

AVW empfiehlt:



Jetzt informieren



avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 72 | September 2014

Um-Frage	4
Führung/ Kommunikation	12
Energie/ Umwelt	14
Gebäude/ Umfeld	25
Führung/ Kommunikation	34
Sozialmanagement	43
Veranstaltungen	47
Personalien	50



AGB
Kontakt
Impressum
Richtlinien
Mediadaten
Ihr Account

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

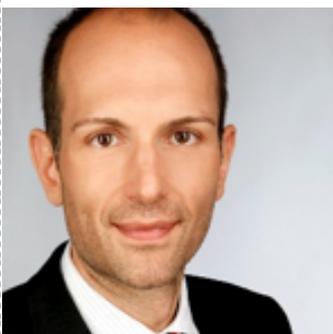
Märkische Scholle saniert für 70 Mio. Euro in Lichterfelde Süd – setzt auf Eigenenergieerzeugung – und die Mitglieder zahlen später kaum mehr



Sehr erfreulich, dass Berlins beliebteste TV-Nachrichtensendung, die rbb-Abendschau kürzlich das aktuelle Sanierungsprojekt der Berliner Wohnungsgenossenschaft Märkische Scholle in Lichterfelde Süd entdeckte und für einen Beitrag auserkor. Das energetische Gesamtkonzept, die mitgliederorientierte Kommunikation und die Erkenntnis, dass auch eine Berliner Genossenschaft zukunftssträftig und ressourcensparend am Markt agieren kann, überzeugte die öffentlich-rechtlichen Medienvertreter ganz offensichtlich ... [Seite 14](#)

Zwei von drei Mietern wünschen sich mehr altenfreundliche Wohnungen, ergab eine TAG-Studie der TU Darmstadt

Deutschlands Mieter sorgen sich um das Wohnen im Alter. Zwei Drittel sind überzeugt, dass ihre derzeitige Bleibe ungeeignet für ein Leben im Alter oder mit Behinderung ist. Auch glauben 60 Prozent, dass ältere Menschen in ihrer häuslichen Umgebung auf sich allein gestellt sind. Das ergab eine bevölkerungsrepräsentative Studie der TAG Immobilien AG gemeinsam mit der TU Darmstadt ... [Seite 9](#)



In Großstädten werden immer mehr Gebiete zu Milieuschutzgebieten erklärt. Falsche Impulse schreibt IVD-Vizepräsident Jürgen

Freud und Leid liegen für Vermieter oft nah beieinander. Wer in beliebten Wohngebieten wie Berlin-Kreuzberg Wohnimmobilien vermietet, muss sich über mangelnde Nachfrage in der Regel nicht ... [Seite 34](#)

Sonstige Themen: Streitfall im Treppenhaus - Schuhregale verboten, Rollatoren erlaubt, was ist zu tun, Herr Hitpass • Das sagt das Finanzamt, wenn Belege verloren gehen • Wann dürfen Arbeitgeber Überstunden anordnen? • Die FLÜWO-Verhaltensfibel - Eine Gebrauchsanleitung für gute Nachbarschaft

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



Gunter Dueck; Foto Michael Herdlein



Nachhaltig bezahlbares Wohnen. Foto Gerd Warda

- 4 Expedition - Wohnungswirtschaft mit Kai Heddergott – Heute: bei Gunter Dueck, IT-Experte und ehemaliger IBM-Cheftechnologe
- 5 Jones Lang LaSalle zu Wohnungs-Kaufpreisen und Mieten: Eigentumswohnungen im deutlichen Anstieg - Mieten schwächen sich ab
- 9 Zwei von drei Mietern wünschen sich mehr altenfreundliche Wohnungen, ergab eine TAG-Studie der TU Darmstadt
- 11 Neue Studie zu Heiz- und Warmwasserkosten: Mieter, die mehr über ihre Verbräuche wissen, sparen bei jährlicher Abrechnung 20 %, unterjährig sogar noch mal bis zu 12 % mehr
- 12 13 Jahre iwB-Erfahrung, jetzt Geschäftsführer! Herr Helms, was begeistert Sie so an der Wohnungswirtschaft?
- 14 Märkische Scholle saniert für 70 Mio. Euro in Lichterfelde Süd - setzt auf Eigenenergieerzeugung – und die Mitglieder zahlen später kaum mehr
- 18 Öl, Gas oder Kohle sind endlich - die Kraft liegt in der Sonne. Rostocker WIRO Wohnen baut Wohnblock zum Energiesparhaus um
- 20 Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden im Bestand - Sanierungskataloge als Entscheidungshilfe von Alexander Malkwitz und Christian K. Karl
- 25 Ruhiges Wohnen an der Dachauer Straße in München - GEWOFAG baut bezahlbare 115 Wohnungen für Familien und Auszubildende
- 28 Hamburg: Evangelische Stiftung Alsterdorf und Schiffszimmerer-Genossenschaft kooperieren für ein lebenswertes Quartier Rübenkamp
- 30 Bauverein Breisgau startet im Uni Carré – 140 Mietwohnungen im neuen Generationenquartier.
- 32 Wohnen in Berlins Mitte boomt weiterhin – Neubaumieten liegen zwischen von 9 und 27 Euro pro Monat
- 34 In Großstädten werden immer mehr Gebiete zu Milieuschutzgebieten erklärt. Falsche Impulse schreibt IVD-Vizepräsident Jürgen Michael Schick
- 36 Streitfall im Treppenhaus - Schuhregale verboten, Rollatoren erlaubt , was ist zu tun, Herr Hitpass
- 37 Was können Wohnungsunternehmen von Lego lernen, Herr Stolp?
- 39 Das sagt das Finanzamt, wenn Belege verloren gehen ...
- 40 Wann dürfen Arbeitgeber Überstunden anordnen?
- 41 Berlin: Vandalismus Prävention zahlt sich aus – Schäden auf dem niedrigsten Stand seit 20 Jahren
- 43 Frankfurter Kunstprojekt macht Hausfassade mit markantem Zeichen gegen Rassismus - Anthony Yeboah als Motivgeber
- 45 Die FLÜWO-Verhaltensfibel - Eine Gebrauchsanleitung für gute Nachbarschaft
- 47 25. / 26. November: Aareon Forum 2014 Innovation. Information. Interaktion.
- 48 PRAXIS-CHECK IN ZÜRICH schon mal VORMERKEN! Basislager der 2000-Watt-Zukunft - Erfolgsmodelle sozialer Wohnraum-Sicherung für die 2000-Watt-Gesellschaft
- 50 Jan-Christoph Maiwaldt ist neuer Vorstandsvorsitzender der KALORIMETA AG
- 52 David Wilde promoviert über „Soziale Dienste in Wohnungsgenossenschaften“, herzlichen Glückwunsch zum Dr.Titel
- 54 Zwei neue Mitglieder im Vorstand des Altonaer Spar- und Bauvereins

Editorial

Energiewende JETZT

Die Politik ist nach Berlin zurückgekehrt. Die Sommerthemen verlieren ihren Reiz, kommen wir zum Wichtigen. Energiewende, bezahlbares WOHNEN... und hier sollte doch Frau Merkel bedenken: Mache ich mich in Brüssel gegen Putin stark, sage also A, muss ich auch B, wie Energiewende JETZT, sagen. Warum? Das rechnet uns Prof. Dr. Claudia Kemfert vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) vor. „Wir haben im Wärmebereich einen riesigen Handlungsbedarf, und die Ukraine-Krise wäre der richtige Aufhänger, um aktiv zu werden.“ Kemfert setzt sich für den Ausbau von Fern- und Nahwärmenetzen ein, die mit Erneuerbaren Energien gespeist werden. Zudem müsse die Bundesregierung endlich eine umfassende Strategie zur Gebäudesanierung vorlegen. Nach Berechnungen des DIW könnten Investitionen von 9 Mrd. Euro bis 2020 Energiekosten von 11 Mrd. Euro einsparen. Die Beschäftigung in Deutschland würde durch das Programm um 30 000 Arbeitsplätze steigen.



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de
Gerd Warda; Foto WOWIheute

Hört sich gut an, denn je weniger wir verbrauchen, desto bezahlbarer bleibt das WOHNEN... und wir sind weniger erpressbar.....

Aber zum Energiesparen gehört auch Verbrauchstransparenz, besser: wer weiß was er wann verbraucht, spart mehr. Prof. Dr. Reinhard Madlener von der RWTH Aachen hat mit seinem Team 70 internationale Verbrauchsstudien ausgewertet. Das Ergebnis: 7 bis 12 Prozent des jährlichen Heiz- und Warmwasserverbrauchs könnten eingespart werden, wenn Wohnungsnutzer innerhalb des Jahres regelmäßig über ihren Verbrauch informiert werden.

Wenn denn Politik Energiewende ernst meint, hier kann sie sinnvoll handeln.

Aber sparen ist nicht ALLES! September 2014. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten wartet auf Sie. Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet Ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft. Unser nächstes Heft 73 erscheint am 08. Oktober 2014

Um-Frage

Expedition – Wohnungswirtschaft mit Kai Heddergott – Heute: bei Gunter Dueck, IT-Experte und ehemaliger IBM-Cheftechnologe

Auf dem Aareon Kongress 2012 war er einer der Keynote-Speaker: Der ehemalige IBM-Cheftechnologe und heutige Vortragsreisende Gunter Dueck. An über 100 Tagen pro Jahr ist er unterwegs, um seine Sicht auf die Entwicklung von Technologien und Gesellschaft zu erläutern. Wir haben von ihm in unserem Skype-Interview wissen wollen: Was hat sich in den letzten beiden Jahren aus seiner Sicht getan, welche Impulse liefern die technologischen Trends für die Entwicklung von Branchen?



Gunter Dueck;
Foto Michael Herdlein

Herausgekommen ist ein Gespräch nicht über Smartphones und Technologiestandards, sondern über die Kraft und Vielfältigkeit von Innovationen. Gunter Dueck stellt fest: „Viele Unternehmen und viele Entscheider setzen vor allem auf die Kraft der Effizienz. Weil sie zu viel auf Tabellen und Zahlen schauen, scheuen Sie den Mut zu echten Verbesserungsinnovationen“.

[Zum Gespräch per KLI^CK](#)

Um-Frage

Jones Lang LaSalle zu Wohnungs-Kaufpreisen und Mieten: Eigentumswohnungen im deutlichen Anstieg – Mieten schwächen sich ab

Im ersten Halbjahr 2014 unterscheidet sich die Entwicklungsdynamik der Miet- und Kaufpreise in den acht von JLL untersuchten Städten zunehmend. Während die Preise für Eigentumswohnungen nach wie vor deutlich ansteigen, verlangsamt sich das Mietpreiswachstum weiter, in einigen Städten stagnieren sie sogar.



Gefragte Mietwohnungen, Balkon und Effizienzbauten für nachhaltig bezahlbares Wohnen. Foto Gerd Warda

„In vielen Top-Städten scheint der Mietpreiszyklus vorübergehend seinen Höhepunkt überschritten zu haben. Mit Mietrückgängen auf breiter Front ist aber nicht zu rechnen. Ein stärkeres Mietpreiswachstum melden mittlerweile Sekundärstandorte wie Kassel oder Ingolstadt“, so ANDREW M. GROOM, bei JLL Head of Valuation & Transaction Advisory Germany. Und weiter: „Diese natürliche Entwicklung zeigt, dass die aktuelle Diskussion zur Mietpreisbremse den zyklischen Aspekt der Mietwohnungsmärkte stärker berücksichtigen sollte.“

Den größten Anstieg der Mietpreise** verzeichnete Berlin mit einem Plus von knapp 8 % auf Jahressicht auf 8,65 Euro / m² / Monat. In München und Stuttgart stiegen die Mieten jeweils um 4 % auf 15,00 bzw. 11,00 Euro/m²/Monat. Damit hat die schwäbische Metropole Hamburg überholt und ist nun die drittbeste Stadt unter den untersuchten Märkten. Düsseldorf und Leipzig registrieren ein Mietpreiswachstum von 2 % bis 3 %, die Mieten in Köln und Frankfurt, die zweitbeste Stadt bleibt, stiegen seit dem ersten Halbjahr 2013 um 1 %. Einen leichten Mietpreistrückgang (-0,6 % auf 10,65 Euro / m² / Monat) zeigt im Jahresvergleich Hamburg.

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

Weiterhin deutlich im Plus, wenn auch ebenfalls mit leicht nachlassender Tendenz, zeigen dagegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen**. Am stärksten angezogen haben sie seit der ersten Jahreshälfte 2013 in Stuttgart (+ 18,5 % auf 2.970 Euro / m²) und Köln (+ 15,6 % auf 2.680 Euro / m²). Wohnungen in Düsseldorf, Frankfurt und Berlin verteuerten sich um 10,5 %, 11,7 % bzw. 13,0 %, im einstelligen Bereich blieb die Wachstumsrate in Hamburg und München mit + 8 % bzw. + 9 %. Gesunken sind die Kaufpreise in Leipzig (- 10 %). Im Vergleichszeitraum 2012 - 2013 wurden in allen acht Städten noch Kaufpreisanstiege registriert: zwischen 8 % in Frankfurt und 19 % in Düsseldorf.

Damit liegt der Anstieg der Kaufpreise im Vergleich zu den Mietpreisen teilweise bis zu dreimal höher. „Zunehmend koppelt sich die Kaufpreis- von der Mietpreisentwicklung ab. Allerdings: auch im Eigentumswohnungsmarkt wird eine zyklische Preisberuhigung immer wahrscheinlicher, die Frage ist nur, wann sie einsetzt“, so ANDREW GROOM.

Untersuchungsergebnisse für die einzelnen Städte im Überblick:



Anmerkungen

* Zum 13. Mal hat JLL die Entwicklungen in Berlin, Hamburg, München, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Köln, Stuttgart und Leipzig untersucht. Analysiert wurden insgesamt 170.000 Mietangebote sowie 80.000 Kaufangebote für Eigentumswohnungen. Die Darstellung der analysierten Datensätze reicht bis auf Stadtbezirksebene, unterschieden in Baualtersklassen und Wohnungsgrößen. Weitere detaillierte Auswertungen ab 2004 sind auf Anfrage verfügbar.

Nur modernisierte wohnen sind marktgerecht. Foto Gerd Warda

Zunehmende Ausdifferenzierung der Mietpreisentwicklung

Die Mieten im teuersten deutschen Wohnungsmarkt München haben - zum ersten Mal in einem Halbjahr seit 2010 - in den ersten sechs Monaten 2014 stagniert. Auf Jahressicht ist noch ein Anstieg von 3,7 % auf 15,00 Euro/m²/Monat zu verzeichnen (1. Halbjahr 2012 - 1. Halbjahr 2013: + 9,8 %). Im Gegensatz dazu hat sich der Mietpreisanstieg in Berlin im 1. Halbjahr 2014 noch einmal verstärkt. Berlin erreicht mit einem Anstieg auf Jahressicht von 7,7 % auf 8,65 Euro/m²/Monat das höchste Wachstum der untersuchten Städte. Von der ersten Jahreshälfte 2012 bis zur ersten Jahreshälfte 2013 hatte der Anstieg 8,2 % betragen. „Berlin verzeichnet als einzige der untersuchten Städte einen weiteren kräftigen Aufwärtsschub. Zu beobachten ist allerdings eine räumliche Verlagerung der am stärksten steigenden Mieten von den bereits hochpreisigen Quartieren wie Prenzlauer Berg in die neuen Trendlagen wie das nördliche Neukölln, Lichtenberg oder den Wedding“, so ROMAN HEIDRICH, bei JLL Team Leader Residential Valuation Advisory Berlin. Erstmals seit 2007 sind in Hamburg auf Jahressicht die Mietpreise gesunken. Bei einem Rückgang um 0,6 % betragen die Angebotsmieten im 1. Halbjahr 2014 10,65 Euro/m²/Monat. Im Vergleichszeitraum 2012 - 2013 hatte auch hier noch ein Anstieg (+1,8 %) zu Buche geschlagen. Leicht steigende Mieten (+0,8 % auf 12,05 Euro/m²/Monat) registriert Frankfurt. Auch in Stuttgart setzt sich der Aufwärtstrend in der ersten Jahreshälfte - wenn auch deutlich abgeschwächt - fort. Auf Jahressicht steht hier noch ein Anstieg um 4,0 % auf 11,00 Euro/m²/Monat. Zwischen dem 1. Halbjahr 2012 und dem 1. Halbjahr 2013 waren es noch + 7,4 %. Düssel-

dorf war im ersten Halbjahr 2014 eine der wenigen Städte mit einer sich verstärkenden Mietpreisentwicklung. Auf Jahressicht noch mit einem moderaten Plus von 2,3 % auf 9,50 Euro/m²/Monat zogen die Mieten seit dem 2. Halbjahr 2013 um 1,6 % an. In Köln stagnieren die Angebotsmieten im Vergleich zum vorangegangenen Halbjahr bei 9,45 Euro/m²/Monat. Auf Jahressicht wird noch eine moderate Steigerung von 1,3 % registriert, deutlich weniger als im Zeitraum 1. Halbjahr 2012 - 1. Halbjahr 2013 mit + 5,4 %. Nach Berlin ist Leipzig in der ersten Jahreshälfte 2014 die Stadt mit dem kräftigsten Wachstum der Angebotsmiete, mit +3,2 % auf 5,45 Euro/m²/Monat.

„Eine Abschwächung des Mietpreisanstiegs zeigen besonders Städte und Lagen, die sich in der Vergangenheit deutlich verteuert haben und damit bereits ein vergleichsweise hohes Preisniveau aufweisen“, so HEIDRICH. Und weiter: „Davon ausgenommen sind bisher Berlin, wo mittelpreisige bzw. günstige Lagen zunehmend gefragter werden und ein Mietpreisanstieg nach sich ziehen, und Leipzig, wo der Preisanstieg in guten Lagen nach wie vor am höchsten ist. Trotz insgesamt angespannter Marktverhältnisse erweisen sich vor allem die stagnierenden Einkommen als ausschlaggebend bremsender Faktor für die Mietpreise. Mieter weichen zunehmend auf Alternativstandorte aus.“

Berlin und Köln noch mit steigender Dynamik im Eigentumswohnungsmarkt

Mit einem jährlichen Anstieg von 9,3 % stiegen die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in München weiterhin deutlich auf 5.280 Euro/m². Allerdings hat sich diese Dynamik im ersten Halbjahr 2014 spürbar abgeschwächt, der Anstieg seit Jahresbeginn beträgt nur noch 2,9 %. Zweit teuerster Markt für Eigentumswohnungen ist mit rund 3.570 Euro/m² Hamburg (+7,9 % auf Jahressicht). Auch in Frankfurt verteuerten sich die Kaufpreise seit dem 1. Halbjahr 2013 mit + 11,7 % weiterhin deutlich, mit 3.540 Euro/m² reichen sie bereits an Hamburg heran. „Der starke Preisanstieg hat sich in Frankfurt auch im ersten

In Köln stagnieren die Angebotsmieten im Vergleich zum vorangegangenen Halbjahr bei 9,45 Euro/m²/Monat.

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

Halbjahr 2014 fortgesetzt“, so SEBASTIAN GRIMM, bei JLL Team Leader Residential Valuation Advisory Frankfurt. Und weiter: „Damit koppelt sich auch am Main die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen zunehmend vom Mietwohnungsmarkt ab. Frankfurt verzeichnet mit 5,4 % sogar den dritthöchsten Anstieg eines Halbjahres seit 2004. In einzelnen Lagen sind damit die Kaufpreise innerhalb eines Jahres um über 20 % gestiegen.“



Boom bei Eigentümshäuser
Foto Gerd Warda

Den stärksten Preisschub der untersuchten Städte verbucht mit einem Plus von 18,5 % auf Jahressicht Stuttgart. Das Preisniveau erreicht im Mittel 2.970 Euro/m². In Düsseldorf dagegen hat sich die Dynamik im 1. Halbjahr 2014 deutlich abgeschwächt (+ 1,4 %), auf Jahressicht steht dennoch ein Plus von 10,5 % auf 2.850 Euro/m². Berlin (+ 13 % auf 2.770 Euro/m²) ist neben Köln (+ 15,6 % auf 2.680 Euro/m²) auf Jahressicht die einzige Stadt mit einer im Vergleich zum vorherigen Halbjahr höheren Dynamik der Kaufpreisentwicklung (1. Halbjahr 2014 : Berlin + 7,8 % Köln + 8,5 %). Gegenläufig zu den anderen Städten verläuft die Entwicklung in Leipzig. Hier sind die Preise deutlich auf 1.270 Euro/m² (-9,6 %) gesunken.

„Der Kaufpreisanstieg ist im ersten Halbjahr 2014 noch weit von einer Beruhigung entfernt, obwohl sich in immer mehr hochpreisigen Segmenten schon eine geringere Preisdynamik abzeichnet“, so SEBASTIAN GRIMM. Und weiter: „Im ersten Halbjahr haben sich die Finanzierungskonditionen noch einmal verbessert, in Verbindung mit fehlenden Anlagealternativen ist der Kauf einer Eigentumswohnung weiterhin attraktiv. Derzeit ist ein Ende dieser Marktlage nicht abzusehen. Zusätzlich zeichnet sich in einigen Städten bereits wieder eine sinkende Bautätigkeit ab. In keiner der untersuchten Städte kann der Neubau bislang den Bedarf vollständig decken.“

Dorothea Koch

Um-Frage

Zwei von drei Mietern wünschen sich mehr altenfreundliche Wohnungen, ergab eine TAG-Studie der TU Darmstadt

Deutschlands Mieter sorgen sich um das Wohnen im Alter. Zwei Drittel sind überzeugt, dass ihre derzeitige Bleibe ungeeignet für ein Leben im Alter oder mit Behinderung ist. Auch glauben 60 Prozent, dass ältere Menschen in ihrer häuslichen Umgebung auf sich allein gestellt sind. Das ergab eine bevölkerungsrepräsentative Studie der TAG Immobilien AG gemeinsam mit der TU Darmstadt. Dazu wurden 1.000 Mieter in Deutschland befragt.

„In den kommenden Jahren wird der Anteil der Bevölkerung steigen, der täglich Hilfe braucht. Darauf müssen sich auch Wohnungsunternehmen dringend einstellen und ihren Bestand entsprechend anpassen. Hier sind neue und kreative Lösungen gefragt“, sagt Claudia Hoyer, im Vorstand der TAG zuständig für das Immobilienmanagement. Derzeit leben von den insgesamt elf Millionen Seniorenhaushalten lediglich fünf Prozent in barrierefreien Wohnungen. Von betreutem Wohnen über Quartierskonzepte bis hin zu Wohngemeinschaften - die Möglichkeiten, passenden Wohnraum für Senioren zu schaffen, sind vielfältig. „Immobilienunternehmen sollten in solchen Konzepten eine Chance sehen, keine Hürde“, sagt der TAG-Vorstand. „Ziel muss es dabei sein, ältere Menschen zu unterstützen, solange wie möglich selbstbestimmt, selbständig und unabhängig zu leben - auf Wunsch auch mit Pflegeleistungen.“ So kümmert sich beispielsweise bei TAG Immobilien am Standort Erfurt eigens eine Hausdame eines Wohlfahrtsverbandes um die Wünsche der Senioren, berät zum Thema Pflege in der eigenen Wohnung oder erledigt Einkaufsfahrten in die Stadt. Die Mieter leben zudem in barrierefreien Apartments mit Rollstuhlrampe, breiten Türen, ausreichend Bewegungsfläche in den Sanitäranlagen samt bodengleicher Dusche, einem verglasten Balkon und einem Fahrstuhl. Ähnliche Angebote gibt es in anderen Städten. In Gera gründet die TAG Wohnen gemeinsam mit der Caritas zum Oktober 2014 ein Beratungs-, Begegnungs- und Kommunikationszentrum auf über 270 qm mit dem Ziel, ein tragfähiges Netzwerk der Nachbarschaftshilfe zu entwickeln. „Menschen möchten trotz zunehmender Einschränkungen in ihrer Wohnung und ihrem Wohnumfeld alt werden. Unternehmen der Wohnungswirtschaft wie TAG Immobilien können durch Freizeitangebote, Beratung, Flexibilität und Wohnraumanpassung bei der Gestaltung einer selbstbestimmten Lebensführung in allen Lebensphasen Hilfe leisten“, sagt Andreas Zube, Geschäftsführer der Caritas in Gera.

Bei der TAG Wohnen in Erfurt oder Döbeln sorgen Nachbarschaftsfeste oder Gemeinschaftsgärten für Jung und Alt dafür, die Mieter aus ihrer Anonymität zu holen und das Gemeinschaftsgefühl zu stärken. Denn auch die jüngeren Nachbarn wollen ihren Beitrag dazu leisten, die älteren Mitbewohner zu unterstützen. 81 Prozent der deutschen Mieter wären bereit, hilfebedürftigen Menschen in ihrer Nachbarschaft unter die Arme zu greifen. Dominique Mann

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.



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

Um-Frage

Neue Studie zu Heiz- und Warmwasserkosten: Mieter, die mehr über ihre Verbräuche wissen, sparen bei jährlicher Abrechnung 20 %, unterjährig sogar noch mal bis zu 12 % mehr

Durch die jährliche Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten spart der Verbraucher (Mieter oder Eigentümer) etwa 20 Prozent Energie. Eine aktuelle Studie weist nach, dass Verbraucher zu noch höheren Einsparungen und mehr Energieeffizienz in der Lage sind. Zusätzlich zu den 20 Prozent können nochmals 7 bis 12 Prozent des jährlichen Heiz- und Warmwasserverbrauchs eingespart werden, wenn Wohnungsnutzer innerhalb des Jahres regelmäßig über ihren Verbrauch informiert werden. Dies ist das Ergebnis der jüngst erschienenen Studie „Subannual Billing Information for Heating and Water Costs“. Prof. Dr. Reinhard Madlener und sein Team vom Institute for Future Energy Consumer Needs and Behavior (FCN) an der RWTH Aachen haben in dieser Metastudie mehr als 70 internationale Untersuchungen ausgewertet.



Die im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung erstellte Studie ist die umfassendste wissenschaftliche Veröffentlichung zu diesem Thema. Alle untersuchten Studien belegen, dass häufigere Informationen über Energie- und Wasserverbräuche zu weiteren Einsparungen führen. Das Ergebnis unterstreicht den Nutzen regelmäßiger Verbrauchsinformationen.

Die von Prof. Madlener untersuchten Studien belegen einen langfristigen Einspareffekt, wenn die Nutzer durch zeitnahe Verbrauchsinformationen lernen, welche Auswirkungen ihre Heizgewohnheiten haben und ihr Verhalten entsprechend anpassen. „Dabei spielen weder der Energieträger noch die Informationsform eine große Rolle“, so Madlener. „Entscheidend für den Einspareffekt ist vor allem eine einfache und verständliche Verbrauchsinformation.“ Genau deshalb fordert die Europäische Energieeffizienz-Richtlinie (EED) mehr Transparenz für Verbraucher. Die EU will bis 2020 die Energieeffizienz im Vergleich zum Jahr 1990 um 20 Prozent steigern. Bisher standen dabei im Gebäudebestand die energetische Modernisierung von Anlagentechnik und Gebäudehülle im Fokus. Jetzt sollen Verbraucher EU-weit verstärkt zur Energieeinsparung beitragen. Damit sie dazu in der Lage sind, sollen sie der EED zufolge ihren Energieverbrauch besser erkennen und beeinflussen können. Immerhin fließen in deutschen Haushalten mehr als 80 Prozent des Energieeinsatzes in Raumwärme und Warmwasser. Das ist fast ein Drittel des deutschen Energieverbrauchs.

Christian Sperber

Die komplette Studie kann unter info@arge-heiwako.de bestellt werden.

Baukonstruktion/Bauelemente

13 Jahre iwb-Erfahrung, jetzt Geschäftsführer!

Herr Helms, was begeistert Sie so an der Wohnungswirtschaft?

Die iwb Entwicklungsgesellschaft mbH Braunschweig hat jetzt zwei Geschäftsführer. Seit dem 1. Juli 2014 unterstützt Oliver Helms nun Prof. Dr. Norbert Raschper tatkräftig in der Geschäftsführung. Oliver Helms ist als Bauingenieur bereits seit 13 Jahren im Bereich Portfoliomanagement der iwb tätig. Als Bereichsleiter und Prokurist hat er den Bereich mit einem guten Gespür für die Bedürfnisse der Kunden und die Anforderungen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft entwickelt. Wohnungswirtschaft-heute Chefredakteur Gerd Warda fragte den neuen Geschäftsführer nach den Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft.



Oliver Helms; Foto iwb

1. Herr Helms, wie haben sich die Anforderungen der Wohnungsunternehmen an Ihr Haus in den letzten Jahren verändert?

Die Anforderungen an die iwb wandeln sich mit den Anforderungen, denen sich die Wohnungsunternehmen stellen müssen. In erster Linie sind dies sich stetig ändernde äußere Faktoren. Zu diesen Faktoren zählen z. B. die gesetzlichen Rahmenbedingungen – wie auch die EnEV – oder soziale Fragestellungen wie der demografische Wandel. Für die Wohnungsunternehmen entsteht so ein starker Einfluss auf strategischen Fragestellungen im Unternehmen. Und eben diese werden an uns weitergereicht. Zusätzlich spielt der rasante Fortschritt bei den elektronischen Medien eine Rolle. Jeder möchte heute jederzeit und schnell die relevanten und entscheidungsstützenden Informationen per Knopfdruck. Da sind auch wir gefragt, schnell zu agieren.

2. Welche Themen stehen im Mittelpunkt?

Das generelle Thema ist die strategische Ausrichtung des Immobilienbestandes. Jedes Unternehmen will sich für die Zukunft rüsten. Die Investitionsplanung ist da ein zentraler Punkt, da sie viele Blickwinkel berücksichtigt und zu fundierten Entscheidungsgrundlagen verdichtet: technische und kaufmännische Betrachtungen, Marktentwicklungen, Quartiersplanungen und energetische Optimierungen. Denn niemand möchte aus dem Stehgreif weitreichende Entscheidungen zur Entwicklung des eigenen Bestandes treffen. Das führt zu einem weiteren wichtigen Thema, dem Datenhandling. Die relevanten Wohnungsdaten bilden die Grundlage für all diese Auswertungen. Sie müssen verlässlich zwischen Systemen verschoben werden können, um immer an der richtigen Stelle zur Verfügung zu stehen. Und ein letztes wichtiges Thema sind die Einheitspreisabkommen der iwb. Als Prozessoptimierungen für die technischen Abteilungen sind heute noch so gefragt wie bei ihrer Entstehung vor 22 Jahren.

iwb Entwicklungsgesell. mbH
Schleinitzstraße 16
38106 Braunschweig
Tel. 0531/23808-0
Fax 0531/23808-99
E-Mail info@iwb-e.de
Internet www.iwb-e.de



Prof. Dr. Norbert Raschper; Foto iwB

3. Ihr Haus ist von der Ostsee bis zum Bodensee aktiv. Welche Unterschiede in der Beratungsleistung haben Sie auf den fast 1000 Kilometer erlebt?

Die Unterschiede zeigen sich nicht erst durch viele Kilometer. Häufig sieht man die deutlichsten Unterschiede schon von einer Straßenseite zur nächsten. Denn jedes Wohnungsunternehmen definiert seine Ziele, die dazu passende Firmenphilosophie und das entsprechende strategische Vorgehen auf die ihm eigene Art. Entsprechend stellt jeder Kunde für die iwB eine neue Herausforderung dar. Das macht die Arbeit jeden Tag aufs Neue interessant.

4. Herr Helms, was begeistert Sie so an der Wohnungswirtschaft?

Sie denkt langfristig und zukunftsbezogen. Jeder Mensch braucht einen Platz zum Wohnen. Die Wohnungswirtschaft nimmt dieses Bedürfnis sehr ernst und stellt sich der Herausforderung. Daher treffen die Unternehmen ihre Entscheidungen nicht adhoc sondern mit Bedacht. Sie wollen langfristig sinnvoll agieren und auch immer stärker den Gedanken der Nachhaltigkeit verankern. Davon werden auch unsere zukünftigen Generationen profitieren.

5. Gibt es ein Thema, das Ihnen besonders am Herzen liegt?

Ja, das ist das Thema Energie. In der iwB beschäftigen wir uns bereits seit 1997 mit diesem Themenkomplex. Mit den Energieausweisen, die aufgrund der damals neuen EnEV 2007 erforderlich wurden, bekam das Thema einen neuen Schub. Schnell haben wir erkannt, welches Potenzial in den erhobenen Daten steckt. Heute betrachten wir das Potenzial für energetische Optimierungen im Rahmen von Portfolio-Analysen und Forschungsarbeiten. Es ist uns wichtig, unseren Kunden energetische Lösungen an die Hand zu geben, die machbar sind und zu sinnvollen Ergebnissen führen.

Herr Helms vielen Dank für das Gespräch



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

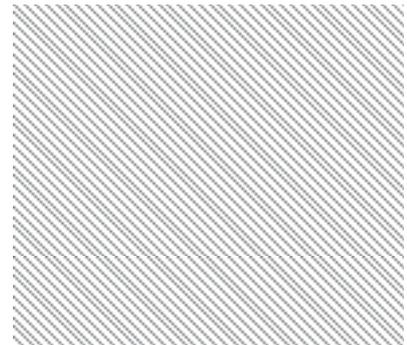


URBANA.
 Zukunft einschalten

Energie/Umwelt

Märkische Scholle saniert für 70 Mio. Euro in Lichterfelde Süd – setzt auf Eigenenergieerzeugung – und die Mitglieder zahlen später kaum mehr

Sehr erfreulich, dass Berlins beliebteste TV-Nachrichtensendung, die rbb-Abendschau kürzlich das aktuelle Sanierungsprojekt der Berliner Wohnungsgenossenschaft Märkische Scholle in Lichterfelde Süd entdeckte und für einen Beitrag auserkor. Das energetische Gesamtkonzept, die mitgliederorientierte Kommunikation und die Erkenntnis, dass auch eine Berliner Genossenschaft zukunftssträftig und ressourcensparend am Markt agieren kann, überzeugte die öffentlich-rechtlichen Medienvertreter ganz offensichtlich.



Mit der Gebäudesanierung werden die Dachgeschosse der 30er-Jahre-Gebäude ausgebaut und dabei leicht erhöht (ca. 1,15 m). Hierbei entstehen neue, moderne Wohnungen mit 55–110 m²
Foto Märkische Scholle

„Sanierung“ – dieses immobilienwirtschaftliche Zauberwort ist bedauerlicherweise nicht nur mit positiven Adjektiven wie „neu“ oder „besser“ verbunden. Für viele Mieter klingt Sanierung vor allem nach „Mieterhöhung“. Schließlich bietet die Gesetzgebung dem Vermieter in diesem Zusammenhang gewisse Spielräume, die Kosten auf den Mieter zu verlasten. Das im Rahmen einer energetischen Ertüchtigung und Verbesserung eines Wohnquartiers nicht zwingend an der Kostenschraube gedreht werden muss und Sanierungsmaßnahmen durchaus sozialverträglich realisiert werden können, stellt die Märkische Scholle unter Beweis – ganz aktuell in ihrem größten Wohngebiet, der Gartenstadt Lichterfelde Süd. Die Bauarbeiten sind bereits seit Frühjahr 2014 in vollem Gange. Betroffen sind insgesamt 841 Wohnungen aus den 30er- und 60er-Jahren und erstreckt sich entlang des Ostpreußendamms, kurz vor der Stadt-/Landesgrenze zu Teltow.

Das Motto des in der Historie der Märkischen Scholle einzigartigen Bauprojekts, in das die Genossenschaft in den kommenden Jahren insgesamt rund 70 Millionen Euro investiert, lautet: Energieeffizient und sozialverträglich in die Zukunft. Der Zahn der Zeit hat sicht- und spürbar an den Gebäuden des Quartiers genagt. Das betrifft sowohl die 30er-Jahre-Bauten als auch die in den 60er-Jahren errichteten Häuser.

[Wegweiser Sanierung Lichterfelde hier PER KLICK](#)



Die Berliner rbb-Abendschau berichtete über das Sanierungsvorhaben. Verantwortlicher Redakteur war Rainer Lechner Foto Märkische Scholle

Jochen Icken, technisches Vorstandsmitglied der Märkischen Scholle: „Wesentliche Probleme sind neben schlecht ablaufenden Abflüssen und zugigen Fenstern, feuchte Keller und insgesamt überdurchschnittlich hohe Kosten für Heizung und Warmwasser. Im Quartier sind das 1,50 Euro pro Quadratmeter! Der regelmäßige Instandhaltungs/-setzungsaufwand der vergangenen Jahre spricht mit seinen 4,49 Euro pro Quadratmeter außerdem eine deutliche Sprache.“ Kurzum: Die Häuser sind nicht nur regelrechte Energiefresser, sondern es war höchste Zeit für eine technische Runderneuerung. Punktuelle Maßnahmen wären allerdings weder wirtschaftlich noch unter ökologischen Gesichtspunkten vertretbar gewesen.

Die eingehenden Gebäudeanalysen förderten eine weitere Konsequenz zutage. Icken: „Einige Objekte sind quasi unsanierbar, sodass ein Abriss alternativlos ist. Wir sorgen jedoch für Ersatz.“ Zum einen stockt die Märkische Scholle die 30er-Jahre-Bauten mit Dachgeschossen auf. Der Wohnraum, der auf diese Weise zusätzlich entsteht, ist vor allem für Familien mit Kindern gedacht – mit größeren Wohnungszuschnitten, die in der von vorwiegend kleinen Wohnungen geprägten Gartenstadt bislang fehlten. Zum anderen ist für das kommende Jahr der Baubeginn für zwei Nachverdichtungsbauten mit insgesamt 32 Wohnungen geplant. Diese Wohnungen orientieren sich am Bedarf der hiesigen Klientel – gut 50 Prozent der Mieter sind 65 Jahre oder älter – nach barrierearmem Wohnraum.

Da Energieeffizienz und Umweltschutz auf der technischen Prioritätenliste an erster Stelle steht, zog die Genossenschaft das Berliner Ingenieurbüro eZeit Ingenieure GmbH hinzu. Gemeinsam mit der Märkischen Scholle erarbeitete das Team aus Architekten und Ingenieuren ein ganzheitliches Energie- und Umsetzungskonzept für die Sanierung der Wohnanlage.

Taco Holthuizen, Geschäftsführer von eZeit Ingenieure: „Die Fassadendämmung macht dabei nur einen kleinen Teil der Maßnahmen aus. Vielmehr stellen wir in Lichterfelde Süd auf Eigenenergieerzeugung um. Die Energie für die Gebäude stammt zukünftig primär aus Solaranlagen und aus der Wärmerückgewinnung aus der Abluft, zum Beispiel aus Duschen, aus Abwärme von Geräten, Bewohnern und Beleuchtung, aber auch aus passiver Sonneneinstrahlung, die den Wohnraum durch die Fenster und das Gemäuer erwärmt.“

Ein von den eZeit Ingenieuren entwickelter Erdwärmespeicher, der „eTank“, der auch als geothermische Quelle genutzt wird sowie ein Dynamischer Energiemanager, stellen den Mittelpunkt des nachhaltigen Energiesystems dar. „Automatisch vom Energiemanager gesteuert, wird Energie, wenn sie nicht umgehend benötigt wird, im Boden neben dem Haus zwischengespeichert und von dort bei Bedarf wieder als Wärme in die Gebäude zurück geleitet“, so Holthuizen. Der Vorteil für die Mieter liegt klar auf der Hand. Der Großteil ihrer Energiekosten wird in Zukunft wegfallen. Durch die fast vollständige Unabhängigkeit von Strom- und Energielieferungen sind die Mitglieder zudem kaum mehr von steigenden Energiepreisen betroffen. Vielmehr wird die neue Warmmiete der bisherigen Warmmiete nahezu entsprechen.

Ganzheitliches Energie- und Umsetzungskonzept

Bisher zahlten Mieter 7,94 Euro Warmmiete pro Quadratmeter, bei 32 Quadratmetern, also einer durchaus Lichterfelde-typischen Wohnung, macht das 254,08 Euro. Nach der Sanierung könnte die Miete rechtlich zulässig auf 12,92 Euro je Quadratmeter angehoben werden, die Wohnung würde dann über 413,- Euro kosten. Das will die Genossenschaft ihren Mitgliedern nicht zumuten. Deshalb legte sie die Warmmiete im genannten Beispiel auf 8,25 Euro je Quadratmeter fest; die sanierte Wohnung kostet damit 264 Euro - gerade 10,- Euro mehr als zuvor. Wie ist das möglich? „Das autarke regenerative Energiekonzept, das uns durch den derzeit hohen Verbrauch in den Gebäuden ermöglicht uns, rund 1,50 Euro pro Quadratmeter schon allein bei der Energie einzusparen“, erklärt Icken.

Unbestritten sind derartige Maßnahmen mit erheblichen Belastungen für alle Betroffenen verbunden

Bereits im Februar 2013 lud die Märkische Scholle daher alle Betroffenen zu einer Informationsveranstaltung in die Urania ein. Um es den aus alters- oder anderen Gründen mobilitätseingeschränkten Mitgliedern zu ermöglichen, daran teilzunehmen, organisierte die Märkische Scholle, die in den West-Bezirken Berlins mehr als 3.500 Wohnungen bewirtschaftet, einen Bustransfer. Weit über 500 Scholle-Mitglieder folgten der Einladung. Margit Piatyszek-Lössl, kaufmännisches Vorstandsmitglied der Genossenschaft, erläutert: „Es war uns wichtig, unsere Lichterfelder Mieter bereits frühzeitig über Art und Umfang der Maßnahmen zu informieren. Art und Umfang der Bauarbeiten erfordern beispielsweise, dass die Sanierungsbetroffenen für bis zu sieben Monate ihre Wohnungen verlassen müssen.“

Bis zu sieben Monate Umbauzeit



Wegweiser Sanierung Lichterfelde hier PER KLICK

In diesem Zuge realisiert die Genossenschaft zu eigenen Lasten ein Umzugsmanagement

Ursula Knighten, seit über 40 Jahren Mieterin einer Wohnung in der Schwelmer Straße, gehörte zu den ersten Mietern, die davon betroffen waren. „Natürlich war es erst einmal ein Schock für mich, als ich hörte, dass ich aus meiner Wohnung ausziehen muss. Allerdings war mir auch klar, dass die Scholle um eine Kernsanierung gar nicht herkommt.“ Für die Mittsiebszigerin, die seit fast 40 Jahren im Quartier lebt, war die Sanierung samt ihrer Begleitumstände so etwas wie ein Signal, etwas zu verändern. „Ich habe mich entschieden, nicht mehr in meine alte Wohnung zurückzuziehen. Die Märkische Scholle hatte mir nämlich ganz in der Nähe eine Ersatzwohnung angeboten, die mir so ausgezeichnet gefiel, dass ich gleich da geblieben bin.“ Die Unterstützung, die sie im Rahmen ihres Umzugs erfuhrt, lobt sie in höchsten Tönen: „Die Männer vom Umzugsunternehmen waren sehr fürsorglich und haben alles daran gesetzt, dass der Umzug schnell, aber ordentlich über die Bühne geht. Und auch die Mitarbeiter der Genossenschaft standen mir tatkräftig zur Seite, sodass ich schnell überzeugt war, die richtige Entscheidung getroffen zu haben.“

Hilfe beim Umzug

Piatyszek-Lössl ergänzt: „Wir möchten insbesondere unseren zum Teil langjährigen und hochbetagten Mitgliedern ein Maximum an Sicherheit bieten und haben eine Mitarbeiterin für deren spezielle soziale Belange eingesetzt.“ Weitere genossenschaftstypische Kommunikationsmaßnahme war die Einrichtung eines Sanierungsbeirats, bestehend aus dem Vorstand der Genossenschaft, zwei Aufsichtsratsmitgliedern, zwei Mitgliedervertretern und zwei Sanierungsbetroffenen. Im Rahmen regelmäßiger Sprechstunden haben die Mitglieder die Möglichkeit, brennende Fragen rund um die Sanierung beantwortet zu bekommen. Piatyszek-Lössl: „Damit unsere Mitglieder auf dem Laufenden sind, geben wir regelmäßig einen Sanierungsrundbrief heraus. Hinzu kommen die Erweiterung der Vor-Ort-Sprechstunden und die Einrichtung eines Baubüros.“

Ganz aktuell ist die Bautätigkeit in vollem Gange. Bereits jetzt zeigt sich, dass die begleitenden Maßnahmen seitens der Märkischen Scholle ihre Wirkung zeigen. Das Projekt schreitet reibungslos und störungsfrei voran. Bereits im September dieses Jahres werden die ersten Mitglieder zurück in ihre frisch sanierten Wohnungen ziehen. Die Nachfrage nach den Dachgeschosswohnungen läuft ebenfalls sehr gut an. Auch wenn die Bauarbeiten noch über die Jahre andauern werden, stimmt der Start in diese Sanierungsmaßnahme sehr positiv, wie Piatyszek-Lössl auf den Punkt bringt: „Für uns steht das Thema `Energiewende im Bestand` nicht nur auf dem Papier. Wir setzen jetzt alles daran, die Maßnahme sukzessive und weiterhin behutsam voranzubringen, ohne unsere Mitglieder über Gebühr zu belasten. Wir sind uns sicher, dass es gelingen wird, das Quartier zu einer Gartenstadt für alle Generationen zu entwickeln – und das nachhaltig sowohl hinsichtlich der Energiefrage als auch unter dem Aspekt stabiler Mieten.“

Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG
Paderborner Straße 3
10709 Berlin
www.maerkische-scholle.de

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

INNOVATIVE IMPULSE
MIT NACHHALTIGER WIRKUNG!

STOLPUNDFRIENDS
Die Markenmacher für die Wohnungswirtschaft. Seit 1989.

VERNETZTES MARKETING | ANALYSE | CHANGE MANAGEMENT | DEMOGRAFIEKONZEPTE www.stolpundfriends.de

Energie/Umwelt

Öl, Gas oder Kohle sind endlich – die Kraft liegt in der Sonne. Rostocker WIRO Wohnen baut Wohnblock zum Energiesparhaus um

Umweltfreundlich und kostengünstig: Ein Wohnblock der WIRO Wohnen in Rostock im Stadtteil Toitenwinkel wird ein Energiesparhaus. Für die künftigen Bewohner des Hauses fallen nach der Sanierung die Heizkosten um bis zu 30 Prozent niedriger aus als bei einem herkömmlichen Fernwärmeanschluss. Der Grund: eine solarthermische Anlage auf dem Dach.



So soll das WIRO-Energiesparhaus im Rostocker Stadtteil Toitenwinkel bald aussehen. Foto Wiro

„Hier erzeugen wir unser warmes Wasser selbst – und zwar durch Sonnenlicht“, erklärt Ingolf Wenzel. Mit dieser Technologie, so der Leiter der WIRO-Abteilung Technik, lassen sich mehrere Energiespeicher im Keller über die Sonne beheizen. Von dort aus gelangt das vorgewärmte Wasser für die Niedrigenergie-Heizung und die Warmwasserleitung in jede Wohnung. In den Frischwasserstationen der einzelnen Wohnungen wird das warme Wasser dann auf die benötigten 45 Grad Celsius erhitzt: „Die kurzen Wege minimieren den Wärmeverlust“, weiß Ingolf Wenzel. Fernwärme, um die Energiespeicher im Keller zu beheizen, kommt nur witterungsbedingt zum Einsatz - wenn das Sonnenlicht nicht ausreicht.

Kurze Wege minimieren den Wärmeverlust

Ein echter Blickfang am Wohnblock wird die vor einem Teil der West- und Süd-Fassade installierte Fotovoltaik-Anlage: 160 Quadratmeter Solarmodule erzeugen dort Strom für Treppenhausbeleuchtungen und zwei geplante Aufzüge. Der Block, den 20 Jahre lang die Oberfinanzdirektion nutzte, wird seit Juni umgebaut. 2,5 Millionen Euro investiert die WIRO in Elektrik und Heizungen, Sanitäreinrichtungen, eine moderne Fassadengestaltung oder neue Balkone, die vom Zimmer aus ganz ohne Türschwellen zu erreichen sein werden. Sechs Wohnungen werden behindertengerecht umgebaut: Mit breiteren Türen, schwellenfrei und niedriger montierten Waschbecken sind sie für Rollifahrer geeignet. Die insgesamt fast 50, zirka 47 bis 65 Quadratmeter großen 1,5- bis 3-Raum-Wohnungen eignen sich für junge Familien ebenso wie für Senioren oder Singles und werden ab Frühjahr 2015 vermietet.

Fast 50 Wohnungen entstehen

Dagmar Horning



WOHNEN!

QUALITÄT UND VIELFALT

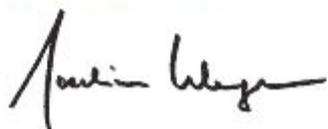
MuK, MUSIK- UND KONGRESSHALLE
LÜBECK
22. BIS 24. SEPTEMBER 2014

Herzlich willkommen zur Arbeitstagung 2014

Wir laden Sie herzlich zur Arbeitstagung mit dem Titel „Wohnen! Qualität und Vielfalt“ ein. Rund 40 Referenten und Moderatoren informieren und diskutieren über Wissenswertes aus Wohnungswirtschaft und -politik. Am Montagabend laden wir Sie zum „VNW-Salon“ ein. Genießen Sie kulinarische Leckerbissen und künstlerische Attraktionen in aufregender Atmosphäre – alles unter dem Motto „Farbspiel“. Lassen Sie sich überraschen. Die VNW-Arbeitstagung – ein Muss. Der Treffpunkt der norddeutschen Wohnungswirtschaft für Kontakte untereinander sowie für Gespräche mit Partnern aus Politik, Wirtschaft und Öffentlichkeit.

Wir freuen uns auf Sie!

Freundliche Grüße



Dr. Joachim Wege
Verbandsdirektor



Gerhard Viemann
Direktor für den Prüfungsdienst



Energie/Umwelt

Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden im Bestand – Sanierungskataloge als Entscheidungshilfe von Alexander Malkwitz und Christian K. Karl

Im jüngst vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie veröffentlichten Zweiten Monitoring-Bericht „Energie der Zukunft“ [1] wird deutlich darauf verwiesen, dass die Steigerung der Energieeffizienz ein Schlüsselfaktor bei der Umsetzung der Energiewende sei. Insofern kann die Energieeffizienz als zentraler Bestandteil der Energiepolitik angesehen werden.

In diesem Kontext spielt der Immobiliensektor eine besondere Rolle, da knapp 40 % des bundesdeutschen Endenergieverbrauchs im Gebäudesegment entsteht. Zudem wurden bislang drei Viertel der bundesdeutschen Gebäude kaum oder gar nicht energetisch saniert. Es wird ersichtlich, dass die Energieeinsparpotenziale gerade in diesem Bereich signifikant erscheinen. Zu einem ähnlichen Bild kommt auch die Energieszenarien-Studie der Bundesregierung [2], in welcher davon ausgegangen wird, dass der Endenergieverbrauch im Bereich der Privathaushalte bis 2050 um gut zwei Drittel reduziert werden kann. Die Studie „Modell Deutschland“ [3] des WWF prognostizierte sogar noch größere Einsparpotenziale. Um solche Potentiale nutzbar zu machen, müssen in erster Linie die Eigentümer von sanierungsfähigen Gebäuden davon überzeugt werden, dass eine energetische Sanierung notwendig, sinnvoll und langfristig gesehen finanziell attraktiv ist. Da eine sinnvolle und wirtschaftliche Umsetzung von energetischen Sanierungsmaßnahmen stark vom Gebäudetyp (EFH, ZFH, MFH, ...) wie auch vom zur Verfügung stehenden Budget abhängig ist, ist es für den Eigentümer einer Immobilie oftmals schwer ersichtlich, welche Maßnahmen am besten zu seinem Gebäudebestand bzw. Budget passen. Zudem muss berücksichtigt werden, dass Gebäudeeigentümern vielfach sowohl das technische als auch zum Teil das wirtschaftliche Detailwissen fehlt, um sichere Entscheidungen treffen zu können.

Auf die Bedürfnisse des Eigentümers abgestimmt

Ein auf die Bedürfnisse des Eigentümers abgestimmter Sanierungskatalog, welcher sowohl die energetische als auch die wirtschaftliche Dimension gleichermaßen berücksichtigt, kann in diesem Zusammenhang wertvolle Unterstützung bei der Entscheidungsfindung liefern, um zu motivieren in energetische Sanierung zu investieren.

Aus diesem Grund wurde für typische Gebäudetypen im Essener Stadtgebiet ein wissenschaftlich fundierter Sanierungskatalog nach energetischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten erarbeitet.

Die Zielrichtung dieses Sanierungskataloges war insbesondere, dass:

- die Eigentümer transparent erkennen welche energetischen Sanierungen sinnvoll und lohnend sind,
- die Energieeinsparpotenziale für die Gebäude aufgezeigt werden,
- die erforderlichen Investitionen transparent dargestellt werden,
- die Amortisation der einzelnen Sanierungspakete ermittelt wird,
- die Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung je nach Investitionsbereitschaft aufgezeigt werden können.

Sicherheitsgefühl bei der Entscheidungsfindung

Zudem bietet ein solcher Katalog die Möglichkeit den Erstkontakt zwischen Gebäudeeigentümern und Ausführenden zu verbessern wie auch die Kommunikation zwischen den Beteiligten zu professionalisieren. Durch die Darstellung der verschiedenen Sanierungsmöglichkeiten erhält der Eigentümer valide Anhaltspunkte, die ihm das notwendige Sicherheitsgefühl bei der Entscheidungsfindung geben. Insofern stellt dieser Sanierungskatalog einen Entwicklungsschritt dar, welcher langfristig die Sanierungsbereitschaft auf der Eigentümerseite und damit die Energieeffizienz von Gebäuden im Allgemeinen entscheidend verbessern helfen kann.

Quellen

[1] Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: „Energie der Zukunft“. Abrufbar unter <http://www.bmwi.de/BMWi/Redaktion/PDF/Publikationen/zweiter-monitoring-bericht-energie-der-zukunft,property=pdf,bereich=bmwi,2012,sprache=de,rwb=true.pdf>, 2014

2. Erarbeitung des Sanierungskataloges

2.1. Auswahl der Gebäudeklassen

Zur Klassifizierung der Gebäude innerhalb des Katalogs wurden diese in Abhängigkeit von Baujahr und Gebäudetyp geclustert (siehe Tabelle 1). Dabei wurden, entsprechend der vorliegenden Gebäudehäufigkeit in Essen vor allem die Nachkriegsbauten bis etwa Baujahr 1987 einbezogen. Neuere Gebäude wurden nicht aufgenommen, da bei diesen Baualtersklassen eine Sanierung vermutlich nur in Einzelfällen wirtschaftlich oder sinnvoll erscheint.

Tabelle 1: Anzahl der zu untersuchenden Wohngebäude nach Gebäudealter & -typ

Gebäudetyp	Vor 1945	1949-1962	1963-1970	1971-1980	1981-1987
Einfamilienhaus	X	X	X	X	X
Doppelhaushälfte, Reihenhaus		X	X	X	
Mehrfamilienhaus		X	X	X	

Für 11 im Einzugsbereich typische Bauwerksklassen wurden jeweils exemplarisch an vorhandenen Gebäuden Schwachstellen und davon abgeleitet Energieeffizienzpotentiale identifiziert und anschließend einzelne Sanierungsempfehlungen erarbeitet.



ERDGAS UND STROM FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Die DEH Deutsche Energiehandels GmbH bietet Wohnungswirtschaftskunden entscheidend mehr: Abrechnungs- und Preissysteme, die die Marktmöglichkeiten optimal nutzen. Dazu die Wahl zwischen Öko- und Preisvorteilsprodukten. Und außerdem eine persönliche Betreuung, die jeweils auf die individuellen Bedürfnisse eingeht.

Angleichung der Laufzeiten unterschiedlicher Standorte? Stichtagsgenaue Abrechnung innerhalb eines vorgegebenen Kurzzeitkorridors? **Aber gerne doch!**

Sprechen Sie mit uns, lassen Sie sich beraten und noch heute ein individuelles Versorgungsangebot erstellen.



DEH Deutsche Energiehandels GmbH
 Industrie-Str. 9 • 78224 Singen
 Tel. (07731) 5900-1900
 info@deh-wohnungswirtschaft.de
 www.deh-wohnungswirtschaft.de



2.2. Erarbeitung von Sanierungspaketen je Bauklasse

Für jede der ausgewählten Gebäudegruppen wurde ein typisches Objekt im Stadtgebiet von Essen ausgewählt und hinsichtlich seiner energetischen Schwachstellen untersucht und abschließend bewertet. Ziel war dabei auch, dass ein Eigentümer sich schnell mit einem Beispielobjekt identifizieren kann, da es sehr vergleichbar mit seiner eigenen Immobilie ist. Dazu wurden Hausbesichtigungen durchgeführt und die Objekte energetisch und bauzustandsmäßig analysiert indem für diese Objekte energetische Bilanzierungen durchgeführt. Auf Basis der Dokumentation des Bestandes sowie der energetischen Bewertung wurden, unter Berücksichtigung der Umsetzbarkeit, in einem nächsten Schritt mögliche Einzelmaßnahmen zur energetischen Sanierung ausgewählt. Diese wurden in erster Linie auf in der Praxis übliche Standardsanierungen mit hohem energetischem Einsparpotential beschränkt (z.B. Außendämmung, Austausch der Fester, Gasheizung etc.)

Für jede Einzelmaßnahme wurden die Grunddaten (Endenergiebedarf, Primärenergiebedarf etc.) ermittelt. Danach erfolgte die Berechnung der erwarteten Energiekosten pro Jahr, die nach der Sanierung den tatsächlichen Energiekosten gegenüberstehen. Für die wirtschaftliche Betrachtung der energetischen Modernisierung wurden außerdem die Preise für die Realisierung der Einzelmaßnahmen mit Praxispartnern abgestimmt. Um die Energieeinsparpotenziale aufzuzeigen, wurden anschließend die Einzelmaßnahmen zu einzelnen sinnvollen Sanierungspaketen für mögliche typische Nutzergruppen zusammengestellt. Dabei war wichtig, sowohl diejenigen Eigentümer anzusprechen, die nur über ein geringes Budget verfügen, wie auch Eigentümer die idealistisch auch Maßnahmen realisieren würden, welche nicht betriebswirtschaftlich gesehen wirtschaftlich sind.

Anhand der ermittelten Preise für die Einzelmaßnahmen, wird die Investitionssumme pro Sanierungspaket berechnet. Diese dient als Grundlage für die Berechnung der Amortisation. Dabei wurde die Kennzahl der Amortisationsdauer gewählt, da diese Zahl die Wirtschaftlichkeit einer Investition auch für Laien besonders transparent und daher leicht verständlich darstellt. Damit wurden die verschiedenen Sanierungspakete, unter Berücksichtigung der Entwicklung der Energiepreise anhand der folgenden Kennzahlen bewertet:

- erforderliche Investitionen in €
- Energiekosteneinsparung in € pro Jahr
- Energiekosteneinsparung pro Jahr
- berechnete Amortisationsdauer in Jahren

2.3. Darstellung der energetischen Sanierungspakete

Im letzten Schritt wurde für jedes Objekt eine kurze und übersichtliche Darstellung erarbeitet. Diese Darstellung beschreibt kurz das konkrete Bauwerk in der jeweiligen Bauklasse mit Bild und einer kurzen Beschreibung der Situation des Bauwerkes. Anschließend werden die Ergebnisse der energetischen Analysen, die Berechnungen zu den einzelnen Sanierungsmaßnahmen sowie die bewerteten Sanierungspakete, welche für dieses Objekt empfohlen werden, dargestellt.

[2] ARGE Prognos/Öko-Institut/Dr. Ziesing, „Modell Deutschland. Klimaschutz bis 2050. Vom Ziel her denken“, Hrsg. WWF Deutschland. Abrufbar unter: http://www.wwf.de/fileadmin/fm-wwf/Publikationen-PDF/WWF_Modell_Deutschland_Endbericht.pdf, 2009

[3] Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie: „Energieszenarien für ein Energiekonzept der Bundesregierung“. Abrufbar unter <http://www.bmwi.de/BMWi/Redaktion/PDF/Publikationen/Studien/studie-energieszenarien-fuer-ein-energiekonzept,property=pdf,bereich=bmwi2012,sprache=de,rwb=true.pdf>, 2010

[4] Klimawerkstadtesen: „Essen modernisiert energieeffizient – Ein Leitfaden mit Praxisbeispielen“, Abrufbar unter http://media.essen.de/media/klimawerkstadtesen/klimawerkstadtesen_dokumente/netzwerk_1/essen_modernisiert_energieeffizient.pdf, 2014

SCHIMMELSCHÄDEN
VORSORGE GEGEN DEN AUSBRUCH

„Das Wohlbefinden und die Gesundheit meiner Familien ist das Wichtigste für mich.“
Mieter und Familienvater aus Düsseldorf

SCHADEN PRÄVENTION.DE
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Volltextsuche

EINBRUCH-SCHUTZ >> **BRAND-SCHUTZ >>** **LEITUNGS-WASSER-SCHÄDEN >>** **NATUR-GEFAHREN >>** **SCHIMMEL-SCHÄDEN >>**

Mehrfamilienhaus – 1963 bis 1970

KLEINES MEHRFAMILIENHAUS

Baujahr 1968



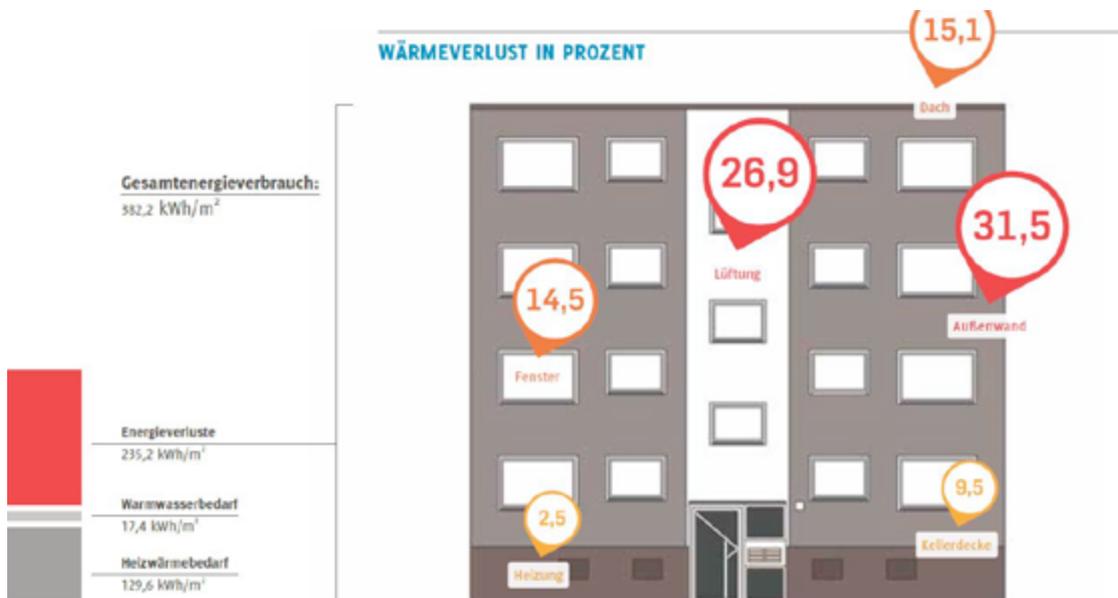
DAS OBJEKT

4 Geschosse, 8 Wohnungen
Wohnfläche 590 m² (70m²/Wohnung)
Gebäudevolumen 1.946m³

Dieses kleine Mehrfamilienhaus liegt in einer Großwohnsiedlung aus den 1960er Jahren. Es weist die typischen energetischen Schwachstellen dieser Bauperiode und einige optische Verschönerungsbedürfnisse auf. Jetzt hat sich der Eigentümer, ein Wohnbauunternehmen, entschlossen, die Häuser der Siedlung nach und nach zu modernisieren.

3. Beispielhafte Darstellung im Sanierungskatalog

Im Ergebnis ist ein Leitfaden mit Praxisbeispielen [4] entstanden, in dem für die ausgewählten typischen Bauwerke Sanierungsempfehlungen auf Basis der Wirtschaftlichkeit dargestellt sind. Dies ist dabei einfach und übersichtlich dargestellt worden, so dass jeder Eigentümer sein individuelles Sanierungspaket zusammenstellen kann. Ein Beispiel einer solchen Darstellung ist für den Bauwerkstyp „Mehrfamilienhaus 1963-1970“ in den folgenden Abbildungen dargestellt.



Darstellung Verlustanalyse Mehrfamilienhaus 1963-1970

Unter Verwendung des Sanierungskatalogs kann nun ein Eigentümer leicht erkennen, welche Sanierungsmaßnahmen für sein Objekt typischerweise sinnvoll und möglich sind. Entscheidend jedoch ist, dass sofort ersichtlich wird mit welchem Budget gerechnet werden muss und welche Kosteneinsparungen sich ergeben werden. Damit ist der Eigentümer in der Lage seine individuelle „Sanierungsrendite“ zu bestimmen. Demgegenüber kann der Eigentümer sein Sanierungsvorhaben auch einfach an seinen finanziellen Möglichkeiten ausrichten und auch mit einem vergleichsweise kleinen Budget ein wirtschaftlich sinnvolles, rentables Sanierungsvorhaben planen. Dies ist wichtig, weil eben auch mit kleinen Budgets ein sehr großer Nutzen möglich ist, wenn die jeweils wirtschaftlichsten Maßnahmen gewählt werden.

Einzelne Modernisierungsmaßnahmen:		Gesamtkosten	Energieeinsparung pro Jahr	Amortisationszeit
1	Dämmung des Dachs (190m²) Dachdämmung (Flachdach) 28 cm Dämmung, Wärmeleitfähigkeit ≤ 0,035 W/(mK)	23.750 EUR	2.576 EUR / 14,6%	9,2 Jahre
2	Einbau neuer Fenster (35 Stück/78m²) Wärmeschutzverglasung, Kunststofffenster aus PVC, 5-Kammertechnik, 2-Scheiben-Wärmeschutzverglasung, UW-Wert = 1,3 W/m ²	30.810 EUR	854 EUR / 4,8%	36,1 Jahre
3	Dämmung der Außenwand (300m²) Außendämmung 16 cm EPS-Hartschaum-Platte, Wärmeleitfähigkeit ≤ 0,035 W/(mK), mineralisierter Kratzputz	35.700 EUR	5.288 EUR / 30,0%	6,8 Jahre
4	Dämmung der Kellerdecke (190 m²) Dämmung der Kellerdecke von unten, 12 cm EPS-Hartschaumplatte, Wärmeleitfähigkeit ≤ 0,035 W/(mK)	5.225 EUR	1.291 EUR / 7,3%	4,0 Jahre
5	Einbau einer neuen Heizungsanlage Zentralheizung mit Brennwert-Kessel 41 kW, Erdgas; zentrale Warmwasseraufbereitung über Heizungsanlage	70.600 EUR	11.613 EUR / 65,8%	6,1 Jahre

Beispielhafte Modernisierungskombinationen		Gesamtkosten	Energieeinsparung pro Jahr	Amortisationszeit
1 4	Dämmung des Dachs und der Kellerdecke	28.975 EUR	3.867 EUR / 21,9%	7,5 Jahre
2 3	Einbau neuer Fenster und Dämmung der Außenwand	66.510 EUR	6.142 EUR / 34,8%	10,8 Jahre
Komplettmodernisierung		166.000 EUR	14.900 EUR / 84,4%	11,2 Jahre

Darstellung Sanierungsempfehlungen Mehrfamilienhaus 1963-1970

4. klima|werk|stadt|essen Essen – Anlaufstelle der Eigentümer

Um die vielfältigen Akteure der bisher existierenden klima|werk|stadt|essen im Sinne einer neuen Klimakultur zu vernetzen, wurde 2012 die Klimaagentur Essen gegründet. Diese Agentur stellt eine erste Anlaufstelle für alle Eigentümer dar, um sich zu Klimathemen individuell beraten zu lassen. Zur Verbreitung des Sanierungskatalogs, und schließlich zur Steigerung der Anzahl der im Stadtgebiet durchzuführenden energetischen Sanierungsmaßnahmen, unterstützt die Klimaagentur Essen Hauseigentümer bei der Auswahl von Sanierungspaketen basierend auf dem Sanierungskatalog und stellt weiterführende Kontakte her. Zudem können über die Agentur Rückmeldungen eingeholt werden, welche Rückschluss über den Sanierungserfolg geben können (Abbildung 5).

Dieses ergänzende Dienstleistungsangebot ist insofern wichtig, da neben dem Katalog immer auch eine individuelle Beratung sinnvoll ist, um für jeden Eigentümer sein ideales Sanierungsprojekt zu gestalten. Damit stellt die klima|werk|stadt|essen eine für die Bürgerinnen und Bürger sichtbare neue Qualität zur Förderung des Klimaschutzes in Essen dar.

Alexander Malkwitz
Christian K. Karl

Institut für Baubetrieb und
Baumanagement, Universität
Duisburg-Essen

Gebäude/Umfeld

Ruhiges Wohnen an der Dachauer Straße in München – GEWOFAG baut bezahlbare 115 Wohnungen für Familien und Auszubildende

Neue bezahlbare Wohnungen, mehr Lärmschutz für bestehende Wohnungen an der Dachauer Straße und ein Pflegestützpunkt für alle Mieterinnen und Mieter: Die GEWOFAG gestaltet ihr gesamtes Quartier zwischen Lazarett- und Funckerstraße in Neuhausen neu. Für diese Aufgabe hat die GEWOFAG einen Realisierungswettbewerb ausgelobt, an dem sich 13 Architekten-Teams beteiligten. Das Preisgericht unter dem Vorsitz von Prof. Markus Allmann entschied sich für den Entwurf des Architekturbüros Meili, Peter GmbH, München und grabner + huber landschaftsarchitekten partnerschaft. Der Baubeginn ist für das Frühjahr 2017 geplant, die Fertigstellung für Ende 2018. Insgesamt investiert die GEWOFAG rund 17 Mio. Euro in das Projekt. Derzeit läuft bereits die energetische Modernisierung von rund 1.200 Wohnungen im Quartier.



Visualisierung: Ansicht der Neubauten von der Dachauer Straße aus; Quelle Meili, Peter GmbH, München

Der Entwurf sieht drei Verbindungsbauten zwischen den Bestandsriegeln vor, um die dahinter liegenden Gebäude der Siedlung „Max II“ vor dem Lärm der viel befahrenen Dachauer Straße schützen. In den Obergeschossen sind rund 65 Apartments für Auszubildende untergebracht, im Erdgeschoss ist der Pflegestützpunkt für das Programm „Wohnen im Viertel“ geplant. Zwei Neubauten im Norden und Süden des Areals sind für rund 50 geförderte Mietwohnungen vorgesehen. Zusätzlich entsteht eine Tiefgarage mit rund 120 Stellplätzen. In der Begründung der Jury heißt es: „Der Beitrag fällt durch eine sehr skulpturale Gebäudegestaltung auf, die einerseits zu einer maßstäblichen Gliederung des Straßenraums Dachauer Straße führt und andererseits die entstehenden Hofbereiche neu interpretiert.“

In den Zwischenräumen der bestehenden Gebäuderiegel sieht der Entwurf Neubauten mit polygonen



Lageplan der Neu- und Bestandsbauten an der Dachauer Straße; Quelle Meili, Peter GmbH, München

Grundrissen vor, die die Bebauung entlang der Dachauer Straße schließen. Auf diese Weise entstehen ruhige Innenhöfe für die Mieterinnen und Mieter. „Mit dem gelungenen Entwurf von Meili, Peter GmbH wirkt unser Bauvorhaben an der Dachauer Straße in vielfältiger Hinsicht: Wir bauen nicht nur neue bezahlbare Wohnungen für Familien und Auszubildende, sondern wir schaffen durch die Lärmschutzbebauung auch ruhige Innenhöfe zum Quartier hin. Zur Dachauer Straße hin entsteht eine attraktive Visitenkarte für die Siedlung. Die Modernisierung des angrenzenden Quartiers Max II, mit der wir bereits begonnen haben, wertet das Viertel zusätzlich auf“, so Dr. Klaus-Michael Dengler, kaufmännischer Geschäftsführer der GEWOFAG. „Uns ist bewusst, dass unsere Mieterinnen und Mieter – auch durch die momentan schon laufenden Modernisierungen – einige Zeit dem Baustellenlärm und -schmutz ausgesetzt sein werden. Aber ich bin überzeugt, dass am Ende das Quartier sehr viel gewinnen wird – mehr Ruhe, schöne Außenanlagen und einen neuen Pflegestützpunkt. Dieser ist besonders für älter werdende Mieterinnen und Mieter eine große Unterstützung“, sagt Dr. Klaus-Michael Dengler.

Wohnen im Viertel – Pflege und Versorgungssicherheit für hilfsbedürftige Menschen

Die GEWOFAG ergänzt das Viertel um – bisher kaum vorhandene – Familienwohnungen mit drei bis fünf Zimmern. Zusätzlich entstehen zehn Projektwohnungen und eine Pflegewohnung auf Zeit für den neuen Standort von „Wohnen im Viertel“, ein Programm der GEWOFAG, das Wohnen in der eigenen Wohnung mit der Versorgung und Pflege durch einen ambulanten Dienst im Haus verbindet, der rund um die Uhr verfügbar ist – ohne Betreuungspauschale. Die Leistungen stehen nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern der Projektwohnungen zur Verfügung, sondern allen Mieterinnen und Mietern um Umkreis von 800 Metern. Zu „Wohnen im Viertel“ gehören auch Räumlichkeiten für den Pflegestützpunkt des ambulanten Dienstes und ein Wohncafé, indem sich die Bewohnerinnen und Bewohner zum Essen und zu gemeinsamen Aktivitäten treffen. Alle neu errichteten Gebäude werden gemäß dem Standard eines KfW-Effizienzhauses 70 (EnEV 2009) bzw. dem entsprechenden Standard nach EnEV 2014 errichtet und erreichen damit eine hohe Gesamtenergieeffizienz.

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 Heimago München GmbH beschäftigt in München rund 790 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Modernisierung des Wohngebiets „Max II“

Bereits im Frühjahr dieses Jahres hat die GEWOFAG mit der energetischen Modernisierung von insgesamt 1.200 Wohnungen zwischen Hilble-, Schachenmeier-, Held-, Funker- und Pfänderstraße aus den 1950er- und 1960er-Jahren begonnen. Aufgrund der großen Anzahl an Wohnungen führt die GEWOFAG die Maßnahmen in mehreren Bauabschnitten durch. Die Wohnungen erhalten eine wärmegeämmte Fassade und neue Fenster. Nach der Modernisierung entsprechen die Gebäude dem Energiestandard des KfW-Effizienzhaus 100 bzw. dem entsprechenden Standard nach EnEV 2014. Die Modernisierung wird voraussichtlich bis Ende 2020 abgeschlossen sein.

Gebaut wird nach Standard nach EnEV 2014

Sabine Sommer

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



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

Gebäude/Umfeld

Hamburg: Evangelische Stiftung Alsterdorf und Schiffszimmerer-Genossenschaft kooperieren für ein lebenswertes Quartier Rübenkamp

Die Evangelische Stiftung Alsterdorf (ESA) und die Schiffszimmerer-Genossenschaft eG unterzeichneten heute die Absichtserklärung zu einer Kooperation im Quartier Rübenkamp. Das Wohnviertel wird mindestens noch bis zum Jahr 2025 durch Hamburgs älteste Wohnungsbaugenossenschaft erneuert. Gemeinsam will man dort ein gutes nachbarschaftliches Zusammenleben sowie Inklusion ermöglichen und die Bewohner mit Hilfe- und Pflegebedarf gut versorgen. Das Vorhaben orientiert sich am Quartierkonzept Q8 der ESA.



Die Evangelische Stiftung Alsterdorf (ESA) und die Schiffszimmerer-Genossenschaft eG unterzeichneten heute die Absichtserklärung zu einer Kooperation im Quartier Rübenkamp, gelegen im Hamburger Stadtteil Ohlsdorf. Die Schiffszimmerer besitzen dort fast 1.000 Wohnungen.

[Von links nach rechts:] Armin Oertel (Gesamtleitung Q8), Birgit Schulz (Vorstand Evangelische Stiftung Alsterdorf), Herbert Alfeld und Dirk Götsche (beide Vorstände Schiffszimmerer-Genossenschaft)
Foto: Katja Zimmermann

„Wir brauchen einen Mix aus funktionierenden Hilfenetzwerken, ein Miteinander der Generationen und freiwillig engagierte Bewohner, Angehörige und Nachbarn. Unser Ziel ist es, soziale Integration und Selbstständigkeit im Falle von Hilfe- und Pflegebedürftigkeit zu fördern sowie nachhaltig zu erhalten. Untrennbar damit verbunden ist die entsprechende bauliche und technische Infrastruktur. Beides zusammen kann am besten eine Partnerschaft zwischen Wohnungsunternehmen und sozialen Dienstleistern leisten“, erläutert Vorstandsmitglied Dirk Götsche die Motivation der Schiffszimmerer-Genossenschaft. Die Absichtserklärung von ESA und Schiffszimmerern sieht vor, ein Quartiersprofil mit den städtebaulichen Grenzen Sommerkamp, Fuhlsbüttler Straße, Hebebrandstraße und der Güterumgehungs-/S-Bahn Trasse zu erstellen sowie eine Bewohner-Befragung durchzuführen, um aktuelle wie künftige Bedarfe festzustellen. Daraus soll dann eine notwendige Unterstützungs- und Dienstleistungsstruktur abgeleitet und aufgebaut werden. Die ESA wird bei der baulichen Quartiersentwicklung beraten, d.h. auch bei architektonischen und technischen Fragen bei neu entstehenden bzw. umzubauenden Wohnungen – stets mit Blick auf die Zielsetzung eines für alle Bewohner lebenswerten Quartiers.

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft
Die Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG wurde 1875 gegründet und hat heute fast 15.000 Mitglieder. Mit durchschnittlich 100 Mitarbeitern bewirtschaftet sie als älteste Wohnungsbaugenossenschaft Hamburgs rund 9.000 Wohnungen in der Metropolregion.

ESA-Vorstand Birgit Schulz erläutert den Hintergrund der Kooperation: „Der demografische Wandel, das Recht auf Inklusion und der Wunsch von auf Hilfe angewiesenen Menschen nach mehr Selbstbestimmung erfordern neue und bezahlbare Antworten. Eine Lösung sehen wir im Aufbau von quartierbezogenen Strukturen. Mit unserem Q8-Ansatz wollen wir deshalb auch im Rübenkamp mit einem intelligenten Mix aus Selbsthilfe, Nachbarschaft, Technik und Profis neue Unterstützungsstrukturen für die Bewohnerinnen und Bewohner aufbauen.“ Organisatorisch vereinbaren die Partner für die Kooperation im Quartier Rübenkamp die Einrichtung einer gemeinsam finanzierten Projektleitung. Diese soll sich in die Q8-Struktur der ESA integrieren und räumlich im Rübenkamp bei der Schiffszimmerer-Genossenschaft angesiedelt werden. Schließlich soll eine Kooperationsvereinbarung folgen, die die beiderseitigen Rechte und Pflichten sowie den Umfang der Maßnahmen und deren Finanzierung konkretisiert. Die Zusammenarbeit im Projekt ist zunächst auf zwei Jahre angelegt.

Aufbau von quartierbezogenen Strukturen

Birka Friedrich
Hans Georg Krings

Evangelische Stiftung Alsterdorf

Die Evangelische Stiftung Alsterdorf ist ein modernes diakonisches Dienstleistungsunternehmen. Im Mittelpunkt der Arbeit der ca. 5.800 Mitarbeitenden steht der Mensch mit seinen unterschiedlichen Bedürfnissen. Neben Assistenz-, Wohn- und Bildungsangebote für Menschen mit Behinderung sowie Angebote der Seniorenhilfe und Pflege, der Kinder- und Jugendhilfe gibt es medizinische und therapeutische Behandlungen in den Stiftungs-Krankenhäusern sowie Bildungsangebote in Kindertagesstätten und Schulen. Seit 2011 geht die ESA mit dem Quartierprojekt Q8 neue Wege, um in ausgewählten Quartieren das soziale Miteinander zu fördern und gute Lebensbedingungen und sichere Versorgungsstrukturen für alle Bewohnerinnen und Bewohner aufzubauen.

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

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

11

Studiengänge
Technisches
Gebäudemanagement

● **Mainzer Immobilientag**

Gebäude/Umfeld

Bauverein Breisgau startet im Uni Carré – 140 Mietwohnungen im neuen Generationenquartier.

Einen humanitären und sozialen Beitrag leistet die Genossenschaft in Kooperation mit der Stadt Freiburg, die sowohl nach Unterbringungsmöglichkeiten für wohnungslose Menschen als auch für die eintreffenden Flüchtlinge aus den weltweiten Krisengebieten sucht. Der Bauverein stellt seine bis 2015 leerstehenden Wohnungen des zweiten Bauabschnitts zur Verfügung.



Im Uni Carré entstehen zehn neue Wohngebäude mit 140 Mietwohnungen und zukunfts-fähigen Grundrissen. Foto Bauverein Breisgau

Für sein umfangreiches Neubauvorhaben im Uni Carré startet der Bauverein Breisgau Ende August mit dem Rückbau der nicht mehr sanierungsfähigen Wohngebäude aus den 50er-Jahren. Im ersten Bauabschnitt erfolgt der Abriss der Wohngebäude Hugstetter Straße 58 bis 64, Barbarastraße 9 und 11 und Robert-Koch-Straße 2 bis 10. Sie machen Platz für das generationenübergreifende Wohnquartier, in dem nach dem Entwurf des Frankfurter Architekturbüros Stefan Forster GmbH zehn neue Wohngebäude mit 140 Mietwohnungen und zukunfts-fähigen Grundrissen entstehen, sowie, neben Kinder- und Seniorenbetreuungseinrichtungen, auch diverse Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten. Gut ein Drittel der Wohnungen wird durch das Landeswohnraumförderungsprogramm gefördert und bietet somit preiswerten Wohnraum für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen.

Für die städtebauliche Neugestaltung des Wohnquartiers hatte der Bauverein im vergangenen Jahr in enger Kooperation mit der Stadt Freiburg einen nicht offenen Realisierungswettbewerb ausgelobt, an dem fünfzehn namhafte Architekturbüros beteiligt wurden. Gewonnen hatte den Wettbewerb das Frankfurter Architekturbüro Stefan Forster Architekten GmbH, da es durch seine qualitätsvolle Umsetzung genossenschaftlichen Wohnens rundum überzeugt, und die verbleibenden Bestandsgebäude mit rund 60 Wohnungen sowie den vorhandenen alten Baumbestand in gelungener Weise in den Entwurf einbezogen hatte.

Insgesamt werden 11.600 Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche realisiert, rund 4000 Quadratmeter mehr als zuvor. An der bedarfsgerechten Ausgestaltung des Quartierskonzepts wirkten im Rahmen einer Planungswerkstatt auch Mieter des Bauvereins mit. Die komplette Fertigstellung des neuen Quartiers ist für 2017 vorgesehen.

Bauverein Breisgau eG
Reinhard Disch
Zähringer Straße 48
D - 79108 Freiburg
Telefon 0 76 1 - 5 10 44-37
Fax 0 76 1 - 5 10 44-91
info@bauverein-breisgau.de

Der Rückbau weiterer Häuser erfolgt in einem zweiten Bauabschnitt 2015. Da die Stadt Freiburg seit Monaten nach Unterbringungsmöglichkeiten für die eintreffenden Flüchtlinge sucht, waren Bürgermeister Ulrich von Kirchbach und Werner Hein, Leiter des Amtes für Wohnraumversorgung, mit der Anfrage an den Bauverein herangetreten, die leerstehenden Wohnungen bis zum geplanten Abbruch der Stadt Freiburg zur Verfügung zu stellen. Der Bauverein war gern bereit, diesem Wunsch nachzukommen. „Gemäß Vereinbarung“, so Bürgermeister Ulrich von Kirchbach, „sollen die Menschen aus den Krisengebieten im Rahmen der Fürsorgepflicht der Stadt Freiburg umfassend betreut werden“. Ohnehin hatte der Bauverein bereits sieben der leer stehenden Wohnungen an die OASE, das städtische Zentrum für wohnungslose Menschen, zur vorübergehenden Nutzung vergeben.

Rückbau später, damit
Flüchtlinge unterbracht
werden können

Karina Mrowetz

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

Gebäude/Umfeld

Wohnen in Berlins Mitte boomt weiterhin – Neubaumieten liegen zwischen von 9 und 27 Euro pro Monat

Höherwertiges Wohnen in Berlins Mitte erfreut sich ungebremster Nachfrage, wie die formart GmbH & Co. KG derzeit beim Vertrieb ihres Wohneigentumsprojektes „Chaussee 121“ in Berlin-Mitte feststellen kann. Sämtliche Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten sind vor Fertigstellung bereits verkauft. In der Chausseestraße 37 läuft bereits der Vertrieb für ein weiteres Neubauprojekt: das „The Mile!“ mit insgesamt 270 Wohneinheiten.



Visualisierung TheMile;
Foto Volumesnatcher

„Sowohl Kapitalanleger als auch Eigennutzer suchen derzeit in der begehrten Mitte-Lage Möglichkeiten zum Immobilienkauf“, sagt Benjamin Röhrborn, formart Niederlassungsleiter Berlin-Brandenburg. „Berlin als Bundeshauptstadt erlebt eine enorme Attraktivitätssteigerung aufgrund neu entstehender qualitativer Arbeitsplätze. In Konsequenz ist in den letzten drei Jahren die Einwohnerzahl um rund 45.000 Personen pro Jahr gestiegen. Diesen Trend haben wir frühzeitig erkannt und uns Grundstücke gesichert. formart ist seit dem Jahr 2010 in Berlin und Potsdam mit Wohnungsentwicklungen aktiv. Die bereits realisierten und in der Umsetzung befindlichen Projekte verfügen über ein Investitionsvolumen von rund 200 Millionen Euro. Weitere Grundstücksankäufe befinden sich in der Vorbereitung. Damit schaffen wir nicht nur dringend benötigten Wohnraum, sondern stärken durch unsere Aufträge auch maßgeblich das regionale Handwerk“, so Röhrborn weiter.

Die Preise für Eigentumswohnungen sind von 2012 zu 2013 laut GSW WohnmarktReport berlinweit um etwa 9,6 Prozent gestiegen. In Berlin Mitte kosteten Wohnungen im Jahr 2013 im Schnitt rund 3.500 Euro pro Quadratmeter – im höherwertigen Segment knapp 6.000 Euro. Die Quadratmetermieten für Neu-

Berlins Einwohnerzahl steigt jährlich um rund 45.000 Personen

bauprojekte liegen im Bezirk Mitte zwischen 9 und 27 Euro pro Monat. In der Chausseestraße verlangten Vermieter im vergangenen Jahr im Durchschnitt 16,67 Euro pro Quadratmeter für hochwertige Wohnungen. Die Nachfrage in der Chausseestraße und Umgebung wird auch insbesondere durch den Umzug der Mitarbeiter des Bundesnachrichtendienstes generiert.

Durchschnittsmieten für hochwertige Wohnungen liegen bei 16,67 Euro pro qm

Thomas Rücker

Informationen zum Projekt „Chaussee 121“, Chausseestraße 121

Das im Oktober 2012 begonnene Projekt wird im Sommer 2014 fertig gestellt. Entstehen werden 91 hochwertige Wohnungen zwischen 37 und 141 Quadratmetern Wohnfläche sowie vier mittelgroße Gewerbeeinheiten und 35 Pkw- sowie 178 Fahrradstellplätze. Im Durchschnitt liegt der Kaufpreis pro Quadratmeter bei 3.992 Euro. Das Investitionsvolumen bei diesem Projekt liegt bei 28 Millionen Euro.

Im Durchschnitt liegt der Kaufpreis pro Quadratmeter bei 3.992 Euro

Informationen zum Projekt „The Mile!“, Chausseestraße 37

Der Baubeginn ist im Herbst 2014 und die Fertigstellung ist für Ende 2016 geplant. Die Erdarbeiten schreiten bereits voran. Gebaut werden zirka 270 Wohnungen, eine Mischung aus hochkompakten Studios ab zirka 34 Quadratmetern, einem Spektrum effizienter Apartmentlösungen, bis hin zu Penthousewohnungen mit zirka 150 Quadratmetern oder auch Maisonette-Konzepten. Weiterhin sind auch hier 3 Gewerbeeinheiten sowie Pkw- und Fahrradstellplätze geplant. Der Kaufpreis für eine 75 Quadratmeter Wohnung im 4. OG liegt beispielsweise bei 350.500 Euro. Hier liegt das Investitionsvolumen bei 92 Millionen Euro. Weitere Informationen unter: www.themile-berlin.de.



ERDGAS UND STROM FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Die DEH Deutsche Energiehandels GmbH bietet Wohnungswirtschaftskunden entscheidend mehr: Abrechnungs- und Preissysteme, die die Marktmöglichkeiten optimal nutzen. Dazu die Wahl zwischen Öko- und Preisvorteilsprodukten. Und außerdem eine persönliche Betreuung, die jeweils auf die individuellen Bedürfnisse eingeht.

Angleichung der Laufzeiten unterschiedlicher Standorte? Stichtagsgenaue Abrechnung innerhalb eines vorgegebenen Kurzzeitkorridors? **Aber gerne doch!**

Sprechen Sie mit uns, lassen Sie sich beraten und noch heute ein individuelles Versorgungsangebot erstellen.

DEH
Deutsche Energiehandels GmbH

DEH Deutsche Energiehandels GmbH
Industrie-Str. 9 • 78224 Singen
Tel. (07731) 5900-1900
info@deh-wohnungswirtschaft.de
www.deh-wohnungswirtschaft.de



Führung/Kommunikation

In Großstädten werden immer mehr Gebiete zu Milieuschutzgebieten erklärt. Falsche Impulse schreibt IVD-Vizepräsident Jürgen Michael Schick

Freud und Leid liegen für Vermieter oft nah beieinander. Wer in beliebten Wohngebieten wie Berlin-Kreuzberg Wohnimmobilien vermietet, muss sich über mangelnde Nachfrage in der Regel nicht beklagen, stößt aber bei Modernisierungen immer häufiger auf Verbote und Einschränkungen, die seine Renditeerwartungen schmälern können. In deutschen Großstädten werden immer mehr Gebiete zu sogenannten Milieuschutzgebieten erklärt. Durch zu hohe Mieten sollen die Anwohner vor Verdrängung bewahrt – auch unter dem Begriff Gentrifizierung bekannt – und die Vielfalt der ansässigen Wohnbevölkerung erhalten werden. Das Problem: Die Politik setzt damit an der falschen Stelle an. Milieuschutz erreicht nicht immer sein Ziel, das Mietwachstum zu bremsen und so die Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Er kann unter Umständen sogar aktiv zu deren Verdrängung beitragen.



Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des IVD

Den gesetzlichen Rahmen für den Milieuschutz bildet die sogenannte Erhaltungssatzung im Baugesetzbuch. Gemeinden können sie für Gebiete erlassen, deren soziale Zusammensetzung sie durch Gentrifizierung bedroht sehen. Wird die Erhaltungssatzung erlassen, sind bauliche Veränderungen, Nutzungsänderungen und Abrisse von Gebäuden genehmigungspflichtig. Umnutzungen von Wohn- in Gewerberäume werden häufig nicht erlaubt, ebenso wie die Zusammenlegung von mehreren kleinen zu einer großen Wohnung. Bei Modernisierungen gilt: Genehmigt werden nur solche Maßnahmen, die einer Wohnung zum „zeitgemäßen Ausstattungsstandard“ verhelfen. Auf diesem Wege sollen Luxussanierungen vermieden werden, die Mietsteigerungen nach sich ziehen könnten. Unter „Luxussanierung“ fallen paradoxerweise bereits die Installation eines zweiten Bades, einer Fußbodenheizung in der Wohnung oder der Einbau eines zweiten Balkons.

Energiesparende Fußbodenheizung schon „Luxus“

Was in den Ohren vieler plausibel klingen mag, ist jedoch nicht zu Ende gedacht. Denn es ist nicht allein die hochwertige Ausstattung einer Wohnung, die deren Miete steigen lässt. Verantwortlich dafür ist vor allem die Nachfrage nach dieser Wohnung. Auch wenn in beliebten innerstädtischen Gebieten Luxussanierungen unterbleiben, bedeutet das nicht zwangsläufig ein Ende des Mietpreisanstiegs. Ebenfalls zu bedenken: Um bestimmte Straßen

und Plätze zum Milieuschutzgebiet erklären zu können, muss erst festgestellt werden, dass die Bevölkerung von Verdrängung bedroht ist. Doch das Das ist in der Regel erst dann möglich, wenn bereits Verdrängung stattgefunden hat. Bis die Satzung erlassen ist und Wirkung zeigt, ist es meist schon zu spät und weitere Bewohner haben die Innenstadtbezirke verlassen.

Daneben stellt sich die Frage, ob es überhaupt im Sinne der ansässigen Wohnbevölkerung ist, den Einbau eines zweiten Bades oder Aufzugs oder aber die Zusammenlegung zweier kleiner Wohnungen zu einer großen Wohnung zu verhindern. In den schätzenswerten Kiezen leben in der Regel viele Familien und ältere Menschen. Diese Gruppen haben ein ausgeprägtes Interesse an große beziehungsweise barrierefreie Wohnungen. Die Schaffung von Wohnraum dieser Art zu verhindern, um diese Gruppen zu schützen, ist ein Widerspruch in sich.

Die Erhaltungssatzung mag in einigen wenigen Fällen dazu beitragen, die Verdrängung der Wohnbevölkerung zu verlangsamen. Doch steigende Mieten kann sie nicht aufhalten. Um ein zu starkes Mietwachstum langfristig abzubremsen, hilft nur Wohnungsneubau. Dass sich der Mietanstieg innerhalb der vergangenen Monate – bei gleichzeitig anziehendem Neubau – verlangsamt hat, bestätigt diese Ansicht. Um den Bedarf an Wohnraum insbesondere in den Metropolen zu decken, brauchen wir langfristig noch mehr Investitionen in den Neubau. Bis dieser Wirkung zeigt, sind Maßnahmen der Politik gefragt: Wir brauchen mehr finanzielle Unterstützung für ältere Menschen und Familien, damit sie ihre Mieten zahlen und in ihren Wohnungen bleiben können. Das wäre ein wirkungsvollerer und nachhaltigerer Milieuschutz.

Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des IVD

Erhaltungssatzung bremst keine Mieterhöhungen, dies schafft nur Neubau

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

primacom.de
fernsehen · internet · telefon

Führung/Kommunikation

Streitfall im Treppenhaus – Schuhregale verboten, Rollatoren erlaubt, was ist zu tun, Herr Hitpaß

Hausflure und Treppen sind für die Mieter eines Hauses ein wichtiger Teil ihres Wohnumfeldes. Sie dienen als Zugang zu den Wohnungen und im Falle eines Feuers als erster Rettungsweg, so das VG Düsseldorf (Az. 25 K 7918/08). Hausflure und Treppen sind Gemeinschaftsflächen. Dennoch betrachten viele Mieter sie als Teil der eigenen Wohnung. Sie stellen dort Kinderwagen, Garderoben oder Schuhregale auf. Damit versperren sie oft den Weg. Ärger mit dem Vermieter und Mitmietern ist damit programmiert.



Peter Hitpaß Fotov vnw

Grundsätzlich sind Garderoben, Schuhe, Schränke, Gardinen, Bilder oder Blumenkübel nicht im Treppenhaus erlaubt, so das OLG Hamm in seinem Beschluss vom 4. Dezember 2008 (Az. 15 Wx 198/08). Sie gehören in die Wohnung. Das Abstellen von Fahrrädern im Treppenhaus ist grundsätzlich nicht zulässig, weil Treppenhäuser dem ungestörten Begehen dienen und im Notfall als Fluchtweg freizuhalten sind, so das AG Hannover (Az: 71 II 547/05). Der Mieter muss ein ohne Genehmigung des Vermieters im Treppenhaus aufgehängtes Bild entfernen, so das AG Köln (Az: 220 C 27/11). Darauf weist der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hin. Ein Kinderwagen darf nach Auffassung des LG Berlin (Az. 63 S 487/08) im Treppenhaus abgestellt werden. Der Vermieter muss das Abstellen eines zusammengeklappten Rollators neben der Haustüre dulden, so das AG Recklinghausen (Az: 56 C 98/13).

VNW-Pressesprecher Dr. Peter Hitpaß: „Flure und Treppen dienen allen Bewohnern gemeinsam. Deshalb sind hier gegenseitige Rücksichtnahme und eine vorherige Abstimmung mit dem Vermieter erforderlich. Entscheidend dabei sind die Platzverhältnisse. So muss der Fluchtweg frei bleiben. Auch müssen die Mitmieter zu ihrem Briefkasten gelangen können.“

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.

Dr. Peter Hitpaß

WIR VERBINDEN WERTSCHÖPFUNG
MIT WERTSCHÄTZUNG!

STOLPUNDFRIENDS
Die Markenmacher für die Wohnungswirtschaft. Seit 1989.



Führung/Kommunikation

Was können Wohnungsunternehmen von Lego lernen, Herr Stolp?

Lego fasziniert Kinder seit über 50 Jahren. Kein Wunder: Denn dank des modularen Prinzips können sie aus den gleichen Steinchen völlig unterschiedliche Welten erschaffen. Erfolgreiche Industrie-Unternehmen haben die Vorteile des Lego-Prinzips längst erkannt. In der Wohnungswirtschaft – und bei ihren Dienstleistern – gibt es ebenfalls vielversprechende Ansätze, die in dieselbe Richtung zielen. In der Modularisierung von Produkten und Dienstleistungen steckt jedoch noch viel Potenzial, meint Kay Stolp, Inhaber und Geschäftsführer der Marketing-Gesellschaft STOLPUNDFRIENDS aus Osnabrück.



Das Lego-Prinzip: Erfolgreich in der Industrie – mit viel Potenzial für die Wohnungswirtschaft.

unterschiedlichen Elemente beinahe beliebig – und mit relativ geringem Aufwand – miteinander kombiniert werden. Aber auch in Service und Verwaltung sind Ansätze von Modularisierung zu beobachten: Die Arbeit mit Textbausteinen in der Mieterkommunikation beispielsweise ist weit verbreitet und äußerst sinnvoll. Denn so treten alle Mitarbeiter einheitlich nach außen auf und das Grübeln über die passende Formulierung entfällt. Mit wenigen Klicks entstehen passende, individuelle Anschreiben.

„In der ZEIT erschien kürzlich ein lesenswerter Artikel über die Modularisierung als Erfolgsprinzip von Industrieunternehmen. Ein Beispiel dafür ist VW: Der zweitgrößte Autokonzern der Welt schafft es, seinen zwölf Fahrzeug-Marken einen eigenständigen Charakter zu verleihen und dennoch erhebliche Synergie-Effekte zu realisieren. Dieser Erfolg beruht zum großen Teil auf dem Baukastenprinzip, nach dem die Fahrzeuge konstruiert werden: Bewährte Lenkungen, Achsen und weitere Bauteile kommen modell- und markenübergreifend zum Einsatz. Möglich wird das durch das Lego-Prinzip, also dadurch, dass die Schnittstellen der Bauteile gleich konstruiert sind – so wie bei Lego die Noppen stets gleich groß sind und den gleichen Abstand haben.

Der große Vorteil: Abläufe können standardisiert werden, was die Qualitätssicherung erleichtert und Kosten spart. Und vor allem: Das Unternehmen bleibt flexibel. Wie Legosteine können die Module miteinander kombiniert werden. Solange die Schnittstellen gleich konstruiert sind, ist die Erneuerung einzelner Elemente problemlos möglich. Angepasste Modellvarianten und individuelle Kundenwünsche können so schnell und einfach umgesetzt werden.

Auch manche Wohnungsunternehmen machen sich das modulare Prinzip bereits zunutze, oft, ohne sich dessen bewusst zu sein. Ein Beispiel dafür sind feste Ausstattungs-Standards für Wohnungen. Einmal definiert, können die

Kommunikation mit Erfolg dank eines Baukastenprinzips



Marketing-Experte Kay Stolp schaut über den Tellerrand: Auf der Suche nach Trends aus anderen Wirtschaftszweigen, die sich auf die Wohnungswirtschaft übertragen lassen.

Auch wir bei STOLPUNDFRIENDS nutzen das modulare Prinzip. Möglich ist dies vor allem aufgrund unserer Spezialisierung auf die Wohnungswirtschaft. Wir kennen die „Schnittstellen“ bei den Wohnungsunternehmen, wissen, worauf es in der Branche ankommt. So profitieren insbesondere kleinere Wohnungsunternehmen beispielsweise von bewährten Basis-Layouts für ihre Mieter- und Mitglieder Magazine sowie für ihre Geschäftsberichte. Mit relativ geringem Aufwand können diese dann auf das jeweilige Corporate Design und die speziellen Anforderungen unserer Kunden angepasst werden.

Sowohl in der Wohnungswirtschaft als auch bei den Angeboten ihrer Dienstleister ist das Potenzial der Modularisierung noch längst nicht ausgeschöpft. So bietet sich gerade für Unternehmen aus der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft an, etwa im Bereich des altersgerechten Wohnens Grundstandards für die unterschiedlichen Zielgruppen zu definieren. Sowohl technische Lösungen als auch Dienst-

Leistungsangebote lassen sich zu sinnvollen Paketen schnüren, die je nach Bedarf unterschiedlich kombiniert werden können. So werden die Leistungen des Unternehmens für Mieter und Mitarbeiter nachvollziehbarer. Besonders großes Potenzial zur Modularisierung sehe ich für nachhaltige Wohnungsunternehmen in der Kommunikation. Presseverteiler, Mietermagazin, Website/Online-Magazin, Facebook-Auftritt: Häufig werden diese Kanäle mit ähnlichen Inhalten bespielt. Doch nicht immer werden die möglichen Synergien dabei ausgeschöpft. Mit einem klugen Konzept können Inhalte so generiert werden, dass sie mit wenigen Klicks an die Eigenheiten der jeweiligen Kanäle angepasst und effektiv über sie verbreitet werden können. Zugegeben: Es gibt dabei eine Menge zu beachten. Nicht jede Headline, die im Printmedium funktioniert, funktioniert auch online. Dasselbe gilt auch für die Inhalte an sich: Auf Facebook macht man keine Kreuzworträtsel, um nur ein Beispiel zu nennen. Doch wer die medienspezifischen Anforderungen kennt, kann diese von Anfang an berücksichtigen – und beim Schreiben des Mietermagazin-Artikels die Online-Publikation gleich mitdenken. So kann aus der verworfenen Magazin-Headline ein passender Teaser für Facebook werden.

Was für Inhalte gilt, gilt auch für die Gestaltung: Werden die Grundregeln für den optischen Auftritt eines Unternehmens einmal in einem Corporate-Design-Handbuch festgelegt, können sie danach relativ mühelos auf unterschiedliche Formate angewendet werden – es werden einfach einzelne Bausteine ausgetauscht. So wird nicht nur der Wiedererkennungswert erhöht, auch der Zeitaufwand für die Abstimmung der Gestaltung wird langfristig deutlich verringert.

Ich bin überzeugt: Das Potenzial des modularen Prinzips ist für die Wohnungswirtschaft und ihre Dienstleister noch längst nicht ausgereizt. Zum Abschluss noch ein kleiner Tipp von einem Familienvater, der das Lego-Prinzip auch aus dem Privatleben kennt: Sorgen Sie dafür, dass Ihre Mitarbeiter und Kollegen niemals einzelne Bausteine auf dem Fußboden herumliegen lassen: Denn das kann schmerzhaft sein!“

Auf Facebook macht man keine Kreuzworträtsel, um nur ein Beispiel zu nennen

Kay Stolp



Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Führung/Kommunikation

Das sagt das Finanzamt, wenn Belege verloren gehen . . .

Ohne Belege lassen die Finanzbehörden in der Regel keinen Kostenabzug zu. Doch in Ausnahmefällen dürfen Steuerzahler auf Eigenbelege zurückgreifen. Was dabei zu beachten ist. Manchmal ist es wie verhext. Es sind steuerlich abziehbare Kosten entstanden, aber kein Beleg ist auffindbar. Entweder hat man beim Kauf vergessen, sich einen Quittung aushändigen zu lassen, oder eine Rechnung ist im Papierwust verloren gegangen. Ohne Originalbelege stehen Privatleute und Unternehmen vor einem Problem. Das Steuerrecht schreibt vor, dass berufliche oder betriebliche Aufwendungen nachgewiesen werden müssen. Ausgenommen sind allein Kostenpositionen, für die Pauschalen gelten. In allen anderen Fällen gilt nach dem Grundsatz der ordnungsgemäßen Buchführung „Keine Buchung ohne Beleg“.

Ohne Originalbeleg ist der steuerliche Kostenabzug nicht zwangsläufig verbaut, betont der Bundesverband der Bilanzbuchhalter und Controller e.V. (BVBC). In Ausnahmefällen dürfen Steuerzahler ersatzweise Eigenbelege ausstellen. Dabei ist allerdings Vorsicht geboten, denn es sind strenge Bedingungen zu erfüllen. „Steuerzahler sollten Eigenbelege sehr sorgfältig ausstellen“, rät Uta-Martina Jüssen, Mitglied im Präsidium des BVBC. „Sie werden nur anerkannt, wenn die Ausgaben betrieblich oder beruflich notwendig und in ihrer Höhe glaubwürdig sind.“ Auch wenn der Fiskus für Eigenbelege keine spezielle Form vorschreibt, sollten Steuerzahler systematisch vorgehen. Aus dem Eigenbeleg sollten der Zweck der Ausgabe, der genaue Betrag, das Datum der Zahlung, der Zahlungsempfänger und das Datum der Belegerstellung hervorgehen. Die Richtigkeit der Angaben ist mit eigenhändiger Unterschrift zu bestätigen.

Eigenbelege wecken naturgemäß schnell das Misstrauen der Finanzbeamten. Im Zweifelsfall sollten Steuerzahler noch zusätzliche Angaben machen, um den Sachverhalt zu erläutern. Andernfalls drohen zeitraubende Nachfragen der Finanzbehörden oder sogar eine Streichung der Ausgaben. „Die Finanzbehörden erkennen Eigenbelege nur als Notlösung an“, betont BVBC-Expertin Jüssen. „Je ordentlicher die Buchführung und je plausibler der Grund für das Fehlen eines Belegs ist, desto eher wird das Finanzamt den Beleg akzeptieren.“ Unproblematisch sind in der Regel alle Eigenbelege für Kleinbeträge bis zu 150 Euro brutto. Dies gilt insbesondere für Zahlungen, die über ein Konto erfolgt sind. Schließlich existiert dann ein Bankauszug als Nebenbeleg. Schwieriger sind Barzahlungen. In diesen Fällen sind die Eigenbelege möglichst um weitere Nachweise zu ergänzen. Fehlt etwa eine Portoquittung, kann eine Kopie des Briefes oder Pakets die entstandenen Kosten untermauern. Einige Kleinausgaben lassen sich ohnehin nur per Eigenbeleg steuerlich geltend machen, denn dafür wird in der Regel keine Quittung ausgestellt. Dazu zählen etwa Trinkgelder oder Garderobengebühren.

Der Gesetzgeber sieht zwar keine Höchstgrenze für Eigenbelege vor, doch je höher die Summe ist, desto kritischer werden Finanzbeamte den Vorgang hinterfragen. Bei größeren Ausgaben sind Eigenbelege kaum sinnvoll. Steuerzahler sollten sich einen Ersatzbeleg beschaffen und auf diesem den Verlust des Originalbelegs festhalten. Damit gehen sie Auseinandersetzungen mit den Finanzbehörden aus dem Weg und erhalten einen wichtigen Beleg für den Gewährleistungsfall.

Für Unternehmen ist die Anforderung von Ersatzrechnungen besonders dringlich. Denn das Umsatzsteuerrecht fordert eine ordnungsgemäße Rechnung mit ausgewiesener Umsatzsteuer. Mit Eigenbelegen ist grundsätzlich kein Vorsteuerabzug möglich. Schnell lassen Unternehmen hohe Vorsteuerbeträge liegen. „Eigenbelege sollten immer nur als Notlösung in Frage kommen“, betont BVBC-Expertin Jüssen.

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 im Finanz- und Rechnungswesen 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.

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

Führung/Kommunikation

Wann dürfen Arbeitgeber Überstunden anordnen?

Schnell sorgen Überstunden für Streit zwischen Arbeitnehmer und Arbeitgeber. Dabei lassen sich viele Auseinandersetzungen von vornherein vermeiden. Von welchen Regelungen beide Seiten profitieren. Urlaubszeit, Krankheitswelle oder Terminauftrag: Schnell kann es zu Personalengpässen in Unternehmen kommen. In diesen Fällen erwarten Arbeitgeber von ihren Mitarbeitern vielfach Überstunden, um ein erhöhtes Arbeitsaufkommen zu kompensieren. Doch Vorsicht: Überstunden bergen ein erhebliches Konfliktpotenzial, warnt die Wirtschaftskanzlei WWS aus Mönchengladbach. Nicht selten kommt es zu Streitigkeiten, die oft vor dem Arbeitsgericht enden. Unternehmen sind gut beraten, für Überstunden im Vorhinein klare Bedingungen zu vereinbaren.

Viele Arbeitnehmer erdulden Überstunden, ohne dass hierfür eine rechtliche Grundlage existiert. Das Recht Überstunden anzuordnen, muss im Arbeitsvertrag, Tarifvertrag oder einer Vereinbarung mit dem Betriebsrat verankert sein. „Ohne vertragliche Regelung dürfen Arbeitgeber nur in betrieblichen Notfällen Überstunden anordnen“, betont Rebekka De Conno, Rechtsanwältin der WWS. „Dazu zählen geschäftskritische Ereignisse wie Brand- oder Sturmschäden. Allgemeine Personalengpässe hingegen rechtfertigen keine Überstunden.“

Unternehmen sollten möglichst schon im Arbeitsvertrag eine Überstundenklausel aufnehmen. Davon profitieren Arbeitgeber und Arbeitnehmer: Sie haben von Anfang an Klarheit, wann und zu welchen Konditionen Überstunden oder auch Sonn- und Feiertagsarbeit anfallen können. Ziel sollte sein, Überstunden für Arbeitgeber und Arbeitnehmer gleichermaßen attraktiv zu machen. Firmen können etwa durch entsprechende Vertragsklauseln regeln, dass ein bestimmtes Überstundenkontingent mit dem Fixgehalt abgegolten wird und darüber hinaus gehende Überstunden durch Freizeit ausgeglichen werden. Reizvoll für Arbeitnehmer sind Überstundenzuschläge von bis zu 25 Prozent, die am Monatsende die Gehaltszahlung spürbar aufbessern. Besonders vorteilhaft sind Lohnzuschläge für Überstunden an Sonn- und Feiertagen sowie in der Nacht: Hier fallen innerhalb bestimmter Grenzen keine Steuer- und Sozialversicherungsabgaben an. Eine weitere attraktive Option sind Jahresarbeitszeitkonten die Arbeitnehmern erlauben, ihre Überstunden anzusparen und zu einem persönlichen Wunschtermin abzubauen.

Wie viele unbezahlte Überstunden dürfen monatlich anfallen? In dieser Frage besteht keine Rechtssicherheit. Die Gerichte halten bei einer 40-Stunden-Woche zwei bis acht Stunden pro Woche für angemessen. „Maßgeblich für die Zahl der unbezahlten Überstunden ist vor allem die Gehaltshöhe“, weiß WWS-Rechtsanwältin De Conno. Wer überdurchschnittlich verdient, muss für sein Bruttogehalt tendenziell auch mehr Überstunden leisten.

Die laufende Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts (z. B. BAG, Az. 5 AZR 765/10) mahnt zu Weitblick bei der Ausgestaltung der Vergütungsregelung. Schon kleine Fehler können weitreichende Folgen haben. „Eine allgemein gehaltene Klausel, wonach mit dem Monatslohn alle Überstunden abgegolten werden, ist in der Regel unwirksam“, warnt WWS-Expertin De Conno. Der Arbeitsvertrag muss eindeutig definieren, wie viele Überstunden für welche Aufgaben in welchem Zeitraum anfallen und wie viele Überstunden durch das Fixgehalt abgegolten sein sollen. Generell sollten Arbeitgeber im Arbeitsvertrag die Anzahl der möglichen Überstunden ohne extra Vergütung nicht zu hoch ansetzen, damit die Klausel nicht unverhältnismäßig wird. Eine fehlende oder unwirksame Vergütungsregelung kann für Arbeitgeber teuer werden. Dann nämlich müssen Firmen geleistete Überstunden stets vergüten, wenn die zusätzliche Arbeit nur gegen eine Vergütung zu erwarten ist. Davon ausgenommen sind nur Arbeitnehmer, die mit ihrem Jahresgehalt über der Beitragsbemessungsgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung liegen.

Überstunden sind ein komplexes Thema. Unternehmen sollten frühzeitig rechtlichen Rat einholen, um tragfähige Lösungen zu finden. Idealerweise sind Überstunden kein Ärgernis, sondern eine Win-win-Situation für Arbeitgeber und Arbeitnehmer.

Über die WWS-Gruppe:
Die WWS ist eine überregional tätige, mittelständische Wirtschaftsprüfungs-, Steuerberatungs- und Rechtsberatungskanzlei. Sie ist an drei Standorten am Niederrhein vertreten (Mönchengladbach, Nettetal, Aachen). Rund 130 Mitarbeiter entwickeln interdisziplinäre Beratungslösungen mit ganzheitlichem Anspruch. Die WWS-Gruppe besteht aus der WWS Wirtz, Walter, Schmitz GmbH, der Partnerschaftsgesellschaft Wirtz, Walter, Schmitz & Partner und der Dr. Schmitz-Hüser WWS GmbH.

Quelle: WWS Wirtz, Walter, Schmitz GmbH, www.wws-gruppe.de

Führung/Kommunikation

Berlin: Vandalismus Prävention zahlt sich aus – Schäden auf dem niedrigsten Stand seit 20 Jahren

Die Vandalismus-Schäden in Berlin sind auf ihrem niedrigsten Stand seit fast 20 Jahren. Das ergab eine aktuelle Auswertung von Erhebungen, die der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. seit 1997 zu diesem Thema unter seinen Mitgliedsunternehmen durchführt. Demnach lagen ihre Aufwendungen für die Beseitigung von Graffiti und anderen Schäden 2013 bei nur noch knapp einem Viertel des Wertes von 1997. „Wir werten den stark rückläufigen Vandalismus als Zeichen dafür, dass sich die Menschen mit Berlin identifizieren“, so BBU-Vorstand Maren Kern.



Regelmäßige Reinigung beugt Vandalismus durch Graffiti vor. Foto Niederberger-Gruppe

„Die sinkenden Vandalismus-Schäden sind ein Spiegel der positiven Entwicklung Berlins. Die Berlinerinnen und Berliner fühlen sich der Stadt und guten Nachbarschaften verbunden. Das ist auch eine Folge der hohen Investitionen der Wohnungsunternehmen in lebenswerte Quartiere“, erläuterte Kern weiter.

2013 Kosten von gut 1,7 Millionen Euro

Verursachten Vandalismus-Schäden den Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen 1997 noch Kosten von rund 7,1 Millionen Euro, so sank dieser Wert bis 2013 auf 1,7 Millionen Euro. Das entspricht einem Rückgang um fast 76 Prozent. Von 2012 (2,1 Millionen Euro) zu 2013 lag der Rückgang bei über 17 Prozent. Kern: „Die Wohnungsunternehmen setzen darauf, durch die zügige Beseitigung von Schäden Nachahmer abzuhalten. Das zahlt sich aus.“

Wer ist der BBU?

Unter dem Dach des BBU sind rund 360 öffentliche, genossenschaftliche, private und kirchliche Wohnungsunternehmen in Berlin-Brandenburg vereint. Die BBU-Mitgliedsunternehmen bewirtschaften gut 1,1 Millionen Wohnungen. Das sind rund 40 Prozent aller Mietwohnungen in Berlin und fast 50 Prozent aller Mietwohnungen im Land Brandenburg.

Seit 1997 Schäden von fast 66 Millionen Euro

„Bei allen guten Nachrichten bleibt aber auch die Feststellung, dass Vandalismus unsere Berliner Unternehmen seit 1997 fast 66 Millionen Euro gekostet hat“, unterstrich Kern. Mit diesem Geld hätte nach überschlägiger Rechnung der Bau von fast 1.000 neuen Wohnungen finanziert werden können. Die hohen Kosten machten deutlich, wie wichtig das Thema Vandalismus Prävention bleibe.

Berlin weit vor Brandenburg

Der Vergleich der Zahlen für Berlin und Brandenburg zeigt: Vandalismus ist vor allem ein Problem der Metropole. Den seit 1997 in Berlin aufgelaufenen Kosten von rund 66 Millionen Euro stehen im Land Brandenburg für denselben Zeitraum rund 19,3 Millionen Euro gegenüber. Auch hier ist die Tendenz deutlich rückläufig: 2012 fielen die Schäden erstmals seit 1999 auf unter eine Million Euro pro Jahr. 2013 lagen sie mit rund 0,8 Millionen Euro weniger als halb so hoch wie in Berlin.

Dr. David Eberhart

www.bbu.de



The screenshot shows the homepage of Immobilienpraxis. At the top left is a small image of a red and white apartment building. To its right is the logo 'Immobilienpraxis' in blue, with the tagline 'Rechtsinformationen und Praxiswissen rund um das Thema Immobilien' below it. A horizontal navigation bar contains five green buttons: 'Startseite', 'News', 'Aktualisierung', 'Produktübersicht', and 'Jetzt kaufen'. Below this is a blue banner with the text 'Willkommen'. The main content area features the heading 'Immobilienpraxis Online - die Rechtsdatenbank für die Immobilienbranche'. The text describes the database as offering comprehensive, legally relevant information and practical tips on real estate, totaling over 57,000 pages. It highlights the benefit of improving customer service through expert information and time-saving tools. A price of 19,90 per month including 19% VAT is mentioned. A promotional offer for a 4-week free trial is also present. Contact information for Stefan Kolbe, Product Manager, is provided, including a phone number and an email address. The page footer is a grey bar with the date 'September 2014', page number 'Ausgabe 72', and page number 'Seite 42'.

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

September 2014 Ausgabe 72 Lesen Sie wohnungswirtschaft-heute.de Fakten und Lösungen für Profis Seite 42

Soziales

Frankfurter Kunstprojekt macht Hausfassade mit markantem Zeichen gegen Rassismus – Anthony Yeboah als Motivgeber

„Wir schämen uns für alle, die gegen uns schreien“ – schon von weitem sind das Statement von Anthony Yeboah sowie sein Konterfei an der Hauswand in der Frankfurter Melibocusstraße 86 zu sehen. Das Gebäude in Niederrad, das zum Bestand der Nassauischen Heimstätte gehört, befindet sich in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhofs und ist daher für viele Menschen ein Blickfang. Gemeinsam mit dem Frankfurter Fanprojekt hat Mathias Weinfurter, Student an der Hochschule für Gestaltung in Offenbach, das Kunstwerk erschaffen. Es soll ein nachhaltiges Zeichen für Toleranz und gegen Rassismus setzen. Rund 200 Eintracht-Anhänger sowie zahlreiche prominente Gäste waren nach Frankfurt gekommen, um das überdimensionale Graffito der Öffentlichkeit zu übergeben – darunter auch der ehemalige Spieler der Eintracht Frankfurt, Anthony Yeboah, selbst.



Stolz präsentiert sich Motivgeber Anthony Yeboah vor seinem überdimensionalen Konterfei mit seiner ganz persönlichen Botschaft.

Yeboah: Unverhofft vor Ort

Das Idol der Eintracht-Fans wurde frenetisch bejubelt, als er überraschend persönlich in Niederrad auftauchte. Der ehemalige Bundesliga-Fußballer war eigens aus Ghana angereist, um an der Vernissage teilnehmen zu können. Noch heute genießt der 48-jährige, der zwischen 1990 und 1995 insgesamt 123 Bundesligaspiele absolvierte und 68 Tore für die Eintracht erzielte, absoluten Kultstatus. Stolz posierte er vor seinem 18 mal zehn Meter großen Portrait, das er auch gleich mit seinem Autogramm versah. „Ich war von Beginn an von diesem Projekt begeistert. Ich wünsche mir, dass es zu einer besseren Welt beiträgt“, zeigte sich Yeboah berührt von der Initiative.

Ansprechpartner: Peter Schirra, Leitung Regionalcenter Frankfurt, T. 069 2695778-4010, peter.schirra@naheimst.de; Angela Reisert-Bersch, Leitung Sozialmanagement/Marketing, T. 069 6069 – 1147, angela.reisert@naheimst.de

Bürgermeister Cunitz: „Stadtter für Toleranz“

„Frankfurt am Main ist eine internationale Stadt und bei uns gibt es keinen Platz für Rassismus. Das dies so bleibt, ist kein Selbstläufer. Umso wichtiger ist es, dass wir immer wieder deutliche Zeichen setzen. An dieser Hausfassade der Nassauischen Heimstätte in Niederrad fahren täglich hunderte von Zügen und S-Bahnen

vorbei. Jeder, der vom Flughafen in die Stadt fährt oder umgekehrt, sieht diese Wand mit ihrer Botschaft. Es wirkt wie ein ‚Stadtter für Toleranz‘. Insbesondere hat mich gefreut, dass dieses Kunstprojekt als Initiative aus der Fan-Szene der Eintracht Frankfurt selbst entstanden ist und in der Nassauischen Heimstätte, dem Fanprojekt Frankfurt und dem Eintracht-Museum hilfsbereite Partner gefunden hat“, erklärte Bürgermeister Olaf Cunitz anlässlich der Übergabe. „Diese ‚Graswurzelinitiativen‘ sind mindestens so bedeutsam und erfolgreich, wie alle offiziellen Aktionen der Stadt zu diesem Thema“, so der Stadtplanungsdezernent weiter.

Graffito schafft Aufmerksamkeit

Die Nassauische Heimstätte hat in der Vergangenheit bereits an anderen Standorten Wandflächen an ihren Häusern für soziale Graffiti-Projekte zur Verfügung gestellt. „Das Frankfurter Fanprojekt und die Nassauische Heimstätte vereint das Bekenntnis zu Toleranz sowie gegen Rassismus und Diskriminierung. Als Wohnungsunternehmen, das selbst Mietern aus über 100 Nationen ein Zuhause bietet, freuen wir uns, ein Kunstprojekt zu unterstützen, das ein weit sichtbares Zeichen für Integration und Toleranz setzt“, bekennt Dr. Constantin Westphal, innerhalb der Geschäftsführung für die Immobilienbewirtschaftung zuständig.

Ein weit sichtbares Zeichen für Integration und Toleranz setzt

Entwurf überzeugte

Mit seinem Konzept beeindruckte Mathias Weinfurter: Er ist der Gewinner des „im gedächtnis bleiben“-Preises der Frankfurter Fan-Förderung, der seit 2013 an Initiativen gegen Rassismus, Antisemitismus und Fremdenfeindlichkeit verliehen wird. „Den Plan, ein Haus mit dem Abbild Yeboahs zu versehen, hatte ich schon lange“, so der 25-jährige Künstler. Der passende Schriftzug, der nun in großen Lettern auf der Hauswand prangt, stammt aus einem offenen Brief, mit dem sich Anthony Yeboah, einer der ersten schwarzen Fußballer der Bundesliga, gemeinsam mit Anthony Baffoe und Souleyman Sané 1990 gegen Rassismus in deutschen Fußball-Stadien wehrte. Sein Konterfei soll stellvertretend für alle Menschen stehen, die aufgrund ihrer Hautfarbe in Deutschland diskriminiert wurden und werden. Denn auch 24 Jahre später hat das Thema immer noch nicht an Aktualität verloren...

Arbeit gegen Rassismus ist immer noch aktuell

Peter Schirra
Angela Reisert-Bersch

WIR VERBINDEN WOHNUNGS-
UNTERNEHMEN MIT MIETERN!

STOLPUNDFRIENDS
Die Markenmacher für die Wohnungswirtschaft. Seit 1989.

KUNDENMAGAZINE | MITARBEITERMAGAZINE | NEWSLETTER

www.stolpundfriends.de

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



Sozialmanagement

Die FLÜWO-Verhaltensfibel – Eine Gebrauchsanleitung für gute Nachbarschaft

Gemeinsam mit einer Gruppe von Mietern hat die FLÜWO Bauen Wohnen eG „Eine Gebrauchsanleitung für gute Nachbarschaft“ entwickelt. Die FLÜWO-Verhaltensfibel gibt in Anlehnung an die Hausordnung Tipps und Empfehlungen rund um das Mietverhältnis und ein harmonisches Zusammenleben unter Nachbarn. Toleranz und Rücksichtnahme statt starrer Regeln Die Hausordnung ist ein wichtiges Regelwerk, um das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft zu erleichtern. In der FLÜWO-Hausordnung als Bestandteil des Mietvertrags sollen bewusst nur die wichtigsten Themen angesprochen werden, zumal eine gute Nachbarschaft besonders von Toleranz und Rücksichtnahme und nicht von starren Regeln geprägt ist.



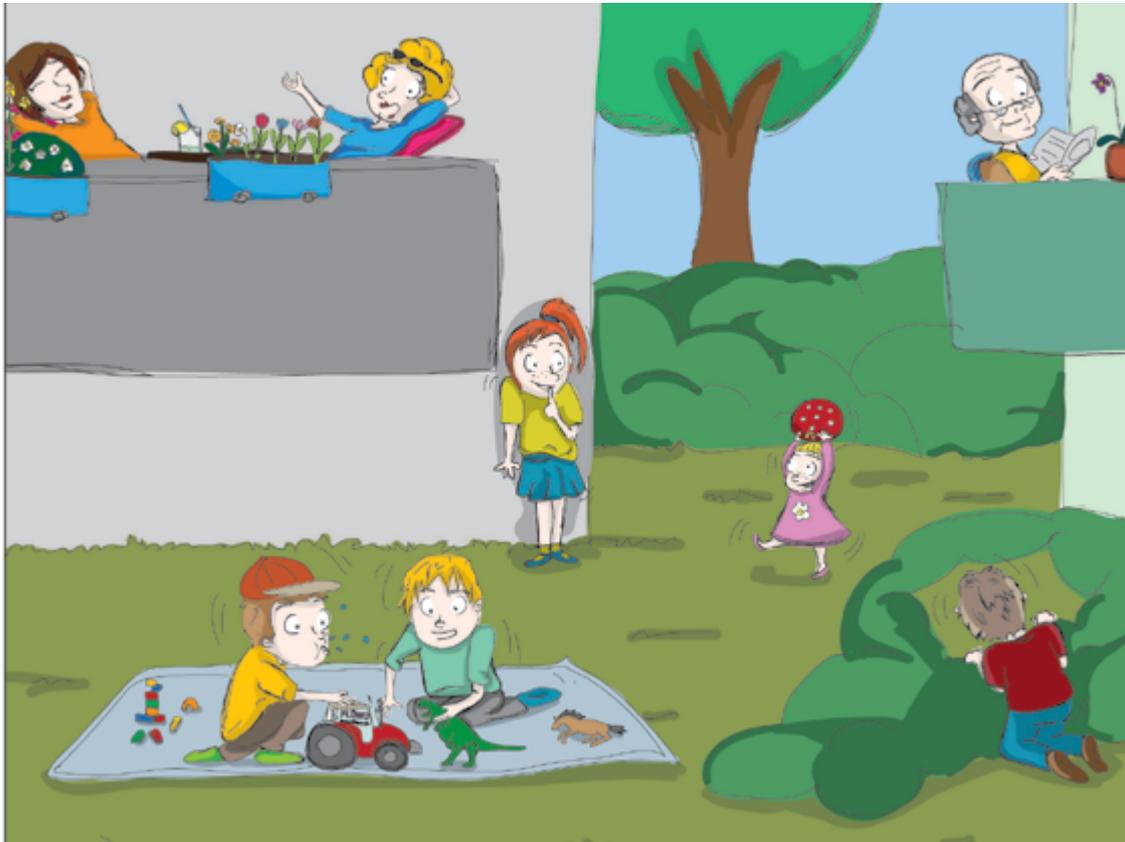
Sicherheit im Treppenhaus
Grafik STOLPUNDFRIENDS

Die von der Genossenschaft neu herausgegebene Verhaltensfibel soll die Umsetzung der Hausordnung erleichtern und bei den Mietern für den Dialog mit den Nachbarn werben. So werden in der Verhaltensfibel einerseits die Regelungen der Hausordnung näher erläutert, andererseits auch zusätzliche Verhaltensempfehlungen rund um eine gute Nachbarschaft gegeben. Farbige Abbildungen beschreiben auf humorvolle Weise typische Konfliktsituationen in einer Hausgemeinschaft, ein Stichwortverzeichnis hilft bei der Suche nach Hilfestellungen für eine bestimmte Situation.

Farbige Abbildungen
beschreiben die möglichen
Konflikte

Gründe

Im Laufe der Zeit waren immer wieder Anpassungen der Hausordnung für FLÜWO-Hausgemeinschaften erforderlich und somit mehrere gültige Fassungen innerhalb der Mieterschaft im Umlauf. Eine Voraussetzung für ein harmonisches Zusammenleben ist jedoch, dass alle Mieter die gleichen Rechte und Pflichten haben. Aus diesem Grund hat die Genossenschaft die Hausordnung überarbeitet und eine für alle gültige, einheitliche Hausordnung entwickelt. Mit der Überarbeitung der Hausordnung entstand die Idee, zusätzlich eine Verhaltensfibel zu erstellen. Nina Weigl, Leitung Bestandsmanagement, nennt einen weiteren Grund: „Die FLÜWO fühlt sich als Genossenschaft in besonderem Maße dem Wohle ihrer Mitglieder verpflichtet. Wir erhoffen uns, mit der Fibel einen Anstoß zu mehr Dialogbereitschaft innerhalb der Nachbarschaften in unseren Häusern zu geben und damit das Miteinander zu stärken.“ Analyse der Konfliktfälle gibt die Struktur vor Die Grundlage der Fibel bildete die Analyse der Konfliktfälle aus dem im CRM-System integrierten Beschwerdemanagement der Genossenschaft. Gemeinsam mit der Workshop-Gruppe aus dem FLÜWO-Mehrgenerationenhaus in Stuttgart-Rot wurden weitere Fälle gesammelt und in Kleingruppen Lösungsansätze erarbeitet. In einem nächsten Schritt wurden diese Lösungsansätze mit den Vorstellungen der Genossenschaft zusammengeführt und damit die Struktur der Fibel bestimmt.



Über FLÜWO Bauen Wohnen eG

Die FLÜWO Bauen Wohnen eG wurde am 6. August 1948 gegründet und bietet heute ihren Mitgliedern rund 8.700 Mietwohnungen in 23 Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg und im Raum Dresden. Die FLÜWO ist als Genossenschaft von Interesseneinflüssen Dritter unabhängig und nur dem Wohl ihrer etwa 9.900 Mitglieder verpflichtet. Voraussetzung für die Anmietung einer Wohnung ist die Mitgliedschaft in der Genossenschaft. Im Rahmen der Mitgliedschaft haben die Mieter Anteile im Wert von rund 14,7 Millionen Euro am Unternehmen gezeichnet. Weitere Informationen unter www.fluewo.de

Wenn Kinder auf dem Rasen spielen Grafik STOLPUND-FRIENDS

FLÜWO-Mieter von Beginn an dabei

Besonders wichtig für die Genossenschaft war es, die Mieter und das FLÜWO-Sozialmanagement von Beginn an in die Konzeption der Verhaltensfibel miteinzubeziehen. Vorstand Rainer Böttcher sagt

dazu: „Die Zusammenarbeit mit der Workshop-Gruppe aus unserem Mehrgenerationenhaus war wichtig und gewinnbringend für die Erstellung der Verhaltensfibel. Schließlich wissen unsere Mieter am besten, welche Herausforderungen im Miteinander auf einen warten, wenn viele Menschen unter einem Dach leben. Zudem erreichen wir so eine höhere Akzeptanz der Verhaltensempfehlungen bei unseren Mietern.“

Die Mitglieder haben die Fibel miterarbeitet

Grillen auf dem Balkon oder der Terrasse

Es spricht nichts gegen das Grillen mit einem Elektro- oder Gasgrill auf dem Balkon und der Terrasse, allerdings in einem zumutbaren Maße.

Daher gilt auch hier: Bitte nehmen Sie Hinweise Ihrer Nachbarn ernst.

Treffen Sie Absprachen mit Ihren Nachbarn, sodass die Fenster rechtzeitig geschlossen werden können und Ihre Nachbarn nicht durch die Rauchentwicklung gestört werden. Sofern Sie Ihre Nachbarn nicht persönlich antreffen, nutzen Sie die Vorlage für einen Aushang aus unserem Mieterportal:

<https://fluewo-crmportal.aareon.com>

Blumenkästen am Balkon

Die Hausordnung erlaubt das Anbringen von Blumenkästen, sofern sichergestellt ist, dass hierdurch niemand zu Schaden kommt.

Damit Ihre Pflanzen wachsen und gedeihen, benötigen diese natürlich ausreichend Wasser. Bitte achten Sie aber im Rahmen der Blumenpflege darauf, dass Ihre Nachbarn nicht durch Gießwasser oder herabfallende Pflanzenreste gestört werden. Hier hilft mäßiges Gießen oder die Verwendung von Pflanzgefäßen mit einem Wasserspeicher (ohne Ablauföffnung).

Rauchen

Rauchen in der Wohnung, auf dem Balkon oder der Terrasse ist nicht untersagt. Dennoch appellieren wir an dieser Stelle auf gegenseitige Rücksichtnahme. Denn: „Des einen Freud ist des anderen Leid“.

Sofern es zu Konflikten kommt, kann ein Gespräch unter Nachbarn auch hier zu einer allgemein verträglichen Lösung führen.

Längere Abwesenheit

Hinterlassen Sie Ihre Telefonnummer bei einem Ihrer Nachbarn, sodass Sie im Notfall wie beispielsweise einem Wasserschaden informiert werden können.

Notfälle

Bei einem Heizungsausfall, einem Wasserschaden oder Ähnlichem außerhalb der Geschäftszeiten helfen Ihnen unsere Notfallnummern weiter. Diese sind im Eingangsbereich Ihres Hauses angebracht.

Aber auch die FLÜWO ist rund um die Uhr telefonisch für Sie da.



Überwiegend positive Reaktionen

Nach dem Versand der Verhaltensfibel an ihre rund 8.700 Mieter erhielt die FLÜWO eine Vielzahl an Rückmeldungen. Der überwiegende Teil der Mieter war erfreut, dass in der Verhaltensfibel immer wiederkehrende Themen allgemeinverständlich erläutert werden und der Dialog unter den Nachbarn vor eine Beschwerde an die Genossenschaft gestellt wird. Auch haben einige Mieter den Erhalt der Verhaltensfibel als Anlass genommen, der Genossenschaft Missstände innerhalb ihrer Hausgemeinschaft mitzuteilen. Dies wird von der FLÜWO ausdrücklich begrüßt, selbstverständlich steht sie nach wie vor als Ansprechpartner zur Verfügung, wenn ein Dialog nicht möglich oder nicht gewünscht ist.

Dominik Ottmar

Veranstaltungen

25. / 26. November: Aareon Forum 2014 Innovation. Information. Interaktion.

Im Zuge der Digitalisierung und steigenden Anforderungen an die Wohnungsunternehmen wächst auch die Produktwelt von Aareon weiter zum „digitalen Ökosystem“ zusammen. Daher hat Aareon aus dem Wodis Sigma Forum und dem PC-Club ein neues Veranstaltungsformat entwickelt: das Aareon Forum am 25./26. November 2014 im RuhrCongress Bochum.



25. und 26. November 2014
in Bochum

Aareon Forum
Innovation. Information. Interaktion.

 Aareon

IT-Entscheider und -Anwender sowie Partner der Wohnungswirtschaft erfahren dort, wie Aareon-Lösungen die ganze Prozesslandschaft der Wohnungswirtschaft digital unterstützen können. Fachleute referieren über die Highlights von Wodis Sigma Release 6, die aktuelle GES-Versionierung und das Aareon-NetOffice-Update 2015. In der begleitenden Fachausstellung werden die Prozesse vertieft. Die digitale Zukunft ist Thema der Talkrunde. Publizist, Online- und Kommunikationsexperte Kai Heddergott berichtet von der Expedition Wohnungswirtschaft. Entspannte Interaktion verspricht die Abendveranstaltung in der rewirpower-Lounge des VfL Bochum. Mehr unter: www.aareon-forum.de

Die Wohnungswirtschaft wird digital unterstützt

Sabine Fichtl

Veranstaltungen

19. 9. 2014: Fragen zum Bauen und Sanieren mit Wärmepumpe? Expertentelefon 0800 3629 150 oder 0800 3629 151

Kann ich meinen Altbau nur mit regenerativer Umweltwärme heizen? Welche Förderungen gibt es? Wie kann ich meinen PV-Eigenverbrauch mit einer Wärmepumpe optimieren? Und warum kann ich so auch kostengünstig kühlen? Wer sich über die Anschaffung einer modernen Heizungsanlage Gedanken machen muss, sieht sich mit vielfältigen Fragestellungen konfrontiert. Deshalb berät der Bundesverband Wärmepumpe (BWP) e.V. kostenlos zu allen Fragen rund um die energiesparende und umweltfreundliche Nutzung regenerativer Umweltwärme. Bauherren und Sanierer erreichen die Wärmepumpen-Experten dazu unter www.waermepumpen.de sowie im Rahmen unserer Telefonaktion:

Rund ein Dutzend Experten beantworten am Freitag, den 19. September individuelle Fragen rund um Planung, Installation und Betrieb moderner Wärmepumpen. Sie erreichen die Sanierungsexperten, Planer, Installateure und Geologen unter 0800 3629 150 oder 0800 3629 151. Die kostenlose Hotline ist von 14 bis 18 Uhr besetzt.

Gute Planung ermöglicht vielfältigen Zusatznutzen

Weil Häuser so verschieden sind wie ihre Bewohner, muss die Haustechnik individuell und von kundiger Hand geplant und installiert werden. Sonst bleiben die komplexen Anlagen in Sachen Komfort und Effizienz schnell hinter ihren Möglichkeiten zurück. Klar ist: Kein anderes Heizungssystem ist so vielseitig wie die Wärmepumpe. Das bietet Nutzern ungeahnte Vorteile und Zusatznutzen, macht die Anlagenplanung jedoch zu einer Aufgabe für versierte Profis, die den Überblick behalten:

Denn Wärmepumpen nutzen Umweltwärme, die sie aus verschiedenen Quellen, wie Erdreich, Luft, Grund- und gelegentlich auch Abwasser zapfen; sie können Innen oder Außen aufgestellt und mit oder ohne Pufferspeicher betrieben werden. Und weil sie dem Prinzip nach wie ein großer Kühlschrank funktionieren, können sie problemlos auch zur energiesparenden Wohnraumkühlung genutzt werden. Bei diesen Allroundtalenten den Überblick zu behalten, ist nicht leicht, doch es kommt noch besser: Weil Lüftungs- und Photovoltaikanlagen kongeniale Partner der Wärmepumpe sind, sollte eine Kombination mit diesen zumindest in Betracht gezogen werden.

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

Expertenwissen auch im Internet

Rund um die Uhr können Bauherren und Sanierern unter www.waermepumpen.de in einem interaktiven Fragen-Antwort-Katalog recherchieren und Fragen auch direkt an das Expertengremium stellen. Mit einer postleitzahlengenauen Fachpartnersuche können zudem Planer und Installateure vor Ort recherchiert werden.

Sanna Börgel



Wärmepumpe?
Fragen Sie die Experten!

Wärmepumpe? Fragen Sie die Experten!
Stellen Sie hier Ihre Frage ...

Kostenloses Experten-Telefon
19. September, 14 - 18 Uhr

Hotline: **0800 3629150**
oder **0800 3629151**

Quelle: <http://placeit.breest.com>

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 Rekonstruktioing 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

Jan-Christoph Maiwaldt ist neuer Vorstandsvorsitzender der KALORIMETA AG

Jan-Christoph Maiwaldt (53), seit 1.2.2011 Vorstand der VERWALTUNG KALORIMETA AG und der VERWALTUNG URBANA ENERGIETECHNIK AG, ist seit 1. September 2014 neuer Vorstandsvorsitzender beider Gesellschaften. Maiwaldt, dessen Arbeitsschwerpunkte die Bereiche Finanzen und Unternehmensentwicklung umfassen, hat in den letzten drei Jahren maßgeblich an der Neuausrichtung der im Bereich Mess- und Energiedienstleistungen tätigen Unternehmensgruppe mitgewirkt.



Jan-Christoph Maiwaldt, Foto Kaloriemeta

tätigkeit legte er im Sommer 2008 seine Ämter angesichts unüberwindbarer Differenzen hinsichtlich des finanzpolitischen Kurses des Mutterkonzerns Arcandor nieder. Bis zu seinem Eintritt Anfang 2011 in den Vorstand der URBANA und KALORIMETA war der Vater dreier Kinder als selbstständiger Unternehmer im Bereich Unternehmensbeteiligungen aktiv.

„Ich freue mich, dass ich mich in meinem neuen Amt mit voller Kraft der Weiterentwicklung der KALORIMETA und der URBANA widmen und die Unternehmen so ausrichten kann, dass sie vom Wandel des Marktes auch mit neuen Geschäftsmodellen im Bereich Mess- und Energiedienstleistungen profitieren“, sagt der Vorstandsvorsitzende Jan-Christoph Maiwaldt. „Wir wollen weiter wachsen und setzen dafür auf eine starke Kunden- und Mitarbeiterorientierung, mehr Agilität und eine zukunftsweisende, in Prozessen denkende Organisation.“

Mit seiner Berufung zum Vorstandsvorsitzenden bestätigt der Aufsichtsrat den eingeschlagenen Flexibilisierungskurs Maiwaldts, der darauf abzielt, die beiden Unternehmen inhaltlich und organisatorisch auf sich verändernde Kundenbedarfe einzustellen. Als Mitglied des Vorstands hat der gebürtige Lübecker in den vergangenen drei Jahren bereits für die Repositionierung der Marken KALORIMETA (KALO) und URBANA gesorgt, zusätzliche Dienstleistungsprodukte entwickelt und eine neue, wachstumsorientierte Führungsstruktur aufgebaut.

Maiwaldt entstammt einem Unternehmer-Haushalt und ist seit seinem 32. Lebensjahr auf Vorstandsebene unternehmerisch tätig. Nach dem Studium in Kiel begann der Diplom-Volkswirt 1986 seine Karriere bei der Douglas Holding AG in Hagen, wo er 1992 in den Vorstand aufrückte und bis 2001 für den Konzernbereich Uhren & Schmuck verantwortlich zeichnete. Daran schloss sich eine dreijährige Vorstandstätigkeit im Bereich Controlling und IT bei der Fielmann AG in Hamburg an.

Im Jahr 2004 übernahm Maiwaldt die Position des Finanzvorstandes bei der Karstadt Warenhaus AG. Nach umfangreicher Sanierungstätigkeit

Über KALORIMETA KALO bietet kompetente Dienstleistungen für mehr als 1,2 Millionen Wohnungen in ganz Deutschland. Von der schnellen Verbrauchskostenabrechnung über professionelle Legionellenprüfung bis hin zum zuverlässigen Rauchwarnmelderservice bietet KALO mit Hilfe ihrer bundesweiten Serviceorganisation professionelle Dienstleistungen für die Wohnungswirtschaft. Mit mehr als 8,5 Millionen Messgeräten und über 1 Million Rauchwarnmeldern zählt KALO zu den größten Messdienstleistern in Deutschland. KALO unterstützt mit ihrer Initiative „Deutschland wird sicher“ die schnelle Verbreitung von Rauchwarnmeldern im Mehrfamilienhausbestand. (www.kalo.de)

Langjähriger KALO Vorstand beendet seine Vorstandstätigkeit

In den vergangenen Monaten ist es der Unternehmensspitze gelungen, die Managementteams auf der operativen Geschäftsleitungsebene sowohl bei KALO als auch bei URBANA erfolgreich zu besetzen und zu verbreitern. Auf diese Weise wurden die Voraussetzungen für die weitere Expansion beider Unternehmen geschaffen.

Beide Organisationen verfügen damit über eine neu gestaltete Führungs- und Vorstandsstruktur. Diese stellt eine zukunftsgemäße Anschluss-Regelung für den langjährig für KALO als Vorstand tätigen Jürgen Lünemann (60) und den bereits im Jahr 2013 ausgeschiedenen Harald Zimmermann (61) dar. Lünemann hat über 20 Jahre sehr erfolgreich die Geschicke von KALORIMETA gelenkt. Der amtierende Vorstand dankt Jürgen Lünemann für seine Verdienste ausdrücklich, der dem Unternehmen weiter eng und freundschaftlich verbunden bleibt.

Red

Über URBANA

URBANA plant, baut und betreibt Anlagen für eine effiziente dezentrale Energieversorgung deutschlandweit für Wohnungswirtschaft, Gewerbe, Industrie und die öffentliche Hand. Der Energiedienstleister liefert Wärme und Strom aus eigenen dezentralen Kraft-Wärme-Kopplung-Anlagen und setzt dabei stark auf erneuerbare Energien. URBANA handelt mit Gas und Strom – von der Beschaffung bis zur Vermarktung – und verfügt für seine Kunden über einen eigenen Großmarktzugang. URBANA managt mit ihrer eigenen Betriebsmannschaft Gebäude und Anlagen mit den Kernkompetenzen Betrieb, Wartung und energetischer Effizienzsteigerung. Die Summe aus fünfzig Jahren URBANA: Mit über 740 eigenen Heizwerken und Heizzentralen und einer thermischen Anschlussleistung von über 680 MW versorgt URBANA heute mehr als 150.000 Wohnungen sowie 600 kommunale und gewerbliche Objekte. Zudem betreut URBANA weit über 50.000 Wohnungen in der Instandhaltung. (www.urbana.de)

150.000 Wohnungen sowie 600 kommunale und gewerbliche Objekte werden mit Wärme versorgt

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

Personalien

David Wilde promoviert über „Soziale Dienste in Wohnungsgenossenschaften“, herzlichen Glückwunsch zum Dr.Titel

Mit einer Dissertation über „Soziale Dienste in Wohnungsgenossenschaften“ hat Dr. David Wilde, Vorstand der Hattinger Wohnungsgenossenschaft eG, soeben seine Promotion abgeschlossen und gleichzeitig wissenschaftliches Neuland betreten. In Intensivinterviews mit Führungskräften sammelte er empirisches Material zum strategischen Management deutscher Wohnungsgenossenschaften. Betreut wurde die Forschungsarbeit durch Prof. Rolf G. Heinze von der Ruhr-Universität Bochum, der zugleich dem wissenschaftlichen Direktorium des Forschungsinstituts InWIS angehört, und dem Rektor der EBZ Business School, Prof. Dr. Volker Eichener.



Dr. David Wilde. Foto hwg eG

Dr. David Wilde knüpft mit seiner Doktorarbeit an immer wieder aus dem politischen Raum zu hörende Forderungen an, nach denen Wohnungsgenossenschaften soziale Dienstleistungen anbieten sollen, um damit den Staat und die Kommunen zu entlasten. Für seine Arbeit blickte er intensiv in das strategische Management von Wohnungsgenossenschaften unterschiedlicher Größe, aus unterschiedlichen Regionen und mit verschiedenem Leistungsangebot hinein. Dabei stellte er fest, dass sowohl die Motivationen als auch die Kapazitäten, soziale Dienste anzubieten, variieren. Neben den „Innovatoren“, d.h. Genossenschaften, die soziale Dienste als Teil ihres Förderauftrags ansehen, umfangreiche Leistungen anbieten und professionelle Managementinstrumente einsetzen, identifizierte Wilde auch zwei weitere Gruppen. Dazu zählen die „Adaptierer“, die soziale Dienste nur punktuell offerieren, sowie die „Skeptiker“, die durchaus hohe Vermietungserfolge und eine hohe Zufriedenheit ihrer Mitglieder erreichen, ohne soziale Dienstleistungen anzubieten.

In seiner Schlussfolgerung warnt Wilde davor, Wohnungsgenossenschaften seitens der Politik zu überfordern. „Während größere Wohnungsgenossenschaften überwiegend über Führungskräfte mit Hochschulabschlüssen

Führungskräfte mit Hochschulabschlüssen fehlen häufig bei kleineren Genossenschaften

verfügen, fehlt es den kleinen Unternehmen häufig noch an professioneller Managementkompetenz. Die steigende Nachfrage nach den Studiengängen der EBZ Business School zeigt jedoch, dass eine Professionalisierung einsetzt. Auch kleine Genossenschaften müssen strategisches Management betreiben, und gerade Genossenschaften, die nur über einen kleinen Mitarbeiterstab verfügen, benötigen besonders hoch qualifiziertes Personal mit Hochschulabschlüssen“, so Wilde.

Der Vorstand der Hattinger Wohnungsgenossenschaft eG stellt selber ein Musterbeispiel für eine akademische Karriere in der Wohnungswirtschaft dar. Wilde hat an der Ruhr-Universität Bochum und an der Universität Utrecht Sozialwissenschaft studiert und anschließend an der Hochschule seinen Masterabschluss erworben. Zunächst als studentische Hilfskraft in die Hattinger Wohnungsgenossenschaft eingetreten, ist er rasch in den Vorstand aufgestiegen. Die gemeinsame Betreuung der Promotion durch die Ruhr-Universität und die EBZ Business School ist ein weiteres Beispiel für die erfolgreiche Zusammenarbeit der Hochschulen innerhalb der „UniverCity Bochum“.

Margarethe Danisch

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

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

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



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

Personalien

Zwei neue Mitglieder im Vorstand des Altonaer Spar- und Bauvereins

Burkhard Pawils wurde zum 01.09.2014 als neues Vorstandsmitglied des Altonaer Spar- und Bauvereins bestellt. Thomas Kuper wird zum 01.01.2015 in den Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft eintreten. Hamburg, 04.09.2014: Der Aufsichtsrat der Altonaer Spar- und Bauverein eG (kurz: altoba) hat zwei neue Vorstandsmitglieder berufen. Burkhard Pawils, zuvor Vorstandsvorsitzender der FLUWOG-NORDMARK eG, wurde zum 01.09.2014 als neues Vorstandsmitglied der altoba bestellt. Thomas Kuper, zurzeit Leiter Rechnungswesen und Prokurist bei der altoba, wird zum 01.01.2015 in den Vorstand eintreten, dem als weiteres Mitglied seit 2001 Petra Böhme angehört.

Silvia Nitsche-Martens, Aufsichtsratsvorsitzende der altoba, sagt: „Mit Burkhard Pawils und Thomas Kuper hat der Altonaer Spar- und Bauverein zwei neue Vorstandsmitglieder gewonnen, die jeweils nicht nur eine fundierte wohnungswirtschaftliche Expertise sowie ein exzellentes berufliches Netzwerk einbringen, sondern die auch mit der Genossenschaft, ihren Werten und ihrer Unternehmenskultur vertraut sind.“ Der Diplom-Kaufmann Burkhard Pawils (49) war bereits 1995 bis 2001 bei der altoba tätig, zuletzt als Leiter der Finanzierungsabteilung und des Mietercentrums. Der staatlich geprüfte Betriebswirt Thomas Kuper (39) trat 2001 in die altoba ein und ist seit 2009 Leiter der Abteilung Rechnungswesen. 2012 erhielt er Prokura.

Abschied von Holger Kowalski zum Jahresende 2014

Holger Kowalski (66), seit 1980 Mitglied des Vorstands und seit 1985 Vorstandsvorsitzender der altoba, wird das Unternehmen nach insgesamt rund 42 Jahren plangemäß zu Ende 2014 verlassen. Damit wird für den Altonaer Spar- und Bauverein eine Ära enden, die von nachhaltigem unternehmerischem Erfolg und zukunftsweisenden Neubau- und Modernisierungsprojekten geprägt ist. Unter der Führung von Holger Kowalski hat die altoba innovative Formen der Mieterkommunikation und -beteiligung geschaffen sowie die Instrumente der genossenschaftlichen Mitgliederförderung kontinuierlich weiterentwickelt und modernisiert – von der Gründung des Sozialmanagements in den 90er Jahren bis hin zur ersten altoba-Kinderkonferenz, die im November 2014 stattfinden wird.

2013 erhielt Holger Kowalski die Peter Christian Hansen-Urkunde, die höchste Auszeichnung des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW). Im Juni 2014 verlieh der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen Holger Kowalski für außerordentliche Verdienste um die Wohnungswirtschaft die Ehrenmedaille Victor-Aimé-Huber. Es handelt sich um die höchste Auszeichnung der deutschen Wohnungswirtschaft. GdW-Präsident Axel Gedaschko betonte bei der Ehrung Holger Kowalskis nachhaltigen Beitrag zur Entwicklung der deutschen Wohnungswirtschaft: „Holger Kowalski hat sich durch sein beispielhaftes und hervorragendes Wirken mit großem persönlichen Einsatz und mit hoher sozialer Verantwortung für die Wohnungswirtschaft außerordentliche Verdienste erworben.“

Über die altoba

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG – kurz altoba – wurde 1892 gegründet. Die altoba ist eine Wohnungsbaugenossenschaft mit über 14.500 Mitgliedern. Neben rund 6.700 Wohnungen in vielen Hamburger Stadtteilen bietet die altoba den Mitgliedern eine Spareinrichtung mit verschiedenen Anlagemöglichkeiten. Die Angebote des Sozialmanagements der altoba sowie fünf Nachbarschaftstreffs bieten Möglichkeiten zur Begegnung, Freizeitgestaltung und zum ehrenamtlichen Engagement in der Genossenschaft.

