

| | |
|---------------------------|----|
| Energie/ Umwelt | 6 |
| Gebäude/ Umfeld | 10 |
| Führung/ Kommunikation | 15 |
| Marketing | 40 |
| Personalien | 44 |
| Veranstaltungen | 46 |



AGB
Kontakt
Impressum
Richtlinien
Mediadaten
Ihr Account

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Mit dem eigenen Planungsbüro „bauWerk“ baut degewo ab sofort mehr bezahlbare Wohnungen

Als erstes Wohnungsunternehmen in Berlin hat degewo heute ein eigenes Planungsbüro eröffnet. Im „bauWerk“ arbeiten Architekten und Bauingenieure zusammen, stimmen sich eng mit den Kundenzentren, der Finanzierung und anderen... [Seite 3](#)



Vertragsgestaltung für umgenutzte Gebäude: Flüchtlingsunterkünfte versichern, Versicherungsexperte Gehrman erklärt wie!

Viele Unternehmen der Immobilienwirtschaft stellen Flüchtlingen Wohnraum zur Verfügung. Um den Versicherungsschutz dieser Gebäude ist eine öffentliche Diskussion entstanden. Dirk Gehrman, Prokurist und Bereichsleiter Bestandsmanagement bei der AVW Unternehmensgruppe, erläutert, welche Möglichkeiten Unternehmen haben... [Seite 26](#)

Alte halten und Junge gewinnen – Wie Wohnungsunternehmen mit gezieltem Marketing den demografischen Wandel bewältigen



Der demografische Wandel lässt sich nicht aufhalten – doch Wohnungsunternehmen können mit gezieltem Marketing seine Folgen steuern. Ein Blick in den Werkzeugkoffer der Marketing-Gesellschaft STOLPUNDFRIENDS zeigt, wo Wohnungsunternehmen ansetzen können, um sich für die Folgen des demografischen Wandels zu wappnen... [Seite 32](#)

Sonstige Themen: Jakob Mähren fordert : Führt einen Mietspiegel-TÜV ein! · Achtung! Social-Media-Profile von Bewerbern werden von Mehrheit der Arbeitgeber überprüft, ergab eine Umfrage von Career-BUILDER · Donau-Universität Krems: Von Revitalisierung bis Lebenszykluskosten

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



Der „en:key“-Raumsensor wechselt also automatisch zwischen Spar- und Komforttemperatur; Foto Kieback&Peter



Weißer Stadt, Berliner Ortsteil Reinickendorf, Welterbesiedlung der 1920er; Foto A. Steinmann Deutsche Wohnen AG

- 4 Mit dem eigenen Planungsbüro „bauWerk“ baut degewo ab sofort mehr bezahlbare Wohnungen
- 6 Contra Teuerung bei Wärme und Strom – Sächsische Wohnungsgenossenschaften planen eigene Energieerzeugung
- 9 UNESCO-Welterbesiedlung Weiße Stadt strahlt wieder. Deutsche Wohnen investiert 23 Mio. Euro
- 11 Donau-Universität Krems: Von Revitalisierung bis Lebenszykluskosten
- 13 Postbank-Studie: Doppelverdiener-Paare können sich fast überall in Deutschland Immobilien mit 110 Quadratmetern Wohnfläche leisten
- 16 900 Mio. Euro: PATRIZIA übernimmt Immobilienfonds mit über 14.000 Wohnungen, allein 5000 in Berlin
- 18 Die neue Scope-Studie: Mehr Rendite durch energieeffiziente Modernisierung als durch Zukauf
- 20 F+B Stellungnahme zum Berliner Mietspiegel-Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg
- 22 Jakob Mähren fordert : Führt einen Mietspiegel-TÜV ein!
- 23 Hausmusik als zu Lärm empfunden! Darf der Mieter die Miete mindern, Dr. Hitpaß?
- 25 Mieter werden „bodenständiger“: Sie ziehen in Deutschland seltener um als im Vorjahr
- 26 Flüchtlingsunterkünfte versichern, Vertragsgestaltung für umgenutzte Gebäude: Versicherungsexperte Gehrman erklärt wie!
- 28 Neue Studie: Schönere Grünanlagen, schnellere Mängelbeseitigung, Hausmeister gibt es den? Mieter kaum über Service der Vermieter informiert
- 29 Alte halten und Junge gewinnen – Wie Wohnungsunternehmen mit gezieltem Marketing den demografischen Wandel bewältigen
- 32 Bei Bund/Land-Neuordnung der Wohnungspolitik: Bund sollte Subjektförderung nicht voll übernehmen warnt das ifl Städtebauinstitut
- 34 So sponsert das Finanzamt die Kinderbetreuung
- 35 Immer die Partitur im Hinterkopf - Gutes Marketing funktioniert wie gute Musik! Warum, Herr Stolp?
- 37 Und was ist, wenn alle gehen? Wie halten Sie das Wissen im Unternehmen lebendig, Frau Büchse...
- 39 Achtung! Social-Media-Profile von Bewerbern werden von Mehrheit der Arbeitgeber überprüft, ergab eine Umfrage von CareerBuilder
- 41 25. Aareon Kongress: EinBlicke – Leben, Wohnen, Arbeiten in der Welt von morgen

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser,

Haben Sie auch die Meldung gelesen: Der Lebensmittel-Einzelhändler Lidl setzt bei den Filialen auf Nachhaltigkeit und verzichtet komplett auf fossile Energieträger zur Beheizung. Damit verursachen die Gebäude 30 % weniger CO₂-Ausstoß. Mittlerweile gibt es 215 Filialen dieses Typs in ganz Deutschland. Bis Ende 2015 wird Lidl deutschlandweit alle 3.300 Filialen nach der Energieeffizienznorm ISO 50001 zertifizieren lassen, verspricht Wolf Tiedemann, Geschäftsleitung Zentrale Dienste, Lidl, Neckarsulm.



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de
Gerd Warda; Foto WOWIheute

Na und, werden Sie sich fragen? Lidl verkauft Lebensmittel, was hat das mit unserer Branche zu tun. Ganz einfach. Lidl verkauft seine Produkte in der Regel in eigenen Immobilien. Und die Rechnung ist simpel, hohe Bau- und Unterhaltskosten für die Immobilie fressen den Gewinn. Auf die Wohnungswirtschaft bezogen: je geringer die Bau- und Unterhaltskosten unserer Immobilien, desto höher die Chance der Durchsetzbarkeit einer angemessenen Kaltmiete.

Die ersten Schritte sind gemacht. Nehmen wir das Thema Eigenstrom. In Sachsen planen Genossenschaften eine eigene kostengünstige Energieversorgung. Die degewo in Berlin stärkt die eigene Bauabteilung genannt bauWerk. Das Team wird große Teile der Planung selbst übernehmen und koordinieren und dem Unternehmen viele Geld sparen. Ein spannender Ansatz, vielleicht für die Wohnungswirtschaft das Bauen der Zukunft.

Und was gibt es noch in dieser Ausgabe?. Personal-Expertin Cordula Büchse erklärt, wie Sie Wissen in Ihrem Unternehmen halten. Versicherungsexperte Dirk Gehrman schreibt, was Sie bei Versicherungen für „Flüchtlingswohnungen“ beachten müssen.

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 82 erscheint am 08. Juli 2015

Dies und vieles mehr lesen Sie in der neuen Ausgabe. Klicken Sie auch hier mal rein....

Gebäude / Umfeld

Mit dem eigenen Planungsbüro „bauWerk“ baut degewo ab sofort mehr bezahlbare Wohnungen

Als erstes Wohnungsunternehmen in Berlin hat degewo heute ein eigenes Planungsbüro eröffnet. Im „bauWerk“ arbeiten Architekten und Bauingenieure zusammen, stimmen sich eng mit den Kundenzentren, der Finanzierung und anderen Unternehmensbereichen ab. „Wir haben in den vergangenen Monaten Lösungsansätze entwickelt, um künftig schneller, flexibler und cleverer zu bauen. Die Zukunft des Bauens beginnt jetzt“, sagt degewo-Vorstand Kristina Jahn. „bauWerk“ ist das Herzstück der degewo-Neubau-Strategie. Gemeinsam mit den anderen fünf städtischen Wohnungsunternehmen Berlins investiert degewo kräftig in den Wohnungsbau. In den kommenden zehn Jahren will das Unternehmen 11.000 neue Wohnungen fertigstellen.



Diplom-Bauingenieurin Jacqueline Brüsckhe mit Architekt Christoph Rasche; Foto Gerhard Lehrke

Um möglichst viel bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wird degewo ab sofort durch ein eigenes Planungsbüro mehr Eigenleistungen erbringen und damit Baunebenkosten und Mieten senken. 80 Prozent der degewo-Neubauten sollen künftig zu Mieten von 6,50 € bis maximal 10,50 €/m² entstehen. Baukosten und Mieten stehen in einem direkten Verhältnis: Je geringer die Baukosten ausfallen, desto niedrigere Mieten kann degewo im Neubau anbieten. Berlins führendes Wohnungsunternehmen hat sich mit Experten aus der österreichischen Metropole Wien beraten. Dort wird bereits seit langem erheblich günstiger, schneller und bedarfsorientierter gebaut als in der deutschen Hauptstadt.

„Wir übernehmen künftig große Teile der Planung selbst. Das spart Kosten bei externen Planern und spart Zeit, weil wir die Abläufe beschleunigen“, erklärt die Initiatorin und Leiterin von „bauWerk“, Jacqueline Brüsckhe. Zentrale Planungsphasen gibt degewo ab sofort nicht mehr aus der Hand. Denn die Wohnungsbaugesellschaft baut und entwickelt nicht für Unbekannte, sondern für die eigenen Kunden. Das Wissen um die einzelnen Quartiere wird genutzt, um bedarfsgerechter zu planen und zu bauen. Mitarbeiter, Baufirmen und auch Anwohner sollen in Zukunft früher in den Neubauprozess eingebunden werden und sich an der Planung beteiligen. Partizipative Planung bringt internes und externes Know-how zusammen.

Baunebenkosten und Mieten senken

 **degewo**
Mehr Stadt. Mehr Leben

Die degewo-Neubau-Strategie betrachtet die sozialen, ökologischen, ökonomischen und architektonischen Anforderungen gleichberechtigt nebeneinander. Das Unternehmen hat für Flächen, Volumen und Fassaden Planungsparameter entwickelt. Damit lassen sich die Planungsleistungen überprüfen und messbar optimieren. „Unser Ziel ist es, optimale Grundrisse für unsere Kunden zu entwickeln. Funktion statt Fläche und ein Mehrwert für das Quartier, stehen im Fokus unserer Planung“, sagt Jacqueline Brüsckke. So können künftig bis zu sechs, statt bisher drei Wohnungen pro Etage erschlossen werden. Außerdem müssen Neubauten bei degewo keine teuren Tiefgaragen haben, preiswertere Varianten für wohnungsnahen Parkplätze sind möglich. Alle Flächen werden besser, effektiver, cleverer genutzt. Größere Teile der Planung im bauWerk selbst zu übernehmen, zu koordinieren und umzusetzen, spart degewo viel Geld. „Bislang sind wir davon ausgegangen, dass wir mit 500 Millionen Euro rund 2.600 Neubauwohnungen bauen können. Mit einer gut durchdachten, funktionalen und kostengünstigen Planung im bauWerk können über 1.400 Wohnungen mehr entstehen“, rechnet degewo-Vorstand Kristina Jahn vor. Das degewo-Planungsbüro „bauWerk“ entwickelt nach dem neuen Prinzip bereits 14 Neubauprojekte mit insgesamt mehr als 800 Wohnungen. Drei Beispiele:

**Funktion statt Fläche
und ein Mehrwert für das
Quartier, stehen im Fokus
unserer Planung**

- Am Tirschenreuther Ring 8 in Mariengrün entstehen ab Ende dieses Jahres 82 Wohnungen, davon über die Hälfte ein bis zwei Zimmer groß. Da aber auch die Nachfrage von jungen Familien steigt, werden 22 Drei-Zimmer-Wohnungen gebaut sowie 15 Wohnungen mit vier und mehr Zimmern.
- Am Agnes-Straub-Weg 22, in der südlichen Gropiusstadt, werden 57 Wohnungen ab Anfang 2016 gebaut, deren Grundrisse zum großen Teil auf die Zielgruppe junge Singles und Senioren abgestimmt sind.
- In der Usedomer Straße / Ecke Wattstraße im Weddinger Brunnenviertel ist der Neubau von rund 80 Wohnungen geplant. Die gemischten Wohnungszuschnitte decken den Bedarf einer breiten Mieterschicht und bilden eine sinnvolle Ergänzung für das Wohnungsangebot in den jeweiligen Quartieren.

Aktuell sind bei degewo 500 Wohnungen im Bau und rund 30 Projekte in Planung. Ziel des Unternehmens ist es, jährlich 1.000 Wohnungen fertig zu stellen.

Lutz Ackermann



HIER KLICKEN

**Erhalten Sie jetzt Ihre
KOSTENLOSE TEST-LED**

FACILITY MANAGEMENT-VERSION:
Über 500.000 Schaltzyklen Haltbarkeit
25.000 h Lebensdauer
5 Jahre Garantie
TÜV/GS-geprüft

WIR BERATEN SIE GERN:
Kostengünstiger Einkauf
Intelligente Finanzierung
Schnelle Verfügbarkeit
Individuelle Lichtkonzepte

LED'S CHANGE THE WORLD GmbH
Weilerweg 30 · D 53639 Königswinter
24/7-Hotline: +49 (0) 69 66 42 66 48570
Fax: +49 (0) 32 21 108 990 415
Webshop: www.leds-change-the-world.com



LED'S CHANGE

THE WORLD

Energie / Umwelt

Contra Teuerung bei Wärme und Strom – Sächsische Wohnungsgenossenschaften planen eigene Energieerzeugung

Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) lud seine Mitglieder zum Thementag „Unabhängige Energieversorgung“ ins Wasserkraftwerk Mittweida ein. Seit Jahren bemühen sich die sächsischen Wohnungsgenossenschaften neben der Kaltmiete auch die sogenannte „2. Miete“, die warmen und kalten Betriebskosten, in Grenzen zu halten. Fast 90 Prozent aller Gebäude sind energetisch saniert. Diese Modernisierungsmaßnahmen und die Verbesserung der Anlagentechnik zur Warmwasseraufbereitung und zur Beheizung wirken sich insgesamt positiv auf den Verbrauch aus.



VSWG-Thementag „Unabhängige Energieversorgung“ im Wasserkraftwerk in Mittweida; Foto Markus Pfeifer

„Während der niedrigere Verbrauch anfangs auch zu deutlichen Nebenkosteneinsparungen führte, wird dieser Spareffekt jetzt von immer weiter steigenden Versorgungspreisen (über-)kompensiert und erreicht die Mitglieder unserer Wohnungsgenossenschaften nicht“, erklärte Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG. Ein durchschnittlicher sächsischer Haushalt einer Genossenschaft gibt bereits heute mehr als ein Viertel der Wohnkosten für Wärme und Strom aus.

Neben der Abhängigkeit der Preisentwicklung für die primären Rohstoffe Erdöl und Erdgas gibt es eine weitere Anhängigkeit von den Energieversorgungsunternehmen und Stadtwerken. Durch langfristige Lieferverträge und tendenziell steigende Grundgebühren werden Preissteigerungen in der Regel weitergegeben. Die Mieter aber profitieren im Gegensatz oft nicht von Preisrückgängen auf den Rohstoffmärkten oder den geringeren Verbräuchen. Vor diesem Hintergrund scheint die eigenständige Energiegewinnung zur Selbstversorgung eine Möglichkeit, der Entwicklung der Betriebskosten entgegenzusteuern und sich so vom Markt abzusetzen.

„In den letzten Jahren konnten so bereits erste Projekte sächsischer Wohnungsgenossenschaften geplant und zum Teil sogar umgesetzt werden. Dabei lässt sich der Trend, weg vom Einzelgebäude, hin zur kompletten Quartiersbetrachtung erkennen“, so Sven Winkler, Referent für Betriebswirtschaft, Energie und Technik beim VSWG.

Die 219 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) organisierten Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor im sächsischen Wohnungsmarkt. Sie bewirtschaften mit insgesamt 278.743 Wohneinheiten 20,9 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes im Freistaat Sachsen und bieten damit rund einer halben Million Menschen ein zukunfts-sicheres Zuhause.

■■■ KUNSTWERK
CARLSHÜTTE



INTERNATIONAL ART EXHIBITION

06/06 — 04/10 2015

250 Künstler aus aller Welt • Länderfokus 2015 Mongolischer Pavillon
Di—So 11—19 Uhr • Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • www.nordart.de

In der Gemeinde Sebnitz konnte durch Initiative der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Sebnitz eG beispielsweise ein Nahwärmenetz in Betrieb gehen. Die notwendige Wärme wird aus einer Kombination aus einem mit Biogas betriebenen Blockheizkraftwerk (BHKW), einem Pelletkessel sowie einem konventionellen Erdgas-Kessel erzeugt. Ein weiteres wegweisendes Projekt könnte eine Quartierslösung in der Gemeinde Lohmen im Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge werden, bei der öffentliche Gebäude mit Wohngebäuden einer Genossenschaft und mehrerer privater Eigentümer dezentral versorgt werden sollen. Einen wesentlichen Baustein bildet dabei der nahegelegene Fluss Wesenitz. Mit Hilfe einer Wärmepumpenkaskade könnte u.a. rund um die Uhr Wärme erzeugt werden.

Der nächste Schritt zur unabhängigen Energieversorgung wäre konsequenterweise die Erzeugung und Nutzung von Strom als „Nebenprodukt“ eines BHKW's oder aus einer Photovoltaik-Anlage auf den Dächern der Wohngebäude. Derzeit widersprechen sich jedoch die Klimaschutzziele der Bundesregierung und die steuerlichen sowie energierechtlichen Rahmenbedingungen. „Da der Großteil des Strombedarfs einer Wohnungsgenossenschaft auf die Mitglieder und nicht die Genossenschaft selbst entfällt, kommt ein Eigenverbrauch in der Regel kaum in Frage. Folglich muss der Strom in der Regel für eine niedrige Vergütung ins öffentliche Netz eingespeist werden. Sinnvoller wäre der Verbrauch des Stroms direkt vor Ort durch die Mitglieder. In diesem Fall müsste sich die Wohnungsgenossenschaft als Energieversorgungsunternehmen behandeln lassen und die gleichen Kriterien wie ein Energieversorgungsunternehmen auf sich anwenden. Zusätzlich würde in der Regel die Steuerfreiheit im Vermietungsgeschäft verloren gehen. In allen Fällen stehen Aufwand und Nutzen in keinem Verhältnis, so dass bisher alle Projekte gescheitert sind“, erläutert Sven Winkler.

Neben allgemeinen Trends in der Energieversorgung verdeutlichte Prof. Timo Leukefeld auf eindrucksvolle Art den Weg von der Vision zur Realität anhand bereits vorhandener Projekte beim heutigen Thementag im Wasserwerk Mittweida. Einen weiteren Schwerpunkt bildeten die rechtlichen „Fallstricke“ bei einer unabhängigen Energieversorgung und Wege, die selbsterzeugte Energie im Rahmen der Nebenkosten abzurechnen. Am Nachmittag standen vor allem bereits praktizierte und theoretische Geschäftsmodelle sowie Effekte von Speichermedien auf der Agenda, welche eine unabhängige Energieversorgung trotz der schwierigen Rahmenbedingungen ermöglichen sollen. Die Veranstaltung bot Anlass für intensive Diskussionen und ermöglichte zudem die Pflege und Erweiterung der bestehenden Netzwerke.

„Zur Realisierung der Ziele der sächsischen Wohnungsgenossenschaften, die Preise für Energie zu senken oder zumindest weitere Preissteigerungen zu verhindern, bedarf es individueller Lösungen mit verlässlichen Partnern aus der Branche. Vor diesem Hintergrund werden wir auch stärker mit Energiegenossenschaften zusammenarbeiten, da diese neben der fachlichen Kompetenz vor allem die gleichen ideellen Werte besitzen und die genossenschaftliche Idee stärken“, so der VSWG-Vorstand.

Mit der Energiehaus Dresden eG ist zum 01.01.2015 die erste Energiegenossenschaft dem VSWG beigetreten. „Die Änderung der Satzung des VSWG und damit die Öffnung für Energiegenossenschaften war ein wichtiger und richtiger Schritt in die Zukunft“, betonte Sebastian Brandt, Vorstand der Energiehaus Dresden eG, am Rande der Veranstaltung in Mittweida. Der Klimawandel und die dadurch induzierten Veränderungen auf dem Energiemarkt werden die sächsischen Wohnungsgenossenschaften noch vor zahlreiche Herausforderungen stellen. Mit dem Thementag „Unabhängige Energieversorgung“ ist bereits ein erster Schritt in die richtige Richtung gelungen.

Vivian Jakob

Als Unternehmen erwirtschaften sie mit den jährlichen Umsatzerlösen in Höhe von 1,13 Milliarden Euro einen Anteil von 1,2 Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt und sind für rund 2.400 Mitarbeiter und 65 Auszubildende ein verlässlicher Arbeitgeber und sichern gleichzeitig Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren der Wohnungswirtschaft flankierenden Branchen. Der VSWG hat seinen Sitz im Verbandshaus in Dresden und ist gesetzlicher Prüfungsverband sowie Fach- und Interessenverband für die im Bundesland Sachsen ansässigen Wohnungsgenossenschaften. Zu seinen Aufgaben zählen unter anderem Information, Beratung sowie Aus- und Weiterbildung der Mitglieder. Zudem übernimmt der Verband die gemeinschaftliche Interessenvertretung der Mitglieder in der Öffentlichkeit.

Gebäude / Umfeld

UNESCO-Welterbesiedlung Weiße Stadt strahlt wieder. Deutsche Wohnen investiert 23 Mio. Euro

Im Mai 2015 schloss die Deutsche Wohnen die Sanierungsmaßnahmen in der Weißen Stadt in Berlin-Reinickendorf im Rahmen des Investitionsprogramms nationale UNESCO-Welterbestätten des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit erfolgreich ab.



Die Weiße Stadt, auch Schweizer Viertel genannt, ist eine typische Wohnsiedlung der 1920er Jahre im Berliner Ortsteil Reinickendorf. Alle Fotos Anja Steinmann für Deutsche Wohnen AG.

Rund EUR 8,2 Mio. (davon EUR 2,35 Mio. öffentliche Fördermittel) investierte die Deutsche Wohnen seit 2009 in die denkmalgerechte Sanierung der Gebäudehüllen und die Wiederherstellung des Siedlungsgrüns. Die Maßnahmen im Rahmen des Welterbeprogramms sind Teil einer umfassenden Komplettsanierung der Weißen Stadt, die 2017 abgeschlossen sein und insgesamt rund EUR 23 Mio. kosten wird. Die Weiße Stadt mit ihren 1.268 Wohnungen wurde 2008 in der Welt-Erbeliste der UNESCO aufgenommen.

„Wir fühlen uns unserem Bestand in besonderem Maße verpflichtet“, erklärt Stefan Degen, Geschäftsführer der Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH. „Dies gilt insbesondere für architektonisch so einzigartige Siedlungen wie die Weiße Stadt. Dieses architekturhistorische Erbe zu wahren und die Siedlung gleichzeitig nach den heutigen Ansprüchen an modernes Wohnen auszurichten, ist uns ein besonderes Anliegen.“

2009 begann die nachhaltige Sanierung und Instandsetzung der Dächer, Fassaden, Treppenhäuser, Laubengänge und Balkone. Zudem wurden die Grün- und Hofflächen nach gartendenkmalpflegerischen Grundsätzen umgestaltet und wiederhergestellt. Schmutz- und Kaltwasserleitungen und die Elektrosteigeleitungen werden teilweise saniert. Im Rahmen der energetischen Sanierung investiert die Deutsche Wohnen in die Wärmedämmung der obersten Geschoßdecke und die denkmalgerechte und energieeffiziente Überarbeitung bzw. den Austausch der Fenster und Türen. Bereits 2012 hatte die Deutsche Wohnen ein umweltfreundliches Blockheizkraftwerk zur Versorgung der Siedlung mit Wärme und Warmwasser errichtet, das die Primärenergiebilanz der Wohnanlage entscheidend verbessert.

Weitere Informationen zur Weißen Stadt und zu den weiteren UNESCO-Siedlungen finden Sie unter: www.welterbesiedlungen-berlin.de.



Um Kosten zu sparen wurden Bauteile teilweise vorgefertigt. Farbige abgesetzte Türen, Fensterrahmen und Dachüberstände bilden einen Kontrast zum dominierenden Weiß.



Über die Arosener Allee gebaute „Brückenhaus“, ein von Otto Rudolf Salvisberg entworfenes fünfgeschossiges Laubenganghaus. Gerade durch dieses Gebäude wurde die „Weiße Stadt“ zum Synonym für modernes Bauen und Wohnen.

„Mit der erfolgreichen Fertigstellung der Maßnahmen aus dem Investitionsprogramm nationale UNESCO-Welterbestätten haben wir einen wichtigen Meilenstein bei diesem komplexen Sanierungsprojekt erreicht. 2017 werden wir unseren Mietern nicht nur eine denkmalgerecht sanierte, sondern auch eine deutlich energieeffizientere Siedlung präsentieren können“, so Stefan Degen.

Die Weiße Stadt wurde in den Jahren 1929 bis 1931 von den drei Architekten Bruno Ahrends, Wilhelm Büning und Otto Rudolf Salvisberg gebaut. Die Wohnsiedlung an der Arosener Allee verkörpert die Ideale des Neuen Bauens so klar und rein wie keine andere Siedlung der zwanziger Jahre in Berlin. Vor allem die weißen, schnörkellosen Fassaden der Flachdachbauten, die beiden Turmhäuser und das eindrucksvolle Brückenhaus haben sie zu einer Ikone des Siedlungsbaus gemacht.

Manuela Damianakis

Die Deutsche Wohnen
Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland und Europa, deren operativer Fokus auf der Bewirtschaftung und Entwicklung ihres Wohnungsbestands liegt. Der Bestand umfasst zum 31. März 2015 insgesamt 148.900 Einheiten, davon 146.800 Wohneinheiten und 2.100 Gewerbeeinheiten. Die Deutsche Wohnen ist Eigentümerin von Wohnungen in vier Siedlungen der Berliner Moderne, welche im Juli 2008 zum UNESCO-Welterbe erklärt wurden: der Weißen Stadt, der Hufeisensiedlung Britz, der Wohnstadt Carl Legien sowie der Ringsiedlung Siemensstadt.

Gebäude / Umfeld

Donau-Universität Krems: Von Revitalisierung bis Lebenszykluskosten

Rund 300 ExpertInnen aus Architektur, der Immobilienwirtschaft, dem Kulturerbeschutz, der Grünraumgestaltung und der Gebäudetechnik trafen am 6. Mai bei der Fachtagung Forum Building Science an der Donau-Universität Krems zusammen. Die vom Department für Bauen und Umwelt organisierte Veranstaltung feierte heuer ihr zehnjähriges Bestehen. Das Forum bot erneut einen breiten Austausch zwischen Verantwortungsträgern aus Politik, Wissenschaft und Wirtschaft.



Lebhafte Diskussionen in den Pausen ergänzten die Vorträge. Foto Uni Krems

In seiner Begrüßung betonte der Rektor der Donau-Universität Krems, Friedrich Faulhammer, die besondere Funktion der Veranstaltung als Forum, bei dem unterschiedliche Standpunkte aufeinandertreffen und zum inter- und transdisziplinären Dialog einladen. Das Forum zeige auch die Funktion der Universität als Ort, neues Wissen zu generieren. Der Veranstaltungstitel, so Faulhammer, Forum Building Science, bekomme damit auch eine zweite wichtige Bedeutung, nämlich Wissen zu „bauen“. Faulhammer dankte dem die Veranstaltung ausrichtenden Department für Bauen und Umwelt der Donau-Universität Krems sowie seinem Leiter, Univ.-Prof. Dr. Christian Hanus, Dekan der Fakultät für Bildung, Kunst und Architektur für seine Aufbauarbeit des Forums, das heuer sein zehnjähriges Bestehen feiert. Das Forum präsentiert sich heute als Ort des Austauschs von Fachgebieten im Spannungsfeld zwischen Kulturerbe, Immobilien, Architektur und Umwelt.

Zu den Vorträge als PDF:
www.donau-uni.ac.at/dbu/forumbuildingscience

Ihre flexible Video-on-Demand Lösung



videociety 

- ✓ Einfache Integration
- ✓ Topaktuelle Titel in höchster Qualität
- ✓ Steigerung von Umsatz und ARPU
- ✓ Ideale Ergänzung bestehender Breitband- und Medienangebote

Christian Hanus zeigte sich erfreut, dass sich aus diesem interdisziplinären Diskurs aller Verantwortungs-träger wiederum neue Forschungsideen und konkrete Lösungsansätze für aktuelle Themenstellungen im Bauwesen ergaben.

Die in fünf Sessionen behandelten Themen des Forum Building Science umfassten zum Thema Baukulturelles Erbe den militärische Kulturgüterschutz in UNESCO-Welterbestätten, Konzepte zur Erhaltung und Revitalisierung des kirchlichen baukulturellen Erbes in Niederösterreich und Südmähren und die Arbeit von Europa Nostra. Der Umgang mit sommerlicher Überwärmung am Beispiel der Wiener Hofburg und Schulbauten in Krems, Niederösterreich, sowie neue Erkenntnisse zur Gebäudekühlung bildeten die Vorträge zum Schwerpunkt Bauklimatik und Gebäudetechnik. Die Session Bau- und Immobilienwirtschaft präsentierte Beiträge zum brisanten Thema Denkmalschutz und Immobilienbewertung, das Spannungsfeld Immobilien- versus Unternehmensbewertung sowie den Einfluss von Führungskräften auf den Unternehmenserfolg in der Immobilienwirtschaft. Der Umgang mit Grünräumen, der Einfluss von Raum auf das menschliche Leben und der Musteransatz von Christopher Alexander standen im Mittelpunkt der Session Umweltsensitivität. Den Abschluss bildet der Schwerpunkt Immobilien- und Facilitymanagement, der Gebäudelebenszyklen, Gebäudemodernisierungen und Lebenszykluskostenuntersuchungen beleuchtete. Das Forum bot damit eine Zusammenschau der Tätigkeiten des Departments für Bauen und Umwelt in Lehre und Forschung.

Univ.-Prof. Dipl.-Arch. ETH Dr. Christian Hanus

Univ.-Prof. Dipl.-Arch. ETH
Dr. Christian Hanus
Department für Bauen und
Umwelt
Tel. +43 (0)2732 893-2654
christian.hanus@donau-uni.
ac.at
www.donau-uni.ac.at

LED'S CHANGE THE WORLD

HIER KLICKEN
Erhalten Sie jetzt Ihre
KOSTENLOSE TEST-LED

FACILITY MANAGEMENT-VERSION:
Über 500.000 Schaltzyklen Haltbarkeit
25.000 h Lebensdauer
5 Jahre Garantie
TÜV/GS-geprüft

WIR BERATEN SIE GERN:
Kostengünstiger Einkauf
Intelligente Finanzierung
Schnelle Verfügbarkeit
Individuelle Lichtkonzepte

LED'S CHANGE THE WORLD GmbH
Weilerweg 30 · D 53639 Königswinter
24/7-Hotline: +49 (0) 69 66 42 66 48570
Fax: +49 (0) 32 21 108 990 415
Webshop: www.leds-change-the-world.com

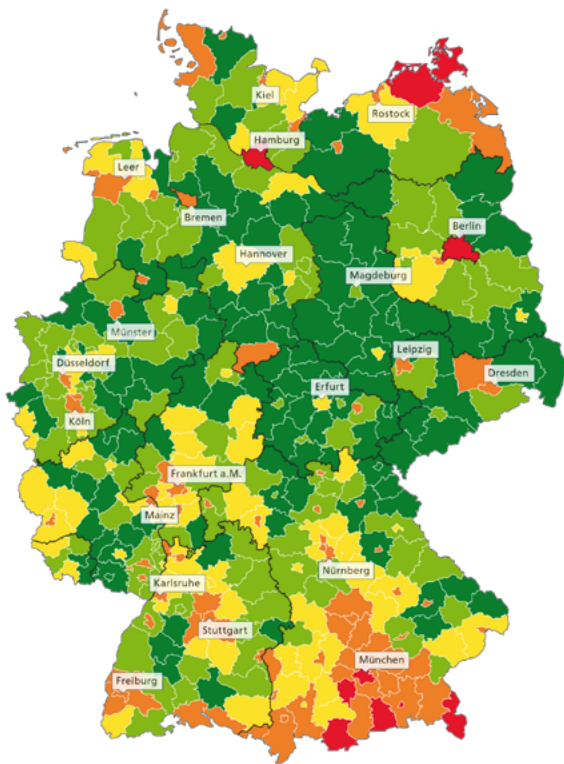
LED'S CHANGE

THE WORLD

Führung / Kommunikation

Postbank-Studie: Doppelverdiener-Paare können sich fast überall in Deutschland Immobilien mit 110 Quadratmetern Wohnfläche leisten

Mobiles Berufsleben, Beziehungen ohne Tauschein - auf den ersten Blick scheint die Lebenssituation der „Generation Y“, also der heute etwa Mitte 20- bis Mitte 30-Jährigen, nicht zu Wohneigentum zu passen. Die Postbank-Studie „Wohnatlas 2015“ beweist jedoch das Gegenteil: Junge, unverheiratete, kinderlose Paare können sich bei aktueller Marktlage in vielen Regionen eine Immobilie leisten, ohne hohe Risiken einzugehen oder ihre Flexibilität aufzugeben. Vor dem Kauf der eigenen vier Wände sollten sie jedoch einige wichtige Tipps beachten.



Seit Jahren geht die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland zurück. Im Schnitt leben nur noch zwei Personen unter einem Dach. Bis 2030 steigt die Zahl der Zwei-Personen-Haushalte, die aktuell etwas mehr als ein Drittel ausmachen, nach Einschätzungen von Experten um zehn Prozentpunkte. Kein anderer Haushaltstyp weist derart hohe Zuwachszahlen auf. Viele Paare verschieben das Thema Nachwuchs auf spätere Lebensabschnitte. Das liegt unter anderem an längeren Ausbildungszeiten, einer stärkeren Karriereorientierung von Frauen sowie insgesamt flexibleren Lebensplanungen. In der Folge steigt gerade in der Generation Y, die zwischen 1980 und Anfang der Neunziger Jahre geboren ist, der Anteil zusammenlebender Paare ohne Kinder. Oft sind beide Partner berufstätig und leisten sich einen hohen Lebensstandard. Entsprechend hoch sind auch die Ansprüche in Sachen Wohnkultur.

Wohneigentum für die Generation Y: Junge kinderlose Doppelverdiener-Paare können sich in 393 der 402 deutschen Kreise und kreisfreien Städte eine Eigentumswohnung leisten, in sechzig Prozent kann die Wohnung bei Jobverlust oder Trennung auch von einer Person finanziert werden. Bild: obs/Deutsche Postbank AG/Postbank, Infografik auf Seite 15 im Detail

**Bezahlbarer Wohnraum in Köln,
Stuttgart und Leipzig**

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für diese Gruppe aktuell sehr attraktiv. „Laut der Postbank-Studie können sich kinderlose Paare mit durchschnittlichem Einkommen derzeit in 393 der 402 deutschen Kreise und kreisfreien Städte eine Eigentumswohnung leisten“, sagt Georg Hoogendijk, Geschäftsführer der Postbank Immobilien GmbH. Mit durchschnittlich 110 Quadratmetern bietet diese auch dann noch genügend Platz, wenn eines Tages doch Nachwuchs ansteht. Selbst in Großstädten wie Köln, Stuttgart, Leipzig oder Karlsruhe müssen Haushalte mit zwei Vollzeitverdienern nicht mehr als 40 Prozent des gemeinsamen Nettoeinkommens zur Finanzierung einer entsprechenden Immobilie aufwenden. In 59 Prozent der Kreise liegt die Finanzierungslast sogar unter 20 Prozent, zum Beispiel in Einzugsgebieten von Metropolen. Hier kann im Falle eines Jobverlustes oder einer Trennung auch einer allein die Finanzierung noch gut stemmen.

Die Tatsache, dass die Gruppe der (noch) kinderlosen Paare beruflich vergleichsweise mobil ist, stellt dem Experten zufolge kein Problem dar, solange das wichtigste Kriterium beachtet wird: „Die Lage der Eigentumswohnung sollte sorgfältig ausgewählt sein - dann lässt sie sich bei einem Umzug zu guten Konditionen vermieten oder verkaufen. Vor allem angesichts der anhaltenden Niedrigzinsphase eignet sich die Immobilie somit auch als Geldanlage“, so Hoogendijk.

Die Lage sollte gut gewählt werden

Wichtig: Besitzverhältnisse im Grundbuch festlegen

Trotz der exzellenten Voraussetzungen sollten unverheiratete und kinderlose Paare vor dem Immobilienkauf einige Besonderheiten beachten. Dazu zählt zum Beispiel die Klärung der Eigentumsverhältnisse: „Wenn beide Partner die Immobilie anteilig besitzen wollen, müssen sich auch beide ins Grundbuch eintragen lassen. Eine Beteiligung an der Finanzierung oder an Renovierungsarbeiten sichert noch keine Eigentumsansprüche“, erklärt Hoogendijk. Im Grundbuch lässt sich auch genau festlegen, wem die Immobilie zu welchen Anteilen gehört. Neben der klassischen Verteilung zu je 50 Prozent sind auch alle anderen Aufteilungen möglich, etwa 80 zu 20 Prozent. Eine weitere, wenn auch seltener genutzte Möglichkeit: Paare können ihren Immobilienkauf durch einen Gesellschaftsvertrag juristisch absichern. Hierzu gründen sie eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) und werden dann gemeinschaftlich ins Grundbuch eingetragen. Zweck der Gesellschaft ist in diesem Fall der gemeinsame Erwerb einer Immobilie. Hier kann auch geklärt werden, was passiert, wenn die Beziehung scheidet. In diesem Fall muss klar geregelt sein, welcher Partner das Haus bekommt und welcher ausbezahlt wird. Zur Sicherheit für beide Partner können alle Regelungen auch notariell beurkundet werden. Paare sollten daher vor dem Erwerb gemeinsam mit einem Notar überlegen, welche Form der Eigentumsregelung für sie am besten geeignet ist.

Beide Partner müssen ins Grundbuch

Ralf Palm

Hintergrundinformationen zur Analyse im Rahmen

der Studie „Postbank Wohnatlas 2015“

Für die zugrunde liegende Analyse hat das Wirtschaftsinstitut Prognos im April 2015 aktuelle Einkommens- und Immobilienmarktdaten auf Kreisebene ausgewertet, um die Wohnkaufkraft von kinderlosen Doppelverdiener-Haushalten zu ermitteln. Dazu wurde analysiert, in welchen Regionen passender Wohnraum in Bezug auf Immobilientyp und -größe bezahlbar ist. Bezahlbar bedeutet, dass beim Immobilienkauf die Finanzierungslast maximal 40 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens ausmacht. Die Annahmen sind konservativ gerechnet. Beim Kauf orientiert sich der Wert für die Belastungsgrenze an dem, was Verbraucherzentralen empfehlen. Bei der Finanzierung von Wohneigentum wird eine Eigenkapitalquote von 20 Prozent zugrunde gelegt, welche auch die angenommenen zehn Prozent Nebenkosten beim Immobilienkauf abdeckt.

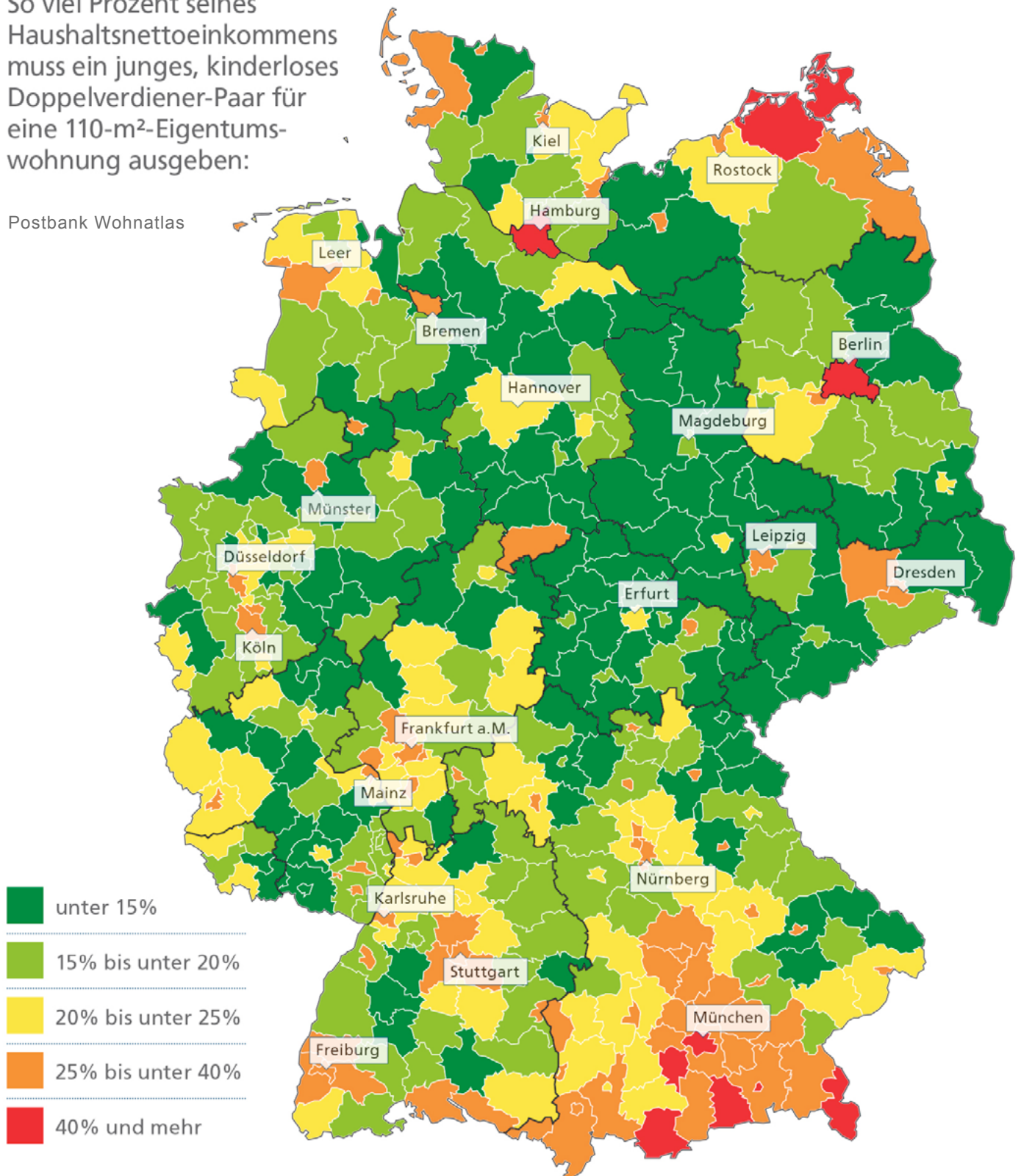
Eigenkapitalquote liegt bei 20 Prozent

Wohneigentum für die Generation Y

Deutschlandkarte für junge Doppelverdiener-Paare, die sich eine 110-m²-Eigentumswohnung kaufen möchten

So viel Prozent seines Haushaltsnettoeinkommens muss ein junges, kinderloses Doppelverdiener-Paar für eine 110-m²-Eigentumswohnung ausgeben:

Postbank Wohnatlas



Führung / Kommunikation

900 Mio. Euro: PATRIZIA übernimmt Immobilienfonds mit über 14.000 Wohnungen, allein 5000 in Berlin

Die PATRIZIA Immobilien AG hat erfolgreich einen skandinavischen Immobilienfonds mit über 14.000 Wohnungen übernommen. Davon befinden sich über 13.500 Wohnungen an attraktiven Standorten in Deutschland, über 500 Wohnungen liegen in Schweden. Ein Übernahmeangebot wurde von den rund 8.400 Anteilseignern aus Norwegen und Schweden mit großer Mehrheit angenommen. „Mit dieser Off-Market-Transaktion zeigen wir, dass PATRIZIA mit ihrer europaweiten Aufstellung in der Lage ist, auch abseits etablierter Wege attraktive Immobilieninvestments aufzuspüren“, erläutert Wolfgang Egger, Vorstandsvorsitzender der PATRIZIA Immobilien AG.



Der Bestand ist in gutem technischen Zustand, der Leerstand liegt bei unter 4 Prozent. Foto PATRIZIA

Das Wohnungs-Portfolio wurde bislang vom schwedischen Fonds Hyresbostäder i Sverige III Gul AB gehalten. Der Fonds gehört zu 67,4 Prozent der norwegischen Boligutleie Holding III AS und zu 32,6 Prozent der schwedischen Hyresfastigheter Holding III Gul AB. Der skandinavische Immobilienfonds wurde 2005 aufgelegt und zuletzt von der in Oslo ansässigen Gesellschaft Obligo Investment Management AS verwaltet.

Den Anteilseignern aus Norwegen und Schweden hat PATRIZIA am 15. April 2015 ein entsprechendes Übernahmeangebot unterbreitet. Bis zum 18. Mai 2015 nahmen mindestens 83,1 Prozent der norwegischen und mindestens 52,5 Prozent der schwedischen Anteilseigner die Offerte an. „Unter den Anteilseignern war eine große Bereitschaft vorhanden, sich von ihren Fondsanteilen zu trennen. Wir haben hierfür ein sehr faires Angebot vorgelegt“, berichtet Egger. Auf Basis von 100 Prozent des Eigenkapitals beträgt der Bruttovermögenswert ca. 900 Millionen Euro. Nach vollständiger Übernahme des Fonds und dessen Abwicklung plant PATRIZIA, die Wohnungsbestände ihren Kunden und Dritten als mögliches Investment zur Verfügung zu stellen.

Das Portfolio erstreckt sich neben Berlin, wo sich allein über 5.000 Wohnungen befinden, über die Metropolregionen München, Stuttgart, Frankfurt am Main, Köln, Düsseldorf und Hamburg, über fast alle Landeshauptstädte und Ballungsgebiete Westdeutschlands. Darüber hinaus gehören gut 500 Wohneinheiten in Umea (Schweden) zum Portfolio. Der Wohnungsbestand ist in einem guten technischen Zustand, der Leerstand liegt bei unter 4 Prozent.

Der Leerstand liegt unter 4 Prozent

„Diese Transaktion konnten wir nur deshalb erfolgreich abschließen, weil wir zum einen unsere Finanzkraft in den vergangenen Jahren kontinuierlich weiter verbessert haben und heute mit einer weit überdurchschnittlichen Eigenkapitalbasis ausgestattet sind“, so Egger. „Zum anderen verfügt PATRIZIA über hoch-qualifizierte Inhouse-Teams, die sehr erfahren mit komplexen Transaktionen, Finanzierungen und Immobilienbewertungen sind.“

Andreas Menke

Die PATRIZIA Immobilien AG:

Die PATRIZIA Immobilien AG ist seit über 30 Jahren mit mehr als 800 Mitarbeitern in mehr als zehn Ländern als Investor und Dienstleister auf dem Immobilienmarkt tätig. Das Spektrum der PATRIZIA umfasst dabei den Ankauf, die Verwaltung, die Wertsteigerung und den Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Als anerkannter Geschäftspartner agiert das Unternehmen gleichermaßen für große institutionelle Investoren wie auch für Privatanleger national und international und deckt die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie ab. Derzeit betreut das Unternehmen ein Immobilienvermögen von rund 15,5 Mrd. Euro, größtenteils als Co-Investor und Portfoliomanager für Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen, Staatsfonds und Sparkassen. Weitere Informationen finden Sie unter www.patrizia.ag.

15,5 Mrd. Euro
Immobilienvermögen

**INNOVATIVE IMPULSE
MIT NACHHALTIGER WIRKUNG!**

STOLPUNDFRIENDS
Die Markenmacher für die Wohnungswirtschaft. Seit 1989.

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

Führung / Kommunikation

Die neue Scope-Studie: Mehr Rendite durch energieeffiziente Modernisierung als durch Zukauf

Die zwanzig größten deutschen Wohnungsunternehmen investieren mehr in Modernisierung und Instandhaltung als in die Erweiterung ihres Bestandes. Die Rendite ist höher: 5,3 Prozent auf Bestandsinvestitionen im Vergleich zu 4,3 Prozent auf Ankauf oder Neubau. Eine Ursache dafür ist die Niedrigzinspolitik der Notenbanken. Ein Euro, beispielsweise investiert in energieeffiziente Maßnahmen wie intelligente Einzelraumregelungen für die Heizwärme, rentieren derzeit am besten, bestätigt eine aktuelle Scope-Studie.



Der „en:key“-Raumsensor (links) „erlernt“ über einen integrierten Präsenzmelder das Nutzerverhalten und steuert per Funk den Ventilregler am Heizkörper (rechts) an, wechselt also automatisch zwischen Spar- und Komforttemperatur; Foto Kieback&Peter

Mario Draghi, der mächtige Chef der EZB und Janet Yellen, die noch mächtigere Chefin der US-Zentralbank Federal Reserve fördern das deutsche SHK-Fachhandwerk. Nicht über zu beantragende Subventionen oder irgendwelche Hilfsfonds, sondern durch massives Gelddrucken und vor allem durch die historisch einmalige und wahrscheinlich auch länger anhaltende Niedrigzinspolitik. Denn mit klassischen Geldanlagen wie Sparkonten und Anleihen ist derzeit kaum noch etwas zu verdienen. Das treibt die Anleger weltweit in Sachwerte. Vor allem Wohnimmobilien erfreuen sich dabei in Deutschland großer Beliebtheit. Die Preise von Eigentumswohnungen und EF-Häusern steigen kontinuierlich (2014 um fast 6 Prozent). Die steigenden Kaufpreise aber senken die durchschnittlichen Ankaufsrenditen: Von 5,1 Prozent in 2009 auf 4,3 Prozent fünf Jahre später.

Vor diesem Hintergrund hat die Ratingagentur Scope Corporation AG in Berlin die Geschäftspolitik der zwanzig größten deutschen Wohnungsunternehmen untersucht: Die investieren aktuell mehr Kapital in die Modernisierung und Instandhaltung ihres Bestandes als in seine Erweiterung. Die Renditen auf Bestandsinvestitionen sind nämlich höher als die Ankaufsrenditen – sie stiegen im gleichen Zeitraum von 2009 bis 2014 von 3,7 auf 5,3 Prozent. Getrieben wird diese Entwicklung vor allem durch Modernisierungsmaßnahmen. Mit einem darin investierten Euro lässt sich derzeit deutlich mehr verdienen als für Instandhaltungsmaßnahmen oder gar Neukauf!

Sinkende Rendite?**kieback&peter**

| EINSPARPOTENZIAL UND AMORTISATION ENERGIESPARENDER MASSNAHMEN IM GEBÄUDE | | | |
|--|-----------------------------------|------------------|--------------|
| Bereich | Maßnahmenkombination | Einsparpotenzial | Amortisation |
| Nutzerverhalten** | selbstlernende Einzelraumregelung | 5–20 % | 1–7 Jahre |
| Anlagentechnik*** | HLK, Regelung, Wärmeerzeugung | 10–60 % | 2–10 Jahre |
| Gebäudehülle*** | Dämmung, Fenster | >50 % | 10–60 Jahre |

Die Dämmung der Gebäudehülle ist die teuerste Lösung, eine durch das Nutzerverhalten gesteuerte Einzelraumregelung die günstigste.

Quellen: ** Kieback&Peter, eigene Daten ***Prof. Dr. Martin Becker, Hochschule Biberach

Das hat gleich mehrere Gründe. Modernisierungsmaßnahmen können mit maximal 11 Prozent auf die Jahresmiete umgelegt werden, Instandhaltungsmaßnahmen nicht. Investitionen in energiesparende Haustechnik und Gebäudedämmung werden aus zahlreichen Töpfen gefördert. Und die Mieter sind eher bereit bzw. müssen sogar Mieterhöhungen akzeptieren, wenn dadurch beispielsweise die warmen Betriebskosten sinken. Die machen mittlerweile fast 65 Prozent der „Zweiten Miete“ aus, Tendenz ebenfalls steigend. Mit umlegbaren Investitionen in Energiesparmaßnahmen kann also die Mietpreisbremse direkt wieder „ausgeholt“ werden – diesmal jedoch im Sinne aller Beteiligten!

Wie amortisieren sich aber die unterschiedlichen wärmeenergieeffizienten Maßnahmen? Die Dämmung der Gebäudehülle senkt zwar den Wärmebedarf um 50 Prozent und mehr, rechnet sich aber auch frühestens nach 10 bis 15 Jahren, wenn ein Teil der Maßnahme als Instandhaltung bilanziert wird. Normalerweise müssen weitaus längere Amortisationszeiten über die Modernisierungsumlage gerechnet werden. Eine 11 Prozent-Umlage der Investition lässt sich in der Regel am Mietspiegel nicht darstellen. Hier verhilft zur wirtschaftlichen Betrachtung oft nur die Aktivierung über 30 bis 50 Jahre in der Bilanz. Technische Modernisierung der Wärmeerzeugung und -regelung lohnt sich da schon eher, durchschnittlich nach zwei bis zehn Jahren – je nach Alter und Zustand der vorhandenen Anlagentechnik. Werden beim Tausch der Wärmeerzeuger keine Innovationssprünge berücksichtigt, sondern technologisch gleiche Systeme als Neuanlage eingesetzt – beispielsweise alter Brennwärtekessel gegen einen neuen Brennwärtekessel –, stellt sich gar keine Effizienzverbesserung zur Refinanzierung ein.

Am schnellsten lassen sich für alle Beteiligten – die Wohnungsgesellschaften als Eigentümer wie auch die Mieter – hingegen geringinvestive Effizienzmaßnahmen als eine Win-Win-Situation für alle Seiten darstellen. Eine intelligente, selbstlernende Einzelraumregelung beispielsweise spart durchschnittlich 20 Prozent der Heizwärme durch das automatische Erkennen des Nutzerverhaltens ein.

Hinzu kommt: Diese geringinvestiven Installationen der Einzelraumregelung des Typs „en:key“ von Kieback&Peter sind kurzfristig umsetzbar und direkt wirksam. Die Montage erfolgt ohne Verkabelung. Der Betrieb ist batterielos und wartungsfrei, also eine Investition ohne Folgekosten. Ein weiterer Vorteil: Solche selbstlernenden Einzelraumregelungen werden in der EnEV-Energiebilanzierung für KfW-Effizienzhäuser anerkannt, teilt die KfW-Bank mit. Der nach DIN V 4701-10 ermittelte Heizwärmebedarf eines Gebäudes kann dann pauschal um fünf Prozent reduziert werden. (siehe FAQs, Stand Juni 2014, Punkt 5.30)

Energieeffiziente Modernisierungen schaffen damit in der Summe Spielraum bei der Mietpreisgestaltung und werden unabhängig vom ohnehin „billigen Baugeld“ noch über günstige Kredite gefördert. Ein Fazit der Studie: „Scope Ratings erwartet ein weiteres Wachstum der Bestandsinvestitionen auf knapp 20 Euro/m² bzw. insgesamt 2,0 Mrd. Euro bis 2016. Dieses Wachstum wird getrieben durch den zunehmenden Druck auf die Ankaufrenditen und durch die gemäß MietNovG eingeführte Mietpreisbremse. (...) Diese wird aus Sicht von Scope zu einem weiteren Anstieg des Modernisierungsanteils an den Gesamtinvestitionen führen.“ Signifikante und nachhaltige Erlösverbesserungen lassen sich durch kaufmännische Wohnwert- und Effizienzsteigerung mittels Modernisierungsumlagen erzielen.

Delf Urban

Das System „en:key“
Das System „en:key“ ist eine energieautarke, selbstlernende Einzelraumregelung, bestehend aus einem Raumsensor mit Präsenzerkennung und funkgesteuerten Ventilreglern, die anstelle konventioneller Heizkörperthermostate montiert werden: Bewegungen im Zimmer erfasst ein PIR-Sensor und „erlernt“ darüber die Nutzungsphasen selbstständig. Aus dieser prognostizierten Nutzung abgeleitet werden die zugehörigen Ventilregler automatisch angesteuert – und regeln die Raumtemperatur entweder auf die individuell voreingestellte Komforttemperatur oder die etwa 4 °C niedrigere Spar-temperatur aus, wenn ein Raum ungenutzt ist. Durch die „EnOcean“-Funktechnologie und die Energie-Eigenversorgung der Komponenten ist die Installation des Systems kabellos einfach. Ein integriertes Solarmodul im Raumsensor bzw. der Thermogenerator in den Ventilreglern sorgen für den batterielosen, vollautomatisch ablaufenden Dauerbetrieb ohne weiteren Wartungsaufwand.

Führung / Kommunikation

F+B Stellungnahme zum Berliner Mietspiegel-Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg

Das Amtsgericht Charlottenburg hat mit Urteil vom 11. Mai 2015 entschieden, dass der Berliner Mietspiegel 2013 nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist (Az. 235 C 133/13).

Dazu gibt F+B als Ersteller des Berliner Mietspiegels 2013

folgende Erklärung ab:

- Dieses Urteil ist noch nicht rechtskräftig, gegen das Urteil kann Berufung eingelegt werden.
- Dieses Urteil ist eine (vorläufige) Einzelauffassung, andere Richter am Amtsgericht Charlottenburg haben in Bezug auf den Berliner Mietspiegel 2013 bereits anders geurteilt.
- Der Berliner Mietspiegel 2013 wurde nach derselben wissenschaftlichen Methodik erstellt wie seine Vorgänger-Mietspiegel. Die Einhaltung dieser Vorgaben wurde F+B bei der Auftragserteilung zur Mietspiegelerstellung von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt als Auftraggeberin in Abstimmung mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel vorgegeben.
- Die Berliner Arbeitsgruppe Mietspiegel, in der neben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt auch die Interessenverbände der Mieter und Vermieter vertreten sind, begleitet die Mietspiegelerstellungsarbeiten durch das jeweilige mit der Mietspiegelerstellung beauftragte wissenschaftliche Institut. Die Arbeitsgruppe hat sich in vielfältigen und ausführlichen Diskussionen mit der Methodik der Mietspiegelerstellung auseinandergesetzt und diese einvernehmlich gebilligt. Dem Berliner Mietspiegel 2013 wurde in seiner Methodik und in seinen Ergebnissen von allen beteiligten Mieter- und Vermietervertreten in der Arbeitsgruppe Mietspiegel einvernehmlich zugestimmt.
- Die Einteilung des Berliner Stadtgebiets in Mietspiegelwohnlagen erfolgt nach anerkannten Kriterien der Mietspiegelerstellung, wie sie beispielsweise in den von der Bundesregierung 2002 herausgegebenen Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln formuliert worden sind. Die Methodik der Wohnlageneinteilung in Berlin wurde ebenfalls ausführlich in der Arbeitsgruppe Mietspiegel erörtert und wurde für den Mietspiegel 2013 wie für seine Vorgänger von allen Beteiligten einvernehmlich getragen.
- Die Berliner Gerichte haben den immer nach derselben Methodik erstellten Mietspiegel jahrelang als wissenschaftlich akzeptiert, auch vom BGH ist er als wissenschaftlich qualifiziert eingestuft worden.
- Grundsätzlich gibt es mehrere Möglichkeiten der wissenschaftlichen Mietspiegelerstellung. Der vom Gericht beauftragte Statistik-Gutachter im vorliegenden Amtsgerichtsverfahren vertritt hinsichtlich der Qualifiziertheit des Berliner Mietspiegels in seinem Sachverständigengutachten eine Einzelmeinung. Beispielsweise hat zum Mainzer Mietspiegel 2011, der grundsätzlich nach der gleichen Methodik wie der Berliner Mietspiegel erstellt wurde, ein anderer wissenschaftlicher Gutachter festgestellt, dass die Erstellungsmethodik des Mietspiegels aus statistisch-methodischer Sicht nicht zu beanstanden ist. Das Amtsgericht Charlottenburg hat es bislang leider versäumt, andere Gutachterstimmen in dieser grundsätzlichen Frage einzuholen. Auch wurden weder F+B als Mietspiegelersteller noch die Senatsverwaltung als Mietspiegelherausgeber vom Gericht im Verfahren zu ergänzenden Erläuterungen oder Stellungnahmen aufgefordert.
- In Übereinstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hält F+B daran fest, dass der Berliner Mietspiegel 2013 nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist. F+B hält das dem Gerichtsverfahren zugrundeliegende Statistikgutachten für eine Einzelmeinung, der nicht gefolgt werden kann.

Noch nicht rechtskräftig

Dr. Michael Clar

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

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



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

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

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

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

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

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de

Führung / Kommunikation

Jakob Mähren fordert : Führt einen Mietspiegel-TÜV ein!

Als der Gesetzgeber die Mietpreisbremse verabschiedete, ahnte er bereits, dass sie eine ganze Welle von Klagen zur Folge haben würde. Immerhin handelt es sich bei der Mietpreisbremse ja um einen Eingriff in die Verfügungsgewalt über das Eigentum. Dieser Eingriff mag zwar sozialen Erwägungen folgen, dennoch braucht er aber natürlich ein festes Fundament. Diese Aufgabe hat der Gesetzgeber den Mietspiegeln zugedacht, an denen sich die lokalen und regionalen Spannbreiten für Mieterhöhungen bei der Neuvermietung bemessen sollen.



Jakob Mähren; Foto Mähren Gruppe

Mietspiegel gibt es bereits seit längerem, aber bisher haben sie keine wichtige Rolle gespielt. Das ändert sich mit dem neuen Gesetz. Nun werden die Mietspiegel zum Maßstab für die „ortsübliche Vergleichsmiete“, die den Spielraum für Mieterhöhungen bei Neuvermietungen begrenzt. Doch gleich bei der ersten richterlichen Prüfung eines Mietspiegels stellt sich heraus, dass das Zahlenwerk kein festes Fundament bildet, sondern allenfalls ein wenig verlässlicher Sandboden ist. Der Berliner Mietspiegel, so urteilten die Richter am Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, sei nicht nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden.

Es ist zu vermuten, dass dies nicht nur für Berlin gilt, sondern für viele Mietspiegel in Deutschland. Deswegen ist eine ganze Prozesslawine zu befürchten, wenn die Bundesländer ab dem 1. Juni Landesgesetze zur Mietpreisbremse verabschieden. Für jeden Mietspiegel dürfte es dann mindestens eine Klage geben. Richter müssen dann für jeden Mietspiegel prüfen, ob wissenschaftliche Gesichtspunkte erfüllt sind. Verhindern können die Bundesländer eine solche Lawine nur, wenn sie sich auf einen Mietspiegel-TÜV einigen. Also auf länderübergreifende Kriterien, nach denen die lokalen und regionalen Mietspiegel künftig erstellt werden müssen. Die klar definierten Parameter würden es ermöglichen, die Realität jenseits von politi-

schen Zielvorgaben oder Wunschvorstellungen abzubilden und den Anforderungen des Gesetzgebers gerecht zu werden. Erst in einem zweiten Schritt macht es dann Sinn, die Mietpreisbremse in den Ländern in Kraft treten zu lassen. Sonst wird es den Landesregierungen so gehen wie dem Bauherrn, der sein Haus auf sandigem Untergrund errichtet: alles abreißen und nochmal von vorn beginnen. Eine teure und langwierige Erfahrung.

Jakob Mähren

Geschäftsführender Gesellschafter der Mähren Gruppe

Führung / Kommunikation

Hausmusik als zu Lärm empfunden! Darf der Mieter die Miete mindern, Dr. Hitpaß?

Gesangsübungen, Gitarrenriffs und Schlagzeugsoli sorgen in Mietwohnungen häufig für Streit unter den Nachbarn. Der Vermieter hat einerseits die Aufgabe, das Feiern und Musizieren zu ermöglichen. Andererseits muss er seine Mieter vor Lärm schützen. Streit ist programmiert. Darauf weist Dr. Peter Hitpaß vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) hin.



Dr. Peter Hitpaß; Foto VNW

Grundsätzlich darf der Mieter in seiner Wohnung musizieren, Radio hören und fernsehen, so der BGH (Az. V ZB 11/98). Der Mieter muss die Regelungen in der Hausordnung beachten. Die Hausordnungen schreiben zumeist Ruhezeiten zwischen 13 und 15 Uhr und 22 und 7 Uhr vor. Während dieser Zeiten muss der Mieter bei allen Aktivitäten Zimmerlautstärke einhalten. In einem Mehrfamilienhaus verletzt das Üben und Spielen von Elektrogitarre und Schlagzeug unter Einsatz eines Verstärkers zur Mittagszeit und abends nach 20 Uhr die durch die Hausordnung und das Gebot der Rücksichtnahme gezogenen Grenzen und beeinträchtigt daher den Mietgebrauch der Mitmieter erheblich, so das LG Berlin (Az. 65 S 59/10).

Ein Schlagzeuger darf nach Auffassung des LG Freiburg (Az. 4 T 20/03) täglich zwei Stunden, aufgeteilt auf je eine Stunde vormittags bzw. nachmittags, auf seine Trommeln dreschen. Ein Akkordeonspieler darf in den Zeiten von 9 bis 13 Uhr und von 15 bis 22 Uhr täglich maximal eineinhalb Stunden in die Tasten greifen, so das LG Kleve (Az. 6 S 70/90). Nach einem Urteil des LG Düsseldorf (Az. 22 S 574/89) darf ein Pianist auf seinem Steinway-Flügel in der Wohnung an Wochentagen nur bis 20 Uhr, an Wochenenden

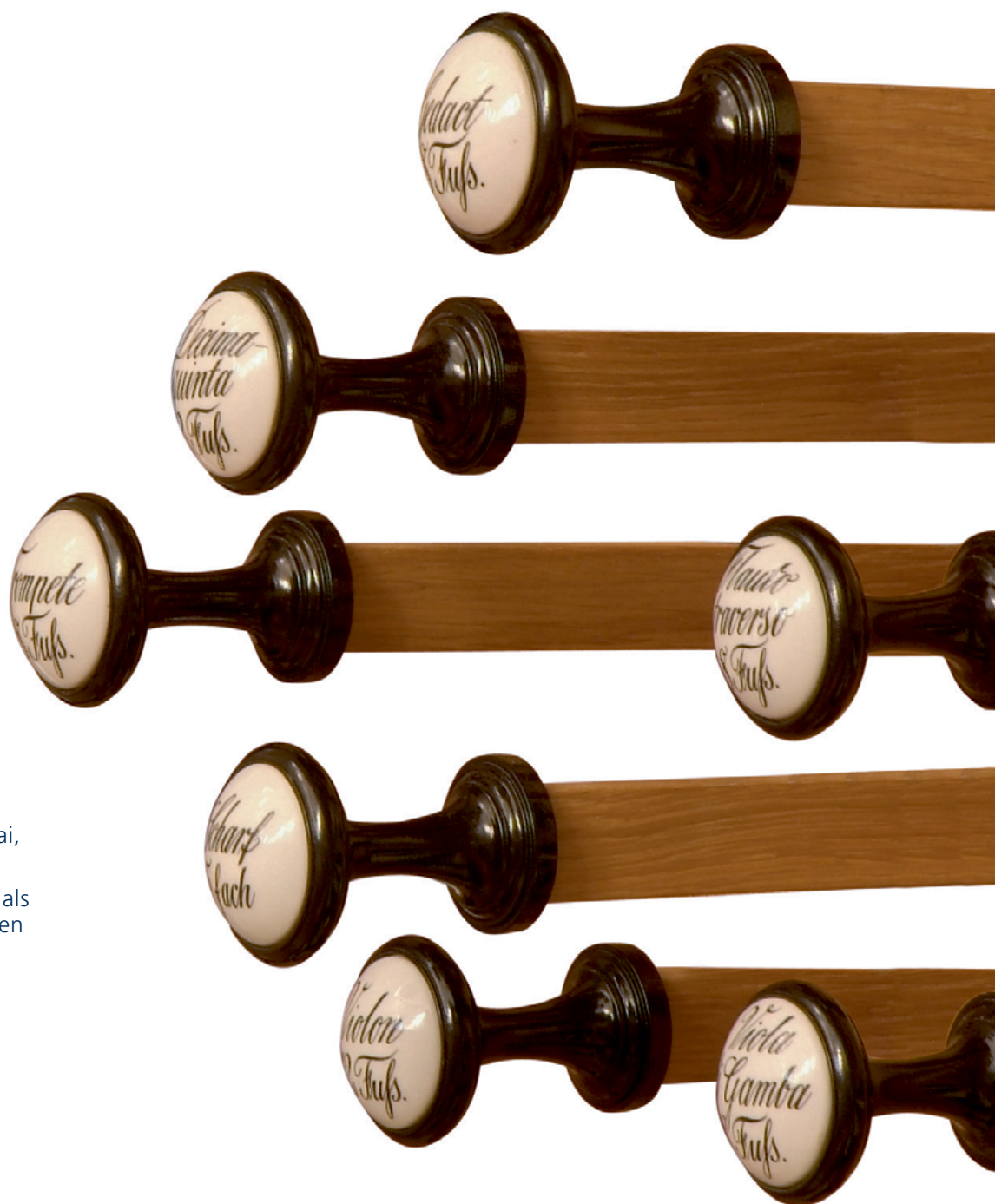
Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. vertritt 320 Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften (Hamburg: 93, Mecklenburg-Vorpommern: 153, Schleswig-Holstein: 74). In ihren 745.000 Wohnungen (Hamburg: 291.000, Mecklenburg-Vorpommern: 275.000, Schleswig-Holstein: 179.000) leben rund 1,5 Millionen Menschen. Der VNW feiert in diesem Jahr seinen 115. Geburtstag und 25 Jahre Wiedervereinigung als Dreiländer-Verband.

und Feiertagen nur bis 19 Uhr spielen. Persönliche Überempfindlichkeit gegen Hausmusik berechtigt den Mieter nicht zur Mietminderung, so das AG Münster (Az. 4 C 83/91).

Dr. Peter Hitpaß: „Der Vermieter gerät bei derartigen Streitigkeiten zwischen die Fronten streitender Mieter. Bei Hausmusik ist Rücksichtnahme das oberste Gebot. Mieter müssen die Regelungen in den Hausordnungen und im Mietvertrag beachten.“

Verstößt der Musiker gegen diese Vorschriften, drohen ihm Konsequenzen: Der Vermieter ist berechtigt, einem Mieter zu kündigen, dessen Tochter, eine Musikstudentin, täglich – auch an Sonn- und Feiertagen – anderthalb bis zwei Stunden Klavier spielt und Gesang ausübt und damit für die übrigen Mieter eine erhebliche Ruhestörung darstellt. Dies stellte das Landgericht Düsseldorf (Az. 24 S 597/88) fest.

KULTURGUT



Orgelregister
Kirche St. Nikolai,
Stralsund

Eines von mehr als
3600 geförderten
Denkmalen.



DEUTSCHE STIFTUNG
DENKMALSCHUTZ

25
JAHRE

Wir bauen auf Kultur.

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

Führung / Kommunikation

Mieter werden „bodenständiger“: Sie ziehen in Deutschland seltener um als im Vorjahr

Mieter in Deutschland haben 2014 ihren Wohnsitz im Vergleich zum Vorjahr seltener gewechselt – das ist das Ergebnis einer Analyse des Energiemanagers Techem von rund zwei Millionen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. So beträgt die durchschnittliche Umzugsquote 9,4 Prozent, im Jahr 2013 lag sie noch bei 9,9 Prozent.

Besonders sesshaft sind nach wie vor die Mieter in Berlin und Hamburg mit einem Wert von 7,0 beziehungsweise 7,6 Prozent. Das andere Ende der Skala führen die Mieter in Bremen an. Aber auch hier hat sich mit 11,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (14 Prozent) die Umzugsquote verringert. Ebenfalls umzugsfreudig sind Mieter aus dem Saarland (11,3 Prozent), Niedersachsen (10,8 Prozent), Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein (mit jeweils 10,4 Prozent) sowie aus Nordrhein-Westfalen (9,9 Prozent), Mecklenburg-Vorpommern (9,7 Prozent), Sachsen-Anhalt (9,6 Prozent) und Bayern (9,5 Prozent). Eine geringe Mobilitätsbereitschaft zeichnet hingegen die Mieter in Thüringen (8,9 Prozent), Baden-Württemberg (8,6 Prozent), Brandenburg (8,5 Prozent), Hessen (8,4 Prozent) und Sachsen (8,3 Prozent) aus.

| Die Rangliste der Bundesländer | Umzugsquote 2014 (in %) | Umzugsquote 2013 (in %) |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Bremen | 11,6 | 14,0 |
| Saarland | 11,3 | 11,8 |
| Niedersachsen | 10,8 | 11,1 |
| Rheinland-Pfalz | 10,4 | 10,6 |
| Schleswig-Holstein | 10,4 | 11,7 |
| Nordrhein-Westfalen | 9,9 | 10,0 |
| Mecklenburg-Vorpommern | 9,7 | 10,1 |
| Sachsen-Anhalt | 9,6 | 9,9 |
| Bayern | 9,5 | 9,7 |
| Thüringen | 8,9 | 8,8 |
| Baden-Württemberg | 8,6 | 8,9 |
| Brandenburg | 8,5 | 9,0 |
| Hessen | 8,4 | 8,8 |
| Sachsen | 8,3 | 8,5 |
| Hamburg | 7,6 | 8,2 |
| Berlin | 7,0 | 7,6 |
| Durchschnitt | 9,4 | 9,9 |

Diese Zahlen sind das Ergebnis einer Auswertung des Energiedienstleisters Techem, der im Rahmen der Heizkostenabrechnung regelmäßig über Mieterwechsel informiert wird. Die Datenbasis sind knapp zwei Millionen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Heizkostenabrechnung in Deutschland – das entspricht nahezu 10 Prozent des gesamten Bestandes in der Bundesrepublik. Die Analyse erfolgte in Vorbereitung auf die Energiekennwerte-Studie, die mit anonymisierten Verbrauchswerten jährlich einen umfangreichen Einblick in die energetische Situation des Gebäudebestandes in Deutschland gibt.

Robert Woggon

Über Techem

Techem ist ein weltweit führender Anbieter für Energieabrechnungen und Energiemanagement in Immobilien. Das Unternehmen mit Hauptsitz in Eschborn wurde 1952 gegründet. Techem ist heute mit über 3.400 Mitarbeitern in mehr als 20 Ländern aktiv und hat 9,9 Millionen Wohnungen im Service. In Deutschland ist Techem flächendeckend an rund 100 Standorten vertreten.

www.techem.de

Führung / Kommunikation

Flüchtlingsunterkünfte versichern, Vertragsgestaltung für umgenutzte Gebäude: Versicherungsexperte Gehrman erklärt wie!

Viele Unternehmen der Immobilienwirtschaft stellen Flüchtlingen Wohnraum zur Verfügung. Um den Versicherungsschutz dieser Gebäude ist eine öffentliche Diskussion entstanden. Dirk Gehrman, Prokurist und Bereichsleiter Bestandsmanagement bei der AVW Unternehmensgruppe, erläutert, welche Möglichkeiten Unternehmen haben, um den Versicherungsschutz sicherzustellen

Flüchtlingsunterkünfte: Wohnungsunternehmen kommen ihrer Verantwortung nach



Dirk Gehrman, AVW-Bereichsleiter Bestandsmanagement; Foto AVW

Flüchtlingen eine neue, sichere Heimat zu geben, ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Die deutschen Wohnungsunternehmen kommen ihrer sozialen Verantwortung nach und stellen Menschen, die in Deutschland Schutz suchen, Wohnraum zur Verfügung. Viele wandeln Gebäude zu Flüchtlingsunterkünften um oder stellen Bestandswohnungen zur Verfügung. So baut etwa die GEWOBA, Bremen, ein altes Bundeswehrhochhaus zu einer Flüchtlingsunterkunft um – eine bemerkenswerte Umnutzung eines Heeresgebäudes für friedliche, humanitäre Zwecke.

Eine Umfrage des GdW, des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft, unter seinen Mitgliedern ergab, dass zwei Drittel der Unternehmen bereits heute Wohnungen zur Unterbringung von Flüchtlingen bereitstellen – Tendenz steigend. An den Versicherungsschutz stellt die Umnutzung eines Gebäudes, das zu einer Flüchtlingsunterkunft wird, besondere Anforderungen.

Zwei Drittel GdW-Unternehmen stellen Wohnungen für Flüchtlinge bereit

Debatte um Risikoaufschlag nach Umnutzung

Per se stellt die Nutzung von Wohnungen durch Flüchtlinge keine Gefahrenerhöhung dar. Der Versicherungsbeitrag steigt nicht automatisch, weil Flüchtlinge einziehen. Allerdings prüfen Versicherer bei der Umnutzung ganzer Gebäude die neue Gefahrensituation. Es ist ein Unterschied, ob Flüchtlinge in Wohngebäuden leben sollen oder in Unterkünften, die dafür ursprünglich nicht vorgesehen waren. Werden Menschen in Schulen, Büroflächen oder Lagerhallen untergebracht, ergeben sich allein durch das tägliche Leben

Versicherer prüfen die neue Gefahrensituationen

(z.B. Kochen, Duschen, Licht, Rauchen, Heizen usw.) deutlich höhere Brandgefahren. Relevant ist auch, wie viele Menschen in einer Unterkunft leben und über welchen Zeitraum. So zeigen Statistiken der Versicherungswirtschaft, dass der Schadenaufwand an Gebäuden, die nur kurzzeitig und von wechselnden Personen bewohnt werden, wie z.B. Hotelbetriebe oder Studentenwohnheime höher liegt als bei Mehrfamilienhäusern. Laut dem Gesamtverband der Versicherungswirtschaft sind beispielsweise über Jahrzehnte hinweg gemessene Feuerschäden bei Hotels und Pensionen fast fünfmal so hoch wie bei Wohngebäuden.

Und so haben zuletzt einige Versicherer den Deckungsumfang für ungenutzte Gebäude reduziert oder Prämien stark erhöht. Vereinzelt kam es sogar zu Vertragskündigungen anlässlich der Umnutzung.

Risiken begrenzen und Lösungen aushandeln

Es ist aus heutiger Sicht davon auszugehen, dass die meisten Versicherer die Umnutzung von Gebäuden, als objektive Gefahrenerhöhung ansehen. Allerdings agieren nach den bisherigen Erfahrungen die Versicherer auf Anfragen zur Versicherung von Flüchtlingsunterkünften nicht einheitlich und zurückhaltend. Die unterschiedlichen Vertrags- und Risikogegebenheiten erfordern eine individuelle Betrachtung und Lösung der jeweiligen Risikosituation.

Die AVW bietet Wohnungsunternehmen gerade bei einem solchen Thema eine wertvolle Unterstützung, um auf eine zufriedenstellende Lösung hinzuwirken. Grundsätzlich geht die AVW aus heutiger Sicht davon aus, auch bei einer Nutzung von Wohnräumen als Flüchtlingsunterkunft, Versicherungsschutz – ggf. zu veränderten Konditionen – weiter anbieten zu können.

Meldepflicht für Umnutzung beachten

Ist die Umwandlung von Wohnungen oder ganzen Gebäuden in Wohnraum für Flüchtlinge geplant, ist eine schnelle Kontaktaufnahme mit der AVW notwendig. Denn ein Unterlassen der Anzeige der neuen Risikoverhältnisse birgt die Gefahr einer Obliegenheitsverletzung und damit des Verlustes des Versicherungsschutzes. Daher sollten Verantwortliche in Wohnungsunternehmen die AVW frühzeitig informieren, damit der entsprechende Versicherungsschutz weiter sichergestellt werden kann.

Ihre individuellen Fragen zu diesem Thema beantwortet Ihr zuständiger Kundenmanager gern.

Dirk Gehrman

Prokurist und Bereichsleiter
Bestandsmanagement

WIR VERBINDEN WERTSCHÖPFUNG
MIT WERTSCHÄTZUNG!

STOLPUNDFRIENDS
Die Markenmacher für die Wohnungswirtschaft. Seit 1989.



VERMIETUNGSFÖRDERUNG | KUNDENZUFRIEDENHEIT | IMAGEGEWINN

www.stolpundfriends.de

Führung / Kommunikation

Neue Studie: Schönere Grünanlagen, schnellere Mängelbeseitigung, Hausmeister gibt es den? Mieter kaum über Service der Vermieter informiert

Deutschlands Mieter wissen zu wenig über die Serviceleistungen ihres Hauseigentümers. Jedem Fünften ist nicht bekannt, ob es überhaupt einen Hausmeister in seinem Objekt gibt oder ob Gemeinschaftsflächen vorhanden sind. Jedem Vierten fehlen etwa Kenntnisse darüber, ob der Vermieter Reparaturen in der Wohnung auch am Abend durchführen lässt. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle bevölkerungsrepräsentative Studie der TAG Immobilien AG gemeinsam mit der TU Darmstadt. Dazu wurden 1.000 Mieter in Deutschland befragt.

Hauseigentümer informieren ihre Mieter offenbar nicht ausreichend über ihre Angebote. Dabei bieten sie immer mehr Serviceleistungen an. Ob nun Paketannahme, Wachdienst, die Vermittlung von Haushaltshilfen oder eigens engagierte Handwerker – zunehmend bemühen sich Vermieter darum, bei ihren Mietern mit solchen Angeboten zu punkten. „Dieser Trend ist nicht nur in den Luxuswohnungen teurer Großstädte zu beobachten, sondern immer öfter auch in strukturschwachen Regionen mit höheren Leerstandsquoten“, sagt Immobilienexperte Prof. Dirk Schiereck von der TU Darmstadt.

Mietern sind Serviceangebote besonders wichtig

„Unserer Erfahrung nach sind den Mietern zusätzliche Angebote des Hauseigentümers sehr wichtig“, sagt Claudia Hoyer, als Vorstand der TAG zuständig für das Immobilienmanagement. 82 Prozent der Befragten wünschen sich bessere Instandhaltungen und einen schnelleren Service bei der Beseitigung von Mängeln. Auch legen sie großen Wert darauf, dass es in ihrem Wohnhaus und in den dazugehörigen Außen- und Grünanlagen sauber ist.

„Bei der Wahl einer neuen Wohnung ist für den Mieter entscheidend, dass der Eigentümer ihre Anliegen ernst nimmt, die Wohnung instand hält, anfallende Mängel schnell beseitigt und gut erreichbar ist“, erklärt Hoyer. „Es ist daher wichtig, dass der Eigentümer mit Mieterbüros vor Ort präsent ist. Wir haben deshalb in den vergangenen Jahren mehr als 60 solcher Anlaufstellen geschaffen und zudem die Zahl unserer Hausmeister noch einmal deutlich auf insgesamt 178 aufgestockt.“

„Wohnungsunternehmen müssen sich nicht nur intensiver mit einem flexiblen und kreativen Service auf die unterschiedlichen Bedürfnisse ihrer Mieter einstellen, sondern sie auch regelmäßig über das vorhandene Angebot informieren und präsent sein. Das wird heute von ihnen erwartet“, sagt Experte Schiereck.

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 Salzgit-ter sowie Thüringen/Sachsen und Nordrhein-Westfalen. Insgesamt bewirtschaftet TAG aktuell rund 75.000 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.

Führung / Kommunikation

Alte halten und Junge gewinnen – Wie Wohnungsunternehmen mit gezieltem Marketing den demografischen Wandel bewältigen

Der demografische Wandel lässt sich nicht aufhalten – doch Wohnungsunternehmen können mit gezieltem Marketing seine Folgen steuern. Ein Blick in den Werkzeugkoffer der Marketing-Gesellschaft STOLPUNDFRIENDS zeigt, wo Wohnungsunternehmen ansetzen können, um sich für die Folgen des demografischen Wandels zu wappnen.



Die Alten halten – und junge Mieter gewinnen: Die große Herausforderung für das Marketing von Wohnungsunternehmen im demografischen Wandel.

Der demografische Wandel stellt die „ehemals Gemeinnützigen“ vor zwei zentrale Aufgaben. Erstens gilt es, das Wohnungs- und Dienstleistungsangebot auf die Bedürfnisse einer alternden Mieterschaft abzustimmen. Zweitens sollten die Unternehmen junge und zugleich verlässliche Mieter finden, um eine Mieterstruktur zu erhalten.

Dieser Spagat zwischen den Zielgruppen gelingt am besten, wenn die Möglichkeiten eines Unternehmens in der Produkt-, Preis-, Vertriebs- und Kommunikationspolitik im Rahmen einer integrierten Strategie umgesetzt werden. Eine solche Strategie gibt es nicht von der Stange und unterscheidet sich von Stadt zu Stadt und Unternehmen zu Unternehmen. Doch in manchen Dingen ähneln sich viele Wohnungsunternehmen.

Solide Mieterstruktur

Die Produktpolitik

Das „Produkt“ ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen sind zum einen die Wohnungen selbst, andererseits aber auch die Dienstleistungen rund ums Wohnen. Dazu gehören neben dem Reparaturservice auch Zusatzgeschäfte wie die WEG-Verwaltung oder Beratungsleistungen.



Die vier Marketing-Bereiche sollten stets aufeinander abgestimmt werden, denn die Wirkung isolierter Maßnahmen verpufft leicht.

verschenkt: Denn eine funktionierende Wohnberatung für Senioren trägt dazu bei, verlässliche Mieter zu halten und öffentliche Töpfe für die sukzessive Bestandsentwicklung zu nutzen. Beispielhaft hat dies die WG München mit ihrem Konzept WGplus umgesetzt.

In der Bestandsbewirtschaftung sind die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen traditionell stark – allerdings herrscht auch dort bisweilen Betriebsblindheit. So modernisieren heute immer noch manche Unternehmen ihre Wohnungen nach Schema F – ohne Rücksicht auf Besonderheiten der Wohnung, des Objekts und des Quartiers. In solchen Fällen hilft beispielsweise die Entwicklung von Wohnungs- und/oder Quartiersmarken dabei, die Bestände zielgruppenorientiert zu entwickeln. Ein dreistufiges Wohnungsmarkenkonzzept wurde beispielsweise von der Aufbaugemeinschaft Espelkamp erfolgreich eingeführt.

Auch beim Thema Dienstleistungsentwicklung gibt es Verbesserungspotenziale. So bieten heute viele ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen Wohnberatungen für ältere Mieter an. Doch häufig sind diese Angebote wenig strukturiert, interne Prozesse nicht definiert und die Zusammenarbeit mit externen Partnern – etwa karitativen Institutionen – noch nicht eingespielt. Damit werden wertvolle Potenziale

Modernisierung nach Schema F

Die Preispolitik

In der Preispolitik besitzen ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen selten größere Spielräume. Der lokale Markt und der soziale Auftrag setzen enge Grenzen. Die oben erwähnte Einführung von Wohnungsmarken kann zusätzliche Spielräume schaffen. Manche Wohnungsunternehmen nutzen zudem Aktionsangebote für jüngere Zielgruppen oder für bestimmte Objekte. Der Grundgedanke ist klug: Man holt Studenten und Auszubildende mit Sonderangeboten in den Bestand, solange diese noch auf jeden Euro schauen – und schafft so bestenfalls die Grundlage für eine langjährige Kundenbeziehung.

In der Feinkonzeption dieser Angebote ist jedoch Vorsicht geboten: Denn häufig erreichen Wohnungsunternehmen mit Aktionen, die Bares sparen, nicht die „richtigen“ Kunden. Zudem sollten solche Aktionen ausnahmsweise zurückhaltend kommuniziert werden – andernfalls droht ein „Ramsch-Eindruck“, der langfristig bei keiner der anvisierten Zielgruppen gut ankommt.



WOHNEN IST EIN MENSCHENRECHT

Die Vertriebspolitik



Hanno Schmidt ist Konzeptioner und Texter bei STOLPUNDFRIENDS. Die Marketinggesellschaft aus Osnabrück berät Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen unter anderem bei der Mieterbindung und der Gewinnung neuer Mieter- und Käuferschichten. Mehr Informationen auf www.stolpundfriends.de.

der HGW Herne. HGW-Prokurist Paul-Gerhard Schmitt sagte danach: „Sie haben meine hohen Erwartungen sogar übertroffen: Der Workshop war sehr gut organisiert, lebhaft und interessant gestaltet. Begeistert, wie viele tolle Ideen auf diese Weise im Team entstanden. Ich freue mich auf den nächsten Termin!“

In der Vertriebspolitik haben ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen noch immer Aufholbedarf gegenüber der rein renditeorientierten Konkurrenz, insbesondere in Bezug auf die Gewinnung jüngerer Zielgruppen: Von der Reaktionszeit auf Anfragen über den effektiven Einsatz von Online-Plattformen bis hin zum Zustand, in dem die Wohnungen Interessenten präsentiert werden.

Immer an die Zielgruppe denken

Häufig entstehen viele gute Verbesserungsvorschläge in moderierten Workshops mit Vermietungsmitarbeitern. Das ist besonders deshalb erfreulich, weil die Mitarbeiter in den Workshops angeregt werden, stärker zielgruppenorientiert zu denken. In einer Branche, in der vielerorts noch mit „Bewerbungsbögen“ hantiert wird, ist dies außerordentlich wertvoll. Außerdem stoßen Neuerungen auf diese Weise auf höhere Akzeptanz. Da neue Abläufe im Vermietungsprozess nur mit motivierten Mitarbeitern funktionieren – etwa das Angebot arbeitnehmerfreundlicher Besichtigungstermine – ist es besonders wichtig, diese von Anfang an einzubeziehen.

Wie gut das funktionieren kann, zeigte kürzlich ein STOLPUNDFRIENDS-Workshop bei

Die Kommunikationspolitik

Eine kreative Werbekampagne wirkt nur dann nachhaltig, wenn die Begegnung der Kunden mit dem Unternehmen in der Realität zu dem Bild passt, das darin transportiert wird. Die Grundlage guter Werbung wird daher in den anderen Bereichen gelegt.

Zudem steht vor einer Kampagne die Überprüfung der Basis-Kommunikations-Medien: Ist die Website nutzerfreundlich und ansprechend gestaltet? Finden Interessenten die Geschäftsstelle? Sind die Anschreiben des Unternehmens freundlich und optisch ansprechend? Ist das Corporate Design zeitgemäß und wird es konsequent angewendet? Erst wenn diese Fragen positiv beantwortet werden, ist es Zeit, mit einer Werbekampagne in die Offensive zu gehen.

Maßnahmen konzertieren

Dieser Artikel bietet nur einen Überblick über Baustellen, die es erfahrungsgemäß bei vielen Wohnungsunternehmen gibt. Welche am dringlichsten ist und wie die Maßnahmen aufeinander abgestimmt werden, wird bestenfalls in einem strategisch angelegten Marketingkonzept erarbeitet. Die Wichtigkeit dieser Abstimmung betont auch Kay Stolp in seiner Kolumne.

Hanno Schmidt

Führung / Kommunikation

Bei Bund/Land-Neuordnung der Wohnungspolitik: Bund sollte Subjektförderung nicht voll übernehmen warnt das ifs Städtebauinstitut

Die aktuellen Verhandlungen über eine Neuordnung der Bund-Länder-Finanzbeziehungen führen möglicherweise auch zu einer Neuverteilung von Zuständigkeiten und Kostenverteilungen in der Wohnungspolitik. Darüber entscheiden aber nicht Wohnungspolitiker nach den Bedürfnissen der regionalen Wohnungsmärkte, sondern Finanzminister und Ministerpräsidenten unter rein fiskalischen Gesichtspunkten. Im Gespräch ist eine Konzentration der Subjektförderung beim Bund und der Objektförderung bei den Ländern. Eine vollständige Verabschiedung des Bundes aus der Objektförderung würde nach Auffassung des ifs Städtebauinstituts allerdings die schon ohne die steigende Zuwanderung angespannte Wohnungssituation in den Ballungsräumen weiter verschärfen.

Bei der aktuellen Neuordnung der Bund-Länder-Finanzbeziehungen geht es nicht nur um den horizontalen Finanzausgleich, um Bundesergänzungszuweisungen oder den Solidaritätszuschlag (insgesamt um über 40 Milliarden Euro jährlich). Es geht auch um sich daraus ergebende Kompensationen für Gewinne und Verluste der Länder. Dabei sind erneut auch grundlegende Weichenstellungen in der Wohnungspolitik im Gespräch. So besteht nach einem Vorschlag der beiden Verhandlungsführer – Bundesfinanzminister Wolfgang Schäuble für den Bund und Hamburgs Erster Bürgermeister Olaf Scholz für die Länder – offenbar weitgehende Übereinstimmung, dass die Wohnraumförderung weiter entflochten werden soll.

Der Bund soll die Subjektförderung und die Länder die Objektförderung jeweils ganz übernehmen. Unter Subjektförderung versteht man einerseits die Kosten der Unterkunft (KdU) nach den Sozialgesetzbüchern (SGB) und zum anderen das Wohngeld; es handelt sich also um eine volle oder teilweise Erstattung der Miete für Personen ohne oder mit nur geringem Einkommen. Die Objektförderung betrifft dagegen die Förderung des sozialen Wohnungsbaus, also der Bau- und Finanzierungskosten von Wohnungen verbunden mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für bestimmte Personengruppen.

Dabei geht es um große Summen: Die Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft, die auch die Heizkosten voll umfassen, belaufen sich zurzeit auf rund 14 Milliarden Euro jährlich. Der Bund beteiligt sich daran im Regelfall mit 30 Prozent. Bei der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung trägt der Bund diese Kosten bereits voll. Ende 2014 bezogen etwa 6 Millionen Personen in 3,3 Millionen Bedarfsgemeinschaften Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II. Vergleichbare Leistungen nach dem SGB XII für Empfänger von Sozialhilfe sowie der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung empfangen etwa 1 Million Menschen. Das Wohngeld für Personen mit geringem Einkommen oder kleiner Rente wird nach seiner Verbesserung in 2016 etwa Kosten in Höhe von 1,5 Milliarden Euro verursachen, die sich Bund und Länder hälftig teilen. Empfänger sind etwa 1 Million Bedarfsgemeinschaften. Für die soziale Wohnraumförderung gewährt der Bund den Ländern ohne Zweckbindung und Mitfinanzierungsverpflichtung jährlich Ausgleichszahlungen von 518 Millionen Euro.

Ob bei einer solchen Kompensation der Bund oder die Länder das bessere Geschäft machen, hängt zum einen von der Entwicklung auf den regionalen Wohnungsmärkten und zum anderen von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie der sich daraus ableitenden Zahl von Transferleistungsempfängern ab. Ausgeglichene oder schrumpfende Wohnungsmärkte sind Mietermärkte. Die Mieten bleiben weitgehend stabil oder sind sogar rückläufig. Angespannte Wohnungsmärkte lassen dagegen die Mieten und damit die Kosten der Unterkunft steigen.

In der augenblicklichen Situation eines deutlichen Bevölkerungswachstums durch Zuwanderung insbesondere in Wachstumsregionen würde der Bund trotz guter Konjunktur und dadurch sinkender Empfän-

Kosten der Unterkunft, mit Heizkosten, belaufen sich zurzeit auf rund 14 Milliarden Euro jährlich



gerzahlen nach Auffassung des ifs Städtebauinstituts ein schlechtes Geschäft machen, weil die Kosten der Unterkunft insgesamt überproportional steigen werden. Auch hätten die Länder ein geringeres Interesse daran, durch geförderten Wohnungsneubau den allgemeinen Anstieg der Mieten zu bremsen, weil sich dieser Anstieg in ihren Kassen nicht durch höhere Ausgaben bemerkbar macht.

Sinkt dagegen die Gesamtbevölkerung entsprechend den amtlichen Bevölkerungsprognosen mittelfristig, könnte sich diese Kompensation für den Bund durchaus rechnen. Viel hängt daher davon ab, inwieweit Deutschland auf qualifizierte Zuwanderer setzt, um den Bevölkerungsrückgang zu wesentlichen Teilen auszugleichen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass die Anziehungskraft des deutschen Wirtschaftsraums größer war, als in amtlichen Statistiken vorhergesagt. Dies spricht nach Auffassung des ifs Städtebauinstituts dafür, dass es in den Wachstumsregionen auch mittelfristig angespannte Wohnungsmärkte mit steigenden Mieten und hohen KdU-Ausgaben geben wird. Um die Probleme dieser Wohnungsmärkte zu entschärfen, bedarf es aber – um die Nachfrage nach preiswerten Bestandswohnungen zu entlasten – bezahlbaren Wohnungsneubau. Höhere KdU-Ausgaben werden dazu keinen nennenswerten Beitrag leisten.

Bereits 2006 war es im Rahmen der Föderalismusreform I zu der Vereinbarung gekommen, dass die Gesetzgebung für die Soziale Wohnraumförderung vom Bund auf die Länder übergeht. Die Länder haben für den Wegfall der entsprechenden Finanzhilfen des Bundes – damals 220 Millionen Euro – bis 2013 zweckgebundene Ausgleichszahlungen und dann bis 2019 zweckfreie Ausgleichszahlungen für Investitionen von jährlich 518 Millionen Euro erhalten. Diese Mittel gehen aber nur zu weniger als der Hälfte in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten, da die Aufteilung auf die Länder nach einem Mittelungsbetrag der Finanzhilfen vorausgegangener Jahre erfolgte.

Profitiert haben davon in erster Linie Länder, die heute von Bevölkerungsverlusten betroffen sind. Auch ist die bei den Finanzhilfen übliche Mitfinanzierungsverpflichtung der Länder in gleicher Höhe entfallen. Als Folge dieser Entscheidung aus dem Jahr 2006 war der Bau neuer Mietwohnungen stark rückläufig, weil viele Länder – wie z.B. Berlin – die Mittel des Bundes zur Abwicklung alter Wohnungsbauprogramme eingesetzt haben. Das ifs Städtebauinstitut befürchtet, dass die jetzt angedachten Beschlüsse zur Neuordnung der Bund-Länder-Finanzbeziehungen eine vergleichbare Entwicklung auf den Wohnungsmärkten auslösen werden.

In Wachstumsregionen
werden die Mieten steigen

Dr. Peter Runkel

WIR VERBINDEN ZAHLEN, DATEN,
FAKTEN MIT EMOTIONEN!

STOLPUNDFRIENDS
Die Markenmacher für die Wohnungswirtschaft. Seit 1989.

Geschäftsbericht

GESCHÄFTSBERICHTE | NACHHALTIGKEITSBERICHTE | IMAGEBROSCHÜREN

www.stolpundfriends.de

Führung / Kommunikation

So sponsert das Finanzamt die Kinderbetreuung

Berufstätige Eltern können sich nicht nur über ihre Einkommensteuererklärung, sondern auch über ihre Arbeitgeber Steuervorteile für die Kinderbetreuung sichern. Doch die Bedingungen sind genau einzuhalten. Sonst stellt sich das Finanzamt quer.

Kita, Babysitter oder Tagesmutter: Schnell reißt die Kinderbetreuung ein tiefes Loch in die Familienkasse. Diese Kosten lassen sich unter bestimmten Voraussetzungen von der Steuer absetzen. Erwerbstätige Eltern können zwei Drittel der Betreuungskosten, bis zu maximal 4.000 Euro pro Jahr und Kind, in der Einkommensteuererklärung als Sonderausgaben geltend machen. Dies gilt von der Geburt bis zum 14. Lebensjahr, bei behinderten Kindern bis zum Alter von 25 Jahren. Begünstigt sind alle Formen der Kinderbetreuung, ob auswärts oder in den eigenen vier Wänden. Nicht abzugsfähig sind Kosten für Nachhilfe, Musikunterricht, Sportkurse oder sonstige Freizeitaktivitäten sowie Verpflegung.

Die Steuervorteile erleichtern die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, betont der Bundesverband der Bilanzbuchhalter und Controller e.V. (BVBC). Doch es lauern einige Fallstricke, die den Steuerbonus gefährden können. Steuerzahler sollten die rechtlichen Vorgaben genau einhalten. „Das Finanzamt kann als Nachweis eine aussagekräftige Rechnung und einen Überweisungsbeleg verlangen“, betont BVBC-Präsidentin Christel Fries. „Eine Barquittung reicht nicht aus.“ Dies gilt laut aktuellem Urteil des Finanzgerichts Köln (FG Köln, Az. 15 K 2882/13) auch, wenn der Dienstleister eine Überweisung ablehnt, weil er über kein Konto verfügt. Wenn die Eltern nicht auf den Steuerbonus verzichten möchten, müssen sie sich einen anderen Dienstleister suchen.

Auch Angehörige kommen als Dienstleister in Frage. In diesen Fällen sollten sich Eltern allerdings auf kritische Nachfragen der Finanzbehörden einstellen. „Familienangehörige sollten untereinander schriftliche Vereinbarungen wie unter Dritten treffen und sie konsequent umsetzen“, rät BVBC-Expertin Fries. Wird der Angehörige als Arbeitnehmer beschäftigt, sollte er unverzüglich angemeldet und die entsprechenden Abgaben abgeführt werden.

Schon bei Abschluss des Betreuungsvertrages ist Weitblick gefragt. Wer den Vertrag unterschreibt, muss auch die Kosten überweisen. Nur diese Person hat Anspruch auf die Sonderausgaben und kann die Betreuungskosten in der Einkommensteuererklärung geltend machen. Alternativ können berufstätige Eltern für die laufenden Betreuungskosten auch einen Freibetrag beim Finanzamt beantragen (so genanntes Lohnsteuerabzugsverfahren). Dadurch werden Ausgaben sofort berücksichtigt und nicht erst nach Abgabe der Steuererklärung. Somit steigt das monatliche Nettogehalt und die Familienkasse wird direkt aufgestockt.

Auch Unternehmen können ihre Arbeitnehmer mit steuerfreien Gehaltsextras unterstützen. Denn: Leistungen des Arbeitgebers an seine Arbeitnehmer für die Unterbringung und Betreuung von nicht-schulpflichtigen Kindern sind unter bestimmten Voraussetzungen steuer- und sozialversicherungsfrei. Dazu zählen Beiträge für Kindergärten oder vergleichbare Einrichtungen. Hiervon profitieren Arbeitnehmer und Arbeitgeber. Das Extra kommt „brutto für netto“ bei den Mitarbeitern an und Chefs können engagierte Kräfte stärker an das Unternehmen binden. Firmen können die Kosten teilweise oder komplett übernehmen. Es muss sich aber prinzipiell um eine Sonderleistung handeln, die zusätzlich zum bisherigen Gehalt gezahlt wird. „Gehaltsumwandlungen sind nicht erlaubt“, betont BVBC-Expertin Fries. „Andernfalls fallen nachträglich Lohnsteuer und Sozialversicherung an.“ Die Finanzbehörden können die zweckentsprechende Verwendung des Zuschusses überprüfen. Am besten nehmen Unternehmen Originalbelege wie Verträge oder Rechnungen zu den Personalakten, um sie bei einer Lohnsteuerprüfung vorlegen zu können.

Familienfreundliche Rahmenbedingungen für Arbeitnehmer werden in der Berufswelt immer wichtiger. Arbeitgeber tun gut daran, ihr Personal über die steuerlichen Optionen für die Kinderbetreuung zu informieren. Eine bedarfsgerechte Kombination der Steuervorteile schafft eine Win-win-Situation für das Unternehmen und ihre Mitarbeiter.

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

Über den BVBC:

Der BVBC ist die zentrale Interessenvertretung der Bilanzbuchhalter und Controller in Deutschland mit derzeit knapp 5.000 Mitgliedern. Auf politischer und wirtschaftlicher Ebene diskutiert der Verband neue Perspektiven im Finanzbereich und gestaltet diese maßgeblich mit. Seit 1976 setzt er sich mit insgesamt elf Landesverbänden und Regionen durch die Etablierung von Qualitätsstandards und Zertifizierungen für ein zeitgemäßes Berufsbild ein. Dafür analysiert der BVBC aktuelle Marktanforderungen und qualifiziert für neue berufliche Herausforderungen. Weitere Informationen finden sich im Internet unter www.bvbc.de.

Marketing

Immer die Partitur im Hinterkopf – Gutes Marketing funktioniert wie gute Musik! Warum, Herr Stolp?

Zwischen wohnungswirtschaftlichem Marketing und der Arbeit eines klassischen Orchesters gibt es viele Parallelen. Es gilt: Nicht Lautstärke und Zahl der Musiker sind entscheidend – sondern das harmonische Zusammenwirken aller Instrumente und Beteiligten, schreibt Kay Stolp, Inhaber und Geschäftsführer der Marketing-Gesellschaft STOLPUNDFRIENDS in seiner Kolumne.



Das Orchester als Vorbild: Auch beim wohnungswirtschaftlichen Marketing sollten alle Instrumente optimal aufeinander abgestimmt sein; Fotos S&F

„Wie jeder Dirigent ist auch jedes Wohnungsunternehmen gut beraten, sich vor einem Konzert bzw. bei der Planung des Marketings das Stück festzulegen, das gespielt werden soll. Die entscheidende Frage dafür ist: Welche übergeordneten Unternehmensziele sollen erreicht werden? Drückt etwa Leerstand auf die Erträge, ist ein belebendes Stück mit vielen Paukenschlägen gefragt. Geht es darum, das Image in der Öffentlichkeit und bei kommunalen Entscheidungsträgern aufzuwerten, ist ein Stück mit leiseren, subtileren Tönen vorzuziehen.

Die Auswahl des Stückes – bzw. die Definition der Marketing-Ziele ist nicht trivial – sollte daher auch in der wohnungswirtschaftlichen Praxis hohe Priorität genießen. Und manchmal kann einem dabei ein unbefangener Blick von außen die Augen öffnen. Denn wer kennt nicht das Phänomen der Betriebsblindheit im wohnungswirtschaftlichen Alltag. Und auch wenn Improvisation in der Musik durchaus großen Charme entfalten kann, sollte man auch im Geschäftsleben die Partitur immer im Hinterkopf haben. Auch um überprüfen zu können, ob die Maßnahmen ihren Zweck erfüllen.

Damit sind wir beim zweiten wichtigen Punkt: der Auswahl der passenden Instrumente. Diese sollten natürlich zum Stück passen – außerdem sollten Musiker bereitstehen, die sie bedienen können. So gibt es beispielsweise keine allgemeingültige Antwort darauf, ob Wohnungsunternehmen Facebook als PR- oder Werbeplattform nutzen sollten – dies hängt vielmehr davon ab, was das Ziel ist und ob es mit den internen und externen personellen Ressourcen und Mitteln realistisch erreichbar ist. Ein weiteres Beispiel: Anzeigen in klassischen Printmedien sind gut investiertes Geld, um das Image des Unternehmens bei Entscheidungs-



Aus über 25 Jahren Erfahrung in der nachhaltigen Wohnungswirtschaft weiß Kay Stolp, wie Marketing im Konzert für Wohnungsunternehmen funktioniert.

träger und in der breiten Öffentlichkeit aufzuwerten. Steht Vermietungsförderung oder die Bekanntheit bei jüngeren Zielgruppen im Vordergrund, sind womöglich auch Online-Kanäle stärker einzubeziehen.

Online-Kanäle stärker einzubeziehen

Schließlich geht es darum, alle Instrumente in Einklang zu bringen. Wir bei STOLPUND-FRIENDS nennen das „Marketing im Konzert. Im wohnungswirtschaftlichen Marketing heißt das: Ist eine klare Linie erkennbar? Tragen alle Maßnahmen zum definierten Ziel bei? Und vor allem: Sind alle Mitarbeiter auf das gemeinsame Ziel eingeschworen und ziehen an einem Strang? Funktionierende interne Kommunikation ist die Grundvoraussetzung für überzeugende Außenkommunikation. So gelingt die wirksame Außendarstellung eines Neubauprojekts nur dann, wenn die z. B. die technische Abteilung die Kommunikationsabteilung auch mit allen relevanten Informationen versorgt. Eine funktionierende interne Kommunikation ist auch deshalb besonders wichtig, weil die Mitarbeiter die wichtigsten Botschafter des Unternehmens sind – im übertragenen Sinne sind sie der Chor.

Bei allen Parallelen zwischen Musik und Marketing – es gibt auch Unterschiede. Musiker spielen abgeschlossene Stücke und legen ihre Instrumente danach beiseite, wohnungswirtschaftliches Marketing hingegen ist immer präsent. „Man kann nicht nicht kommunizieren“, sagt der Psychologe und Philosoph Paul Watzlawick – das gilt auch für das Marketing insgesamt. Ein weiterer wesentlicher Unterschied ist: Dirigenten können auf fertige Stücke zurückgreifen und diese mit ihrem Orchester einstudieren. Für das Marketing eines Wohnungsunternehmens gibt es hingegen keine fertige Partitur – das strategische Konzept und die praktische Umsetzung sollten möglichst immer auf den regionalen Markt und die Eigenheiten des Unternehmens im Rahmen eines schlüssigen Gesamtkonzeptes zugeschnitten sein.“

Kay Stolp

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

Personalien

Und was ist, wenn alle gehen? Wie halten Sie das Wissen im Unternehmen lebendig, Frau BÜCHSE...

Laut einer Jahresstatistik des GdW werden in den nächsten Jahren ca. 10.000 Stellen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft frei. Das sind gute Nachrichten für den Arbeitsmarkt und für die Branche. Und es stellt sie vor einige Herausforderungen. Eine davon ist der Wissenstransfer erfahrener Mitarbeiter/innen an die neuen Kolleg/innen, denn eine Vielzahl dieser Stellen entsteht durch altersbedingtes Ausscheiden. Und das kommt ja bekanntlich so plötzlich wie Weihnachten. Ehe man sich's versieht steht der Abschied vor der Tür und durch diese entweicht meistens auch geschäftsrelevantes Wissen. Aber nicht nur durch den demografischen Wandel wird es immer schwieriger, Wissen aktiv verfügbar zu halten, auch durch die zunehmende Fluktuation der Träger/innen von Schlüsselpositionen.



Cordula BÜCHSE, Foto Tidenhub

mein Wissen in dem Augenblick aktiv und trägt zur Wertschöpfung bei, in dem sie es aufnimmt, versteht, dabei mitdenkt und es vielleicht sogar erweitert. Statt Wissen zu managen sollte es darum gehen, es in lebendigen Prozessen zu teilen. Der amerikanische Autohersteller Tesla ging sogar soweit, seine eigenen Patente zu veröffentlichen und damit zu verschenken, in der Hoffnung die technische Weiterentwicklung durch den Netzwerkaustausch weiter zu treiben.

Ein solcher Umgang mit Wissen bedingt im Vergleich zu unserer Einstellung vor noch einigen Jahren eine völlig neue Haltung – und neue Kommunikationsmittel.

Woran liegt es, dass wir immer wieder in die Wissensfalle tappen und damit in beträchtlichem Maße wirtschaftlichen Schaden in Kauf nehmen? Der Ruf nach Dokumentation, z. B. in unternehmensinternen WiKis oder anderen Datenbanken ist laut und verständlich. Allein er verhallt oft, denn mal ganz ehrlich: wer hat die Zeit und Muße, sich zusätzlich zum Tagesgeschäft mit trockener Dokumentation zu beschäftigen? Dazu kommt, dass abgelegtes Wissen eben auch abgelegt ist, in Archiven oder Dokumentenstrukturen, und damit nicht mehr lebendig. Wem nützt es dann?

Wie kann Wissen im Unternehmen lebendig bleiben?

Wissen wird dann wertvoll, wenn es geteilt und mit anderem Wissen, Ideen und Erfahrungen in Verbindung gebracht wird. Wenn ich mich mit meiner Kollegin über mein Vorgehen bei einem bestimmten Arbeitsablauf austausche, wird

Zum Weiterlesen:

DIE WOHNUNG-SWIRTSCHAFT, Heft 5/2012

(Fraunhofer Institut, Internetseite: <http://blog.iao.fraunhofer.de/kommunikation-sdesaster-trotz-top-it-warum-instrumente-zur-zusammenarbeit-so-oft-scheitern/>, gesehen am 12.05.2015

Kerstin Wehner: Die singende Landkarte – Lernen bei den Aborigines, Blog Learnical, www.learnical.com

Harald Schirmer: Lebendiges Wissen – Organisationen als lebendiger Kosmos, Youtube Video, <https://www.youtube.com/watch?v=dzv4BkII8Ic>

Mit dem Wissen ist es ähnlich wie mit der Liebe: es wächst durch Teilung.

Unternehmen tun daher gut daran, den Austausch (auch den informellen) der Mitarbeiter/innen untereinander zu fördern und nicht zu verhindern. Dabei helfen zeitliche, virtuelle und faktische Räume sowie Rituale.

1. Zeitliche Räume

Täglich durchgeführte Stand-Up-Meetings, in denen jede/r berichtet, woran er oder sie gerade arbeitet, was dabei gut läuft und wo es Schwierigkeiten gibt. Alle sind aufgerufen, Ideen für Lösungen beizutragen.

2. Virtuelle Räume

Die meisten Plattformen, die in Unternehmen für Dokumentationen bereit gestellt werden, sind kompliziert, trist und nicht interaktiv. Fast alle Menschen besitzen privat Smartphones oder Tablets und sie nutzen Dienste wie Facebook oder Twitter, Dropbox oder Instagram um sich zu vernetzen und sich über Themen auszutauschen. Wenn die Wissenskommunikation im Unternehmen der Alltagskommunikation sozialer Netze folgt, wird sie lebendiger und selbstverständlicher genutzt.

3. Faktische Räume

Informelle Kommunikation wird unterstützt durch Räume, die eher an den Alltagsgebrauch erinnern als an produktive und effizienzgesteuerte Büroatmosphäre. Denn diese lädt kaum zum kreativen und lebendigen Austausch ein um den es hier geht. Die bewusste Förderung dieser Kommunikation setzt ein hohes Maß an Vertrauen voraus - ein Wert, der zunehmend an Relevanz gewinnt.

4. Rituale

Hier können wir von den Urvölkern Australiens lernen. In einer Kultur ohne Schriftsprache war es immens wichtig, das Wissen von Generation zu Generation lebendig zu halten über den Einsatz sämtlicher Sinnesorgane weiter zu geben. Kurz vor dem Eintritt ins Erwachsenenalter gehen die Aborigines-Jugendlichen mit ihren Großeltern auf eine Reise zur Wurzel der Kultur, dem Berg Uluru. Dort werden über mehrere Wochen die Mythen und Geschichten erzählt, die das Volk ausmachen. Dabei wird getanzt, gemalt, gesungen.

Für den Unternehmenskontext sind diese Mittel des Wissenstransfers möglicherweise nicht akzeptanzfähig. Aber der Grundgedanke, sich ungestört für einige Zeit ‚generationsübergreifend‘ zurückzuziehen und über Geschichten und vielleicht auch andere Sinneskanäle Wissen weiterzugeben ist charmant und lässt sich auf den Arbeitskontext mit etwas Fantasie übertragen.

Unser Umgang mit Wissen wandelt sich also erheblich. Angesichts der zu erwartenden Neueinstellungen haben Unternehmen der Wohnungswirtschaft gute Chancen, sich hier neu zu positionieren und das eine oder andere kommunikative Experiment zu wagen.

Cordula Büchse

Cordula Büchse
TIDENHUB
Schlöperstieg 16
21107 Hamburg
mobil: +49 178 683 28 30
cb@tidenhub-beratung.de
www.tidenhub-beratung.de

Personalien

Achtung! Social-Media-Profile von Bewerbern werden von Mehrheit der Arbeitgeber überprüft, ergab eine Umfrage von CareerBuilder

Was Bewerber auf ihren Social-Media-Profilen posten, kann laut einer aktuellen Studie von CareerBuilder sowohl ein Segen als auch ein Fluch für ihre Jobaussichten sein: 56 Prozent der Arbeitgeber in Deutschland haben bereits Bewerber auf sozialen Netzwerken überprüft, und weitere 9 Prozent wollen dies zukünftig ebenfalls tun.

Das zeigt die von CareerBuilder in Auftrag gegebene Online-Studie, für die bundesweit mehr als 400 Arbeitgeber befragt wurden.

Und es sind nicht nur die professionellen Netzwerke, die Unternehmen sichten. So schauen sich 81 Prozent der Befragten das Facebook-Profil und 33 Prozent den Twitter-Feed des Kandidaten an. Nur 31 Prozent überprüfen das professionelle Netzwerk LinkedIn, 37 Prozent Google+. Auch soziale Image-Sharing-Netzwerke werden von den Personalverantwortlichen in Betracht gezogen. Fast 22 Prozent sehen sich Instagram an, bei Pinterest sind es 6 Prozent. Darüber hinaus nutzen die Arbeitgeber Suchmaschinen: 51 Prozent der Unternehmen greifen auf Google und Co zurück, um sich über Bewerber zu informieren. Zusätzliche 10 Prozent beabsichtigen, dies in Zukunft zu tun.

Was Arbeitgebern nicht gefällt

Von den denen, die Kandidatenprofile auf Social Media suchen, haben 32 Prozent schon einmal Inhalte entdeckt, die sie davon abhielten, einen Bewerber einzustellen. 25 Prozent stießen auf Informationen, aufgrund derer sie die Entscheidung für den Betroffenen noch einmal überdachten.

Auf die Frage, welche Art Inhalte sie veranlasste, einen Jobanwärter von ihrer Liste zu streichen, gaben Arbeitgeber die folgenden Gründe an:

- der Kandidat hat schlechte Kommunikationsfähigkeiten: 35 Prozent
- der Kandidat postete Informationen über das Konsumieren von Alkohol oder Drogen: 33 Prozent
- der Kandidat postete provokative oder unangemessene Fotos: 32 Prozent
- der Kandidat veröffentlichte diskriminierende Kommentare in Bezug auf ethnische Zugehörigkeit, Geschlecht, Religion, etc.: 32 Prozent
- der Kandidat hatte falsche Angaben zu seiner Qualifikation gemacht: 25 Prozent
- der Kandidat redete schlecht über seinen ehemaligen Arbeitgeber oder Kollegen: 19 Prozent
- der Kandidat präsentierte sich unter unprofessionellem Namen: 17 Prozent
- der Kandidat hatte falsche Angaben über Abwesenheiten gemacht: 17 Prozent
- der Kandidat postete zu häufig: 18 Prozent
- der Kandidat ließ sich mit kriminellen Handlungen in Verbindung bringen: 10 Prozent

Was Arbeitgebern gefällt

Auf der anderen Seite gaben 33 Prozent der Arbeitgeber an, sie seien in sozialen Netzwerken auf Inhalte gestoßen, die sie motivierten, einen Bewerber einzustellen. Einige dieser Motive sind:

- der Kandidat machte einen guten Gesamteindruck: 37 Prozent
- das Hintergrundwissen des Kandidaten unterstrich seine professionelle Eignung für den Job: 36 Prozent
- der Kandidat war kreativ: 49 Prozent

Methode

Für die Studie wurden 405 Personalverantwortliche in Deutschland befragt. Die Online-Interviews wurden im März und April 2015 von Redshift Research anhand von E-Mail-Einladungen und einer Online-Umfrage geführt.

Die Ergebnisse jeder Stichprobe unterliegen möglichen Abweichungen. Die Variationsbreite ist messbar und wird von der Anzahl der Interviews und den Prozentsätzen beeinflusst, die die Ergebnisse wiedergeben. Bei dieser Studie im Speziellen besteht eine Wahrscheinlichkeit von 95 Prozent, dass die Ergebnisse nicht mehr als 4,9 Prozentpunkte von den Ergebnissen abweichen, die man gewonnen hätte, wenn Interviews mit allen Menschen des Universums – hier repräsentiert durch die Stichprobe – geführt worden wären.

- andere posteten gute Referenzen: 20 Prozent
- der Kandidat hatte gute Kommunikationsfähigkeiten: 45 Prozent
- Auftritt des Kandidaten vermittelte ein professionelles Bild: 41 Prozent
- der Kandidat erhielt Auszeichnungen und Lob: 21 Prozent
- die Persönlichkeit des Kandidaten war gut erkennbar, passte gut ins Unternehmen: 38 Prozent
- der Kandidat postete ein überzeugendes Video oder andere Inhalte: 18 Prozent
- der Kandidat hatte eine große Anzahl an Followern oder Abonnenten: 5 Prozent
- der Kandidat interagierte mit den Social-Media-Accounts des Unternehmens: 26 Prozent

„Lebensläufe erzählen nur die halbe Geschichte, deshalb berufen sich Arbeitgeber immer häufiger auf soziale Medien und Suchmaschinen im Internet, um sich ein umfassenderes Bild von einem Kandidaten zu machen“, sagt Tony Roy, Präsident CareerBuilder EMEA. „Aus diesem Grund müssen sich Bewerber heute umso stärker darüber im Klaren sein, was sie im Netz sagen – und was über sie gesagt wird.“

Christine Siemens

CareerBuilder Germany

Seit Oktober 2011 vereint der international tätige Lösungsanbieter für integriertes Recruiting CareerBuilder in Deutschland die Marken JobScout24 und CareerBuilder unter einem Dach.

Im Zentrum des gemeinsamen Angebotes steht die bedarfsorientierte Beratung für den richtigen Recruiting-Mix. Das Resultat sind maßgeschneiderte Lösungen, die mit Produkten für Employer Branding, Social Recruiting oder mobiles Internet weit über die klassische Online-Stellenanzeige hinausreichen.

CareerBuilder gehört zu Gannett Co., Inc. (NYSE:GCI), Tribune Company and The McClatchy Company (NYSE:MNI).

WIR VERBINDEN ZAHLEN, DATEN,
FAKTEN MIT EMOTIONEN!

STOLPUNDFRIENDS
Die Markenmacher für die Wohnungswirtschaft. Seit 1989.

Geschäftsbericht

GESCHÄFTSBERICHTE | NACHHALTIGKEITSBERICHTE | IMAGEBROSCHÜREN

www.stolpundfriends.de

Personalien

25. Aareon Kongress: EinBlicke – Leben, Wohnen, Arbeiten in der Welt von morgen

2015 ist ein besonderes Jahr: Der Aareon Kongress feiert sein 25. Jubiläum – ein Anlass, um allen Kunden Danke zu sagen. Denn seit 1991 ist er der Branchentreff für die Wohnungswirtschaft. Auf dem Jubiläumskongress dreht sich alles um die Zukunft: Wie wird sich unsere Welt in den nächsten 25 Jahren verändern? Wie werden wir in Zukunft leben, wohnen und arbeiten? Welche Herausforderungen – insbesondere im Hinblick auf die Digitalisierung – gilt es zu meistern und welche Chancen bietet die Informationstechnologie künftig?



Die Aareon Info-Lounge, der Treffpunkt für den Gedankenaustausch; Foto Aareon

Antworten auf diese Fragen erhalten die Kongressteilnehmer vom 17. bis 19. Juni in Garmisch-Partenkirchen. Besonders gespannt sein dürfen die Besucher auf die Zukunftsvisionen der diesjährigen Keynote Speaker: Dr. Kjell A. Nordström, Autor und Wirtschaftswissenschaftler, Anja Förster und Dr. Peter Kreuz, Business-Querdenker und Felix Finkbeiner, UN-Klimabotschafter.

Unter www.aareon-kongress.com anmelden und mit etwas Glück die Teilnahme am Mittalk mit Felix Finkbeiner gewinnen.

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

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



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

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

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

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

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

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de