gibt es innerhalb der SMARTments-Marke zudem zwei andere Bereiche für Projektentwicklungen: SMARTments business und SMARTments living. Muttergesellschaften der GBI AG sind mit jeweils 50%iger Beteiligung die Frankonia Vermögensverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft und die Moses Mendelssohn Vermögens-Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG. Vorstände der GBI AG sind Ralph-Dieter Klossek (Vorstandssprecher) und Reiner Nittka.

Erläuterung der Wohnlagen-Bewertung:

- Untersucht wurden die sieben Metropolistädte anhand 15 Kriterien, für deren stadtteilbezogener Ermittlung insgesamt jeweils 37 Daten pro Stadtteil zugrunde gelegt wurden.
- Maximal möglich ist ein Scoring-Wert von 100 Punkten.
- Erreichen die Stadtteile einen Scoring-Wert von mindestens 80 Punkten, gelten diese als „besonders attraktive“ Stadtteile für junge Leute.
- Bei einem Scoring-Wert von mindestens 65 aber unter 80 Punkten gelten die Stadtteile für diese Zielgruppe als „attraktiv“.
- Bleibt der Scoring-Wert bei unter 65 sind die Stadtteile „weniger attraktiv“ für junge Menschen.
- Zusätzlich wurden die Städte in Wohn-Bereiche von 500 mal 500 Meter eingeteilt und analysiert. Auf diese Weise konnte einzelne Straßen und Plätze ermittelt werden, die als Wohnstandort von den jungen Leuten bevorzugt werden.
- Die Ermittlung dieser begehrten 500 x 500-Meter-Wohnquartiere erfolgt unabhängig von den grundsätzlich festgestellten Stadtteil-Präferenzen. Somit kann es begehrte Wohnquartiere auch in Stadtteilen geben, die als Ganzes gar nicht zu den beliebtesten zählen.
- Auf Grundlage der Scoring Werte ist kein städteübergreifender Vergleich möglich. Behauptungen wie „Stadtteil A mit mehr als 80 Punkten in Berlin hat für Junge Leute eine höhere Attraktivität als Stadtteil B in Hamburg mit weniger als 75 Punkten“ sind demnach nicht möglich. Nur stadtintern sind Schlussfolgerungen erlaubt.

Um-Frage

Studie der TU Darmstadt und der TAG: Zwei Drittel der Mieter vermuten hohes Einsparpotenzial bei Nebenkosten

Die meisten Mieter in Deutschland zahlen nach eigener Einschätzung zu hohe Nebenkosten für ihre Wohnung. Fast zwei Drittel vermuten, dass es erhebliches Sparpotenzial bei Strom, Gas, Wasser, Müllabfuhr oder Hausmeisterdiensten gibt. 36 Prozent attestieren ihrem Vermieter Untätigkeit bei der Verpflichtung, die sogenannte zweite Miete so gering wie möglich zu halten. Das ergab eine bevölkerungsrepräsentative Studie der TAG Immobilien AG gemeinsam mit der TU Darmstadt. Dazu wurden 1.000 Mieter in Deutschland befragt.

„Mit Sorge blicken die Mieter der jährlichen Nebenkostenabrechnung entgegen, denn fast immer sind die Preise im Vergleich zum Vorjahr gestiegen“, sagt Immobilienexperte Prof. Dirk Schiereck von der TU Darmstadt. „Immobilienunternehmen haben die zweite Miete bisher zu wenig im Blick – sie schöpfen das Potenzial an Kostensenkungen nur ungenügend aus. Praxiserfahrungen zeigen jedoch, dass die Nebenkosten um bis zu 20 Prozent pro Wohnung pro Jahr reduziert werden können.“

Dabei stellt die zweite Miete für sechs von zehn Mietern jeden Monat eine erhebliche finanzielle Belastung dar. Mehr noch: Die große Mehrheit befürchtet, dass diese Ausgaben weiter unkontrollierbar steigen werden. Die Folge: 89 Prozent der Befragten wünschen sich, dass ihr Vermieter mehr unternimmt, um die Nebenkosten gering zu halten.

„Als Vermieter sehen wir uns in der Pflicht, jede einzelne Position der Nebenkosten regelmäßig auf Einsparungen zu überprüfen“, sagt Claudia Hoyer, Vorstand der TAG zuständig für das Immobilienmanagement. So nimmt das börsennotierte Unternehmen beispielsweise das Thema Müllentsorgung akribisch unter die Lupe. „Wir schauen uns zunächst an, wie viele Mülltonnen überhaupt vor einem Mietshaus stehen, wie schnell sie voll werden und ob die Leerung statt einmal die Woche auch alle 14 Tage erfolgen kann.“ Außerdem installiert der Konzern seit Kurzem elektronisch verriegelte Mülltonnen. „Das hat den Vorteil, dass nur noch die Bewohner des Hauses, in Form eines Chips, Zugang zu den Mülltonnen haben. Mülltourismus bleibt damit aus. Auch können wir so den Müll für jeden Mieter je nach Verbrauch abrechnen“, sagt Claudia Hoyer. Allein mit Hilfe dieses neuen Managements wurden die Müllkosten an einem der TAG-Standorte seit 2010 um rund 30 Prozent verringert.

Wichtig ist, die Hausbewohner einzubeziehen und gemeinsam an Kostensenkungen zu arbeiten. Mieter können aus der alltäglichen Wahrnehmung in ihrem Wohnumfeld wertvolle Anregungen zu Einsparungen geben. Ansprechpartner können auch die Hausmeister sein, deren Dienste die TAG seit 2012 zunehmend in das eigene Unternehmen integriert hat. Das hat nicht nur zu Kostensenkungen für die Mieter geführt. „Wir haben ferner unser Leistungsspektrum erweitert und sind nun noch öfter vor Ort, um uns noch intensiver um die Anliegen der Bewohner zu kümmern“, sagt Hoyer.

Und nicht zuletzt, fordert Immobilienexperte Schiereck, muss die Abrechnung der Nebenkosten transparent und verständlich sein: „Jede einzelne Position sollte nachprüfbar und erklärbar sein.“ So können Mieter den Hauseigentümer oder -verwalter gezielt darauf ansprechen, wenn sie ihre Nebenkosten nicht nachvollziehen können.

Claudia Thöring

Über die TAG Immobilien AG

Die TAG Immobilien AG ist ein im MDAX gelistetes börsennotiertes Unternehmen mit einer mehr als 125-jährigen Geschichte. Die Hauptstandorte sind der Großraum Hamburg und Berlin, die Region Salzgitter sowie Thüringen/Sachsen und Nordrhein-Westfalen. Insgesamt bewirtschaftet TAG aktuell etwa 74.000 Wohnungen sowie dazugehörige Gewerbeflächen, Garagen und Pkw-Stellplätze. Ziel des Unternehmens ist es, die Wohnqualität für seine Mieter zu verbessern. So passt die TAG etwa ihre Bestände den modernen Wohnbedürfnissen an, engagiert sich im Umfeld der Wohnquartiere und fördert eine gute Nachbarschaft. Durch ein umsichtiges Management seiner Immobilien und eine zukunftsorientierte Entwicklung seines Portfolios senkt der Konzern kontinuierlich den Leerstand und steigert den Wert seines Gesamtportfolios.

BERUFSBEGLEITEND LERNEN



DAS EBZ BIETET:

- Bildungs-, Karriere- und Weiterbildungsfinanzierungsberatung
- Kompetente und branchenerfahrene Dozenten
- Weiterbildungen als Sprungbrett für die Karriere
- staatlich zugelassene Fernlehrgänge
- Persönliche Betreuung



Energie/Umwelt

Energie-Flatrate! In Celle setzt die DGI P1 GmbH ein Geothermie-Projekt für 509 Wohnungen bis 2015 um – Sanierung und Neubau ohne KfW-Mittel

Die Deutsche Geothermische Immobilien P1 GmbH, eine 100 %-ige Tochter der Deutschen Geothermischen Immobilien AG beginnt nach dem Erwerb des Immobilien Portfolios in Celle und Rotenburg (Wümme) mit deren energetischer Sanierung. Ein deutschlandweit einmaliges Projekt, das Mietern künftig eine langfristige „Energie-Flatrate“ nach dem seit Jahren bewährten „Trautsch-Modell™“ bietet – und das in Zeiten stetig steigender Energiepreise und einer fast schon drohenden Energiearmut für manche Mieter.



Celle – Gebäude aus den 60er-Jahren werden grund-saniert. Foto DGI AG

Es ist das größte oberflächennahe Geothermie-Projekt Deutschlands: Die energetische Sanierung der mehreren Immobilien Cluster in Celle und in Rotenburg (Wümme). In diesen beiden Städten hat die DGI P1 GmbH im Februar 2014 ihre umfangreichen Umbaumaßnahmen begonnen, die neben der zeitgemäßen Modernisierung der Bauten aus den 60er-Jahren vor allem ein Ziel haben: eine durchgehende, bundesweit einzigartige energetische Sanierung auf oberflächennaher geothermischer Basis.

Denn nach dem Erwerb, den Renovierungs- und Ausbaumaßnahmen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von über 25 Mio. Euro beziehen die Gebäude in Rotenburg und Celle ihre Heizungs- und Warmwasserversorgung über Sonden, die auf einer Strecke von ca. 30 Kilometern im Erdreich abgetäuft werden. Diese Sonden nehmen die umweltfreundliche Erdwärme auf und leiten sie an das Versorgungssystem der insgesamt 382 Wohnungen mit einer Nettowohnfläche von 26.000 QM weiter. Durch den zusätzlichen Ausbau der Dachgeschosse entstehen weitere 127 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 4.600 QM. Somit entstehen dort 509 Wohnungen nach KfW Energie Standard.

Oberflächennaher Geothermie ist Basis der Wärmeversorgung



Celles OB Dirk-Ulrich Mende nimmt offiziell die Erdwärme Umstellung der Immobilien in Betrieb;
Foto DGI AG

Die DGI P1 GmbH kann damit im Stadtteil Klein Hehlen von Celle sowie Rotenburg eine Energie-Flatrate anbieten, die den etwa 1.250 Personen langfristig Wohnungsenergiekosten garantiert, da deren Versorgung dank der bezogenen Erdwärme vollständig von der Preisentwicklung bei Gas und Öl entkoppelt wird. Dieser Kostensicherheit für den Mieter liegt ein „Energie-Flatrate-Modell“, das sogenannte „Trautsch-Modell TM“ zugrunde. Bei diesem Projekt wurde auf KfW Fördergelder verzichtet und damit unter Beweis gestellt, dass Immobilien Altbestände sozialverträglich energetisch saniert werden können auch ohne Subventionen. Die Fertigstellung der Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen in Celle und Rotenburg (Wümme) ist bis Ende 2015 geplant.

Die Energiegenossenschaft M4Energy eG, bundesweiter Energiedienstleister, liefert seit dem 29. Juli 2014 in der Stadt Celle ökologisch zertifizierten Wärmepumpenheizstrom. Der Energielieferrahmen umfasst eine Netto-Wohnfläche von 26.000 m² und 382 Wohnungen. Insgesamt prognostiziert die M4Energy eG das gesamte Liefervolumen für die nach Fertigstellung insgesamt 509 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 30.600 m² nach KfW Energie Standard mit zirka einer Million kWh/ Jahr.

An advertisement for Stolpundfriends. The background is a light blue gradient. On the left, a silhouette of a man pulls a string attached to a Newton's cradle. In the center, there are silhouettes of three people celebrating with their arms raised. To the right, a glowing yellow lightbulb is shown. The text 'INNOVATIVE IMPULSE MIT NACHHALTIGER WIRKUNG!' is written in blue. The Stolpundfriends logo and tagline 'Die Markenmacher für die Wohnungswirtschaft. Seit 1989.' are in the top right. At the bottom, the services 'VERNETZTES MARKETING | ANALYSE | CHANGE MANAGEMENT | DEMOGRAFIEKONZEPTE' and the website 'www.stolpundfriends.de' are listed.



Bohrung für die Erdsonden der Wärmeversorgung; Foto DGI AG

DGI-Vorstand Christoph M. Trautsch: „Für unser deutschlandweit einzigartiges Projekt haben wir lange nach dem passenden Partner für den Wärmepumpenstrom gesucht. Für unsere Verantwortung gegenüber unseren Mieter war für uns das wichtigste, neben einem günstigen und langfristig wettbewerbsfähigem Einkaufspreis, die Sicherheit in unseren „Strompartner“. Uns hat neben den wirtschaftlichen Faktoren auch das Genossenschaftsmodell der M4Energy eG überzeugt. Dies bedeutet eine starke Sicherheit und ein partnerschaftliches Verhältnis zwischen Lieferant und Abnehmer. Die Energiekostensicherheit, die wir unseren Mietern durch unser Modell der Heizkosten- und Warmwasserkostenfestschreibung geben, wollten wir auch für den benötigten Wärmepumpenstrom erzielen, und das ist uns mit M4Energy gelungen. Unsere Mieter werden also auch bei diesem partnerschaftlichen Modell profitieren.“

Maik Junker, Vorstandsvorsitzender der M4Energy eG: „Dieses bundesweit einzigartige „Trautsch-Modell“ zeigt, dass es möglich ist, mit den richtigen Komponenten aus Investitionsmut, Umsetzungskonzept und verzahnten Projektbeteiligten langfristig für Energiekostensicherheit zu sorgen. Dass wir als Energiegenossenschaft hier unseren Beitrag leisten können, gibt den Mietern, den Projektverantwortlichen und der Stadt einen zusätzlichen wichtigen Sicherheitsbonus der Transparenz, der sich aus

den Statuten unserer Genossenschaft ergibt. Wir freuen uns, dass die DGI AG mit uns als alternativen Anbieter auf dem Heizungsstrommarkt diesen Weg beschritten hat und die Vorteile eines bewährten Genossenschaftsmodells in seine Aktivitäten integriert.“

Dazu der Celler Oberbürgermeister Dirk-Ulrich Mende: „Ich freue mich, dass sich die DGI P1 GmbH mit diesem bedeutenden Invest bei uns in der Residenzstadt engagiert. Gemeinsam präsentieren wir das erste Vorzeigeprojekt geothermischer Versorgung in der Praxis. Dieses zeigt einmal mehr, Celle ist die „Stadt mit Energie“. Dabei wird nicht nur der Bestand ertüchtigt, sondern auch attraktiver, neuer Wohnraum geschaffen. Letzteres ist gerade heutzutage dringend geboten. Die Erfahrungen zeigen, dass potenzielle Mieterinnen und Mieter sich nur dann für ein Objekt entscheiden, wenn es sich technisch und energetisch komfortabel und zeitgemäß präsentiert. Um sich als Wohnstandort am Markt zu behaupten sind daher Sanierungsvorhaben, wie jetzt in Klein Hehlen, unerlässlich und eine wichtige Investition in die Zukunft.“

Rolf-Hendrik Arens

Über die DGI AG:

Die Deutsche Geothermische Immobilien P1 GmbH, eine 100 %-ige Tochter der Deutschen Geothermischen Immobilien AG arbeitet im Bereich der energetischen Sanierung von Wohnimmobilien, mit der sie die Energieversorgung von Mehrfamilien- und großen Mietshäusern auf Erdwärme umgestellt, die Energiekosten für Warmwasser und Heizung festschreibt und dem Mieter durch eine Preispauschale garantiert. Die Gesellschaft setzt ihr „Trautsch-Modell“ sowohl beim Eigenbestand um als auch für Immobilienbesitzer und Wohnungsbaugesellschaften. Das sogenannte „Trautsch Modell“ bewirkt die Entkoppelung von der Gas- und Ölpreisentwicklung. Die Gesellschaft hat dabei die Möglichkeit, dieses Modell sowohl bei dem Ankauf von Bestandswohnimmobilien mit anschließender energetischer Umstellung und bei der Herstellung von geothermischen Sozialwohnungen für den Eigenbestand wie auch als Dienstleistung für Wohnimmobilienbesitzer zu nutzen bzw. anzubieten.

Energie/Umwelt

Wohnen bei Genossenschaften! WBG Treptow Nord feierte Richtfest für 100 neue Wohnungen.

Anfang Juli feierte die Wohnungsbaugenossenschaft Treptow Nord e. G. das Richtfest vom Mehrfamilienhaus am Heidekampweg. Wo einst Garagenanlagen standen, entstehen nach Plänen des Berliner Architekturbüros Lichtl Architekten derzeit 108 barrierefreie, mit einem Aufzug erreichbare, modern ausgestattete und komfortabel geschnittene Wohnungen verteilt auf acht Gebäudeteile in 4- und 5-geschossiger Bauweise. Das 6.600 qm große Grundstück befindet sich östlich des ehemaligen Mauerstreifens und verfügt über einen hohen Freizeitwert, gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Bis Frühjahr 2015 sollen hier eine Mietfläche von knapp 10.000 qm und 1.100 qm für Gärten, Gartenhäuser und Terrassen entstehen. Die Quadratmetermiete wird rund 8,80 EUR (nettokalt) betragen. Durch das zurückspringende Staffelgeschoss entsteht zur Straße hin eine städtebauliche Betonung der Ecksituation, nach hinten umschließt der L-förmige Baukörper den geschützten großzügigen Hof als Garten und Spielplatz für Jung und Alt.



Strahlender Sonnenschein über der Baustelle am Berliner Heidekampweg - richtige Richtfestwetter...

Von der Tiefgarage bis zum Dachgeschoss sind alle Geschosse schwellenlos über großzügige, rollstuhlgerechte Aufzüge erreichbar. Zielgruppen des Neubauprojekts sind einerseits Seniorenhaushalte, die eine komfortable Ausstattung der Wohnung wünschen und einen Umzug aus dem Bestand oder aus dem Umfeld erwägen, andererseits auch die Gruppe junger Erwachsenenhaushalte bzw. die der sogenannten Best Ager. „Unser neues Angebot soll dazu dienen, den eher homogenen Wohnungsbestand durch moderne und attraktive Grundrisse und Ausstattungen zu erweitern“, sagt WBG-Vorstand Georg Petters.

Wohnen ein Leben lang

Die Gebäudestruktur macht verschiedene Größenvarianten von 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen möglich. „Die Grundrisse sollen künftigen Mietern eine unkomplizierte Alltagsbewältigung ermöglichen, egal in welcher Lebenssituation sie sich befinden und ohne zu stigmatisieren“, sagt Architekt Roman Lichtl. Die große Bandbreite an Zielgruppen bedeutet auch für den Bauherrn ein großes Maß an Planungssicherheit, der für das Projekt rund 20 Millionen Euro investiert. Im 1. und 2. Obergeschoss können die Wohnungsgrundrisse - bei Bedarf mit wenig Aufwand - zu Wohngemeinschaften etwa für Studenten oder Senioren umgewandelt werden.

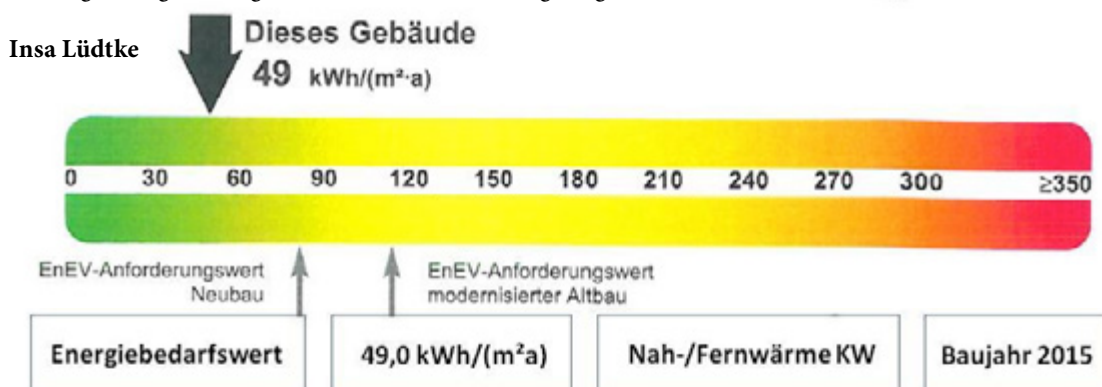


Die Baustelle der WBG Treptow Nord, wer möchte kann per Baucam den Baufortschritt beobachten: klicken sie hier <http://wbgtm-heidekampeck.de/baufortschritt/baucam/>

Zur Abrundung des generationsübergreifenden Wohnens entsteht im Erdgeschoss der Eckbebauung ein Kindergarten für 30 Kinder. Drei separate Gruppenräume und ein großer Gemeinschaftsbereich entstehen mit einer pädagogischen Nutzfläche von insgesamt ca. 170 qm. „Diese kann in drei altersgemischte Gruppen aufgeteilt werden“, beschreibt der Architekt das Raumkonzept. „Mit den großen Schiebetüren zwischen den Gruppenräumen ist ein offenes Spielen genauso möglich, wie das Beschäftigen im separaten Gruppenverband“, ergänzt der Architekt und vierfache Vater. Vom Gemeinschaftsbereich aus gelangt man in den großen Innenhof mit Garten und Spielplatz.

Energieeffizienz und Wohnkomfort

Im Sinne der Nachhaltigkeit waren auch Energieeffizienz und Umweltfreundlichkeit grundlegende Anforderungen an die Planung des Projektes. Das Gebäude wird mit modernster Technik ausgestattet und soll den Anforderungen der KfW, KfW-Effizienzhaus70, entsprechen. Durch den Einsatz einer BHKW-Anlage in Verbindung mit einem Brennwertkessel entsteht eine Kombination regenerativer Energien zur Gewährleistung eines größtmöglichen Wohnkomforts bei geringen Betriebskosten.



Energie/Umwelt

Das Bleyle Quartier am Ludwigsburger Bahnhof ist nach zwei Jahren jetzt ein lebendiges Stadtquartier

Das Bleyle Quartier am Ludwigsburger Bahnhof ist fertig. Nach der Fertigstellung des Parkhauses sowie des Wohn- und Geschäftsgebäudes „Lupo“ endeten mit der Eröffnung des ibis Budget Hotels auch die Bauarbeiten am dritten Neubau, dem Hotel- und Bürogebäude. Damit sind alle Gewerbe- und Wohnflächen vermietet und bezogen. In knapp zwei Jahren haben der Projektentwickler DQuadrat Real Estate und der beauftragte Generalunternehmer Wolff & Müller das Gelände der ehemaligen Strickwarenfabrik Bleyle in ein lebendiges Stadtviertel verwandelt. Die Neubauten ergänzen die bestehenden Freizeit- und Gastronomieangebote, etwa im historischen Bleyle Turm, im Kesselhaus oder den diversen Restaurants und Clubs. „Das Quartier verbindet nicht nur alte und neue Gebäude, sondern auch verschiedene Lebensbereiche“, sagt Oliver Wilm, Geschäftsführer der DQuadrat Real Estate GmbH. „Die gemischte Nutzung – Wohnen, Arbeiten, Kinderbetreuung, ärztliche Versorgung, Sport- und Freizeitangebote – und die urbane Umgebung machen das Quartier vor allem für junge Leute attraktiv. Dazu kommt eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität“, sagt Wilm. Dieser Ansatz hat auch die Jury des Immobilien-Awards Stuttgart überzeugt: Die Immobilienwirtschaft Stuttgart e. V. hat das Bleyle Quartier im vergangenen November in der Kategorie gemischt genutzter Immobilien mit einer Anerkennung ausgezeichnet.



Alte und neue Gebäude vereint: Das Wohn- und Geschäftshaus „Lupo“ fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Bildquelle: DQuadrat REAL ESTATE



Tor zur Weststadt und lebendiges Stadtquartier: Auf dem Gelände der ehemaligen Strickwarenfabrik Bleyle direkt am Ludwigsburger Bahnhof entstehen derzeit das Wohn- und Geschäftshaus „Lupo“ mit Kindertagesstätte und privater kaufmännischer Schule sowie ein Hotel- und Bürogebäude. Quelle: DQuadrat REAL ES

Der Grundstein für das Wohn- und Geschäftshaus Lupo sowie das Hotel- und Bürogebäude wurde im Oktober 2012 gelegt. Das Parkhaus an der Pflugfelder Straße mit zwei Geschossen und 169 Stellplätzen war zu diesem Zeitpunkt bereits in Bau und wurde Ende 2012 fertiggestellt. Die Bauarbeiten am Wohn- und Geschäftshaus Lupo und der integrierten Kindertagesstätte Seepferdchen endeten im Dezember 2013. Bis zu 55 Kinder werden dort seit Anfang des Jahres auf 780 Quadratmetern und Spielflächen im Innenhof betreut. Im Erdgeschoss des zweiten Lupo-Bauteils hat im September 2013 zudem die private kaufmännische Schule Donner + Kern aus Waiblingen eröffnet.

Multimedia für Ihre Immobilie

Fernsehen, Internet und Telefon
von primacom

- Brillantes Fernsehen mit bis zu **46 HD-Sendern***
- Internetanschluss mit bis zu **128 Mbit/s**
- Günstiger Telefonanschluss

Ihre E-Mail-Anfrage an: wohnungswirtschaft@primacom.de





Einer der neuen Mieter im „Lupo“ ist die Kindertagesstätte „Seepferdchen“. Bis zu 55 Kinder werden hier betreut. Quelle: DQuadrat REAL ESTATE GmbH

Das Obergeschoss des Gebäudes teilen sich mehrere Mieter aus dem Gesundheitswesen: eine orthopädische Praxis, die Physiotherapie-Praxis Corpusmed und das Medizinische Fortbildungszentrum Ludwigsburg (MFZ). Das umfangreiche medizinische Angebot wird durch ein Sanitätshaus im Erdgeschoss ergänzt. Dort mietet darüber hinaus das Reisebüro Treffpunkt Schiff und ab September zudem ein Café. Auch die DQuadrat Real Estate GmbH hat seit Juli ihren neuen Sitz in dem Gebäude. Neben der gewerblichen Nutzung an der Martin-Luther-Straße gibt es an der Brenzstraße und der Wilhelm-Bleyle-Straße 44 Mietwohnungen mit zwei bis fünf Zimmern, die rasch vermietet waren. Eine Tiefgarage bietet 87 Stellplätze.

Vor allem Studenten und junge Familien zieht es hierher

Im Hotel- und Bürogebäude an der Pflugfelder Straße hat neben dem ibis Budget Hotel mit 126 Zimmern die Firma eFulfilment ihren neuen Firmensitz. Das Unternehmen war schon vorher im Quartier ansässig und hat nun das komplette Bürogebäude gemietet. Zum Haus gehört außerdem eine Tiefgarage mit 41 Stellplätzen. Ein neuer Fußgängerweg und eine neue Straße machen die bestehenden Gebäude und die Neubauten des ansonsten autofreien Bleyle Quartiers gut erreichbar: der Wolfgang-Dürr-Weg von Nord nach Süd und die Wilhelm-Bleyle-Straße von Ost nach West.

Derzeit nimmt DQuadrat Real Estate den zweiten Bauabschnitt für die Aufstockung des zweigeschossigen Parkhauses in Angriff. Der Entwurf sieht eine gemischte Nutzung mit Wohnungen und Büroflächen vor. „Das Konzept für das Bleyle Quartier geht auf – die Nachfrage ist groß und vor allem Studenten und junge Familien zieht es hierher. Die Gründung und die Konstruktion des Parkhauses haben wir von Beginn an auf eine Erweiterung ausgerichtet – das hat auch die Stadt Ludwigsburg so gewünscht“, sagt Wilm.

Johanna Quintus



www.designer-architekt.de

Fotos www.pikarts.de



Energie/Umwelt

Familienheim Freiburg Baugenossenschaft und B & O Über 1.500 Kunststoff-Altfenster werden recycelt

Die Sanierung von Wohngebäuden ist ein wichtiger Schritt zu Energieeinsparung und Klimaschutz. Aktuelles Beispiel - die Modernisierung von 8 Mehrfamilienhäusern mit 194 Wohnungen in der Bissierstraße im Freiburger Stadtteil Betzenhausen. Bauherr ist die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG, die in der südbadischen Stadt rund 2.630 Wohnungen im Bestand hat. Unter der Bauleitung der B & O Wohnungswirtschaft werden derzeit eine Reihe energetischer Sanierungsmaßnahmen von der neuen Dacheindeckung mit Solaranlage, die die Heizung unterstützt, über die Kellerdeckendämmung bis hin zur Fassadenrenovierung durchgeführt. Insgesamt 1.500 alte PVC-Fenster werden binnen 80 Tagen gegen neue wärmedämmende Kunststofffenster ausgetauscht. Erneuert werden auch 180 Haustüren. Nach Abschluss der Arbeiten belasten dann jährlich fast 20.000 Kilogramm CO₂ weniger die Umwelt, teilten Bauherr und Bauleitung mit.

Eines der größten Altfensterrecyclingprojekte in Europa

Das Bauprojekt weist eine Besonderheit auf: Die ausgedienten Kunststoff-Altfenster aus dem Jahr 1983 wandern nicht etwa in die Müllverbrennung, sondern werden im Rahmen des bundesweiten Systems der Rewindo Fenster-Recycling-Service GmbH, Bonn, werkstofflich recycelt und der so gewonnene Rohstoff für die Herstellung neuer Fenster- und Bauprofile wiederverwendet. „Das Freiburger Sanierungsvorhaben in der Bissierstraße ist nach unserem Kenntnisstand eines der größeren Recyclingprojekte für PVCAltfenster in Europa“, betonte Rewindo-Geschäftsführer Michael Vetter. Das aus den alten Bauelementen wiedergewonnene PVCGranulat wird anschließend in die Produktion führender deutscher Kunststofffenster-Profilhersteller eingebracht. „Auf diese Weise entsteht ein geschlossener Materialkreislauf für PVC-Fenster“, erläuterte Dr. Michael Szman, Bereichsleiter Forschung und Technik bei der profine GmbH in Pirmasens. Energetische Sanierung und Recycling passen gut zusammen. Denn hier geht es um Ressourceneffizienz, Energieeinsparung und Nachhaltigkeit.

Es entsteht ein geschlossener Materialkreislauf

Baubeteiligte zeigten Umweltbewusstsein

Der Anstoß für das Recycling-Großprojekt kam durch das ausführende Fenstermontage-Unternehmen Schneeberger Bauelemente Potthoff GmbH. Die Bauverantwortlichen zeigten Umweltbewusstsein und ließen sich schnell von den Vorteilen des werkstofflichen Recyclings überzeugen. Die PVC-Altfenster aus der Bissierstraße werden in speziellen Containern gesammelt und gehen dann zum Recycling an die VEKA Recyclage in Vendevre sur Barse / Frankreich.

Zum Recycling nach Frankreich

Material „lebt“ mehrere 100 Jahre

Dort erfolgt die Verarbeitung der Freiburger Altfenster in einem technisch hoch entwickelten Prozess zu fast sortenreinem PVC-Granulat. Die Bauteile werden zunächst geschreddert und damit für die weiteren Prozessschritte vorzerkleinert; Metall, Gummi und Glasreste werden anschließend sortenrein getrennt. Der verbleibende Kunststoff wird erhitzt und durch einen Schmelzefilter gepresst, um letzte Fremdpartikel aus

dem Material zu entfernen. Am Ende gelangt das nahezu 100-prozentig reine PVC-Regranulat wieder an die deutschen Hersteller von Kunststofffenster-Profilen und dient dort als Ausgangsmaterial für die Produktion von Fensterprofilen mit Rezyklatanteil. Diese bestehen aus einem Kern mit Recyclingmaterial und einer Ummantelung mit Neu-PVC. Der Prozess lässt sich, wie Experimente belegen, mindestens sieben Mal wiederholen. Bei einem Gebrauchszyklus zwischen 30 und 50 Jahren „lebt“ das Material demnach mehrere 100 Jahre.

Anstieg der Modernisierungen in Europa

Verschärfte Vorschriften für Energieeinsparung und Klimaschutz sorgen seit Jahren für eine ständige Erhöhung der Recyclingmengen bei PVC-Altfenstern. Im Jahr 2013 wurden fast 22.500 Tonnen hochwertiges Granulat zurückgewonnen - das entspricht etwa 1,2 Millionen recycelten Altfenstern. Die Modernisierungen - und damit auch Recyclingmengen - werden weiter ansteigen, wenn die EU-Staaten Ernst machen mit der 2010 verabschiedeten EU3 Gebäude Richtlinie, wonach allein bis 2030 etwa 50 Prozent aller Gebäude Passivhausstandard erreichen sollen.

2013 wurden 22.500 Tonnen hochwertiges Granulat zurückgewonnen - das entspricht etwa 1,2 Millionen recycelten Altfenstern

Freiburger Projekt mit „Leuchtturmcharakter“

Die europäische PVC-Industrie hat sich in ihrem freiwilligen Aktionsprogramm VinylPlus zu konkreten Recyclingzielen für PVC verpflichtet. Der Bereich Altfenster-, türen und Rollläden, die einen wichtigen Teil der Gesamtmenge ausmachen, werden unter dem Dach der European PVC Window Profile and related Building Products Association (EPPA ivzw, Brüssel) koordiniert. „Mittlerweile gibt es verstärkte Recyclingaktivitäten auch in Österreich, Polen, Frankreich, Belgien und England“, berichtete EPPA-Geschäftsführer Gerald Feigenbutz. Recycling-Großprojekte wie das in Freiburg hätten „Leuchtturmcharakter“, die einmal mehr bezeugen, dass Kreislaufwirtschaft in Europa funktioniert und für alle Beteiligten Vorteile bringt.

Michael Vetter

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

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

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

Führung/Kommunikation

Märkische Scholle: 95 Jahre Berliner Genossenschaftsgeschichte. 100 Prozent Tradition und Zukunft!

Am 4. August 2014 blickte die Berliner Wohnungsbaugenossenschaft Märkische Scholle Wohnungsunternehmen eG auf 95 Jahre ihres Bestehens zurück. Ein guter Grund zu feiern. Entsprechend ihrer Namensgebung wurde die Märkische Scholle 1919 als Landsiedlungsgenossenschaft gegründet. Ziel war zunächst die Schaffung von Eigenheimen in der Mark Brandenburg. Zielgruppe waren seinerzeit Kriegsteilnehmer und -versehrte bzw. deren Hinterbliebene, die sich auf diesen „märkischen Schollen“ fernab des Großstadtgeschehens weitgehend durch Obst- und Gemüseanbau selbst versorgen sollten. Die kriegsbetroffenen Berliner zog es jedoch weniger aufs Land als vielmehr in die Stadt.



In Lichterfelde-Süd Und Reinickendorf wurden von 1030 bis 1932 über 500 Wohnungen gebaut – gesundes und helles Wohnen ist die Philosophie. Foto Märkische Scholle

Ende der 20er-Jahre rückte angesichts der teilweise katastrophalen Wohnverhältnisse in den als Mietskasernen betitelten Massenquartieren Berlins der städtische Mietwohnungsbau in den Vordergrund. Namhafte Architekten wie Max Taut und Erwin Gutkind realisierten Wohnanlagen, die für die damalige Zeit hochmodern waren. Heute stehen diverse Anlagen des Scholle-Bestands unter Denkmalschutz.

Max Taut und Erwin Gutkind realisierten Wohnanlagen

In den letzten Jahren konzentrierte sich die Märkische Scholle verstärkt auf die nachhaltige Ausrichtung ihres Wohnungsbestands.



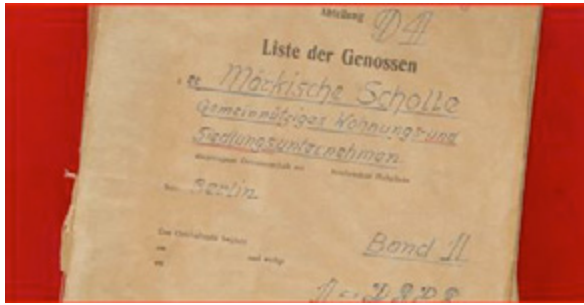
Im Jahr 1928 war es bei der Märkischen Scholle dann soweit, dass die Fertigstellung der ersten Anlage mit Kleinwohnungen gefeiert werden konnte. Der Start in diese neue Ära erfolgte in Berlin-Mariendorf auf dem Areal Kaiser-, König- und Schützenstraße.

Neben der behutsamen Sanierung und Instandsetzung der Gebäude setzt die Genossenschaft verstärkt Maßnahmen zur Energieeinsparung um. Hinzu kommt der konsequente Einsatz regenerativer Energiequellen wie Geo- oder Solarthermie. Was weiterhin im Mittelpunkt des genossenschaftlichen Engagements steht, ist die Orientierung auf die über 5.300 Mitglieder und die Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders in den einzelnen Quartieren. Der 3.542 Wohnungen umfassende Bestand der Märkischen Scholle verteilt sich auf die Bezirke bzw. Ortsteile Reinickendorf, Wittenau, Wilmersdorf, Schmargendorf, Halensee, Tempelhof, Mariendorf, Schöneberg, Lichtenfelde. Für das sozio-kulturelle Leben stehen den Mitgliedern ein Gemeinschaftshaus sowie weitere Treffs und Mieter-Cafés mit einer Vielfalt an Veranstaltungen zur Verfügung. Typisch genossenschaftlich: Das Programm wird größtenteils von einer Vielzahl Ehrenamtlicher auf die Beine gestellt. Das breitgefächerte Angebot runden Gästeappartements, Senioren- und Sanierungsbeiräte sowie zahlreiche Mieterfeste ab und lassen die tradierten genossenschaftlichen Werte auch im Alltag erlebbar werden.

WIR VERBINDEN WERTSCHÖPFUNG
MIT WERTSCHÄTZUNG!

STOLPUNDFRIENDS
Die Markenmacher für die Wohnungswirtschaft. Seit 1989.





Die „Liste der Genossen“, hier wurden die neuen Mitglieder eingetragen – nach handschriftlich
Foto Märkische Scholle

2013 markiert in der Geschichte der Märkischen Scholle einen wesentlichen Punkt: Nach 16 Jahren, in denen es ausschließlich um Bestandserhalt und -ertüchtigung ging, hat die Märkische Scholle einen Neubau in der Düsseldorfer Straße in Berlin-Wilmersdorf, ganz in der Nähe des Kurfürstendamms, fertiggestellt. Das Gebäude verfügt über nahezu Passivhausstandard. Zudem bietet es – neben den 12 hochwertig ausgestatteten 2- bis 3-Zimmerwohnungen – mit dem neuen „Scholle-Treff“ auch eine nachbarschaftliche Begegnungsstätte samt Mietercafé.

Jetzt wird wieder gebaut

In den kommenden Jahren wird die Märkische Scholle ihre mit über 800 Wohnungen

größte Wohnanlage in Lichterfelde Süd umfangreich und unter energetischen Aspekten sanieren und in dem von kleinen Wohnungen geprägten Gebiet auch für familiengerechten und barrierearmen Neubau (Dachgeschossausbau und Verdichtungsmaßnahmen) sorgen. Im Zuge dieser Maßnahme, von der Häuser der 30er- und 60er-Jahre betroffen sind, realisiert die Märkische Scholle auf ihre Kosten ein professionelles Umzugsmanagement, da Art und Umfang der Sanierung erfordern, dass die meisten Mieter während der Arbeiten nicht in ihrer jeweiligen Wohnung verbleiben können. Die Kosten für diesen notwendigen und bis zu 7 Monate dauernden Umzug in eine Ersatzwohnung im Wohngebiet trägt die Genossenschaft. Die Sozialverträglichkeit der Maßnahme ist zudem dadurch gewährleistet, dass die Märkische Scholle nur einen geringen Teil der gesetzlich möglichen Sanierungsumlage an ihre Mitglieder weiterreicht. Derzeit sind die Arbeiten in vollem Gange und die ersten sanierten Häuser sind bereits im Herbst fertiggestellt.

Gelebte Werte wie Solidarität, Mitbestimmung und Nachbarschaft stellen die traditionelle und immer wieder den aktuellen Bedingungen angepasste Basis der Märkischen Scholle dar. Vor diesem Hintergrund kann die Genossenschaft beruhigt in die Zukunft schauen, in der weiterhin die Mitglieder, deren Ansprüche und Wünsche im Mittelpunkt der Unternehmenspolitik stehen werden. Das Ziel ist, dass eine Traditionsgenossenschaft wie die Märkische Scholle weiterhin bezahlbares und modernes Wohlfühlwohnen für alle Generationen anbietet und somit im Rahmen ihrer Möglichkeit regulierend auf den angespannten Berliner Immobilienmarkt einwirkt.

Dirk Lausch

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

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

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

Führung/Kommunikation

Internationales Baukultursymposium in Venedig: Die Zukunft der Lagunenstadt heißt „cittaslow“ statt Massentourismus

In 60 Jahren ist die Zahl der Einwohner Venedigs um 66 Prozent gesunken, die Zahl der Touristen dagegen um 530 Prozent gestiegen. Die verbliebenen 58.000 Bewohner Venedigs kämpfen für ihre Stadt und gegen zerstörenden Massentourismus: Am 26. und 27. Juni diskutierte die Bundesstiftung Baukultur im Deutschen Studienzentrum Venedig die Zukunft der Stadt: „Wir brauchen urbane und soziale Strategien, um Venedig als Modell für andere Städte zu erhalten“, resümiert Reiner Nagel, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur.



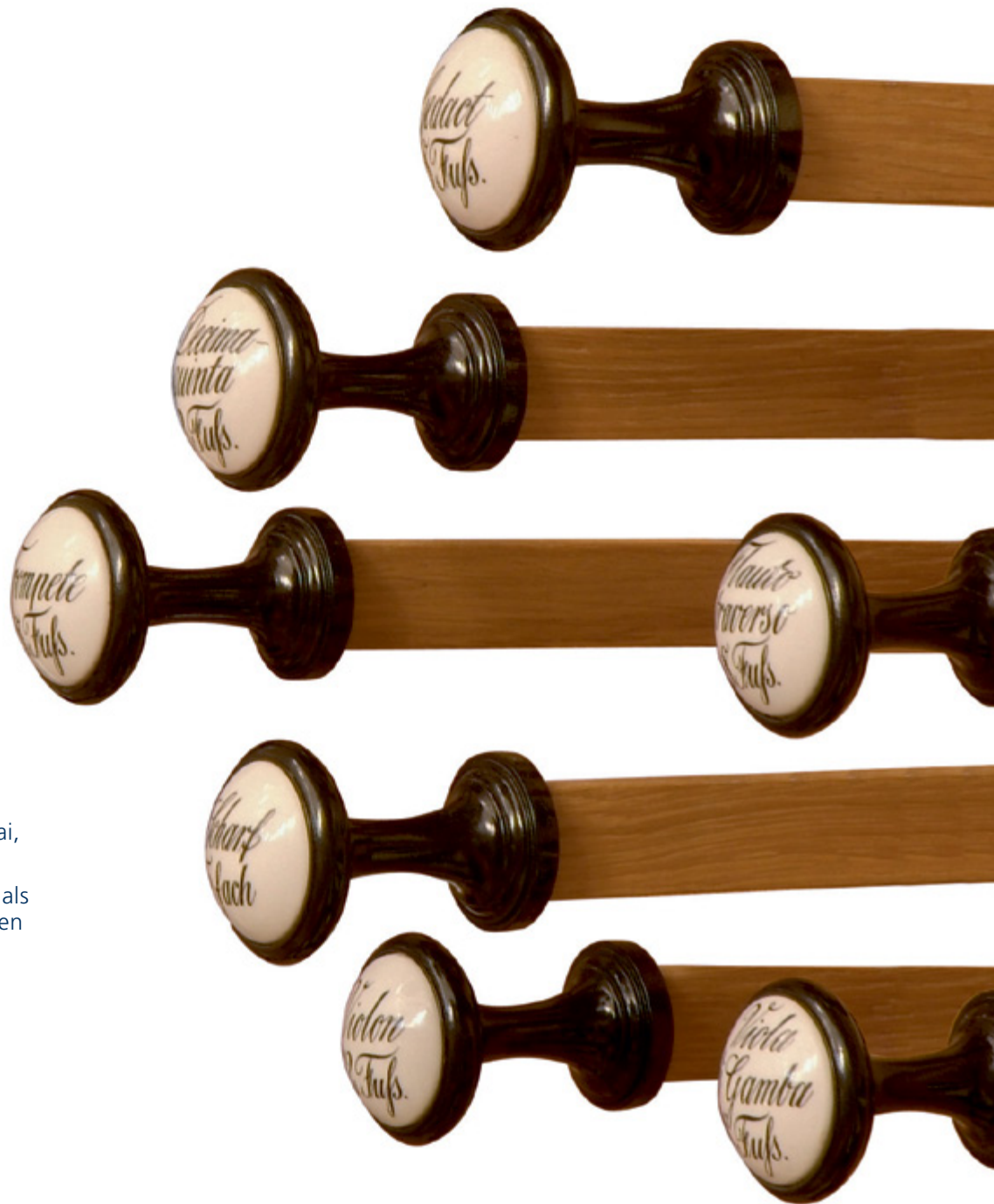
Kurz nach Sonnenaufgang in Venedig, der freie Blick vom Markusplatz zur Chiesa di San Giorgio Maggiore; Foto Gerd Warda

Venedig dürfe sich nicht länger den Entwicklungen der Moderne anpassen, die Moderne müsse sich umgekehrt der Stadt anpassen. Die in Italien gegründete „slow city“-Bewegung (cittaslow) könnte eine Lösung sein, wenn durch Einhaltung strenger Regeln Strukturen der Stadt erhalten bleiben: „Venedig vereint bereits viele Kriterien, die oft für eine Stadt der Zukunft diskutiert werden: Mobilität ohne Autos, Einkaufen im Quartier, Freizeitnutzung des öffentlichen Raums und ein großer Anteil auf Handarbeit beruhender Dienste, also kurze Wege im Quartier,“ ergänzt Nagel. „Daher ist es umso schwerer nachvollziehbar, dass diese positiven Eigenschaften durch den Massentourismus konterkariert werden.“

Rund 90 Teilnehmer diskutierten auf dem Symposium „Abitando Venezia – Living Venice – Venedig beleben“, zu dem die Bundesstiftung Baukultur anlässlich der 14. Architektur-Biennale ihre internationalen Netzwerkpartner, lokale Akteure und Gäste eingeladen hatte: Sergio Pascolo, Professor für Architektur und Urban Design an der Università IUAVdi Venezia, veranschaulichte, dass Venedig als dichte Stadt, umgeben

Mit dem Stiftungsprogramm 2013/14 „Gebaute Lebensräume der Zukunft: Fokus Stadt“ thematisiert die Bundesstiftung Baukultur in ihren Veranstaltungen Kriterien für die Zukunft der Stadt. Mehr unter www.bundesstiftung-baukultur.de.

KULTURGUT



Orgelregister
Kirche St. Nikolai,
Stralsund

Eines von mehr als
3600 geförderten
Denkmalen.



DEUTSCHE STIFTUNG
DENKMALSCHUTZ

25
JAHRE

Wir bauen auf Kultur.

Spendenkonto 305 555 500 · BLZ 380 400 07 · www.denkmalschutz.de

von einem einzigartigen Naturraum, für die Arbeit der Zukunft – kleinteilige Strukturen, Manufakturen – aber auch als Ort für die Produktion von Ideen und immaterieller Werte ideale Voraussetzungen bietet. Pascolo vermisst aber eine „digitale und grüne Strategie“ der Stadt. Der in Venedig arbeitende Architekt Dr. Clemens F. Kusch („Architekturführer Venedig: Bauten und Projekte nach 1950“) zeigt das eher unbekannte moderne Venedig, wie es unter dem Stadtbaumeister Eugenio Miozzi entstand: die Autobrücke zum Festland, das damals größte und modernste Parkhaus Europas an der Piazzale Roma oder den als Abkürzung des Canale Grande genutzten Rio Nuovo und seine Bebauung. Aktuelle Vorhaben seien aber wegen zu vieler Planungsinstanzen und dementsprechend langsamer Prozesse schwer umzusetzen.

Wie mit dieser Langsamkeit umgegangen werden kann, veranschaulicht der ebenfalls in Italien tätige Landschaftsplaner Dr. Andreas Kipar, der den Blick auf das „zweite Venedig“ auf dem Festland richtete. Der sich langsam deindustrialisierende Hafengebiet bietet Raum für ein „modernes, junges und grünes Venedig“. Bauen sollte man jedoch erstmal nichts, denn Architektur löse an diesem Ort keine Probleme. Gebraucht würden Freiräume und eine grüne Infrastruktur.

Neuer Wohnraum im ehemaligen Hafengebiet



Kritisch ist die Fahrt der Kreuzer, Foto Baukultur

Kritisch ist aber die Fahrt der Kreuzfahrtschiffe bis in die Stadt hinein

„Venedig muss eine offene Stadt bleiben und darf nicht abgeriegelt werden. Kulturprogramme wie die Biennalen sorgen auch für städtisches Leben. Kritisch ist aber die Fahrt der Kreuzfahrtschiffe bis in die Stadt hinein: das schadet dem Stadtbild und der ganzen Lagune. Die aktuelle Situation einer kommissarischen Stadtregierung bis zur Neuwahl 2015 sollte genutzt werden, Ziele für ein weiterhin lebendiges und von modernem Leben geprägtes Venedig auf die politische Agenda zu setzen“, so das Fazit von Nagel.

Am 27. Juni hatte die Bundesstiftung Baukultur dann zum gemeinsamen Rundgang über die Architekturbiennale geladen. Kristien Ring von der Bundesstiftung und Thomas M. Krüger von der Agentur Ticket B führten die Teilnehmer auf Englisch und Deutsch durch ausgewählte Pavillons, darunter den deutschen Beitrag „Bungalow Germania“, den mit dem goldenen Löwen ausgezeichneten koreanischen Pavillon und die vom diesjährigen Biennale-Kurator Rem Koolhaas konzipierte Ausstellung „Fundamentals“.

Denise Junker

Führung/Kommunikation

Kooperationsprojekt „Wohnlabor“ des Städtischen St.-Anna-Gymnasiums, der GWG München und des Referates Stadtplanung und Bauordnung erneut ausgezeichnet

Wie machen sich junge Menschen Gedanken über Architektur? Wie reifen jugendliche Zukunftsvisionen zu aktiver Gestaltung von Wohnraum, Nachbarschaft, Gesellschaft und Stadtplanung? Und wie können wir ihnen die Arbeit einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft näher bringen? Das Schulprojekt „Wohnlabor“ der GWG München in Kooperation mit dem St.-Anna-Gymnasium und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt München behandelt u.a. eben diese Fragen. Nun wurde das Projekt beim Münchner Schulwettbewerb zur Stadtentwicklung 2013/2014 erneut mit einem ersten Preis geehrt.



Zu jedem Architekten-Entwurf gehört auch die Umsetzung als Model, hier wird gerade eines erarbeitet

„Home is where the Heart is“ – unter diesem Motto nutzten 19 Schülerinnen und Schüler der 8. Jahrgangsstufe des St.-Anna-Gymnasiums München im letzten Jahr 10 Tage Freiraum zum Forschen, Experimentieren, Planen und Bauen. In den leerstehenden Wohnungen der GWG-Siedlung in Sendling-Westpark konnten sie Freiraum ganz real als frei zu gestaltende Räume erleben. Ziel des Projektes war es, Interesse für die Themen Städtebau, Architektur und Wohnungsbau zu wecken. Nun erhielt das Projekt beim Münchner Schulwettbewerb zur Stadtentwicklung 2013/2014 erneut von der Jury einen ersten Preis.

Die Schülerinnen und Schüler sammelten anhand von Fotorecherchen, Interviews, Planskizzen, etc. verschiedene Raumatmosphären und praktische Erfahrungen. Alltägliche, vertraute Tätigkeiten wie Musik hören, Fußball spielen, Reden, Arbeiten wurden an unterschiedlichen Orten erprobt. Das Bewusstsein und

Die GWG München
Derzeit bewirtschaftet die GWG München über 27.000 Mietwohnungen und knapp 600 Gewerbeeinheiten. Sie arbeitet kontinuierlich daran, in der stetig wachsenden Stadt bezahlbaren Wohnraum für die Münchnerinnen

eine Sensibilisierung für bestimmte Zonen von öffentlichem und privatem Raum, möglichen Schnittstellen und scharfen Grenzen sollten so gefördert werden. Ihre Erkenntnisse nutzten die Schülerinnen und Schüler dann bei der Umsetzung ihrer eigenen Ideen.

Geschäftsführer Hans-Otto Kraus erklärt das Engagement der GWG München: „Wir sind sehr stolz auf dieses Projekt, fördert es doch das Bewusstsein für Städtebau und das Thema Wohnen in ganz besonderem Maße. Die kreative Umsetzung eigener Vorstellungen vom Wohnen ist den Schülerinnen und Schülern hervorragend gelungen. Die Begeisterung, die dieses Thema bei den Beteiligten hervorgerufen hat, ermutigt uns auch in Zukunft solche Projekte zu fördern. Unser Ziel ist es jungen Menschen in der Ausbildung das Thema Architektur und Wohnungsbau nahe zu bringen und damit die kulturelle Bildung zu unterstützen.“

Nadine Kölmel

und Münchner anzubieten. Darüber hinaus engagiert sich das Unternehmen in der Stadtteilentwicklung, realisiert Wohnformen für alle Lebensphasen und verpflichtet sich dem Klimaschutz. Im Mittelpunkt aller Aktivitäten steht immer die Wohn- und Lebensqualität der Kunden.

BERUFSBEGLEITEND LERNEN



DAS EBZ BIETET:

- Bildungs-, Karriere- und Weiterbildungsfinanzierungsberatung
- Kompetente und branchenerfahrene Dozenten
- Weiterbildungen als Sprungbrett für die Karriere
- staatlich zugelassene Fernlehrgänge
- Persönliche Betreuung



GEPRÜFTE / R IMMOBILIENFACHWIRT / IN (IHK/EBZ) ▶ Start im März/September jeden Jahres

Die Aufstiegsfortbildung Immobilienfachwirt/-in ist die bekannteste und am häufigsten besuchte Weiterbildung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. Ihr Ansprechpartner: Herr Stephan Bucksteegen · Tel.: 023 94 47-507 · E-Mail: s.bucksteegen@e-b-z.de

IMMOBILIENKAUFMANN / -FRAU (EBZ/IHK) ▶ Start 01.04/01.10. jeden Jahres

Der zweijährige Fernlehrgang Immobilienkaufmann/frau (EBZ/IHK) richtet sich an Auszubildende und branchenfremde Seiteneinsteiger, die das gesamte immobilienwirtschaftliche Kompetenzprofil eines/er Immobilienkaufmanns/frau erwerben möchten. Ihre Ansprechpartnerin: Frau Isabel Auer · Tel.: 0234 94 47-509 · E-Mail: i.auer@e-b-z.de

GEPRÜFTE / R IMMOBILIENVERWALTER/IN (EBZ) ▶ Start 01.04/01.09. jeden Jahres

Der einjährige Fernlehrgang Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ) vermittelt das gesamte Wissen, das für eine erfolgreiche Tätigkeit in der Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien inklusive WEG-Verwaltung benötigt wird. Ihre Ansprechpartnerin: Frau Claudia Bovenschulte · Tel.: 0234 94 47-515 · E-Mail: c.bovenschulte@e-b-z.de

MIETRECHT FÜR DIE PRAXIS (EBZ) ▶ Start im Mai/November jeden Jahres

Die Fortbildung bereitet die Teilnehmer auf die rechtssichere Arbeit im Vermietungsbereich vor und legt dabei einen besonderen Fokus auf die Mieterkommunikation. Ihre Ansprechpartnerin: Frau Isabel Auer · Tel.: 0234 94 47-509 · E-Mail: i.auer@e-b-z.de

TECHNIK FÜR IMMOBILIENKAUFLEUTE (EBZ) ▶ Start im Juni/Dezember jeden Jahres

Die technische Seite von Immobilien zu kennen erleichtert die Einschätzung von Objekten und die effizientere Beratung der Kunden. Ihr Ansprechpartner: Herr Stephan Hacke · Tel.: 0234 94 47-566 · E-Mail: s.hacke@e-b-z.de

Führung/Kommunikation

Nassauische Heimstätte/Wohnstadt – Bestandsinvestitionen und Grundstücksakquise haben Priorität

„Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt hat 2013 mit 32,9 Millionen Euro ein Jahresergebnis erzielt, das im Zielkorridor liegt und die rege Investitionstätigkeit des Konzerns widerspiegelt“, teilte die Aufsichtsratsvorsitzende Umweltministerin Priska Hinz auf der Bilanzpressekonferenz mit. Das mit rund 61.000 Wohnungen an 140 Standorten größte hessische Wohnungsunternehmen liege damit zwar rund 9 Prozent unter dem Vorjahresergebnis, das bereite den Gesellschaftern jedoch kein Kopfzerbrechen. „Es ist nicht die Aufgabe der beiden Wohnungsgesellschaften, immer neue Rekordergebnisse zu erwirtschaften, sondern neuen Wohnraum zu schaffen und in den Werterhalt des eigenen Bestandes zu investieren“, so Hinz. Ungeachtet dessen freue sie, dass die Wohnstadt mit knapp über fünf Millionen Euro wieder deutliche Gewinne verzeichne und sich dies auch in der mittelfristigen Perspektive verstetige. Das eröffne neue Investitionsspielräume in Nordhessen.



Zeigten sich zufrieden mit dem Jahresergebnis der Unternehmensgruppe (v.l.n.r.): Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal, Aufsichtsratsvorsitzende Priska Hinz, Leitender Geschäftsführer Dr. Thomas Hain und Geschäftsführungskollege Prof. Dr. Joachim Pös. Foto Nassauische Heimstätte

Vor dem Wohnungsneubau steht die Grundstücksakquise

Im Moment plane man in Nordhessen den Erwerb von bis zu 150 und den Neubau von bis zu 30 Wohnungen. In Südhessen, konkret an den Standorten Frankfurt am Main, Darmstadt und Wiesbaden habe man im Berichtsjahr 191 Wohnungen für den eigenen Bestand im Bau gehabt, weitere 585 Wohnungen seien zurzeit ebenfalls dort und in Kelsterbach in Planung.

Im Bauträgergeschäft lägen die Handlungsschwerpunkte aktuell in einer intensiven Grundstücksakquise sowie in der Planung zur Bauvorbereitung von rund 475 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten in Frankfurt am Main, Wiesbaden und Darmstadt. Noch in diesem Herbst wolle man unter anderem den Spatenstich für 160 geförderte Mietwohnungen auf dem Frankfurter Riedberg feiern. Bis einschließlich 2018 wolle die Unternehmensgruppe 222 Millionen Euro in den Wohnungsneubau vor allem in der Rhein-Main-Region investieren, so der Leitende Geschäftsführer Dr. Thomas Hain. Dabei sollen die Investitionen zu 50 Prozent dem Mietwohnungsbau, darunter in erheblichem Umfang auch dem geförderten Wohnungsbau, zugute kommen. „Das größte Investitionshemmnis ist jedoch nach wie vor das knappe Flächenangebot gerade an Standorten, an denen es ohnehin den stärksten Nachfragedruck gibt. Wir könnten mehr bauen und schneller in die Umsetzung kommen, wenn wir die notwendigen Flächenressourcen zur Verfügung hätten“, gibt Hain zu bedenken.

Man arbeite zwar mit Hochdruck an der Akquise von Grundstücken, auch mit ersten Erfolgen, entgegen der weitläufigen Vorstellung habe man aufgrund des öffentlichen Gesellschafterhintergrunds aber keinerlei Vorteile. „Wir sind ein Wettbewerber unter vielen, der Versorgungsauftrag verschafft uns hier keinen Bonus.“ Man anerkenne allerdings auch die großen Anstrengungen vor allem der Kommunalpolitik, hier mit der Ausweisung neuen Baulands Abhilfe zu schaffen und wolle dies auch unterstützen, wo immer es möglich sei.

Wir könnten mehr bauen und schneller in die Umsetzung kommen, wenn wir die notwendigen Flächenressourcen zur Verfügung hätten

Investitionen in die Gebäude und das Wohnumfeld

Knapp über 96 Millionen Euro habe man 2013 in die Instandhaltung und die Modernisierung des schon jetzt bewirtschafteten Wohnungsbestandes landesweit investiert, in diesem Jahr seien etwa 102 Millionen Euro an Investitionen geplant, ergänzte Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal. In 2015 seien weitere fünf Millionen Euro zusätzlich für die Instandhaltung vorgesehen. Auf diesem Niveau wolle man die Bestandsinvestitionen auch in den nächsten Jahren halten. Ein Schwerpunkt sei dabei nach wie vor die energetische Ertüchtigung des Bestandes durch Dämmung und moderne Heiztechnik. „Wir gehen aber dazu über, nicht nur das einzelne Gebäude zu betrachten, sondern unsere Investitionen längerfristig und auf Quartiersebene zu planen, um dort mögliche Synergieeffekte zu nutzen“, erläutert Westphal. „So können wir uns vorstellen, in geeigneten Quartieren mit anderen Wohnungsunternehmen oder den örtlichen Stadtwerken gemeinsame Energie- oder auch Nahwärmekonzepte umzusetzen.“

Ziel bleibe es, das im Rahmen der Energiewende von Bund und Land postulierte Ziel von jährlich mindestens zwei Prozent energetischer Qualifizierung des Bestandes nicht nur zu erreichen, sondern möglichst zu übertreffen, bekräftigte Hinz.

In geeigneten Quartieren mit anderen Wohnungsunternehmen oder den örtlichen Stadtwerken gemeinsame Energie- oder auch Nahwärmekonzepte umzusetzen



Hallo Urbana,
wie schafft man es, Wärme und Strom
in den eigenen Gebäuden optimal zu nutzen?

Mit zukunftsfähigen KWK-Lösungen für Wohnungswirtschaft, Gewerbe und Industrie: URBANA bietet von anlagenoptimierender Technik bis zu Mieterstrom-Lösungen innovative Konzepte, die durch Einsatz erneuerbarer Energien, CO₂-Reduktion und preisgünstigen Mieterstrom wirtschaftlich, umweltschonend und versorgungssicher sind.

Jetzt den Kontakt aufnehmen: 040/237 75-100

www.urbana.de

Mieterstrom.

Unabhängigkeit, die sich rechnet.

urbana.de/mieterstrom.html



URBANA.

Zukunft einschalten

„Wir begleiten unsere Mieter im Alltag“

Das Vermietungsgeschäft habe sich in 2013 weiter gut entwickelt. Die im Bundesvergleich niedrigen Leerstände beliefen sich bei der Nassauischen Heimstätte auf 0,8 Prozent und insgesamt im Konzern auf 1,4 Prozent, die durchschnittliche Fluktuationsrate der Mieter im Konzern betrage 7,2 Prozent, ein Prozentpunkt weniger als im Vorjahr. Das seien im Branchenvergleich sehr gute Kennzahlen.

Mit einer durchschnittlichen Sollmiete im Konzern von 5,21 Euro (4,22 Euro bei der Wohnstadt und 5,66 Euro bei der Nassauischen Heimstätte) werde man nach wie vor der gesellschaftsvertraglichen Verpflichtung, breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, gerecht. Man gehe sogar deutlich darüber hinaus. „Wir verwalten keine Mietverträge, sondern wir begleiten unsere Mieter in ihrem Alltag“, macht Westphal deutlich. Das beginne bei Kinder- und Jugendprojekten, gehe über eigene Mietschuldnerberater bis hin zu speziellen Angeboten für Senioren in Kooperation mit Sozialverbänden und der Deutschen Gesellschaft für Seniorenberatung.

Ein wichtiges Element sei beispielsweise das Wohn-Service-Team der Nassauischen Heimstätte, das noch in diesem Jahr 20.000 Haushalten in Südhessen haushaltsnahe Dienstleistungen, teilweise kostenlos, teilweise zu äußerst günstigen Konditionen anbiete. Das Wohn-Service-Team habe man Ende 2013 aus der Insolvenzmasse der Gemeinnützigen Offenbacher Ausbildungs- und Beschäftigungsgesellschaft (GOAB) gerettet und gemeinsam mit dem ehemaligen Führungsduo erfolgreich in ein neues Geschäftsmodell überführt. So konnten über 80 Arbeitsplätze gesichert und das erfolgreiche Angebot fortgeführt werden. Knapp über eine Millionen Euro stelle man jährlich alleine für Projekte des neugegründeten Kompetenzcenters Sozialmanagement zur Verfügung.

Die durchschnittliche Sollmiete im Konzern von 5,21 Euro

Konversion, Stadtumbau und Klimaschutz sind

Schwerpunkte in der Stadtentwicklung

Mit rund 160 Projekten in 115 Kommunen sei man darüber hinaus der mit Abstand größte Entwicklungsträger mit öffentlichem Hintergrund. Noch wertvoller als die positiven Deckungsbeiträge für das Jahresergebnis seien die langjährigen Kontakte zu den kommunalen Entscheidungsträgern und die regionale Verankerung der Unternehmensgruppe mit den drei Standorten in Frankfurt, Kassel und Weimar.

„Wir wissen ziemlich genau, welchen Herausforderungen unsere kommunalen Kunden gegenüber stehen. Den strukturellen Wandel durch die demografische Entwicklung, die Wanderungsbewegungen der Bevölkerung oder den Wegzug von Unternehmen bzw. Streitkräften bekommen wir als Immobilienunternehmen in der Fläche ja auch unmittelbar zu spüren“, verdeutlicht Prof. Dr. Joachim Pös, der für die Projekt- und Stadtentwicklung unter der Marke NH ProjektStadt zuständige Geschäftsführer. Sehr viel Erfahrung habe man im Umgang mit Brachflächen und biete fundierte Beratungsleistungen in der Konversion militärischer aber auch zunehmend gewerblich genutzter Flächen an. So begleite die Nassauische Heimstätte die Stadt Heidelberg in der Nachnutzung von bisher durch amerikanische Streitkräfte genutzter Flächen ebenso wie die Kleinstadt Babenhausen in unmittelbarer Nachbarschaft.

Mit derartigen Umnutzungen stünden, so Pös weiter, weitere wichtige Dienstleistungen des Unternehmens in direkter Verbindung: So unterstütze man Kommunen bei Stadtumbaumaßnahmen, z.B. im Rheingau und an der Bergstraße. Das Instrument des Wettbewerblichen Dialoges – einer Kernkompetenz der Unternehmensgruppe – habe der Stadt Kelsterbach zu einem solventen Investor für seine „Neue Mitte“ verholfen. Das von der NH ProjektStadt begleitete dialogische Verhandlungsverfahren für die geplante Öko-Siedlung in Friedrichsdorf zeige darüber hinaus, dass der wettbewerbliche Dialog auch ein gutes Instrument für die Umsetzung geplanter Wohnquartiere sein kann.

Ein weiterer Schwerpunkt mit zunehmender Bedeutung sei der kommunale Klimaschutz, für den Kommunen Beratungsleistungen der Spezialisten aus der NH ProjektStadt in Anspruch nähmen. Vier der fünf Pilotprojekte aus dem recht jungen Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ der KfW und des Bundes würden von der Unternehmensgruppe betreut. Kommunale Klimaschutzkonzepte wie das ganz aktuelle für die Stadt Frankfurt am Main oder das interkommunale Konzept für die Städte Rüsselsheim, Raunheim und Kelsterbach würden ebenfalls vermehrt nachgefragt.

Sehr viel Erfahrung mit Brachflächen

Nachhaltigkeitsstrategie und Unternehmensleitbild

Die Unternehmensgruppe arbeite zurzeit auch intensiv an ihrer strategischen Ausrichtung, um sich auch in Zukunft erfolgreich am Markt zu behaupten, berichtet die Aufsichtsratsvorsitzende Hinz. So hätten sich Anfang des Jahres die Mitarbeiter in einem sehr aufwändigen internen Diskussionsprozess ein neues Unternehmensleitbild formuliert. Dies werde in Kürze vorgestellt.

Darin werde die Führungsrolle unter den Wohnungsunternehmen in Hessen aber auch die besondere gesellschaftliche Verantwortung gegenüber den Mietern, den Marktpartnern und den Mitarbeitern festgehalten. Ein wichtiger Aspekt sei die nachhaltige Ausrichtung des Unternehmens in ökonomischer, ökologischer und sozialer Hinsicht. Man habe jüngst einen Prozess gestartet, um in 2015 einen ersten Nachhaltigkeitsbericht vorzulegen:

„Im Zuge dieses Prozesses wird die Unternehmensgruppe ihre Steuerungs- und Führungsinstrumente sowie ihre Unternehmensstrategie konsequent an nachhaltigen Kriterien ausrichten und die Einhaltung international anerkannter Standards sicherstellen“, so Hinz. Man werde die nachhaltige Ausrichtung aber nicht nur abstrakt formulieren, sondern auch in konkreten Projekten zeigen. Das Effizienzhaus Plus in Frankfurt am Main, für das man vor kurzem das Richtfest gefeiert habe, sei ein Beispiel.

Ein anderes Projekt könne die teilweise Umstellung des unternehmenseigenen Fuhrparks auf Elektro-mobile sein. Der interne Ideenfindungsprozess sei hier noch im vollen Gange.

Erster Nachhaltigkeitsbericht kommt 2015

Jens Duffner



Immobilienpraxis
Rechtsinformationen und Praxiswissen rund um das Thema Immobilien

Startseite News Aktualisierung Produktübersicht Jetzt kaufen

Willkommen

Immobilienpraxis Online - die Rechtsdatenbank für die Immobilienbranche

Diese Datenbank bietet Ihnen umfassende, immobilienrechtlich relevante Rechtsgrundlagen, Fachinformationen und praktischen Arbeitshilfen sowie geldwerte Tipps rund um das Thema Immobilien auf umgerechnet über 57.000 Seiten.

Verbessern Sie die Qualität Ihrer Kundenberatung durch umfassende Fachinformationen sowie zeitsparende Arbeitshilfen und Muster! Jeder, der sich regelmäßig mit Immobilien befasst, finden hier eine Rechts-Datenbank für die tägliche Arbeit. Mit Hilfe unserer praktischen Suche und der Verknüpfung sämtlicher Inhalte sind Sie jederzeit nur einen Mausklick von den gesuchten Informationen entfernt.

Immobilienpraxis online kostet **pro Monat nur 19,90 inkl. 19% MwSt.**

Jetzt 4 Wochen kostenlos testen!

Haben Sie Fragen? Rufen Sie mich an: 0221/ 94373-7870 oder schreiben Sie mir eine E-Mail:
skolbe@wolterskluwer.de

Ihr
Stefan Kolbe
Produktmanager

Führung/Kommunikation

Vorsicht: Betriebsprüfern nicht zu viele Daten überlassen

Durch elektronische Prüfungsmethoden bleibt den Finanzbehörden kaum etwas verborgen. Unternehmen sollten Vorkehrungen treffen, um die Einblicke des Fiskus auf das Notwendige zu begrenzen. Die Finanzbehörden setzen verstärkt auf moderne Technik und forcieren elektronische Betriebsprüfungen. Viele Unternehmen sind auf digitale Prüfungsverfahren noch nicht hinreichend vorbereitet, registriert der Bundesverband der Bilanzbuchhalter und Controller e.V. (BVBC). Wer sich nicht auf die neuen Methoden einstellt, riskiert Nachteile in der steuerlichen Beurteilung von zentralen Geschäftsvorgängen. Gerade mittelständische Unternehmen sollten die Ablage und Archivierung digitaler Dokumente auf den Prüfstand stellen.

Eine elektronische Steuerprüfung stattet die Finanzbehörden mit neuen Möglichkeiten aus. Betriebsprüfer dürfen Daten an einem firmeneigenen PC durchforsten und bei Bedarf auch Unterlagen auf einem Datenträger mitnehmen. Sie können Dokumente nicht nur stichprobenartig, sondern mit speziellen Analyseprogrammen umfassend prüfen und statistisch auswerten. Auch ehrliche Steuerzahler geraten bei einer elektronischen Betriebsprüfung leicht ins Hintertreffen. Es drohen unerwünschte Einblicke in Unternehmensinterna oder Nachfragen zu Vorgängen, die eigentlich nicht prüfungsrelevant sind. Schnell kommt es zu nachteiligen Bewertungen der Finanzbehörden, die hohe Steuernachzahlungen nach sich ziehen.

Viele Unternehmen gehen mit elektronischen Dokumenten nicht so sorgfältig um wie mit Papierbelegen. Digitale Geschäftskorrespondenz verleitet bisweilen zu einem lockeren Umgangston. Wie Papierbelege sollten sich digitale Daten auf eine sachliche Darstellung konzentrieren und nicht unbedacht Vertrauliches preis geben. „Betriebsprüfer dürfen alle Daten verwerten, die ihnen zugänglich sind“, warnt Axel Uhrmacher, Vizepräsident des BVBC. „Steuerpflichtige müssen selbst dafür Sorge tragen, dass der Zugriff auf steuerlich relevante Daten beschränkt bleibt.“

Besondere Vorsicht ist geboten, wenn die Rechnungslegung zusätzlich nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) erfolgt. Denn die Nutzungsdauer von Wirtschaftsgütern wird unter Umständen in Handelsbilanz, Steuerbilanz und IFRS-Abschluss unterschiedlich gehandhabt. Während die IFRS bei einem Wirtschaftsgut von einer Nutzungsdauer von 15 Jahren ausgehen können, beträgt die Nutzungsdauer in der Handelsbilanz oder Steuerbilanz unter Umständen nur 8 Jahre. Aus einer unterschiedlichen Nutzungsdauer resultiert ein unterschiedlich hoher Abschreibungsaufwand.

Bekommt ein Betriebsprüfer IFRS-Unterlagen zu Gesicht, die eine längere Nutzungsdauer aufzeigen, wird er möglicherweise Anpassungen in der Steuerbilanz fordern. Unter Umständen wird der gewinnmindernde Abschreibungsaufwand dann über mehrere Jahre rückwirkend reduziert, was erhebliche Steuernachzahlungen zur Folge hat. Deshalb sollten Unternehmen bei einer Betriebsprüfung keine internationalen Jahresabschlüsse zugänglich machen, solange sie nicht prüfungsrelevant sind.

Wie können sich Unternehmen vor unerwünschten Einblicken bei einer elektronischen Steuerprüfung schützen? Firmen sollten klare Regeln für die digitale Dokumentenablage definieren und konsequent einhalten. Gerade bei kleinen und mittleren Unternehmen besteht hier noch ein großer Nachholbedarf. Von Vorteil ist eine gemeinsame Abstimmung zwischen Geschäftsleitung, IT-Abteilung und den steuerlichen Beratern. „Datenschnittstellen erfordern ein besonderes Augenmerk“, betont BVBC-Experte Uhrmacher. „Nicht prüfungsrelevante Dokumente wie Personalunterlagen oder Auftragsbücher sollten durch spezielle Zugriffsrechte geschützt werden.“ Wer sich gut vorbereitet, kann auch die elektronische Steuerprüfung positiv beeinflussen.

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

Über den BVBC:

Der BVBC ist die zentrale Interessenvertretung der Bilanzbuchhalter und Controller in Deutschland mit derzeit rund 5.000 Mitgliedern (www.bvbc.de). Der Verband diskutiert auf politischer und wirtschaftlicher Ebene neue Perspektiven des Finanz- und Rechnungswesens sowie Controlling und gestaltet diese maßgeblich mit. Der BVBC fordert die Einführung eines Ausbildungsberufs „Kaufmann/Kauffrau für Rechnungswesen, Finanzen und Controlling“ als Unterbau zum Bilanzbuchhalter.

www.bvbc.de



INTERNATIONAL ART EXHIBITION

14. Juni – 12. Oktober 2014 • Di–So 11–19

250 Künstler aus aller Welt • Länderfokus 2014 Russischer Pavillon
www.facebook.com/NordArt • www.kunstwerk-carlshuette.de

Führung/Kommunikation

Berlins größtes Wohnungsunternehmen wächst durch Ankäufe und Neubau auf rund 75.000 verwaltete Wohnungen

Durch Ankäufe und Neubau schafft degewo, Berlins größte kommunale Wohnbaugesellschaft, sicheren und bezahlbaren Wohnraum in der Stadt. Mit einem im Juli getätigten Ankauf von 2.259 Wohnungen hat degewo die Gesamtzahl der verwalteten Wohnungen auf rund 75.000 erhöht. Weitere 3.500 will das Unternehmen bis 2020 neu bauen.

„Mit unseren Ankäufen und Neubau schaffen wir den sicheren und bezahlbaren Wohnraum, den Berlin so dringend braucht“, sagte Vorstandsmitglied Christoph Beck. Gemeinsam mit den fünf weiteren kommunalen Gesellschaften Berlins erfülle degewo das Ziel des Landes Berlin, den Anteil der kommunalen Wohnungen zu erhöhen. Einzelheiten zum Verkäufer und zu den Beständen macht das Unternehmen derzeit noch nicht. Die insgesamt mehr als 6.000 Wohnungen, die degewo seit 2008 gekauft hat, bilden nahezu die gesamte Palette des Mietwohnungsbaus ab. Sie reichen von Altbauten aus der Gründerzeit, den 1920er- oder 1930er-Jahren, bis hin zu Häusern aus der Nachkriegszeit und Neubauten der 1990er-Jahre. Die Wohnungen liegen über weite Teile Berlins verteilt, mit Schwerpunkten in Charlottenburg-Wilmersdorf, Kreuzberg, Neukölln und Tempelhof-Schöneberg.

Den Mietern garantiert degewo sozialverträgliche Mieten. Denn im September 2012 ist die Wohnbaugesellschaft dem „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ (auch „Mietenbündnis“ genannt) beigetreten, das Mieterhöhungen und die Umlage von Modernisierungskosten einschränkt.

degewo plant außerdem den Neubau von insgesamt 3.500 Wohnungen bis zum Jahr 2020. Die ersten 52 Wohnungen wurden bereits im April dieses Jahres in Mariengrün fertiggestellt, weitere Projekte in Trepow-Köpenick und Neukölln befinden sich bereits im Bau.

Berlins größtes kommunales Wohnungsunternehmen hat einen Eigenbestand von zirka 67.000 Wohnungen. Hinzu kommen zirka 8.500 Wohnungen, die degewo im Auftrag anderer Eigentümer verwaltet. Insgesamt verwaltet das Unternehmen somit rund 75.000 in Berlin.

Lutz Ackermann



Hallo Urbana,
wie schafft man es, Wärme und Strom
in den eigenen Gebäuden optimal zu nutzen?

Mit zukunftsfähigen KWK-Lösungen für Wohnungswirtschaft, Gewerbe und Industrie: URBANA bietet von anlagen-optimierender Technik bis zu Mieterstrom-Lösungen innovative Konzepte, die durch Einsatz erneuerbarer Energien, CO₂-Reduktion und preisgünstigen Mieterstrom wirtschaftlich, umweltschonend und versorgungssicher sind.

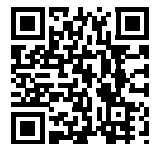
Jetzt den Kontakt aufnehmen: 040/237 75-100

www.urbana.de

Mieterstrom.

Unabhängigkeit, die sich rechnet.

urbana.de/mieterstrom.html



URBANA.

Zukunft einschalten

Führung/Kommunikation

Schaden vor dem Wasserzähler, wer zahlt, Herr Senk?

Eine der häufigsten Schadenursachen in der Gebäudeversicherung ist der Leitungswasserschaden, meist aufgrund einer defekten Rohrleitung. Üblicherweise meldet der Gebäudeeigentümer diesen Schaden seinem Gebäudeversicherer, der nach Abschluss der Instandsetzungsarbeiten die Handwerkerrechnungen erstattet. Gestritten wird in diesem Zusammenhang gelegentlich über die Abgrenzung zwischen reparaturbedingten Schadenaufwendungen und Instandhaltungskosten, aber im Übrigen verläuft die Regulierung derartiger Schäden meist geräuschlos. Anders jedoch in einem jüngst vom OLG Koblenz entschiedenen Streitfall, in welchem nicht etwa der Versicherer sondern der Wasserversorger von einer Gebäudeeigentümerin auf Ersatz des Schadens wegen einer geplatzten Rohrleitung in Anspruch genommen wurde (Urteil vom 17. April 2014, Az.: 1 U 1281/12).



In diesem Rechtsstreit machte eine Gebäudeeigentümerin Schadensersatzansprüche gegenüber ihrem Wasserversorgungsunternehmen geltend, da es während eines längeren Auslandsaufenthaltes der Klägerin an einem korrodierten Rohr in ihrer Garage zu einem Wasseraustritt gekommen war. Die Schadstelle befand sich dabei oberhalb des Garagenbodens aber vor der Wasseruhr. Der Beklagte lehnte seine Ersatzpflicht unter Berufung auf § 2 Abs. 3 Nr.1 HaftpflG ab, wo u.a. geregelt ist, dass der Inhaber einer Anlage zur Abgabe von Flüssigkeiten bei Schäden, welche aus dem Vorhandensein dieser Anlage herrühren, jedenfalls dann nicht zum Schadenersatz verpflichtet ist, wenn sich diese Anlage und der daraus resultierende Schaden innerhalb eines Gebäudes befinden. Hilfsweise trug der Beklagte vor, der Klägerin sei ein Mitverschulden anzulasten, da sie das Leitungssystem innerhalb der Garage in den letzten Jahren nicht überprüft habe.

Während der beklagte Verband erstinstanzlich noch Gehör fand und die Klage abgewiesen wurde, stellte das in der Berufung von der Klägerin angerufene OLG fest, dass der Beklagte gemäß §§ 280, 278 BGB verpflichtet sei, der Klägerin den aufgrund der schadhafte Rohrleitung verursachten Sachschaden zu ersetzen. Das Gericht führte in diesem Kontext aus, dass das schadhafte Teil der Wasserversorgung im Eigentum des beklagten Verbandes gestanden und dieser aufgrund dessen die Verpflichtung habe, diesen Teil der Anlage nicht nur herzustellen sondern zu unterhalten und gegebenenfalls auch zu erneuern habe.

Auf den Einwand des Mitverschuldens der Klägerin hin stellte das Gericht fest, dass die ausschließliche Verantwortung für diesen Leitungsteil in der Risikosphäre des beklagten Verband läge, so dass die Klägerin insofern keinerlei Kontroll- oder Unterhaltspflichten treffen würden. Auch die Ausschlussvorschrift des § 2 Abs. 3 Nr. 1 HaftpflG hielt das OLG mit der Begründung für unanwendbar, der schadhafte Teil der Wasserversorgungsanlage habe sich zwar im Inneren eines Gebäudes befunden, sei aber dem Bereich der Außenanlage und damit der Verantwortung des beklagten Anlagenbetreibers zuzurechnen. Diese zumindest bei restriktiver Betrachtung des Wortlautes des HaftpflG fragwürdige Schlussfolgerung begründete das Gericht damit, dass der sogenannte Hausanschluss jedenfalls bis zur Übergabestelle bzw. Messeinrichtung, also der „Wasseruhr“, in der alleinigen Verantwortung der Beklagten stehe, mithin also nicht im beherrschbaren Risikobereich der Beklagten liege. Diese Schlussfolgerung ergebe sich aus einer an Wortlaut und Systematik der gesetzlichen Vorschriften orientierten Auslegung. Auch die Revision wurde nicht zugelassen, so dass nunmehr das erstinstanzliche Landgericht nur noch über die streitige Höhe der Schadensersatzforderung der Klägerin befinden muss. Im einen oder anderen Fall mag diese Entscheidung den Gebäudeversicherern eine in Anbetracht der angespannten wirtschaftlichen Lage der Sparte Wohngebäude willkommene Gelegenheit zum Regress bei dem jeweiligen Wasserversorgungsunternehmen bieten und so zur Verbesserung der Rentabilität des jeweiligen Vertrages beitragen. Gut beraten sind wie immer diejenigen Bestandshalter, die sich eines entsprechend sachkundigen Beraters bedienen, der die einschlägigen Entwicklungen nicht nur am Versicherungsmarkt sondern auch in der Rechtsprechung verfolgt und diese auch im Schadenmanagement umsetzen kann.

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

AEG

WARMWASSER VON

A-Z

Liebe Leser,

Kompetenz entscheidet! So steht AEG Haustechnik seit jeher für intelligente Technologien, die Energie und Wasser sparsam nutzen und zum Schutz der Umwelt beitragen. Die Themen „Komfort“ und „Effizienz“ prägen unsere Unternehmensleistungen und die Produktpalette gleichermaßen. Auch im Bereich „Warmwasserbereitung“ setzen wir auf unsere jahrzehntelange Erfahrung und bieten unseren Kunden weit mehr als nur Produkte: Wir realisieren hochentwickelte, für jeden Einsatzbereich optimal zugeschnittene Lösungen. Wir beraten Investoren, unterstützen Fachplaner und Fachhandwerksbetriebe. Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Holger Steimel,
Geschäftsleitung Vertrieb Deutschland, AEG Haustechnik



EINE DEZENTRALE VERSORGUNG HAT VORTEILE

Jahrzehntelange Erfahrung und gebündelte Stärken im Warmwasserbereich sprechen für die Produkte von AEG Haustechnik. Das Ergebnis: passgenaue Lösungen, auf die Sie sich verlassen können.

Solarfähige Durchlauferhitzer für Anlagen mit Solarthermie

Solarfähige, elektronische Durchlauferhitzer sorgen dafür, dass selbst bei schlechtem Sonnenstand immer warmes Wasser zur Verfügung steht. Somit hat der Nutzer keine Komforteinbußen zu befürchten. Denn dann bereiten die Geräte warmes Wasser in gewohnter Weise. Sie leisten auch zuverlässig ihren Dienst, wenn (noch) keine Solaranlage vorhanden ist.

Kostentreiber: Sommerheizung und Wasservorläufe

Im Gegensatz zur zentralen Warmwasserbereitung mit einem Heizkessel ist die dezentrale Warmwasserbereitung zeitgemäß und wirtschaftlich. Es entstehen keine Energieverluste durch lange Leitungswege. Kurze Leitungswege vermeiden unnötigen Wasservorlauf und sparen somit Energie- und Wasserkosten.

Trinkwasserhygiene: keine Angst vor Legionellen!

Bakterien und Keime können sich im Trinkwasser vermehren, wenn warmes Wasser unter 60 °C über einen längeren Zeitraum „steht“, also nicht in Bewegung ist. Gefahren bergen – installationsbedingt – vor allem die Leitungsnetze in Altbauten. Beim Einsatz von Durchlauferhitzern gibt es dieses Problem nicht!

TREFFEN SIE DIE AEG HAUSTECHNIK AUCH IM JAHR 2014:

11.–12.02.2014
Verbandstag VSWG
in Sachsen

12.–15.03.2014
SHK Essen,
Halle 3.0, Stand 428

08.–11.04.2014
IFH/Intherm Nürnberg,
Halle 4, Stand 228

18.–19.09.2014
22. Dt. Verwaltertag
in Berlin

22.–24.09.2014
VdW-Verbandstag
in Aachen

22.–24.09.2014
VNW-Arbeitstagung
in Lübeck

23.09.2014
Tag der sächsischen
Wohnungsgenossen-
schaften in Dresden

November 2014
Bundesbaublatt-Gipfel
in Berlin

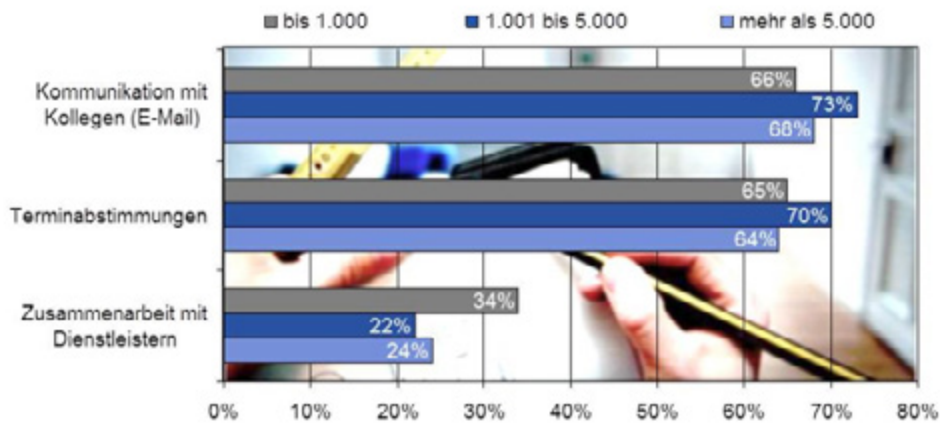
Führung/Kommunikation

Smartphone und E-Mail statt Klemmbrett und Brief – zwei Drittel der Führungs- und Fachkräfte mobile Wohnungsübergabe für hilfreich

Papierbögen auf dem Klemmbrett, Unterschrift mit dem Kugelschreiber und anschließender Protokoll-Versand per Post – eine Wohnungsübergabe funktioniert seit jeher nach dem gleichen Muster. Doch damit wird in absehbarer Zeit wohl Schluss sein – der anhaltende Trend zur Mobilkommunikation setzt sich zunehmend auch in der Wohnungswirtschaft durch. Diese Entwicklung unterstreicht eine Studie von Haufe, für die der Software-Spezialist Vorstände, IT-Spezialisten und wohnungswirtschaftliche Sachbearbeiter befragt hat. Die Ergebnisse zeigen, dass Mobilgeräte zwar vielerorts bereits im Einsatz sind, großes Potenzial aber derzeit noch ungenutzt bleibt.

Mobilnutzung von Wohnungsunternehmen vor allem für Kommunikation und Koordination

Umfrage: Für welche Abläufe nutzen Sie bereits regelmäßig mobile Endgeräte in Ihrem Arbeitsalltag?*



* In Prozent der befragten Spezialisten und nach Unternehmensgröße in Wohneinheiten / © Haufe 2014

Haufe hat knapp 250 Spezialisten aus der Wohnungswirtschaft zu mobilen Anwendungen befragt. Quelle: Haufe

Innerhalb von drei Jahren hat sich die Mobilnutzung der Bevölkerung in Deutschland mehr als verdreifacht – von 13 Prozent im Jahr 2010 auf 41 Prozent im Jahr 2013 (ARD-Studie Mobile Mediennutzung, 2013). Wie verbreitet der allgemeine Gebrauch von Smartphones und Tablets inzwischen auch in Wohnungs- und Immobilienunternehmen ist, zeigt die Umfrage von Haufe: 88 Prozent der Mitarbeiter der befragten Unternehmen, denen ein entsprechendes Endgerät zur Verfügung steht, nutzen dieses auch ständig und für sich alleine. Mit Blick auf die Position im Unternehmen fällt auf, dass dies vor allem auf Vorstände (95%) zu-trifft, gefolgt von IT-Spezialisten (90%) und Sachbearbeitern (80%). Nur zwölf Prozent der Mitarbeiter müssen sich dagegen ein Gerät mit anderen Kollegen teilen.

Nur zwölf Prozent der Mitarbeiter teilen sich ein Gerät mit anderen Kollegen

Führungskräfte setzen auf mobile Terminabstimmung

Fragt man die Führungs- und Fachkräfte aus der Wohnungswirtschaft nach ihrer bisherigen Mobilnutzung, wird am häufigsten die regelmäßige E-Mail-Kommunikation mit Kollegen (47%) genannt, dicht gefolgt von Terminabstimmungen mit Tablet oder Smartphone (44%). Ein weiterer Einsatzbereich ist die Zusammenarbeit mit Dienstleistern, z.B. Handwerkern: In den großen (Bestand von mehr als 5.000 Einheiten) und mittleren Unternehmen (Bestand von 1.001 bis 5.000 Einheiten) ruft knapp jeder vierte Befragte entsprechende Arbeitsschritte regelmäßig mobil ab, in den kleinen Unternehmen (Bestand bis 1.000 Einheiten) sogar jeder dritte Befragte (34%). „Die Ergebnisse zeigen, dass das Thema Mobility in der Wohnungswirtschaft immer wichtiger wird“, erklärt Oliver Nickel, Haufe-Produktmanager für integrierte Lösungen. „Das Potenzial für mobile Anwendungen ist aber bei Weitem noch nicht ausgeschöpft.“

Haufe wollte ganz konkret wissen, für welche Arbeitsbereiche sich die Führungs- und Fachkräfte den Einsatz von Mobilanwendungen vorstellen können. Die Ergebnisse zeigen, dass Terminabstimmungen für die Wohnungs- und Immobilienbranche offenbar von zentraler Bedeutung sind: 82 Prozent der Umfrageteilnehmer erachten einen entsprechenden Einsatz in Zukunft als hilfreich. Unter den befragten Geschäftsführern und Vorständen ist der Anteil mit 95 Prozent noch wesentlich höher. Auf dem zweiten Rang folgt die Wohnungsübergabe via Smartphone: Insgesamt beurteilen zwei Drittel der Befragten ein solches Szenario als hilfreich. Mit Blick auf die Unternehmensgröße sprechen sich vor allem Befragte in großen Unternehmen (74%) für die mobile Wohnungsübergabe aus. Bei den mittleren Unternehmen sind es 54 Prozent, in den kleinen Unternehmen immerhin jeder Vierte – die Zeiten von Klemmbrett, Kugelschreiber und Postversand könnten also tatsächlich bald der Vergangenheit angehören.

Über Haufe

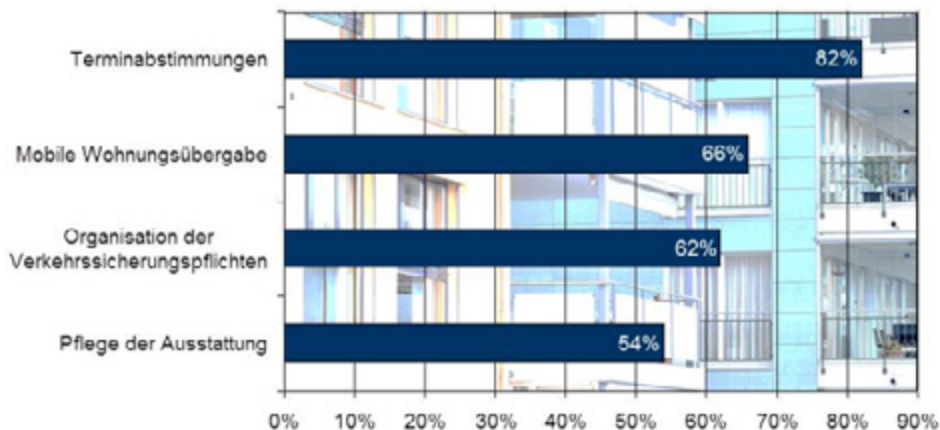
„Der größte Hebel für wirtschaftlichen Erfolg sind Menschen, die das Richtige tun“. Unter diesem Motto steht Haufe für ein Management, das den Menschen – und nicht Prozesse – ins Zentrum unternehmerischen Denkens und Handelns stellt. Diese Überzeugung prägt alle Aktivitäten des Anbieters für digitale Arbeitsplatzlösungen und ist Grundphilosophie für ein einzigartiges integriertes Portfolio aus Software, Inhalten, Weiterbildung und Beratung.

Über fünf Millionen Nutzer in rund 75.000 Unternehmen und Organisationen aller Branchen und Größen arbeiten erfolgreich mit Lösungen von Haufe. Zu den Kunden zählen unter anderem BMW Group, Deutsche Telekom, Siemens, Edeka, PricewaterhouseCoopers, flyeralarm und Stadt Karlsruhe.

Haufe ist neben der Haufe Akademie und Lexware eine Marke der Haufe Gruppe. Das Unternehmen mit Hauptsitz in Freiburg wurde bereits 1934 gegründet und beschäftigt heute über 1.300 Mitarbeiter im In- und Ausland. Die Unternehmensgruppe konnte im Geschäftsjahr 2013 (Juli 2012 bis Juni 2013) einen Umsatz von über 251 Mio. Euro erzielen (Vorjahr: über 237 Mio. Euro)

Wohnungsunternehmen sehen großes Potenzial für Mobilkommunikation

Umfrage: Für welche Arbeitsabläufe erachten Sie den Einsatz mobiler Anwendungen als hilfreich oder sehr hilfreich?*



* In Prozent der befragten Spezialisten in Unternehmen / © Haufe 2014 (Foto: Kurt Michel / pixelio.de)

Mobile ERP-Anbindung setzt Ressourcen frei

Mit Blick auf die bisherige Nutzung mobiler Anwendungen fällt auf, dass für die genannten Tätigkeiten teilweise spezielle Software-Lösungen erforderlich sind. So können z.B. mobile Wohnungsübergaben durch eine Anbindung mobiler Endgeräte an das jeweilige ERP-System des Unternehmens unterstützt werden. Darüber hinaus lässt sich der gesamte Prozess optimieren. „Denn erst durch Faktoren wie die Datenübertragung ohne Zeitverlust werden Arbeitsschritte eingespart und Ressourcen frei“, so Nickel. Jeder vierte Befragte aus einem großen Unternehmen gibt an, dass bei Außer-Haus-Terminen bereits regelmäßig Daten

aus der ERP-Software abgerufen werden. Unter den Führungs- und Fachkräften in mittleren (12%) und kleinen Unternehmen (8%) ist der Anteil deutlich niedriger. Knapp die Hälfte (45%) aller Befragten hält eine ERP-Anbindung in ein bis zwei Jahren zumindest für wahrscheinlich.

Ein großer Vorteil der mobilen Wohnungsübergabe ist der barrierefreie Zugriff auf sämtliche Bestandsdaten, die über die ERP-Anbindung vor Ort in Echtzeit abgerufen werden können. Darüber hinaus können Mängel, Zählerstände und Schäden per Foto dokumentiert, Unterschriften geleistet und ohne Zeitverlust in das System übertragen werden. Erfasste Daten müssen so nicht mehr nachbearbeitet werden und können nach dem Export als PDF direkt weiterversendet werden.

Haufe hat die genannten Features in die Entwicklung seiner eigenen App zur mobilen Wohnungsübergabe einbezogen. Die Software-Lösung soll sich mit dem hauseigenen ERP-System WoWi c/s koppeln lassen und für iOS und Android erhältlich sein. „Dank der technischen Möglichkeiten, ist die Arbeit der Immobilienwirtschaft immer weniger an das Büro gebunden. Viele Arbeitsschritte, die früher im Nachhinein und in Papierform erledigt wurden, können nun digital vor Ort durchgeführt werden“, betont Nikel.

Vom Einsatz mobiler Endgeräte bei wohnungswirtschaftlichen Prozessen profitieren nicht nur die Unternehmen. Von der Zeitersparnis im Tagesgeschäft profitieren auch die Mieter, um deren Anliegen sich die Fachkräfte so noch intensiver kümmern können.

Mängel, Zählerstände
und Schäden per Foto
dokumentieren

Johannes Eisenberg

WIR VERBINDEN WOHNUNGS- UNTERNEHMEN MIT MIETERN!

STOLPUNDFRIENDS
Die Markenmacher für die Wohnungswirtschaft. Seit 1989.

KUNDENMAGAZINE | MITARBEITERMAGAZINE | NEWSLETTER

www.stolpundfriends.de

Führung/Kommunikation

Preisprüfung bei der Vergabe von Reinigungsleistungen – worauf müssen wir achten, Herr Kaiser?

Die Vergabe von Reinigungsleistungen stellt öffentliche Auftraggeber regelmäßig vor Herausforderungen insb. bei der Erarbeitung der Vergabeunterlagen und bei der Auswertung der eingegangenen Angebote. Vor allem die Prüfung der Angemessenheit der Preise ist ein wichtiger Aspekt der Angebotsprüfung und häufig Gegenstand von Nachprüfungsverfahren. Der Beitrag zeigt relevante Probleme auf und gibt erste Lösungsansätze. Wichtig ist der Überblick sowohl für Auftraggeber als auch für Auftragnehmer. Auftraggeber müssen die Grenzen der Zulässigkeit des eigenen Handelns kennen. Bieter müssen überprüfen können, ob sich die Entscheidungen der Auftraggeber in den zulässigen Grenzen bewegen.



RA Christoph Kaiser, Foto Wolters

Reinigungsleistungen sind immer wieder Gegenstand der vergaberechtlichen Rechtsprechung. Die Nachprüfungsinstanzen haben in viel beachteten Entscheidungen beispielsweise klargestellt, dass Gebäudereinigung und Glasreinigung grundsätzlich in getrennten Losen vergeben werden müssen oder dass die Forderung von polizeilichen Führungszeugnissen nur in Ausnahmefällen und mit entsprechender Begründung zulässig ist. Die jüngere Rechtsprechung richtet ihren Fokus zudem verstärkt auf die Preisprüfung. Da eine Vielzahl von Dienstleistern Reinigungsleistungen anbieten, ist der Markt stark umkämpft und der Kostendruck auf die Unternehmen enorm. Der Auftraggeber ist jedoch aus mehreren Gründen daran gehindert, diese Situation zu seinen Gunsten auszunutzen und den Zuschlag ungeprüft auf Angebote mit extrem niedrigen Preisen zu erteilen.

Grundsätzlich in getrennten Losen vergeben

Nach der für Reinigungsleistungen maßgeblichen Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen (VOL/A) darf der Auftraggeber den Zuschlag nämlich nicht auf solche Angebote erteilen, deren Preise im offenbaren Missverhältnis zur Leistung stehen. Ferner muss der Auftraggeber im Rahmen der Zuverlässigkeitsprüfung zu der positiven Prognose gelangen, dass der Auftragnehmer den Auftrag über die gesamte Vertragslaufzeit auf dem geschuldeten Niveau erbringen können. Bei Dumping-Preisen wird

er den vertraglichen Vorgaben nicht ohne weiteres durchgängig entsprechen können. Im Übrigen ist der Auftraggeber bei Reinigungsvergaben regelmäßig gehindert, den Preis zum alleinigen Zuschlagskriterium zu machen. Nach der Rechtsprechung ist die Festlegung des Preises als alleiniges Zuschlagskriterium in Vergabeverfahren nach der VOL/A nur dann zulässig, „wenn es sich um in massenhafter Wiederkehr zu erbringende homogene Dienstleistungen handelt, bei denen die von den einzelnen Bietern angebotenen

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

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



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

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

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

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

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

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de

Ausführungen sich dementsprechend nicht unterschieden und die vorgesehene Wertung allein anhand des Preises deshalb sachgerecht war“. Bei Reinigungsleistungen spielen aber regelmäßig noch qualitative oder umweltbezogene Aspekte eine Rolle, die der Auftraggeber etwa mit Qualitätsmanagement-, Umweltschutz- oder Dienstleistungskonzepten abfragen und bewerten kann.

Der Auftraggeber muss außerdem unbedingt die Regelungen des Arbeitnehmerentendegesetzes (AEntG) und die dort für allgemeinverbindlich erklärten Mindestbedingungen (insb. Mindestlöhne, aber auch sonstige Arbeitsbedingungen) beachten. Erteilt der Auftraggeber den Zuschlag auf ein Angebot, das für ihn erkennbar die Vorgaben des AEntG nicht einhält, haftet er nicht nur auf das Mindestentgelt wie ein Bürge, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat, sondern kann auch mit einer Geldbuße von bis zu EUR 500.000,- belegt werden. Ein Auftraggeber kann also aus etlichen Gründen gehalten sein, ein Angebot mit auffallend niedrigen Preisen aus der Wertung zu nehmen.

Einigkeit besteht in der Rechtsprechung – soweit ersichtlich – darüber, dass ein Angebot wegen eines niedrigen Preises grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden darf, ohne dass der Auftraggeber in eine intensivere Preisprüfung eingetreten ist und bei verbleibenden Zweifeln einen Aufklärungsversuch unternommen hat. Die notwendige „Aufgreifschwelle“ (also der preisliche Abstand des Angebots vom nächsthöheren Preisangebot oder zur Kostenschätzung des Auftraggebers) wird unterschiedlich angesetzt (Rechtsprechung: 10% bis 20%, Landesvergabegesetze – z.B. BerlAVG: 10%). Die Rechtsprechung erkennt aber an, dass dem Auftraggeber ein gerichtlich nur eingeschränkt überprüfbarer Entscheidungsspielraum zusteht. Die Nachprüfungsorgane beschränken ihre Prüfung daher darauf, ob die Ermessensausübung des Auftraggebers bzgl. eines Angebotsausschlusses nachvollziehbar, vertretbar und nicht willkürlich ist.

Reinigungsleistungen sind besonders personalintensive Leistungen. Hat das eingesetzte Reinigungspersonal zur Erfüllung des angebotenen Leistungssolls mehr m²/Std. zu reinigen, ist also weniger Personaleinsatz erforderlich, wirkt sich dieser Ansatz sowohl auf die Kosten als – regelmäßig – auch auf die Qualität aus. Eine besondere Bedeutung kommt im Rahmen der Preisprüfung daher auch dem sog. Reinigungswert (Leistungswert in m²/Std.) zu, den der Auftraggeber mit einem Richtwert (ggfs. in einem Korridor) abgleicht, der auf eigenen Erfahrungen oder auf denen eines Sachverständigen basiert. Dennoch haben Reinigungswerte nach der Rechtsprechung zum einen lediglich indizielle Wirkung – der Auftraggeber darf eine Ausschlussentscheidung also nicht allein auf einen überhöhten Reinigungswert stützen, ohne die Auskömmlichkeit des Angebots umfassend zu prüfen. Zum anderen darf der Auftraggeber seine Vergleichswerte im Rahmen der Preisprüfung nur dann verwenden, wenn er sie in geeigneter Weise bekannt macht (also in der Bekanntmachung und ggfs. auch in den Vergabeunterlagen).

Kommt der Bieter dem berechtigten Aufklärungsverlangen nicht, nicht vollständig oder nicht fristgemäß nach, ist das Angebot vom weiteren Vergabeverfahren auszuschließen. Kommt der Bieter dem Aufklärungsverlangen nach, ist das Angebot nicht auszuschließen, wenn das Angebot im Ergebnis auskömmlich ist (etwa, weil der Auftragnehmer nachweislich innovative Methoden anwendet o.ä.). Es ist auch denkbar, dass das Angebot selbst dann nicht auszuschließen ist, wenn die Aufklärung seine fehlende Auskömmlichkeit belegt. Das ist insb. dann der Fall, wenn der Bieter – aus wettbewerbskonformen Gründen – mit einem „Kampfpreis“ Fuß in einem neuen Markt fassen will und er – trotz der Unauskömmlichkeit – nachweisen kann, dass die ordnungsgemäße Ausführung des Auftrags nicht gefährdet ist. Führt die Preisprüfung zu dem Ergebnis, dass das Angebot nicht auskömmlich ist (ohne dass der Bieter die fehlende Auskömmlichkeit rechtfertigen kann), darf der Zuschlag auf das Angebot nicht erteilt werden.

Die Preisprüfung ist – gerade bei Reinigungsleistungen – recht komplex. Auftraggebern ist daher zu größtmöglicher Sorgfalt zu raten, damit sie insb. nicht Gefahr laufen, im Nachprüfungsverfahren zu unterliegen. Bietern ist zu raten, ihre Angebote nach den gesetzlichen Vorgaben zu kalkulieren und die Entscheidungen des Auftraggebers gründlich zu analysieren.

**RA Christoph Kaiser,
Wollmann & Partner Rechtsanwälte, Frankfurt am Main**

Führung/Kommunikation

Wie erklären Sie jungen Menschen das Prinzip Wohnungsgenossenschaft, Herr Stolp?

Weiß die junge Generation einfach zu wenig über Genossenschaften? Oder sind deren Werte für sie einfach nicht mehr zeitgemäß? Sowohl als auch, meint Kay Stolp, Geschäftsführer der auf die nachhaltige Wohnungswirtschaft spezialisierten Marketinggesellschaft STOLPUNDFRIENDS aus Osnabrück. Sein Rat: Die immer noch aktuellen Elemente der genossenschaftlichen Kernversprechen sollten betont und in eine verständliche Form gebracht werden.



Gemeinschaftlichkeit ist auch heute noch für viele junge Menschen ein wichtiger Wert.

„Angesichts des demografischen Wandels gehört zu den zentralen Fragen von Wohnungsgenossenschaften: Wie vermitteln wir jungen Menschen, was wir tun?“ Denn die schleichende Überalterung der oftmals in den Sechzigerjahren bezogenen Bestände tritt nun langsam zutage. Doch junge Menschen verbinden mit vielen Werten, die die Attraktivität der Wohnungsgenossenschaften in der erweiterten Nachkriegszeit ausmachten, keine positiven Assoziationen.

Das liegt vor allem an der oft wenig zeitgemäßen Kommunikation der Wohnungsgenossenschaften. „Geschäftsanteile“? „Dauernutzungsvertrag“? Viele Genossenschaften kommunizieren solche Begriffe wie selbstverständlich, gehören sie doch seit Jahrzehnten zu ihrem gelernten Sprachgebrauch. Doch junge Menschen verstehen häufig nicht, was damit gemeint ist und werden dadurch abgeschreckt – nehmen Genossenschaften im schlimmsten Falle als eine Art sektiererische Vereinigung wahr.

Dies ist – gerade in Zeiten der Online-Kommunikation – leicht zu vermeiden. Kleine Übersetzungshilfen können problemlos mit den Begriffen verlinkt werden. Einige Wendungen sollten dagegen besser vollständig aus dem Wortschatz getilgt werden: So ist etwa der „Wohnungsbewerber“ nicht nur sprachlich unschön – er ist in vielen Regionen Deutschlands auch ausgestorben. Unabhängig von der Region sind es junge Menschen zudem gewohnt, als Kunden umworben zu werden.

Doch auch Genossenschaften, die es schaffen, die jüngeren Generationen verständlich anzusprechen, sollten sich fragen, mit welchen Kernversprechen sie junge Mitglieder werben wollen. Lebenslanges Wohnrecht? Wer will das wirklich, in Zeiten, in denen der Arbeitsmarkt vor allem Flexibilität verlangt? Auch das Mitbestimmungsprinzip verliert an Attraktivität, wenn am Horizont der Job in einer anderen Stadt winkt.



Marketing-Experte Kay Stolp unterstützt Wohnungsgenossenschaften seit 1989 dabei, neue Zielgruppen für ihr Angebot zu erschließen.

dass auch Auszubildende und Studenten ihren Wert verstehen. Viele Genossenschaften bieten beispielsweise hochwertige Gästewohnungen an – haben Sie schon daran gedacht, dass diese ein tolles Angebot für Studenten und Azubis sind, die Verwandtschaft erwarten? Dies ist nur ein Beispiel, das zeigt, wie vorhandene Angebote so kommuniziert werden können, dass sie potenziellen jungen Mitgliedern signalisieren: „Damit bin ich gemeint!“

Viele Wohnungsgenossenschaften haben in den vergangenen Jahren große Fortschritte in ihrer Kommunikation gemacht. Doch der Verjüngungsprozess ist noch längst nicht abgeschlossen.“

Kay Stolp

Sollten Genossenschaften ihre ureigensten Werte in der Kommunikation also verleugnen? Sicherlich nicht. Stattdessen gilt es auch hier, eine Übersetzung bzw. Adaption in die Gegenwart zu finden. Dazu ist zunächst ein Schritt zurück nötig, eine Besinnung auf den abstrakten Wert, der hinter lebenslangem Wohnrecht und Mitbestimmung steht: Gemeinschaftlichkeit statt Profitorientierung. Mit diesem Kerngedanken kann sich ein Großteil der jungen Menschen nach wie vor identifizieren.

Die konkreten Vorteile, die daraus erwachsen, sind mehr als das Recht, an Vertreterwahlen teilzunehmen und keinen Eigenbedarfs-Kündigungen ausgesetzt zu sein. Zuerst ist da ein oft hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis – ein Argument, das Menschen jeder Altersgruppe verstehen. Und auch die gewachsenen, gut funktionierenden Nachbarschaften sprechen jüngere Menschen an, wie viele Befragungen zeigen. Zudem gibt es die Möglichkeit, das Service-Angebot so zu gestalten und so zu kommunizieren,

Führung/Kommunikation

Sommerferien sind Einbruchszeit – schützen Sie Ihre Wohnung, mahnt Dr. Peter Hitpaß

Die Sommerferien sind eine ideale Zeit für Einbrecher. Die Mieter sind im Urlaub, die Wohnung ist unbewacht. Nach der Polizeilichen Kriminalstatistik wurden im Jahr 2013 bundesweit 149.500 Wohnungseinbruchsdiebstähle (2012: 144.117 Fälle), darunter 64.754 Fälle von Tageswohnungseinbruch (2012: 61.200 Fälle) registriert. Die Fallzahl ist im Vergleich zum Vorjahr um 3,7 Prozent gestiegen (Tageswohnungseinbruch: + 5,8 Prozent). In Hamburg verzeichnete die Statistik für 2013 6.924 Wohnungseinbruchsdiebstähle. Ein Alarmsignal! Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen gibt Mietertipps für den Schutz vor Einbrechern:

Halten Sie die Flur- oder Haustür immer geschlossen, um Unbefugten den Zutritt zum Haus zu verwehren. Auch Kellerausgangstüren oder Zugänge zu Tiefgaragen sind geschlossen zu halten. Wenn bei Ihnen geklingelt wird, prüfen Sie, wem Sie mit dem Türöffner den Zugang zum Haus ermöglichen. Nutzen Sie den Türspion. Lassen Sie Wohnungstüren und -fenster im Urlaub und auch bei kurzer Abwesenheit verschlossen. Dabei sollte die Wohnungstür zweifach abgeschlossen und nicht nur ins Schloss gezogen werden. Täuschen Sie Anwesenheit vor: Schalten Sie Lampen mit Zeitschaltuhren an und aus. Lassen Sie die Nachbarn den Briefkasten leeren. Das zeigt dem Einbrecher: Hier ist jemand zu Hause.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. vertritt 320 Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften (Hamburg: 93, Mecklenburg-Vorpommern: 153, Schleswig-Holstein: 74). In ihren 736.000 Wohnungen (Hamburg: 291.000, Mecklenburg-Vorpommern: 276.000, Schleswig-Holstein: 169.000) leben rund 1,4 Millionen Menschen.

VNW-Pressesprecher Dr. Peter Hitpaß:

„Einbrecher werden durch intakte Nachbarschaften und erkennbare Vorsichtsmaßnahmen abgeschreckt. Unsere Mitgliedsunternehmen vermieten vor allem Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen legen großen Wert auf funktionierende Nachbarschaften. Die Mieter achten aufeinander und wer sich im oder am Haus bewegt. Insoweit ist in den Wohnanlagen unserer Mitglieder über diese soziale Kontrolle bereits ein „natürlicher“ Einbruchsschutz gegeben.“



Immobilienpraxis

Rechtsinformationen und Praxiswissen rund um das Thema Immobilien

[Startseite](#)
[News](#)
[Aktualisierung](#)
[Produktübersicht](#)
[Jetzt kaufen](#)

Willkommen

Immobilienpraxis Online - die Rechtsdatenbank für die Immobilienbranche

Diese Datenbank bietet Ihnen umfassende, immobilienrechtlich relevante Rechtsgrundlagen, Fachinformationen und praktischen Arbeitshilfen sowie geldwerte Tipps rund um das Thema Immobilien auf umgerechnet über 57.000 Seiten.

Verbessern Sie die Qualität Ihrer Kundenberatung durch umfassende Fachinformationen sowie zeitsparende Arbeitshilfen und Muster! Jeder, der sich regelmäßig mit Immobilien befasst, finden hier eine Rechts-Datenbank für die tägliche Arbeit. Mit Hilfe unserer praktischen Suche und der Verknüpfung sämtlicher Inhalte sind Sie jederzeit nur einen Mausklick von den gesuchten Informationen entfernt.

Immobilienpraxis online kostet **pro Monat nur 19,90 inkl. 19% MwSt.**

[Jetzt 4 Wochen kostenlos testen!](#)

Führung/Kommunikation

Informationen mit einem Lächeln servieren – Wie Sie mit gelungener Korrespondenz Ihre Kunden binden

Stellen Sie sich vor, Sie besuchen ein gutes Restaurant. Die Bedienung weist Ihnen wortkarg Ihren Platz zu und legt Ihnen stumm die Speisekarte auf den Tisch. Das Essen schmeckt gut, aber die Rechnung kommt wiederum kommentarlos. Sie würden stutzen, oder? Ähnlich dürften sich Mieter vieler Wohnungsunternehmen fühlen, wenn sie die Briefe ihres Vermieters lesen. Diese verschenken damit eine wertvolle Chance, Kunden zu binden.



Das Wie entscheidet: Mit freundlicher Ansprache und leserorientierten Formulierungen können sich Wohnungsunternehmen angenehm von der Konkurrenz abheben.

Gerade die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen bieten ihren Kunden in der Regel ausgesprochen „gute Gerichte“ – nämlich guten Wohnraum zu bezahlbaren Mieten. Auch Umfang und Qualität des Services sind oft überdurchschnittlich – vergleichbar mit einer gut sortierten Speisekarte und zügiger Zubereitung. In vielen Unternehmen gehen langjährige Mitarbeiter auch sehr herzlich mit langjährigen Mietern um. Doch im Schriftverkehr spiegelt sich diese Freundlichkeit häufig noch nicht wider.

Nun kann man fragen: Ist das Service-Prinzip aus der Gastronomie überhaupt übertragbar auf Korrespondenz, die eher schwere Kost in Form von Nebenkostenabrechnungen und Modernisierungumlagen serviert? Ja, das ist es. Und es ist in der Wohnungswirtschaft sogar besonders wertvoll, da leserfreundliche Briefe hier so selten sind.

Freundlichkeit auch im Schriftverkehr

Stellen Sie den Kunden in den Mittelpunkt

Die Sprache eines Briefes ist vergleichbar mit dem Verhalten der Servicekräfte in einem Restaurant. Obwohl das Ergebnis dasselbe ist, macht es einen großen Unterschied, ob die Bedienung die Rechnung wortlos auf den Tisch legt oder sie freundlich lächelnd überreicht. Ein offenes Lächeln zeigt: „Ich nehme Sie wahr und ich schätze Sie.“ Diese Botschaft können Sie auch im schriftlichen Ausdruck vermitteln. Vor allem, indem Sie eine Sprache verwenden, die der Empfänger leicht versteht. Vermeiden Sie also Fachausdrücke und Fremdwörter. Dazu gehören für frische oder potenzielle Genossenschaftsmitglieder übrigens auch Begriffe wie „Nutzungsgebühren“ und „Dauernutzungsvertrag“. Erklären Sie sie! Streichen Sie auch Formulierungen wie „bezugnehmend auf“ oder „in vorbezeichneter Angelegenheit“ aus Ihrem Wortschatz, sie sind unnötig schwerfällig. Formulieren Sie stattdessen kurze, aktive Sätze. Diese vermitteln Informationen verständlicher. Damit signalisieren Sie: „Wir nehmen Sie ernst und wollen Ihnen nicht unnötig Zeit rauben.“

Ich nehme Sie wahr und ich schätze Sie.

„Sie und ich“ statt „Wir und uns“

Schreiben Sie häufiger „Sie“ als „wir“. Das freundlich gemeinte: „Wir freuen uns, dass ...“ beispielsweise konfrontiert den Leser zweifach mit dem Absender, bevor er angesprochen wird. „Schön, dass Sie ...“ ist die bessere Alternative. Sie ist knackig, frisch und betont die Rolle des Empfängers.

Wo es um ganz konkrete Leistungen und Hilfsangebote geht, ist auch die Ich-Form nicht nur erlaubt – sondern auch zweckmäßiger und freundlicher. „Wenn Sie Fragen haben: Rufen Sie mich gern an“ ist eine persönliche Einladung zum Gespräch. Das unpersönlichere „uns“ dagegen lässt offen, mit wem es der Leser zu tun bekommt und wird schnell mit Warteschleifen am Telefon assoziiert.

Es gibt auch ein „Zu-viel-des-Guten“

Wie im persönlichen Austausch gibt es auch bei Anschreiben ein Zuviel an Höflichkeit. Ein gekünsteltes Dauerlächeln steht modernen Wohnungsunternehmen ebenso wenig wie einer guten Servicekraft. In der Sprache kommt eine solche Überdosis meist durch zu viele und zu starke Adjektive zustande. Im Zweifel gilt daher: Lieber frisch statt blumig formulieren. Spätestens in der dritten Mahnung ist mehr als kühle Höflichkeit weder nötig noch angemessen.

Im Idealfall entwickeln Wohnungsunternehmen eine „sprachliche Kleiderordnung“: Das heißt, sie legen einen professionellen Textbausteinkasten mit Formulierungen für die häufigsten Anlässe an. Eine knappe Checkliste für weitere Anschreiben hilft den Mitarbeitern, das Unternehmen auch in anderen Fällen einheitlich nach außen zu repräsentieren. Als angenehmer Nebeneffekt wird auch der interne Schriftverkehr durch den reflektierteren Umgang der Mitarbeiter mit Sprache präziser und freundlicher.

Inhalt und Gestaltung sind nicht zu trennen

Auch das schönste Lächeln ist vergebens, wenn der Blick des Gasts am Flecken auf der Tischdecke klebt. Was im Restaurant die Tischdecke, ist in der Korrespondenz der Briefbogen. Sein Erscheinungsbild sollte daher sauber, einheitlich und einladend gestaltet sein. Eine gute Grundlage hierfür bietet die Din-Norm 5008. Da sich viele Unternehmen an ihr orientieren, gewährleistet sie, dass Leser sich gut zurechtfinden. Zudem zeugt es von Professionalität, die Norm zu beherrschen. Sie ist allerdings kein Gesetz – sie lässt Spielräume, um sich von anderen Unternehmen abzuheben.

Und Übrigens!

Professionelle Werbetexter nutzen das PS, um wichtige Botschaften zu vermitteln. Nach der Überschrift und den ersten Zeilen gehört das Postscriptum zu den am intensivsten Elementen eines Anschreibens. Da es zugleich erlaubt, vom eigentlichen Thema abzuweichen, bieten sich hier vielfältige Möglichkeiten. Wohnungsunternehmen können diese etwa nutzen, um beispielsweise Seniorenservices zu bewerben; oder, im Falle von Genossenschaften, auf die anstehenden Vertreterwahlen aufmerksam zu machen. Ein gelungenes PS ist wie der Absacker aufs Haus im Restaurant: ein kleines Extra, das einen gelungenen Abend angenehm abrundet und Lust auf mehr macht.

PS: Schon so manches Wohnungsunternehmen hat seine Kundenkorrespondenz mit STOLPUND-FRIENDS weiterentwickelt. Von der Grundlagenarbeit in Mitarbeiter-Workshops über die professionelle Gestaltung der Briefbögen bis zum textlichen Feinschliff bekommen sie beim Marketing-Spezialisten für die Wohnungswirtschaft alle Leistungen aus einer Hand.

Interessiert? Dann wenden Sie sich einfach an Lars Gerling unter Tel. 0541 800493-13 oder per E-Mail an l.gerling@stolpundfriends.de.

Hanno Schmidt

Der Autor ist Konzeptioner und Texter bei STOLPUND-FRIENDS. Die Marketing-Gesellschaft aus Osnabrück berät Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen in der Hand von kommunalen, kirchlichen und sozialen Trägern. Mehr Informationen auf www.stolpundfriends.de.

Soziales

GEWOFAG, Älwa und Evangelischer Pflegedienst München e.V. realisieren mit „Wohnen bleiben im Viertel“ ein Projekt für ältere und pflegebedürftige Menschen

Wohnen bleiben am Ackermannbogen, auch wenn man älter und pflegebedürftig wird – das ist der Wunsch vieler Bewohner des neuen Quartiers in München-Schwabing. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG, Älwa (Älterwerden am Ackermannbogen/Ackermannbogen e.V.) und der Evangelische Pflegedienst München e.V. starten dafür ein gemeinsames Wohnprojekt. „Wohnen bleiben im Viertel“ besteht aus zehn barrierefreien Wohnungen, einem Wohncafé und Räumlichkeiten für den Stützpunkt des Evangelischen Pflegedienstes. Die Pflege- und Betreuungsleistungen können aber von allen Bewohnern des Ackermannbogens in Anspruch genommen werden. Die Verträge zwischen den drei Kooperationspartnern sind nun unterzeichnet. Der Start des Projektes ist für den Beginn des Jahres 2015 geplant.



Selbstbestimmt leben: Mieter bei „Wohnen im Viertel“ in Harlaching; Foto: GEWOFAG/ Stefan Ernst

Initiiert hat das Projekt die Gruppe „Älter werden am Ackermannbogen“ (Älwa), Teil des gemeinnützigen Nachbarschaftsvereins „Ackermannbogen e.V.“ „Wir möchten, dass ältere Menschen im Quartier lange in der eigenen Wohnung leben können. Dafür haben wir bereits ein Netzwerk nachbarschaftlicher Hilfe aufgebaut und unterstützen uns gegenseitig, wenn jemand krank wird. Aber wir stoßen an unsere Grenzen, wenn es um regelmäßige, professionelle Pflege- und Hilfsleistungen geht“, erklärt Günter Hörlein, Sprecher von Älwa. Deshalb hat die Projektgruppe nach Partnern gesucht – und diese in der GEWOFAG und dem Evangelischen Pflegedienst München e.V. gefunden.

Netzwerk nachbarschaftlicher Hilfe

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft errichtet bis Ende dieses Jahres 49 Wohnungen am Ackermannbogen. Davon stellt sie zehn für das Projekt zur Verfügung. Die GEWOFAG hat bereits langjährige Erfahrung mit vergleichbaren Projekten. Denn das Vorhaben am Ackermannbogen lehnt sich an das GEWOFAG-Projekt „Wohnen im Viertel“ an. Es verbindet das Leben in der eigenen Wohnung für hilfs- oder pflegebedürftige Mieter mit der Versorgung durch einen ambulanten Pflegedienst vor Ort. Die GEWOFAG hat das Projekt bereits an fünf Standorten in ihren Siedlungen in München realisiert. „Wir freuen uns, dass ÄlWA sich an unserem bewährten Konzept orientiert. Wir stellen gerne als Partner unsere Wohnungen zur Verfügung, denn dadurch profitieren unsere Mieterinnen und Mieter von der Kooperation“, so Dr. Klaus-Michael Dengler, Geschäftsführer der GEWOFAG. Als Kooperationspartner für die Hilfs- und Pflegedienstleistungen konnte ÄlWA den Evangelischen Pflegedienst München e.V. gewinnen. Er wird rund um die Uhr im Quartier präsent sein. Die Pflegekräfte können die Wohnungen am Ackermannbogen in kurzer Zeit zu Fuß erreichen. Die Pflegeleistungen stehen allen Bewohnern am Ackermannbogen zur Verfügung. Bezahlt werden nur tatsächlich abgerufene Leistungen, es gibt keine Betreuungspauschale. „Durch diese Kooperation ist es uns möglich, auch Personen mit einem hohen Hilfs- und Pflegebedarf im häuslichen Umfeld zu versorgen, die sonst in ein Pflegeheim umziehen müssten“, fasst Angelika Pfab, Geschäftsführender Vorstand des Evangelischen Pflegedienstes München e.V., die Vorteile für die Bewohner des Ackermannbogens zusammen.

Drei Standbeine: Wohnungen, Pflegestützpunkt und Wohncafé

Um die ehrenamtlichen Helfer von ÄlWA und die Pflegekräfte zu vernetzen und das Miteinander zu organisieren, stellt der Evangelische Pflegedienst München e.V. einen Koordinator bzw. eine Koordinatorin ein. Zum Projekt „Wohnen bleiben im Viertel“ gehören drei Elemente, die aus Platzgründen in verschiedenen Gebäuden untergebracht sind. Der Pflegestützpunkt des Evangelischen Pflegedienstes München e.V. befindet sich am zukünftigen Stadtplatz im Gebäude der Genossenschaft wagnis e.G. Er besteht aus Büros für Pflegedienst und Koordinator/in und dient als Anlaufstelle für Beratung und Zentrale für die Pflegekräfte. Das Wohncafé ist im Gebäude der Baugemeinschaft „Schwabing Hoch Vier“ untergebracht und verfügt über einen großen Gemeinschaftsraum – ein Ort für Kommunikation und Aktivitäten. Hier wird zum Beispiel gemeinsam gekocht und gegessen. Die Wohnungen der GEWOFAG entstehen an der Georg-Birk-Straße 12-18 und sind zum 15. Januar 2015 bezugsfertig. Sieben Wohnungen werden an Einzelpersonen und drei an Paare vermietet.

Voraussetzungen und Kontakt

Bewerben kann sich jeder, der seit mindestens fünf Jahren in München wohnt, einen erhöhten Pflegebedarf hat (mindestens Pflegestufe eins) und einen Wohnberechtigungsschein des Amtes für Wohnen und Migration mit hoher Dringlichkeitsstufe vorweisen kann.

Sabine Sommer

Evangelischer Pflegedienst e.V.

Der Evangelische Pflegedienst München e.V. wurde im Sommer 1999 von sieben Diakoniestationen im Münchener Raum gegründet. Er hat einen Versorgungsvertrag mit allen Kranken- und Pflegekassen und gehört dem Diakonischen Werk der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Bayern an. Er ist einer der größten Anbieter ambulanter Betreuung und Pflege im Stadtgebiet Münchens. Bereits seit einigen Jahren beschäftigt sich der Verein intensiv mit dem Aufbau und der Entwicklung neuer Wohn- und Versorgungsformen im Alter.

GEWOFAG

Die GEWOFAG ist mit rund 35.000 Wohnungen Münchens größte Vermieterin. Sie stellt seit 85 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. Der GEWOFAG-Konzern mit dem Tochterunternehmen Heimag München GmbH beschäftigt in München rund 790 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

ÄlWA

Der Ackermannbogen e.V. ist ein Nachbarschaftsverein, der Vernetzung fördert, Räume und Kommunikationsmöglichkeiten für gemeinsame Aktivitäten zur Verfügung stellt und Themen aufgreift, die das Quartier beschäftigen. Die konkreten Aktivitäten finden im Rahmen der Nachbarschaftsbörse (Quartiersbezogene Bewohnerarbeit, gefördert durch das Sozialreferat) und in den Projektgruppen statt. Die Projektgruppe ÄlWA ist ein Zusammenschluss von 60 älteren Menschen (60 bis 80 Jahre) aus dem Ackermannbogen, mit einem Selbsthilfefansatz zu dem regelmäßige Treffen und gegenseitige Unterstützung im Krisen- und Krankheitsfall gehören.

Soziales

Gewobag: Gemeinsam für einen schönen Kiez – Kids überraschen mit Streetart ihre Nachbarn in Tegel-Süd

Echte Begeisterung ist temperaturunabhängig: Am bislang heißesten Wochenende des Jahres, vom 18. bis 20. Juli, wurden 19 Berliner Kinder und Jugendliche in Tegel-Süd kreativ. Gemeinsam mit den Streetartkünstlern Weib79 und drei Dozenten von XI Design brachten sie nach intensiver Vorbereitung ihre Skizzen mit Sprühdosen auf eine 12,5 Meter lange und 2,1 Meter hohe Leinwand. Die beidseitig mit viel Liebe zum Detail gestaltete Leinwand wird eine Schaufensterfläche eines Gewerbeobjekts, das saniert wird, am Emstaler Platz verschönern. Auf der „Freestyle“-Leinwandseite haben alle am Workshop beteiligten Kids ihre auf Papier entwickelten Entwürfe sorgfältig gesprüht. Auf der anderen Leinwandseite ist im Zusammenspiel der Künstler mit vier „streetart-erfahrenen“ Jugendlichen ein echtes Kunstwerk mit dem Titel „Summer Convention“ entstanden: Kids aus unterschiedlichen sozialen Welten finden unter der Sonne Berlins durch die Kunst zusammen. Gewobag-Mieterbeirätin Brigitte Meyer freut sich über das Projekt: „Diese Aktion macht den Emstaler Platz in den kommenden Monaten um vieles attraktiver. Wenn sich die Kinder aus dem Kiez in solchen Projekten wiederfinden, dann sehen sie auch den Platz mit anderen Augen.“

„Das Lächeln der Kids ist die schönste Motivation“



36 Grad – und es wird noch heißer: Die Ferienkinder aus dem Tegeler Kiez lernen, gestalten und sprays auch bei Badewetter;

Foto Tina Merkau,

„Ich komme morgen gern wieder“, dann wissen wir, dass unsere Mission aufgegangen ist: Streetart fördert das kreative Handeln und das Umsetzen von künstlerischen Gestaltungsformen. Kinder und Jugendliche werden zum Nachdenken über sich und ihre Umgebung angeregt. Zum Schluss mussten wir sie fast von der Leinwand wegziehen.“

Von der Idee zur Skizze, bis hin zum Umgang mit den Sprühtensilien erhielten alle Teilnehmer von Profis einen Einstieg in die Streetart-Kunst. Das Event lockte sogar zwei Jugendliche aus dem fernen Britz nach Tegel, die an allen drei Tagen pünktlich zur Stelle waren. Auch bei Temperaturen von weit über 30 Grad Celsius blieben die Jungen und Mädchen am Ball: Ihre Zuverlässigkeit und ihr Elan übertraf die Erwartungen der Organisatoren um ein Vielfaches. Für das leibliche Wohl der jungen Künstler wurde vor Ort gesorgt – von Wassermelone bis Zuckerwatte. Die Kleinen konnten einen „selbst besprayten“ Stoffbeutel mit nach Hause nehmen. Sandra Lemke vom Hip Hop Charity Jam e.V. zieht nach dem Ferien-Workshop ein sehr positives Fazit: „Das Lächeln der Kids ist die schönste Motivation. Wenn sie abends sagen

Über die Gewobag:

Die Gewobag ist eines der führenden Immobilienunternehmen in Deutschland. Die Bestände befinden sich in Berlin und Brandenburg und umfassen rund 58.000 Mietwohnungen sowie 1.500 Gewerbeeinheiten. Spezielle Serviceleistungen, unter anderem für Senioren, ergänzen das Angebot. Der Immobilienbestand der Gewobag steht für die Vielfalt der Stadt und bietet eine solide Basis auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Soziale Quartiersentwicklung, Klimaschutz und wirtschaftliche Effizienz sind für die Gewobag bei der Entwicklung zukunftsorientierter Konzepte gleichermaßen wichtig.

„Gemeinsam für einen schönen Kiez“ - ein Motto, viele Aktionen

Kerstin Kirsch, Geschäftsführerin der Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft, freut sich über so viel Kreativität: „Das Ergebnis des Workshops ist großartig und wird in der Nachbarschaft für eine positive Überraschung sorgen. Die große Leinwand wird am Emstaler Platz etwas verändern, da bin ich mir ganz sicher.“ Für Kerstin Kirsch ist es wichtig, Menschen ins Gespräch zu bringen: „Die Kunstaktion gehört zu unserem diesjährigen Aktionsprogramm ‚Gemeinsam für einen schönen Kiez‘ und soll Nachbarn ermuntern, sich für ihr Umfeld einzusetzen.“ Mit Streetartprojekten und anderen lokalen Mitmachaktionen will die Gewobag ihren Quartieren positive Impulse geben und Bewohner zur Auseinandersetzung mit dem Wohnumfeld anregen. Dabei blickt sie auf viele erfolgreiche Aktionen zurück, zuletzt auf eine künstlerische Parkhausgestaltung in Spandau. Die Nachbarn weiterer Kieze dürfen sich schon heute auf farbenfrohe Überraschungen freuen.

Dr. Gabriele Mittag
Jana Illhardt

Über den Hip Hop Charity Jam e.V.: Der Verein ist eine freie Initiative junger Menschen, die sich für den Erhalt einer ungekünstelten Jugend und Kulturarbeit engagieren. Hip Hop Charity Jam e.V. arbeitet mit unterschiedlichen Trägern und Einrichtungen überwiegend in Berlin und Brandenburg zusammen. Zum Vereinszweck zählen die Unterstützung von hilfebedürftigen Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen, Workshops auf Kooperationsveranstaltungen und Aktionen zur kreativen Gestaltung der Freizeit.

BERUFSBEGLEITEND LERNEN



DAS EBZ BIETET:

- Bildungs-, Karriere- und Weiterbildungsfinanzierungsberatung
- Kompetente und branchenerfahrene Dozenten
- Weiterbildungen als Sprungbrett für die Karriere
- staatlich zugelassene Fernlehrgänge
- Persönliche Betreuung



GEPRÜFTE / R IMMOBILIENFACHWIRT / IN (IHK/EBZ) ▶ Start im März / September jeden Jahres

Die Aufstiegsfortbildung Immobilienfachwirt/-in ist die bekannteste und am häufigsten besuchte Weiterbildung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. Ihr Ansprechpartner: Herr Stephan Bucksteegen · Tel.: 023 94 47-507 · E-Mail: s.bucksteegen@e-b-z.de

IMMOBILIENKAUFMANN / -FRAU (EBZ/IHK) ▶ Start 01.04 / 01.10. jeden Jahres

Der zweijährige Fernlehrgang Immobilienkaufmann/frau (EBZ/IHK) richtet sich an Auszubildende und branchenfremde Seiteneinsteiger, die das gesamte immobilienwirtschaftliche Kompetenzprofil eines/er Immobilienkaufmanns/frau erwerben möchten. Ihre Ansprechpartnerin: Frau Isabel Auer · Tel.: 0234 94 47-509 · E-Mail: i.auer@e-b-z.de

GEPRÜFTE / R IMMOBILIENVERWALTER / IN (EBZ) ▶ Start 01.04 / 01.09. jeden Jahres

Der einjährige Fernlehrgang Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ) vermittelt das gesamte Wissen, das für eine erfolgreiche Tätigkeit in der Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien inklusive WEG-Verwaltung benötigt wird. Ihre Ansprechpartnerin: Frau Claudia Bovenschulte · Tel.: 0234 94 47-515 · E-Mail: c.bovenschulte@e-b-z.de

MIETRECHT FÜR DIE PRAXIS (EBZ) ▶ Start im Mai / November jeden Jahres

Die Fortbildung bereitet die Teilnehmer auf die rechtssichere Arbeit im Vermietungsbereich vor und legt dabei einen besonderen Fokus auf die Mieterkommunikation. Ihre Ansprechpartnerin: Frau Isabel Auer · Tel.: 0234 94 47-509 · E-Mail: i.auer@e-b-z.de

TECHNIK FÜR IMMOBILIENKAUFLEUTE (EBZ) ▶ Start im Juni / Dezember jeden Jahres

Die technische Seite von Immobilien zu kennen erleichtert die Einschätzung von Objekten und die effizientere Beratung der Kunden. Ihr Ansprechpartner: Herr Stephan Hacke · Tel.: 0234 94 47-566 · E-Mail: s.hacke@e-b-z.de

Führung/Kommunikation

PRAXIS-CHECK IN ZÜRICH schon mal VORMERKEN! Basislager der 2000-Watt-Zukunft – Erfolgsmodelle sozialer Wohnraum-Sicherung für die 2000-Watt- Gesellschaft

Ganz ohne den Druck der EU-Gebäuderichtlinie werden in der Schweiz schon länger die Weichen in Richtung einer auf Energiesparen und Klimaschutz orientierten Gesellschaft gestellt, die Wohnbaugenossenschaften sind dabei innovative Vorreiter. Der im Herbst 2014 von unserem Kooperationspartner Wohnen Plus geplante Praxis-Check – wieder gemeinsam mit Wohnen Plus-Akademie und dem Innovationsbüro von Robert Korab, raum & kommunikation – führt deshalb nach Zürich. In enger Kooperation mit dem Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, den Wohnbaugenossenschaften Schweiz, werden dort Wohnbauten besichtigt, welche den sozialen Anspruch leistbaren Wohnens erfüllen, obwohl sie konsequent am schweizerischen 2000-Watt-Konzept orientiert sind.



Sihlbogen in Zürich Leimbach

„Keine andere Wohnsiedlung hat dieses Konzept bisher so umfassend umgesetzt“ – schreibt unsere Partner-Zeitschrift „Wohnen“ im Heft 1/2014 – „wie der Sihlbogen in Zürich Leimbach. Gleichzeitig lotet die Baugenossenschaft Zurlinden hier neue Holzbau-Techniken aus. Und erbringt den Beweis, dass autoarmes Wohnen auch am Stadtrand funktioniert – und erst noch ohne Zwang.“ Am idyllischen Ufer der Sihl (siehe Bild) sind zwei Holzbauten mit sieben Geschossen und 220 Wohnungen entstanden, unmittelbar dahinter führt eine SBahn-Linie vorbei. „Zum ersten Mal ist auch der Primärenergiebedarf im gesamten Lebenszyklus analysiert worden,“ erklären die Architekten.

[Lesen Sie den Bericht aus „Wohnen“ über „Das 2000-Watt-Basislager“ der Genossenschaft Zurlinden als PDF per KLIICK](#)

Ein zweiter Schwerpunkt der Besichtigungstour ist dem Rekonstruierung gewidmet: Die genossenschaftlichen Initiativen in Zürich für Ersatzneubauten und Verdichtung alter Wohnquartiere – wie das Entlisberg-Quartier in Wollishofen der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich – bieten wertvolle Anregungen und Beispiele, wie solche Projekte erfolgreich umzusetzen sind. Ein urbaner Neubau der Genossenschaft Kalkbreite mit Innenhof-Terrasse auf einer Tramhalle zeigt, wie Zürich als Stadt mit großem ökonomischem Druck auf dem Grundstückmarkt durch kooperative Stadtplanung zu sozial-verträglichen Lösungen findet.

Qualität der Erneuerung und Verdichtung – was ist das?

Zwei für die Schweiz spezifische Erfolgsmodelle stehen am ersten Tag auf dem Programm: „Mehr als Wohnen“ am Hunziker Areal, dem Innovationslabor für gemeinnützigen Wohnungsbau, wo 13 Häuser verschiedener Typen von vier Architekten mit 400 Wohnungen und umfangreichen Gemeinschaftsbereichen kurz vor der Fertigstellung stehen. Und die Wohnanlage „Zwicky Süd“ der Genossenschaft Kraftwerk1, die in sechs Häusern durch Althaus-Sanierung und Neubau-Erweiterung eine Mischung von Miete und Wohneigentum sowie Gewerbe realisierte.

Bei einem Round Table wird die schweizerische „Qualität der Erneuerung und Verdichtung“ detailliert hinterfragt. Nach einem Themenaufriß von Robert Korab diskutiert er mit: Margrit Hugentobler, Leiterin Wohnforum der ETH Zürich, Anna Schindler, Direktorin Stadtentwicklung der Stadt Zürich, und Peter Schmid, Präsident Allgemeine Baugenossenschaft Zürich. Danach wird Urs Hauser, Verbandsdirektor der gemeinnützigen Wohnbauträger Schweiz, einem Abendessen im Restaurant „Kronenhalle“ beiwohnen.

Bahnreisende können im Vorprogramm für besonders interessierte Teilnehmer einen Zwischenstopp in Dornbirn/Lustenau einlegen, mit Besichtigung des neuen Bürohauses „2226“ von Architekt Dietmar Eberle. Das in Medien schon vielzitierte Gebäude kommt ohne Heizung, Lüftung und Kühlung aus und dient als Prototyp für eine Weiterentwicklung des Wohnbaues. Eine gute Einstimmung auf das Thema dieses Praxis-Check in Zürich. Termin: 19. Oktober 2014, 16.00 Uhr, bis 21. Oktober 2014, 14.00 Uhr,

Vorprogramm am 18. Oktober 2014

Auf der Anreise per Bahn bieten wir für besonders interessierte Teilnehmer einen Zwischenstopp in Dornbirn/Lustenau mit Besichtigung des neuen Bürohauses „2226“ von Architekt Dietmar Eberle. Das in Medien schon vielzitierte Gebäude kommt ohne Heizung, Lüftung und Kühlung aus und dient als Prototyp für eine Weiterentwicklung des Wohnbaues. – Führung durch Architekt und Hintergrundgespräch, Samstag, 18. Oktober 2014, 14.30 Uhr bis 16.30 Uhr – Zugverbindung: Wien West ab 07.30 Uhr nach Dornbirn an 14.05 Uhr – Bustransfer mit Reisegebäck nach Lustenau – Weiterreise mit Zug Dornbirn ab 17.00/18.39 Uhr, Zürich an 19.20/20.44 Uhr.

Besichtigung in Dornbirn/Lustenau

Teilnehmerbeitrag

€ 1100 exkl. Ust. pro Person inklusive zwei Abend- und zwei Mittagessen EZ mit Frühstück im Hotel Ambassador**** zum Sonderpreis € 290,-/Nacht Möglichkeit zu Verlängerung und Doppelzimmer Arrangement in Kooperation mit Reisebüro Pamina Wien 1 Anmeldung per unter <http://www.wohnenplus-akademie.at/kontakt/anmeldung/>

Veranstaltungen

10. Julius Brecht Sommerakademie im EBZ und Preisverleihung an die besten Immobilienökonominnen (GdW): Maike Dohmann, Fabian Meudtner und Oliver Rose

Preisgünstig, altengerecht, barrierefrei, energieeffizient – Wohnungsunternehmen sollen heutzutage alles können; Wohltäter und Retter der Gesellschaft sein. Doch spätestens wenn es um Nebenkostenabrechnungen geht, werden sie als Abzockern hingestellt. Mehr denn je braucht die Branche starke Nachwuchskräfte, die mit diesem Zwiespalt umgehen können und gleichzeitig Lösungen für die Probleme finden. Die Julius Brecht Sommerakademie im EBZ in Bochum unterstützt die Branche bei der Personalentwicklung. Auch bei der zehnten Veranstaltung wurde der Nachwuchs auf diese Herausforderungen vorbereitet.



Für die Nachwuchskräfte von morgen spielen drei wesentliche Faktoren eine entscheidende Rolle: Sie müssen sich mit aktuellen wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen auseinandersetzen und immer auf dem aktuellen Stand sein, gleichzeitig Methoden- und Persönlichkeitskompetenz aufweisen, aber auch Branchennetze aufbauen und pflegen. Die zehnte Julius Brecht Sommerakademie stärkte und förderte all diese Aspekte. In vier Gruppen aufgeteilt, standen den rund 45 Teilnehmern von Wohnungsunternehmen aus dem gesamten Bundesgebiet zwei Zirkeltrainings bevor. Joachim Eckert, GdW, sowie Iris Surburg, Psychologin und Führungskoach, gaben den Teilnehmern

Die Julius Brecht Sommerakademie wird ein Mal jährlich gemeinsam von GdW und EBZ veranstaltet. Die Teilnehmer der Veranstaltung müssen von ihren Unternehmen empfohlen werden.

zahlreiche Methoden an die Hand, auf die sie in wichtigen Entscheidungsprozessen zurückgreifen können. Dazu zählten Stakeholder-Analysen aber auch Entscheidungs- und Strategietools, wie „Lean Canvas“. „Die Techniken der Experten werden den Teilnehmer im Berufsalltag eine große Hilfe sein und sie werden auf diese stetig zurückgreifen können“, so Rüdiger Grebe, Leiter der EBZ Akademie.

<http://m-i-t.fh-mainz.de>

5 Risiken
im Immobilienmanagement:
Wasser, Lärm, Luft und Gesetze.

11.

Studiengänge
Technisches
Gebäudemanagement

Mainzer Immobilientag

Im theoretischen Teil widmete sich GdW- Justiziar Carsten Herlitz der Mietpreisbremse, während Torsten Bölting, Geschäftsführer von InWIS, einen Vortrag über die Vereinbarkeit von Mieterwünschen und dem eigenen Bestand, hielt. Danach galt es die zuvor erlernten Entscheidungstechniken in kleinen Gruppen anhand von praxisbezogenen Aufgabenstellungen zu den ausgewählten Fachthemen anzuwenden. Im folgenden Zirkeltraining galt es die Entscheidungen stichhaltig und überzeugend zu präsentieren.

Praxisnähe durch den Dialog mit Praktikern der Branche



Joachim Eckert vom GdW im Zirkeltraining mit seiner Gruppe Foto EBZ

auch kritisch, ob Wohnungsunternehmen den vielfältigen Anforderungen ihrer Stake-Holder überhaupt gerecht werden können.

Neben den zahlreichen Workshops, Übungen und Planspielen diskutierten die Nachwuchskräfte mit erfahrenen Fach- und Führungskräften des Verbandes und namhafter Unternehmen über die Wohnungswirtschaft und ihre Stellung zwischen politischem Wunsch und wirtschaftlicher Realität diskutiert.

Bei einer Exkursion in die Hattinger Südstadt präsentierte David Wilde, Vorstand der hwg eG Hattingen, ein vielfältiges Stadtentwicklungsprojekt. Von Mehrgenerationen- über Passivhaus bis hin zur Nachverdichtung in Wohnquartieren – hier wurden vielfältige Anforderungen, die an Wohnungsunternehmen gestellt werden, umgesetzt. Bei der Besichtigung staunten die Teilnehmer über die wohnungswirtschaftlichen Großmodernisierungen, hinterfragten aber

Ein Preis, viel Spaß und noch mehr Netzwerkpartner



Zur Wissensvermittlung gehört auch Networking Foto EBZ

der die Julius Brecht Sommerakademie jedes Jahr zu einem Erfolg macht“, so Rüdiger Grebe abschließend.

Wie jedes Jahr bot die Julius Brecht Sommerakademie auch ein vielfältige Rahmenprogramm: Dazu gehörte die Preisverleihung der besten Immobilienökonominnen (GdW). Ausgezeichnet wurden Maike Dohmann, ThyssenKrupp Real Estate GmbH, Fabian Meudtner, Meudtner Haus – und Grundstücksverwaltung GmbH, Oliver Rose, Joseph-Stiftung, sowie Jan Felix, PROCENTER Immobilien-, Management- und Center-Verwaltungs GmbH.

Ob Wake-Up Yoga, Beachvolleyball- und Fußballturnieren, Grillfest mit Live-Musik – die Teilnehmer lernten sich intensiv kennen und schürten wichtige Freundschaften. „Es ist der Mix aus Inputvorträgen, Workshops, Planspielen, dem Dialog mit Praktikern aber auch das gemeinsame Feiern und die Sportaktivitäten,

Margarethe Danisch

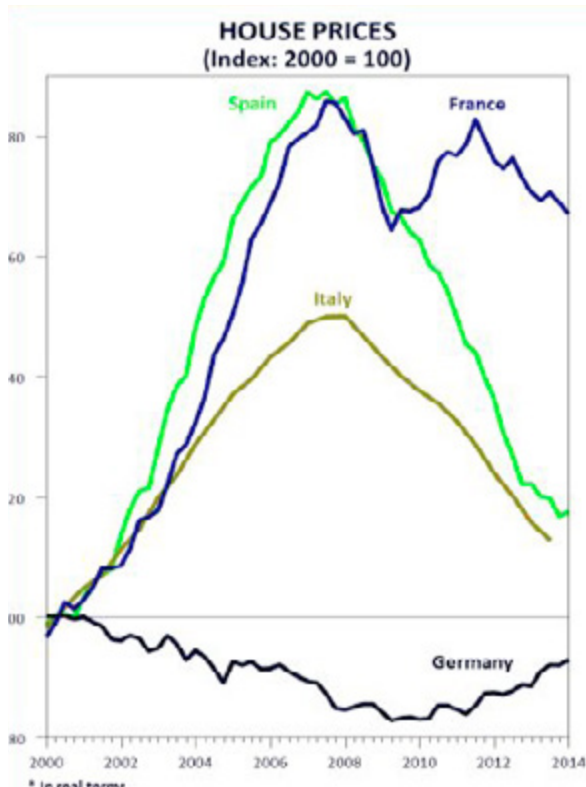
Veranstaltungen

Urban Leader Summit 2014: „Zurück in die Stadt“ und keine Anzeichen einer Immobilienpreisblase in Deutschland

Jürgen Fenk, neuer Chairman des Urban Land Institutes Germany, begrüßte zusammen mit Olaf Cunitz, Bürgermeister der Stadt Frankfurt am Main, rund 300 Experten der Immobilienwirtschaft sowie führende Vertreter aus den Bereichen Raumordnung und Städtebau auf dem Urban Leader Summit 2014 und zur abendlichen ULI Summer Lounge in Frankfurt. „Frankfurt erfährt derzeit ein immenses Bevölkerungswachstum sowohl durch Geburtenüberschuss als auch durch Zuzug und steht damit exemplarisch für die Neuentdeckung der großen Städte weltweit. So erfreulich diese Dynamik ist, so bringt es auch große Herausforderungen beispielsweise in der Versorgung mit Wohnraum mit sich“, betonte Cunitz zu Beginn der Veranstaltung. Auch Roger Orf, Head of Real Estate of Europe Apollo Global Management und Chairman des ULI Europe bezeichnete die Migration zurück in die Städte als den dominierenden globalen Trend unserer Zeit, auf den die Immobilienwirtschaft und die Kommunen reagieren müssen. Besonders in den Metropolregionen sind die Städte aufgefordert über Kommunalreformen nachzudenken. Beispielsweise sind Projektentwicklungen heute nur noch dann erfolgreich, wenn sie für die Stadt einen Mehrwert schaffen. Dieser Mehrwert aber muss neu definiert werden. Aufgabe der Städte ist es, ein Plus an Aufenthaltsqualität zu bieten, einhergehend mit verdichteten Strukturen und einer Stadt der kurzen Wege.



V.l.n.r. Van J. Stults, Michiel
Dubois und Jon Zehner;
Foto ULI



Hauspreisentwicklung seit dem Jahr 2000;
Quelle: Prof. Andrea Boltho, Urban Leader Summit 2014

„Kein Risiko einer Immobilienpreisblase in der Euro-Zone“

Prof. Andrea Boltho von der Universität Oxford warf einen Blick auf die makroökonomischen Rahmenbedingungen, denen sich die Immobilienwirtschaft gegenübersehen. So zeigt ein Ländervergleich den verhältnismäßig geringen Verschuldungsgrad Deutschlands und den moderaten Anstieg der Hauspreise in der Vergangenheit (siehe Abbildung). „Das Problem ist zudem, dass Deutschland höhere Zinsen vertragen könnte, der Rest der Eurozone jedoch nicht“, fügte Boltho hinzu.

Wo liegen die Investitionschancen, wo sind Zukäufe interessant?

Dieser Frage widmeten sich Investoren und Kreditgeber aus Spanien, den Niederlanden, den USA und Deutschland. „Stockholm, Mailand und Lissabon seien sehr interessant“, so Anni Hönicke, verantwortlich für das internationale Immobilienkreditgeschäft bei der Deka Bank. Büroimmobilien in Madrid könnten ebenfalls

gute Investmentchancen bieten. „Hier sind die Preise aufgrund des Abwärtstrends der letzten Jahre auf sehr niedrigem Niveau, was einen Einstieg interessant macht“, argumentierte Luis J. Pereda, Präsident der spanischen GRUPO LAR. Hingegen sehen die Experten Investments in den osteuropäischen Ländern - mit Ausnahme Polens - noch immer kritisch. Die wirtschaftliche und teilweise unsichere politische Lage in Osteuropa birgt erhöhte Risiken für eine Anlage und eine Markterholung hat sich bisher nicht abgezeichnet. Mittlerweile ebenfalls risikobehaftet wäre ein Investment in Amsterdamer Büroimmobilien. Hier sei der zum Teil hohe Leerstand bei Büroimmobilien besorgniserregend, so Michiel Dubois von Bouwfonds Real Estate Investment Management. Noch immer von großem Interesse sind jedoch REITs, die die Möglichkeit bieten, in börsennotierte Immobilien-AGs zu investieren.

Eine wichtige Rolle bei der Investitionsentscheidung spielen die Geschäftspartner, insbesondere das finanzierende Institut. „Bei der Vergabe von Investitionskrediten ist für uns Finanzierer weniger die erwartete Mietpreisentwicklung entscheidend als vielmehr das richtige Verhältnis zwischen der zu finanzierenden Summe und dem Wert des jeweiligen Objektes“, erläutert Anni Hönicke von der Deka Bank.

Publikationen zu „Building Healthy Places“ des Urban Land Institutes stehen unter folgendem Link zum Download zur Verfügung:
<http://healthyplaces.uli.org/>

Über das Urban Land Institute (ULI)

Connect - Learn - Share
Das Urban Land Institute (ULI) ist eine internationale, gemeinnützige Forschungs- und Bildungsorganisation (NPO) mit mehr als 30.000 Mitgliedern aus allen Bereichen der Immobilienwirtschaft, die sich Themen der nachhaltigen Nutzung und Entwicklung von urbanen Arbeits- und Lebensräumen widmet. Seit mehr als 75 Jahren genießt das ULI breite Anerkennung für seine vorausschauende Forschung nach führenden und nachhaltigen Standards in Raumordnung, Städtebau und Immobilienwirtschaft und verbindet in einzigartiger Weise Privatwirtschaft mit öffentlicher Hand.

<http://m-i-t.fh-mainz.de>

5 ● **Risiken** im Immobilienmanagement: Wasser, Lärm, Luft und Gesetze.

11 ● **Studiengänge** Technisches Gebäudemanagement

● Mainzer Immobilientag

Onlinehandel bringt Innovationsdruck für Innenstädte und Shopping Center

Die sich stetig verändernden Konsumgewohnheiten und der Trend zum Onlineeinkauf gelten als große Herausforderungen in der Gestaltung der „Stadt von morgen“. „Nicht alle städtischen Handelsstrukturen können auf Dauer aufrechterhalten werden. Und nicht jede B-Stadt ist in der Lage weiterhin ein einzigartiges Einkaufserlebnis zu bieten. Auch mittelgroße Shopping Center jenseits der Kernlagen sind hinsichtlich ihrer Zukunftsfähigkeit zunehmend kritisch zu bewerten“, so die Ergebnisse des Workshops zum Thema „Zukunft des Handels“ im Rahmen der Veranstaltung. Darüber hinaus ergeben sich mit dem Wachstum im Onlinehandel künftig immer mehr Schnittstellen zwischen Handel und der Logistikbranche „Die Stadt und die Eigentümer müssen sich bewusst sein, dass sie nicht alles retten können. Insbesondere die Stadt benötigt aber eine Strategie zur Fokussierung auf ihre Entwicklungsoptionen“, erläutert Ralf-Peter Koschny, Vorstand bulwiengesa.

Building Healthy Places

Die Initiative des Urban Land Institutes „Building Healthy Places“ bringt neue Perspektiven für die Immobilienwirtschaft. Nicht mehr nur rein sachliche Kriterien wie die prognostizierte demographische und die Kaufkraftentwicklung sowie die zu erwartenden Mietsteigerungen stehen im Fokus der Investitionsentscheidung. „Assets need People“ so Claudia C. Gotz, Geschäftsführerin des ULI Germany einleitend zur Vorstellung der ULI Initiative Building Healthy Places. „Wenn wir stärker darauf achten, wie und dass wir durch Immobilien die Gesundheit der Gesellschaft positiv beeinflussen, werden alle Beteiligten davon profitieren. Städte durch die Verbesserung ihrer Aufenthaltsqualität und die Immobilienwirtschaft durch die Schaffung nachhaltiger Assets und belegbar positive Auswirkungen auf Rendite und Mieten. Und die Immobilienwirtschaft übernimmt somit einen ganz bedeutenden Aspekt: gesellschaftliche Verantwortung.“

„Zum Beispiel wachsen Kinder in Hochhaussiedlungen mit einem vielfach höheren Risiko zu Übergewicht auf im Vergleich zu Kindern, die in Häusern mittlerer Größe wohnen“, erläutert Guy Perry, Investment Director der AECOM APAC seine Untersuchungen. „Bei der Schaffung neuer urbaner Räume muss beachtet werden, wie Gebäude und andere städtische Strukturen das Leben ihrer Bewohner beeinflussen. Auch die Geburtenrate und das Risiko an Krebs zu erkranken, hängen beispielsweise damit zusammen.“



Christine Freeman

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

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

Veranstaltungen

Wo steht der Wärmemarkt nach einem Jahr große Koalition? Das 12. Forum Wärmepumpe gibt Antworten

Zum zwölften Mal lädt der Bundesverband Wärmepumpe (BWP) e.V. zum Branchentreffen nach Berlin: Am 13. und 14. November 2014 zieht es Vertreter von Forschung, Industrie und Handwerk ins Ellington Hotel, um die neuesten Trends des Wärmepumpenmarktes und die politischen Rahmenbedingungen zu diskutieren. In diesem Jahr dürfen sich die Teilnehmer u.a. auf Referenten aus dem Bundeswirtschaftsministerium, dem Deutschen Bundestag, einigen Bundesbehörden und der Europäischen Kommission freuen. Diese beleuchten nicht nur die Arbeit der neuen Bundesregierung sondern ebenso Themen wie die neuen EU-Richtlinien zu Ökodesign und Energiekennzeichnung.

12. Forum Wärmepumpe

13. + 14. November 2014,
Ellington Hotel, Berlin

Unter anderem mit:

Alfred Gaffal,
ybw / Wolf GmbH

Carsten Müller,
MdB

Thorsten Herdan,
BMW

Dr. Georg Nüßlein,
MdB

Hans-Arno Kloep,
Querschiesser



12. Forum Wärmepumpe

Wo steht die deutsche Energiewende nach einem Jahr Großer Koalition? Dieser Fragestellung nähert sich das Forum aus verschiedenen Blickwinkeln. Zuerst gibt Alfred Gaffal, Präsident der Vereinigung der Bayerischen Wirtschaft und Vorsitzender des Aufsichtsrats der Wolf GmbH, einen Einblick in den Stand und die Perspektiven der Energiewende in Bayern. Anschließend referiert der stellvertretende Vorstandsvorsitzende der RWE AG, Dr. Rolf Martin Schmitz, in seiner Keynote über die Entwicklung des Wärmemarkts aus Sicht der Energieversorger. Einen Statusbericht der Energiewende unter der neuen Bundesregierung gibt schließlich Thorsten Herdan, er ist der Abteilungsleiter Energiepolitik - Wärme und Effizienz beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie. Carsten Müller, MdB und Vorstandsvorsitzender der Deutschen Unternehmensinitiative Energieeffizienz e.V. (DENEFF) stellt die effizienzpolitische Agenda der Großen Koalition vor und Dr. Georg Nüßlein, stellvertretender Fraktionsvorsitzender der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, erläutert die Energiewende als Zusammenspiel von Wirtschafts-, Umwelt- und Sozialpolitik.

Auch die europäischen Richtlinien zur Energiewende im Wärmemarkt stehen am ersten Tag auf dem Programm: Marcos González Álvarez, von der Europäischen Kommission (DG ENER) berichtet über die nächsten Schritte bei Ökodesign und Energiekennzeichnung. Unter der Moderation von BEE-Geschäftsführer Dr. Hermann Falk diskutieren zudem die Experten Floris Akkermann (BAM), Jens Schubert (UBA), Michel Roffé-Vidal (Airwell Group), Thomas Nowak (EHPA) und Kai Schiefelbein (Stiebel Eltron) die Frage, wie Ökodesign und Energiekennzeichnung künftig den Wärmemarkt verändern werden. Egbert Tippelt (Viessmann) erläutert das Label für Verbundanlagen.

Das detaillierte Programm sowie Informationen zu Anreise, Unterkunft und Kosten finden Sie auf www.bwp-service.de

Wie schon in den vergangenen Jahren findet am zweiten Tag das Forum Erdwärme statt. Dr. Alena Bleicher vom Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung geht in ihrer Keynote auf die soziokulturellen Aspekte der Nutzung oberflächennaher Geothermie in Deutschland ein. Petra Bühner von der KfW-Bankengruppe zeigt die wärmepumpenspezifischen Möglichkeiten im KfW Förderprogramm auf. Marek Miara vom Fraunhofer ISE stellt die Ergebnisse des aktuellen Wärmepumpen-Feldtests unter besonderer Berücksichtigung erdgekoppelter Wärmepumpen vor. Weitere Themen sind CO₂-freies Heizen mit „kalter Nahwärme“, Erdwärme in Kommunen und im Gebäudebestand sowie Vorträge über die Qualitätssicherung bei Erdwärmesonden.

Sanna Börgel



www.designer-architekt.de



Veranstaltungen

15. – 17. September 2014, Smart City Forum in Rüsselsheim – Deutsch-chinesische Experten beleuchten Lebensräume der Zukunft

Zur Fortsetzung und Vertiefung des 2013 mit China initiierten Städtenetzwerkes findet vom 15. – 17. September das erste deutsch-chinesische Smart City Forum statt. Gemeinsame Veranstalter des Fachkongresses sind die „Drei gewinnt“-Städte Rüsselsheim, Raunheim und Kelsterbach. Der inhaltliche Fokus liegt auf den Zukunftsbranchen Informations- und Kommunikationstechnik (IKT), E-Commerce und Finanzwesen, Grüne Technologien, Automotive und zukunftsorientierte Dienstleistungen. Das Smart City Forum gliedert sich in zwei thematisch differenzierte Fachtage sowie in einen Besuchstag in der „Drei gewinnt“-Region für chinesische Gäste. Parallel zum Kongress präsentieren sich deutsche und chinesische Unternehmen, Kommunen und Verbände im Rahmen einer Ausstellung. Veranstaltungsort ist das Rathaus in Rüsselsheim.

Plattform zum Ausbau der Beziehungen im deutsch-chinesischen Städtenetzwerk



Deutsch-chinesisches Smart City Forum

15.-17. September 2014. Rüsselsheim

in China profitieren die hiesige Wirtschaft und die Region von dem direkten Austausch mit Experten und Repräsentanten des Städtenetzwerkes. Umgekehrt ist die deutsche Expertise in nachhaltiger Stadtentwicklung für die chinesischen Städte von höchstem Interesse. Ziel des Smart City Forums ist es, Kontakte zwischen der hiesigen Wirtschaft und chinesischen Unternehmen anzubahnen, auszubauen und die Standortvorteile der „Drei gewinnt“-Städte aufzuzeigen.

Das deutsch-chinesische Smart City Forum baut interkulturelle Brücken, um das gegenseitige Wissen und Vertrauen innerhalb des 2013 begründeten deutsch-chinesischen Städtenetzwerkes weiter zu festigen. Eingeladen werden rund 140 ausgewählte Regierungs- und Wirtschaftsvertreter der chinesischen Stadtbezirke Hangzhou-Jiangan, Chengdu-Dayi und Chengdu-Pixian. Ebenso viele deutsche Teilnehmer aus Politik, Wirtschaft und Wissenschaft werden erwartet. Angesichts des technologischen Fortschritts und der enormen Wirtschaftsdynamik

Deutsche Expertise in nachhaltiger Stadtentwicklung für die chinesischen Städte von höchstem Interesse.

„Smart Cities“ als Herausforderung für Lebensräume der Zukunft

Das Kongressthema „Smart Cities“ widmet sich einer der größten Herausforderungen künftiger Lebensräume. Weltweit und insbesondere auch in China ziehen Menschen in Erwartung besserer Lebensbedingungen in die Städte; die Kommunen müssen diese Massenzuwanderungen bewältigen. Die „smarte“ oder intelligente Stadt der Zukunft setzt sich zum Ziel, die sozialen, ökologischen und ökonomischen Effekte rasant wachsender Städte zu beherrschen und nachhaltig zu gestalten.

Massenzuwanderungen bewältigen

Das erste deutsch-chinesische Smart City Forum

Im Rahmen des deutsch-chinesischen Kongresses beleuchten Experten aus Deutschland und China vier Themenbereiche der Smart City: Am Montag, 15. September, stehen technische Voraussetzungen und ökonomische Bedingungen auf der Agenda; das Programm am 16. September thematisiert gesellschaftliche Implikationen und ökologische Aspekte künftiger Städte. Als Referenten werden unter anderem Tony Cheng, CEO Huawei Deutschland und Wei Guo, Vorstandsvorsitzender Digital China, erwartet. Auf deutscher Seite referieren unter anderem Dr.-Ing. Eckhart Hertzsch, Leiter der Geschäftsstelle 'Nationale Plattform Zukunftsstadt', und Prof. Dr.-Ing. Martin Wagner, Geschäftsführer des Institutes IWAR der Technischen Universität Darmstadt und Ehrenprofessor der Technological University Qingdao und Honorarprofessor der Tongji University Shanghai. Insgesamt werden 14 Vorträge von deutschen und chinesischen Experten zu hören sein. Für die chinesischen Gäste ist für den 17. September ein Besichtigungstag der Wirtschaftsregion „Drei gewinnt“ vorgesehen. Für Patrick Burghardt (Oberbürgermeister Rüsselsheim), Thomas Jühe (Bürgermeister Raunheim) und Manfred Ockel (Bürgermeister Kelsterbach) ist die Durchführung dieses Kongresses sowohl ein gelungenes Beispiel für die funktionierende interkommunale Zusammenarbeit als auch ein Meilenstein für die Stadtentwicklung und für zukünftige Ansiedlungen von Unternehmen.

Die Teilnahmegebühr beträgt pro Tag 100 Euro. Interessierte Unternehmen aus relevanten Zukunftsbranchen haben die Möglichkeit, sich im Rahmen der Ausstellung zu präsentieren. Das aktuelle Programm, Informationen zum Städtenetzwerk sowie die Anmeldungen für Teilnehmer und Aussteller sind über die Website www.dc-smartcity.de abrufbar.

Ökologische Aspekte künftiger Städte

Silke Fey

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

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

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

Veranstaltungen

2. Kieler Immobilien Dialog – Ralf Klausmann, Freiburger Stadtbau: Nur wer weiß, wo er hinsegeln will, setzt die Segel richtig

Zum zweiten Mal in Folge hat Kabel Deutschland in Partnerschaft mit der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt in Nürtingen-Geislingen (HfWU) und dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (vnw) den Kieler Immobilien Dialog ausgerichtet. Sechs Tage dauerten die Seminare im Olympiazentrum Kiel-Schilksee und die Segeleinsätze auf der Kieler Förde. Den Teilnehmern bot der 2. Kieler Immobilien Dialog eine beispiellose Chance zu Kontakt und offenem Austausch mit erfahrenen Wirtschaftskapitänen.



Gesprächsrunde „Gesellschaft und Wohnen“ mit den Experten

Gesprächsrunde „Gesellschaft und Wohnen“ mit den Experten (von rechts) Michael Sachs (Staatsrat der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Freie Hansestadt Hamburg), Dr. Ulrich Hatzfeld (Leiter der Unterabteilung Baupolitik, Stadtentwicklung und ländliche Infrastruktur, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit), Prof. Dr. Tilman Harlander (Institut Wohnen und Entwerfen, Fakultät für Architektur und Stadtplanung an der Universität Stuttgart), Dr. Bernd Hunger (mittig im Bild, Referatsleiter Wohnungsbau, Städtebau, Forschung und Entwicklung, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) sowie Teilnehmern vom Kieler Immobilien Dialog 2014

Dr. Hansjörg Bach, Professor der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt in Nürtingen-Geislingen, zog beeindruckt Bilanz: „Eine Veranstaltung mit so renommierten Experten ohne Skript und Vorlagen ist nicht ohne Risiko. Doch diese Experten aus der obersten Fünf-Prozent-Spitze der Wirtschaft haben die Teilnehmer tief blicken lassen.“ Im Mittelpunkt der von allen Beteiligten als intensiv und effektiv eingestuften Woche standen nachhaltige Dialoge auf Augenhöhe zu Fragen, die im Jahr 2014 die Immobilienbranche bewegen. Innovativ und ungewöhnlich offen diskutierte Themen waren die „Energiewende und Immobilienwirtschaft“, „Imagebildung durch Führung: mediale Sicht“, „Gesellschaft und Wohnen“ sowie „Ethik und Compliance“.

Initiatoren: Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU), der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) und Kabel Deutschland.



Segelkurs auf der Kieler Förde (von links): Skipper, Inka Bartsch, Niklas Krähe, Alexander Schubert

Das Fazit Vieler brachte Ralf Klausmann, Geschäftsführer der Freiburger Stadtbau GmbH, auf den Punkt: „Nur wer weiß, wo er hinsegeln will, setzt die Segel richtig.“ Ganz getreu diesem Motto wurde die Veranstaltung organisiert und dies mit entsprechendem Erfolg. Die Veranstaltung schafft zudem genau die richtige Basis für die Bildung von qualifizierten Nachwuchskräften in der Branche. Kommunikation ist hier das richtige Stichwort. Durch den Dialog mit unterschiedlichen Akteuren wird hier ein gegenseitiger Austausch geschaffen, aus dem meiner Meinung nach jeder Teilnehmer einen Mehrwert für sein eigenes Unternehmen ziehen kann. Mich haben Effektivität und Inhalte der Veranstaltung überzeugt. Dafür ist mir kein Weg zu weit. Die Veranstalter sind mit ihrem Programm, der Mischung aus konzentriertem Dialog und Entspannung, die gleichzeitig die Teamfähigkeit fordert und fördert, definitiv auf dem richtigen Kurs.“

Das Konzept des Kieler Immobilien Dialogs kommt an. Das besondere Seminar für Führungs- und Fachkräfte, das bereits bei seiner Premiere Wellen geschlagen hatte und inzwischen national für viel „Meerwert“ für den Nachwuchs steht, hat sich bereits in zweiten Jahr zum Trends setzenden Branchenereignis entwickelt. Für die Initiatoren eine große Auszeichnung, wie Andreas Daferner vom vnw sagt: „Es ist inspirierend, eine Gruppe so hochkarätiger Experten und hochmotivierter Teilnehmer beim Kieler Immobilien Dialog zusammenwirken zu sehen. Wir können uns als Initiatoren und Veranstalter nur verneigen vor dem Engagement der Experten und sind begeistert vom Niveau der Teilnehmer, die für die Zukunft der Branche mehr als hoffen lassen. Deswegen haben die Organisatoren längst auch die Zukunft des

Kieler Immobilien Dialogs im Blick. Carsten Jeschka von Kabel Deutschland sagt: „Wenn nicht nur die Teilnehmer, sondern insbesondere auch die Experten die Dialoge in den Gesprächskreisen als wertvoll empfinden, haben wirklich alle gewonnen. Dieses Ergebnis verpflichtet uns. Im September 2014 beginnen die Vorbereitungen für den KID 2015.“

Ann-Kristin Koop

Veranstaltungen

Jetzt anmelden: Fachforum „Weil hier Heimat und Zuhause ist“ am 9. Oktober 2014 in Nürnberg

Bezahlbarer, barrierefreier Wohnraum in den Ortskernen. Dazu organisiertes Miteinander von Nachbarschaft, Selbsthilfe und professionellen Diensten. Dafür steht das Wohnmodell „In der Heimat wohnen“, entwickelt vom Caritasverband für die Erzdiözese Bamberg e.V. und der Joseph-Stiftung. In Oberfranken ist das Wohn- längst Erfolgsmodell geworden, das auch über die Region hinaus Schule machen kann und sollte. Am 09. Oktober findet in Nürnberg bereits das zweite Fachforum zum Thema „In der Heimat wohnen- sicher und selbstbestimmt“ statt.



Endspurt bei den Arbeiten für die neue „Heimat“-Mietwohnanlage in Pegnitz. Es ist auch das Ziel der Exkursion; Foto Josef Stiftung

Dem Fachforum 2013 hat Wohnungswirtschaft-heute eine ganze Ausgabe gewidmet, da hier wie kaum irgendwo sonst die Probleme und Herausforderungen verhandelt worden sind, vor denen der ländliche Raum aus wohnungswirtschaftlicher Sicht heute steht. Schauen Sie noch einmal hinein: <http://www.wohnungswirtschaft-heute.de/index.php/archiv/wowiheute-ausgaben/item/2424-die-66-ausgabe-der-wowiheute-teil-2.html>. Nach dem erfolgreichen ersten Fachforum „Auf Gedeih und Verderb- Wohnen und Soziales im Raum Oberfranken“ in Bamberg haben Caritas und Joseph-Stiftung beschlossen, die diesjährige Veranstaltung in Nürnberg stattfinden zu lassen. Das Motto lautet: „Weil hier Heimat und Zuhause ist – positive finanzielle und gesellschaftliche Effekte für Kommunen durch „Sozialraumorientierung“

Diese Themen stehen im Vordergrund: Wie können angesichts der demographischen Herausforderungen und knapper öffentlicher Kassen selbstbestimmte Versorgungsformen für alte und junge Menschen, für Menschen mit und ohne Behinderung in vertrauter Umgebung, im „Sozialraum“, in die Realität umgesetzt werden? Was ist der notwendige, unverzichtbare Beitrag der Kommunen? Welche politischen Rahmenbedingungen sind zusätzlich erforderlich?

Informationen dazu erhalten Sie in Kürze unter: www.in-der-heimat.de

Anmeldung direkt bei Tanja Hoock per mail tanja.hoock@joseph-stiftung.de

Alle Interessierten aus dem gesamten Bundesgebiet sind herzlich eingeladen, am 9. Oktober in Nürnberg informativen Impulsreferaten sowie der Podiumsdiskussion zu lauschen und sich in die anschließende Diskussion einzumischen. Wer schon am Vorabend anreisen möchte: In der Diözesanakademie Caritas-Pirckheimer-Haus (CPH) in der Nürnberger Königstraße 64 steht unter dem Stichwort „Heimat“ Fachforum ein Kontingent günstiger Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Kristof Warda



Personalien

Manuela Better, Lutz Basse, Dr. Florian Funck und Christian neu im Aufsichtsrat der Deutschen Annington Immobilien SE

Manuela Better, Lutz Basse, Dr. Florian Funck und Christian Ulbrich sollen in das Kontrollgremium des börsennotierten Immobilienkonzerns Deutschen Annington Immobilien SE (ISIN DE000A1M-L7J1; Frankfurter Wertpapierbörse, Prime Standard) bestellt werden. Der Aufsichtsratsvorsitzende der Deutschen Annington, Dr. Wulf H. Bernotat erläutert: „Ich freue mich außerordentlich, dass wir mit Manuela Better, Lutz Basse, Dr. Funck und Christian Ulbrich ausgewiesene und erfahrene Branchenexperten für den Aufsichtsrat der Deutschen Annington gewinnen können. Mit den neuen und bisherigen Mitgliedern haben wir Persönlichkeiten im Aufsichtsrat, die die Entwicklung der Deutschen Annington vorantreiben und um neue Impulse bereichern werden. Ich freue mich sehr auf eine engagierte und vertrauensvolle Zusammenarbeit.“

Manuela Better (53) ist ehemalige Vorstandsvorsitzende der Hypo Real Estate Holding AG (HRE) sowie ehemaliges Mitglied des Vorstandes der Deutschen Pfandbrief AG (pbb). In ihrer Position leitete sie unter anderem die Bereiche Immobilienanalyse und -vermarktung und -bewirtschaftung. Better verantwortete viele Jahre das Risikomanagement der Hypo Real Estate (HRE) und verfügt über umfassende Expertise im Bereich der Immobilienbewertung. Die Münchenerin ist ebenfalls im Aufsichtsrat der AXA Konzern AG sowie der Deutschen EuroShop AG vertreten.

Als Vorstandsvorsitzender der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg und Sprecher der Geschäftsführung der GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH ist Lutz Basse (64) ausgewiesener und langjähriger Experte der deutschen Wohnungswirtschaft. Kernanliegen seines Handelns ist ein wertorientiertes Immobilienmanagement auf Grundlage hoher Kundenzufriedenheit, nachbarschaftsorientierter Quartiersentwicklungskonzepte und angemessener Mieten als Voraussetzung für Vollvermietung und nachhaltigen ökonomischen Erfolg. Basse bekleidet zusätzliche Aufsichtsratsmandate in Unternehmen der Immobilienwirtschaft und Dienstleistung. Zudem ist er in wohnungswirtschaftlichen Verbänden engagiert.

Dr. Florian Funck (43) ist seit 2011 Mitglied des Vorstandes der Franz Haniel & Cie. GmbH. In sein Ressort fallen die Bereiche Controlling, Bilanzierung, Steuern, Finanzen und Allgemeine Dienste. Haniel platzierte unter seiner Regie einen Eurobond und optimierte das Fälligkeitsprofil der Kapitalmarktfinanzierung. Zudem verantwortete er die maßgebliche Reduzierung der Nettofinanzschulden Haniels. Funck ist ebenfalls im Aufsichtsrat der Metro AG sowie der TAKKT AG vertreten. Christian Ulbrich (48) ist Vorsitzender der Geschäftsführung (CEO) von Jones Lang LaSalle EMEA (Europa, Mittlerer Osten und Afrika). Ebenfalls ist er Mitglied des Vorstandes der an der New Yorker Börse notierten Jones Lang LaSalle Inc.. Ulbrich verfügt über ein breites Fachwissen und ein effizientes Netzwerk innerhalb der deutschen und weltweiten Immobilienbranche und deren Kapitalmärkte.

Die neuen Aufsichtsratsmitglieder folgen im Fall ihrer gerichtlichen Bestellung auf Robert Nicolas Barr, Arjan Breure, Fraser Duncan und Tim Pryce, die als Vertreter des ehemaligen Hauptanteiligners Terra Firma ihr Mandat zum 20. August 2014 niederlegen. Dr. Bernotat abschließend: „Ich danke den Vertretern von Terra Firma für die tatkräftige Unterstützung in den letzten Monaten sowie für ihren Beitrag zum Aufbau und Wachstum dieses Unternehmens.“

Klaus Markus

Über die Deutsche Annington. Die Deutsche Annington ist Deutschlands größtes privates Immobilienunternehmen nach Portfoliowert und Anzahl der Wohneinheiten. Zum 30. Juni 2014 gehörten der Deutsche Annington rund 185.000 Wohneinheiten mit einem Wert von 11,4 Mrd. €. Das Unternehmen ist deutschlandweit vertreten. Die Deutsche Annington mit Sitz in Düsseldorf beschäftigt mehr als 3.250 Mitarbeiter.



Personalien

Durch stetige Weiterentwicklung seit 60 Jahren verlässlicher Partner für Finanzen – Herzlichen Glückwunsch, Dr. Klein!

Vor 60 Jahren, am 15. Juli 1954, wurde im Keller eines Lübecker Wohnhauses vom Hamburger Kaufmann Heinrich Scheck zusammen mit dem Steuerberater und Diplomkaufmann Dr. rer. pol. Kurt Klein eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts zum Zwecke der Darlehensvermittlung gegründet – die Geburtsstunde der heutigen Dr. Klein & Co. AG. Damit dürfte Dr. Klein der älteste anbieterunabhängige Finanzdienstleister in Deutschland sein.

In diesen 60 Jahren hat sich Dr. Klein von einem „2-Mann-Start-Up“ zu einem vielfach ausgezeichneten, deutschlandweit bekannten und anerkannten Finanzdienstleister entwickelt. Mit 160 Mitarbeitern und rund 650 aktiven Beratern an mehr als 200 Standorten hat der Bereich Privatkunden alleine 2013 Kunden zu mehr als 15.000 Eigenheim-Finanzierungen beraten und fast 74.000 Versicherungsverträge verwaltet. Der Dr. Klein Bereich Institutionelle Kunden betreut aktuell ein Kreditportfolio von knapp 10 Mrd. Euro, pro Jahr werden rund 1,5 bis 2 Mrd. Euro vermittelt.

Hatten sich die Gründerväter zunächst der Vermittlung günstiger Darlehen an Privatpersonen verschrieben, so gewannen sie schon Ende der 50er Jahre zunehmend Wohnungsunternehmen als Kunden, die dank staatlicher Förderung des sozialen Wohnungsbaus im großen Stil Neubauten errichteten. In den folgenden Jahren wird die Finanzierung von Wohnungsneubauten zum zentralen Geschäftsfeld von Dr. Klein. Es entwickelt sich eine feste, vertrauensvolle Partnerschaft mit vielen Wohnungsunternehmen, die zu manchen Unternehmen mittlerweile mehr als 50 Jahre besteht.

Erfinder des Forward-Darlehens

Anfang der 70er Jahre erweitert Dr. Klein seine Dienstleistungspalette um Versicherungen für Objekte der Wohnungswirtschaft, Mitte der 70er kommen Consulting-Dienstleistungen hinzu. Schon jetzt ist Dr. Klein kein reiner Vermittler mehr, sondern entwickelt sich zum kompetenten Berater mit vollumfänglichem Know-how. Da scheint es fast logisch, dass ein heutiger Top-Seller im Bereich der Immobilienfinanzierung einst von Mitarbeitern von Dr. Klein erfunden wird: 1997 entwickelt man das Forward-Darlehen zur frühzeitigen Absicherung zukünftiger Zinsrisiken. Damals revolutionär, heute ein Standardprodukt für jeden Anbieter. Dieser Weg der stetigen Weiterentwicklung wird durch Hans Peter Trampe, der den Geschäftsbereich Wohnungswirtschaft mittlerweile leitet, konsequent weiter beschritten, indem 2001 der Grundstein für das heute erfolgreiche Management-Informationssystem myWoWi.de gelegt und damit der Bereich Consulting weiter ausgebaut wird.

„Nicht nur bei der Entwicklung innovativer Finanzierungsmodelle hat sich unser Unternehmen einen Namen gemacht“, so Trampe, heute Vorstand bei Dr. Klein und für den mittlerweile in Institutionelle Kunden umbenannten Geschäftsbereich verantwortlich, „auch als Berater und Makler in Versicherungsfragen und bei Immobilientransaktionen sind wir ein starker Partner der Immobilienwirtschaft. In der Wohnungswirtschaft ist Dr. Klein seit Jahren die unangefochtene Nr. 1“, so Trampe stolz, „eben weil wir weit mehr als ein „normaler“ Vermittler sind. Mit unserem umfangreichen Know-how entwickeln wir individuelle Lösungen für unsere Kunden – und das inzwischen auch für Gewerbe- und Kommunalkunden.“

Über die Dr. Klein & Co. AG Dr. Klein ist ein unabhängiger Anbieter von Finanzdienstleistungen für Privatkunden und Unternehmen. Privatkunden finden bei Dr. Klein zu allen Fragen rund um ihre Finanzen die individuell passende Lösung. Über das Internet und in mehr als 200 Filialen beraten rund 650 Spezialisten anbieterunabhängig und ganzheitlich zu den Themen Immobilienfinanzierung, Versicherungen und Vorsorge. Schon seit 1954 ist die Dr. Klein & Co. AG wichtiger Finanzdienstleistungspartner der Wohnungswirtschaft, der Kommunen und von gewerblichen Immobilieninvestoren.

Mit dem Internet wurde das Privatkundengeschäft neu aufgesetzt

Hatte man sich Ende der 50er Jahre zunächst voll auf das Geschäft mit Firmenkunden konzentriert, begann der heutige Vorstandsvorsitzende des Mutterkonzerns Hypoport AG, Ronald Slabke, Ende der 90er Jahre, das Privatkundengeschäft bei Dr. Klein neu zu beleben. Zunächst wurde ganz auf das Internet gesetzt. Doch schon 2002, kurz nach dem Zusammenschluss unter dem Dach der Hypoport AG, begann der Aufbau von Filialen zur persönlichen Finanzierungsberatung vor Ort nach dem Franchiseprinzip. Und ganz im Sinne der stetigen Weiterentwicklung wurde nach dem Einstieg von Stephan Gawarecki als Privatkunden-Vorstand bei Dr. Klein das Produktportfolio für Privatkunden kontinuierlich ausgebaut. Heute berät Dr. Klein ganzheitlich zu den Themen Immobilienfinanzierungen, Versicherungen und Vorsorgeprodukten.

„Inzwischen sind wir mit unseren Büros an mehr als 200 Standorten vertreten, in denen rund 650 Berater vor Ort für ihre Kunden tätig sind“, so Gawarecki. „Dabei geht bei uns Klasse ganz klar vor Masse, da wir hohe Anforderungen an die Qualifikation unserer Berater haben.“ Daher gibt es schon seit Jahren die Dr. Klein Academy, in der die Berater regelmäßig gecoacht und weitergebildet werden. Auch hat Dr. Klein den ersten IHK-Test mit Abschlusszertifikat für Berater im Bereich Baufinanzierung entwickelt. Heute ist es Standard-Anforderung, dass mindestens ein Berater pro Baufinanzierungs-Büro von Dr. Klein eine solche IHK-Qualifikation hat.

So sehen Trampe und Gawarecki Dr. Klein für die Zukunft gut gerüstet: „Wir freuen uns, als bedeutendster Finanzdienstleister der deutschen Wohnungswirtschaft und größte Franchiseorganisation im FPM inanzdienstleistungsbereich in Deutschland durch stetige Weiterentwicklung auch die nächsten Jahrzehnte verlässlicher Partner für die Finanzen unserer Kunden sein zu können.“

Sven Westmattmann

Dr. Klein unterstützt seine institutionellen Kunden ganzheitlich mit kompetenter Beratung und maßgeschneiderten Konzepten im Finanzierungsmanagement, in der Portfoliosteuerung und zu gewerblichen Versicherungen. Die kundenorientierte Beratungskompetenz und die langjährigen, vertrauensvollen Beziehungen zu allen namhaften Kredit- und Versicherungsinstituten sichern den Kunden von Dr. Klein stets den einfachsten Zugang zu den besten Finanzdienstleistungen. Dr. Klein ist eine 100%ige Tochter des an der Frankfurter Börse gelisteten internetbasierten Finanzdienstleisters Hypoport AG.

Multimedia für Ihre Immobilie

Fernsehen, Internet und Telefon von primacom

- Brillantes Fernsehen mit bis zu 46 HD-Sendern*
- Internetanschluss mit bis zu 128 Mbit/s
- Günstiger Telefonanschluss

Ihre E-Mail-Anfrage an: wohnungswirtschaft@primacom.de



* Weitere Infos zu unseren Produkten auf primacom.de