

Energie/ Umwelt	7
Gebäude/ Umfeld	16
Führung/ Kommunikation	25
Marketing	47
Soziales	49
Personalien	52

## Bauverein Breisgau: Symbiose von Denkmalschutz und Eigenstrom mit Solarthermie und BHKW



Im Zuge der Sanierung des Mehrfamilienhaus-Ensembles in der Emmendinger Straße 16-34 wurde auch ein ambitioniertes, vom Badenova Innovationsfonds für Klima- und Wässerschutz gefördertes Energieprojekt umgesetzt. Neben der Einbindung... [Seite 20](#)

## Regionale Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte – was hat ein Wohnungsunternehmen davon, die eigenen Werte zu kennen, Herr Günther?

Viele Wohnungsunternehmen leisten Enormes für die Wirtschaft einer Region. Das Pestel Institut misst diese Leistungen: mit wissenschaftlich gesicherten Methoden werden die Beiträge zur regionalen Wertschöpfung und Beschäftigung ermittelt. Klug kommuniziert, können die Ergebnisse das Image eines Unternehmens deutlich aufwerten... [Seite 3](#)



AGB  
Kontakt  
Impressum  
Richtlinien  
Mediadaten  
Ihr Account

**Impressum**  
Wohnungswirtschaft heute  
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur  
Gerd Warda

siehe auch unter  
[www.wohnungswirtschaft-heute.de](http://www.wohnungswirtschaft-heute.de)



## Selbstorganisation im Team – kein Kinderspiel. Wie umgehen wir die Fallstricke und wie kann der Prozess klappen, Frau Büchse?

Ist die Fähigkeit zur Selbstorganisation in Teams eine Illusion? Kürzlich erlebte ich bei einem Kunden eine hitzige Debatte über das Thema Zeiterfassung. Die Frage war, ob die bisher offene Gleitzeitordnung stärker reguliert werden solle, damit die Anwesenheit von Mitarbeitern zu ungeliebten Servicezeiten (z. B. Freitag ab 17:00 Uhr) durch... [Seite 43](#)

**Sonstige Themen:** Jetzt anmelden! Building Information Modeling (BIM) - Der Problemlöser? 6. Mainzer Immobilientag (MIT) am 6. 11.2015 · meravis baut Konzern zur Holding um. Konzernergebnis 2014: Umsatz zum 3. Mal in Folge über 100 Mio. Euro

# Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis



Flachkollektoren mit einer Gesamtfläche von 191 Quadratmetern und einer Leistung von circa 80 Kilowatt; Foto BVB



Der Blick vom Eingang nach oben; Foto degewo

- 3 Regionale Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte – was hat ein Wohnungsunternehmen davon, die eigenen Werte zu kennen, Herr Günther?
- 7 Novellierung des KWK-Gesetzes: Erster Schritt mit neuem Regierungsentwurf. Aber Wärmewende – wird mit vorliegendem Gesetz weiterhin ausgebremst
- 9 Trotz immer effizienterer Geräte Stromverbrauch im Haushalt bleibt gleich - Experten erklären die Ursachen und geben Spartipps
- 12 Deutsche mögen es kühler! Nur die Thüringer fühlen sich bei 22 bis 24 Grad am wohlsten
- 14 Selbst der Norden spart beim Heizen, ganz vorn ist Rostock (90 kWh/m<sup>2</sup>). Obwohl gespart wird, wird in Flensburg (157 kWh/m<sup>2</sup>) und München (149 kWh/m<sup>2</sup>) am meisten verbraucht
- 16 Berlin von OBEN! degewo hat spektakuläre Aussichtsplattform auf dem Dach des Hochhauses Raoul-Wallenberg-Straße 40/42 eröffnet.
- 18 150 Sozialwohnungen in Hamburg-Tonndorf, Richtfest für das größte öffentlich geförderte Wohnungs-Neubauprojekt in der Hansestadt
- 20 Bauverein Breisgau: Symbiose von Denkmalschutz und Eigenstrom mit Solarthermie und BHKW
- 23 Montabaur: Neues Wohnprojekt im „Quartier Süd“ - BHB Bauwert startet Revitalisierung von vier Kasernengebäuden
- 25 Vonovia setzt auch in Zukunft auf eigenen Nachwuchs - 160 neue Auszubildende haben jetzt ihre berufliche Laufbahn gestartet
- 27 Betriebsausflug stärkt den Zusammenhalt unter den Mitarbeitern. Es kann sich steuerlich lohnen, die Reise mit Fortbildungsprogramm zu verknüpfen.
- 29 Treffpunkt für Mitarbeiter - Neue Lübecker fördert den Dialog für Zwischendurch
- 30 Jetzt anmelden! Building Information Modeling (BIM) - Der Problemlöser? 6. Mainzer Immobilitätstag (MIT) am 6. 11.2015
- 32 EBZ veranstaltet wieder das Energieforum West 2016! Wofür die ganze Mühe, Herr Leuchtmann?
- 34 Wohnung plus Servicepaket? Till Schmiedeknecht erklärt warum!
- 36 ANGA-Studie: Orts- und zeitunabhängige TV-Nutzung als Haupttrend: Over the Top, Video on Demand, TV Everywhere, Second Screen, Pay TV und HD treiben den Konsum
- 38 meravis baut Konzern zur Holding um. Konzernergebnis 2014: Umsatz zum 3. Mal in Folge über 100 Mio. Euro
- 40 Meravis hat sich neu aufgestellt. Vier neue Deals in diesem Jahr. Rekordeergebnis 2014. Wo geht es hin, Herr Herter?
- 43 Selbstorganisation im Team - kein Kinderspiel. Wie umgehen wir die Fallstricke und wie kann der Prozess klappen, Frau Büchse?
- 45 85 Jahre wohnungswirtschaftliches Engagement für die Solidargemeinschaft – Familienheim Freiburg eG
- 47 Flüchtlingskrise? Für die Wohnungswirtschaft Flüchtlingschance!
- 49 Seubtendorf, Dresden, Berlin - Kleinstadthelden: Engagiert für Lebensqualität in den Kommunen
- 52 Nassauische Heimstätte/Wohnstadt - Prof. Dr. Joachim Pös beendet Vertrag zum 1. Dezember

Marketing

# Regionale Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte – was hat ein Wohnungsunternehmen davon, die eigenen Werte zu kennen, Herr Günther?

Viele Wohnungsunternehmen leisten Enormes für die Wirtschaft einer Region. Das Pestel Institut misst diese Leistungen: mit wissenschaftlich gesicherten Methoden werden die Beiträge zur regionalen Wertschöpfung und Beschäftigung ermittelt. Klug kommuniziert, können die Ergebnisse das Image eines Unternehmens deutlich aufwerten. Ein Interview mit Matthias Günther vom Pestel Institut, das entsprechende Studien anfertigt.



**Herr Günther: Das Pestel Institut bietet Wohnungsunternehmen an, regionale Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte zu untersuchen. Was messen Sie dabei?**

Matthias Günther: Wir messen die Wirkungen eines Wohnungsunternehmens auf die lokale und regionale Wirtschaft. Wir untersuchen vor allem drei Bereiche: Welche Wertschöpfungseffekte löst ein Unternehmen auf lokaler und regionaler Ebene aus? Welche Anteile der Umsätze verbleiben in einer Stadt bzw. Region? Wie viele Arbeitsplätze werden durch die Geschäftstätigkeit des Unternehmens lokal und regional gesichert?



Matthias Günther; Foto Pestel

## Wie profitiert ein Wohnungsunternehmen von diesen Ergebnissen?

Matthias Günther: Die Ergebnisse sind einmal für die Kunden interessant – schließlich liegt „lokaler Konsum“ im Trend. Die Ergebnisse können zudem die Identifikation der Mitarbeiter mit dem Unternehmen stärken. Und nicht zuletzt können die Ergebnisse bei der Vergabe von öffentlichen Aufträgen eine Rolle spielen. Wenn ein Verantwortlicher weiß: „Von jedem Euro, den Unternehmen X ausgibt, bleiben 80 Prozent in der Region und ein Großteil fließt sogar direkt zurück ins Säckel der Stadt“, dann kann das die Bewertung eines Angebots verändern.

## Gibt es Erfahrungswerte, mit welchen Ergebnissen Wohnungsunternehmen rechnen können?

Matthias Günther: Jedes Unternehmen ist anders aufgestellt. Deutliche Differenzen ergeben sich allein durch die Vielfältigkeit der Geschäftsbereiche, die bei Wohnungsunternehmen zu finden sind. Neben dem klassischen Geschäft der Wohnungsvermietung und -Verwaltung finden sich Bauträgergeschäft, Projektentwicklung, Grundstücksentwicklung bis hin zu integrierten Tourismusagenturen. Dieses Spektrum verbietet es, mit Durchschnittswerten zu arbeiten.

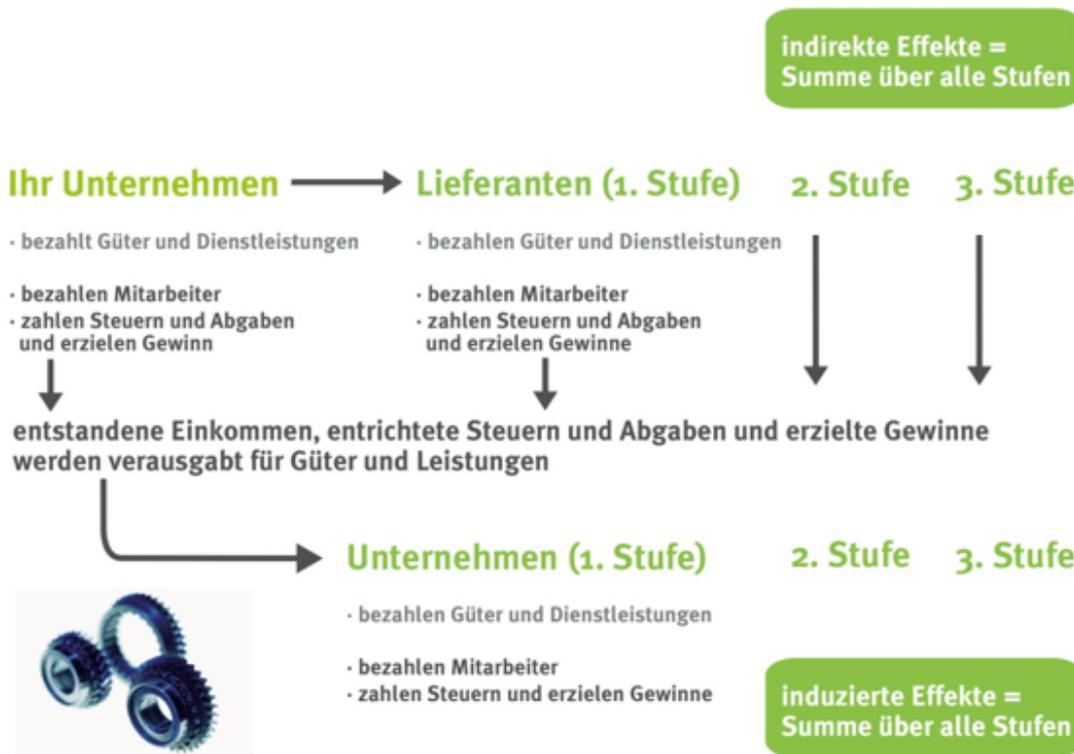
Diplom-Ökonom Matthias Günther ist Institutsvorstand des Eduard Pestel Instituts für Systemforschung in Hannover. Dieses versteht sich als Forschungsinstitut und Dienstleister für Kommunen, Unternehmen und Verbände. Mehr Informationen zur Wertschöpfungsstudie finden Sie auch unter [www.wertschoepfungsstudien.de](http://www.wertschoepfungsstudien.de).



Der beste Zeitpunkt  
für Ihren Website-Relaunch?  
**Jetzt.**

Tel. 0541 800493-0  
[www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

**STOLPUNDFRIENDS**  
Marketing für die Wohnungswirtschaft | Seit 1989



Untersuchung der indirekten Wertschöpfung eines Unternehmens: Auf der Basis von Daten des Statistischen Bundesamts ermittelt die Studie auch indirekte Wertschöpfungseffekte.

## Wie berechnen Sie solche Effekte?

Matthias Günther: Wir arbeiten mit einer Input-Output-Analyse. Basis sind die jeweils aktuellen Input-Output-Tabellen des Statistischen Bundesamtes. Aus den Unternehmen fließen dann die Ausgaben eines Jahres in die Berechnungen ein. Hierzu ziehen wir die nach Wirtschaftsbereichen und Regionen differenzierten Ausgaben für Fremdleistungen, Personal, Zinsen ebenso ein wie die Steuern und Abgaben sowie die Gewinnabführung.

Ein Beispiel: Ein Wohnungsunternehmen beauftragt im Rahmen einer Modernisierung einen Dachdecker aus der Region. Aus den Daten des Statistischen Bundesamtes wissen wir wiederum, wie die Branche ihre Umsätze einsetzt – wie viel vom Umsatz für die Bezahlung der Mitarbeiter, für Vorleistungskäufe usw. ausgegeben wird.

Entsprechend errechnen wir die Effekte aller Ausgabenposten. So kommen wir auf belastbare Zahlen zur regionalen Wertschöpfung. In der Abgrenzung zur GuV geht es um tatsächliche Ausgaben, nicht um kalkulatorischen Aufwand. Insofern achten wir immer darauf, dass es sich bei dem betrachteten Jahr um ein möglichst durchschnittliches Jahr hinsichtlich der Investitionen handelt. Sollte dies nicht der Fall sein, greifen wir z. B. auf die durchschnittlichen Investitionen der vergangenen Jahre zurück.

## Gibt ein Unternehmen für die Untersuchung nicht sehr sensible Daten Preis?

Matthias Günther: Wir gehen natürlich vertraulich mit den Daten um. Doch wir arbeiten auch gerne mit aggregierten und damit anonymisierten Daten. Die Aufbereitung erfolgt in dem Fall nach unserer Anleitung im Unternehmen.

## Sie kooperieren für die Wertschöpfungsstudie mit der Marketinggesellschaft STOLPDUNDFRIENDS: Welche Rolle spielt Marketing für solche Studien?

Matthias Günther: Die Ergebnisse der Studie müssen kommuniziert werden – sonst hat niemand etwas davon. Dazu gehört Pressearbeit, aber auch die Aufbereitung der Ergebnisse für Unternehmensmedien, Anzeigen oder auffällige Kampagnen. Das Pestel Institut arbeitet seit etwa zehn Jahren mit STOLPDUNDFRIENDS zusammen – und wir haben damit gute Erfahrungen gemacht. Die verstehen die Wohnungswirtschaft und die verstehen, wie wir arbeiten. Das erleichtert die Abstimmung enorm und führt schneller zu besseren Ergebnissen.

Vielen Dank für das Gespräch, Herr Günther.

Editorial

# Liebe Leserin, lieber Leser!

## Kennen Sie die regionalen Wertschöpfungseffekte Ihres Unternehmens?



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de  
Gerd Warda; Foto WOWIheute

aus den Medien schallt es: Unsere Wirtschaft ist global, nur globales Denken bringt uns Wachstum - nach dem Motto: global ist größer, weiter, mehr. Alles wird sauber dokumentiert, analysiert, Gewinn oder Verlust haarklein kommentiert und schlussendlich prägt diese Berichterstattung das Image der Akteure. Frage ich meine Kollegen Wirtschaftsredakteure: Und wie sieht es regional aus? Wer sind dort die Hidden Champions der regionalen Wertschöpfung, der regionalen Wirtschaftskraft? Dann ernte ich meist nur Stirnrünzeln. Bringe ich dann der Wohnungswirtschaft ins Spiel, stoße ich auf pures Unverständnis. Wohnen tut doch jeder, die wirtschaftlichen Abläufe dahinter sind noch weitgehend ungekannt.

Aber nun mal Hand aufs Herz?. Kennen Sie die regionalen Wertschöpfungseffekte Ihres Unternehmens? Nutzen Sie dieses Wissen schon für die lokale Image-Bildung? Matthias Günther vom Pestel Institut erklärt wie wichtig dieses Wissen ist. (ab Seite 3).

**Aber auch dies lesen Sie in Wohnungswirtschaft heute:**

Berlin war ja schon immer eine Reise wert, jetzt gibt es eine Attraktion mehr. Die Berliner degewo hat eine Aussichtsplattform auf das Dach ihres Hochhauses in der Raoul-Walzenberg-Straße bauen lassen. Dort gibt es den schönsten Rund-um-Blick der Stadt. Wie Sie rauf kommen, lesen Sie ab Seite 16.

Der Bauverein Breisgau hat sein denkmalgeschützten erstes Bauprojekt aus den Jahren 1903/1905 modernisiert. Die alten Einzelöfen raus und ein Mikronahwärmenetz mit Mieterstrom-Versorgung rein und vieles mehr. Das ist mehr als ein Leuchtturmprojekt. Lesen Sie ab Seite 20

Mit Building Information Modeling (BIM) gegen Baudesaster - Der Problemlöser und nützlich für Immobilien?! Wird Bauen günstiger? Der 6. Mainzer Immobilientag (MIT) bringt am 6. 11.2015 Licht ins Dunkel. Seien Sie dabei! Mehr unter <https://www.hs-mainz.de/technik/tagungen/6-mainzer-immobilientag/das-programm/index.html> oder ab Seite 30.

**Oktober 2015. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten.**

**Klicken Sie mal rein.**

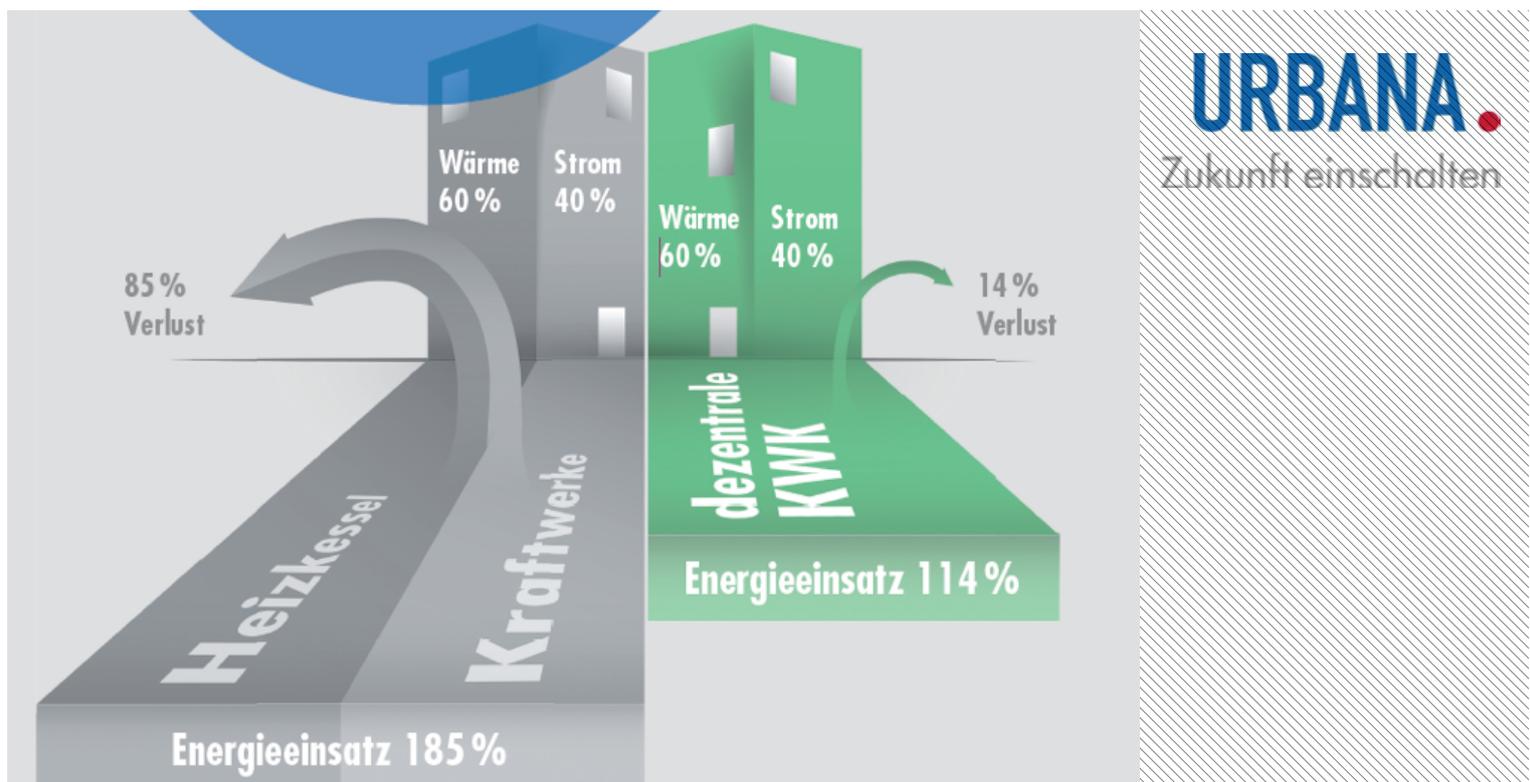
**Ihr Gerd Warda**

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft. Unser nächstes Heft 86 erscheint am 11. November 2015

Energie / Umwelt

# Novellierung des KWK-Gesetzes: Erster Schritt mit neuem Regierungsentwurf. Aber Wärmewende – wird mit vorliegendem Gesetz weiterhin ausgebremst

Der Referentenentwurf des KWK-Gesetzes hat das Versprechen der Gesetzgeber bisher nicht gehalten, die Schlechterstellung von Wärme und Mieterstrom aus dezentralen Versorgungslösungen abzufedern. Die Wohnungswirtschaft muss sich wieder einmal hinten anstellen. Ein richtiger Schritt ist mit dem neuen Regierungsentwurf des novellierten KWK-Gesetzes aber getan: Ein neues KWK-Leistungssegment für die Objektversorgung wurde eingeführt. Trotz allem bleibt die Novelle eine Herausforderung für die dezentrale Energieversorgung. Wem es nicht gelingt, den Professionalisierungsgrad im dezentralen KWK-Anlagenbetrieb zu steigern, wird zukünftig nicht wirtschaftlich arbeiten können.



Vor dem Hintergrund der Energiewende und den großen Potenzialen in der sogenannten „Wärmewende“ ist die Förderung von KWK-Lösungen in der Objektversorgung unabdingbar. Mit der Einführung eines neuen Leistungssegments für KWK-Anlagen von 50 bis 100 kWel hat der Regierungsentwurf des KWK-Gesetzes hier nachgebessert. Aufgrund dieser neuen Leistungsklasse sieht die URBANA im Effizienzverbund mit der KALO für die dezentrale, gekoppelte Quartiersversorgung mit Wärme und Strom sowie für Mieterstrom-Angebote wieder größeres Potential – hier haben Energiedienstleister zukünftig etwas Spielraum hinzugewonnen. Allerdings ist der reibungslose Betrieb von KWK-Anlagen nur bei optimalen Rahmenbedingungen und einem sehr hohen Professionalisierungsgrad des Betreibers – also mit steigendem Aufwand – erreichbar.

Nur bei optimalen  
Rahmenbedingungen

## Professionalität und Kompetenz im KWK-Anlagenbetrieb

URBANA hat deshalb neben Planung und Bau von KWK-Anlagen einen Schwerpunkt auf die professionelle Betriebsführung und erweiterte Fähigkeiten in der Energiehandelskompetenz gelegt. Denn die häufig unter dem Schlagwort „Digitalisierung“ gefassten Kompetenzen – das vernetzte Messen, Erfassen und Auswerten aller Energieflüsse – und die Energiehandelskompetenz über eigene Bilanzkreise, sind unabdingbar, um KWK-Anlagen wirtschaftlich zu betreiben. So können Nutzungsgrade im laufenden Betrieb optimiert werden und die wirtschaftlich notwendigen Potenziale im Kurzfristhandel und in Kombination mit Speichertechnologien gehoben werden.

Da der Aufbau ebendieser Schlüsselkompetenzen Zeit und Ressourcen fordert, wird der Ausbau der dezentralen Energieversorgung durch KWK – als ein zentraler und vor allem schnell realisierbarer Baustein in der Energie- bzw. Wärmewende – durch das vorliegende KWK-Gesetz weiterhin ausgebremst. Auch, wenn der Regierungsentwurf gegenüber dem Referentenentwurf die Situation in der Objektversorgung durch KWK leicht entschärft hat: Die Versorgung von Liegenschaften in Eigenregie wird trotz der Nachbesserungen erschwert. Die notwendigen Kompetenzen werden kurz und mittelfristig nur gemeinsam mit hochprofessionalisierten Energiedienstleistern zu managen sein.

**Thomas Ahlborn**

Schwerpunkt auf die professionelle Betriebsführung

## Über URBANA:

URBANA – Energiedienstleister mit Sitz in Hamburg – plant, baut und betreibt eigene Anlagen für eine effiziente Energieversorgung deutschlandweit: für Wohnungswirtschaft, Gewerbe, Industrie und die öffentliche Hand. Der Energiedienstleister liefert Wärme und Strom aus dezentralen Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen und setzt dabei stark auf erneuerbare Energien. URBANA handelt mit Gas und Strom – von der Beschaffung bis zur Vermarktung – und verfügt als mittelständisches Unternehmen unabhängig über einen eigenen Großmarktzugang. Das Unternehmen schließt direkt mit Mietern Wärme- und Stromverträge und rechnet diese selber ab. URBANA managt mit eigener Betriebsmannschaft Gebäude und Anlagen basierend auf den Kernkompetenzen Betrieb, Wartung und energetischer Effizienzsteigerung.

Mit dem Ziel die Nebenkosten für Mieter und Eigentümer bezahlbar zu halten, bietet das Unternehmen neue innovative Energiedienstleistungen wie Eigen- und Mieterstrom an. Damit bedient URBANA die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Ballungsräumen mit effizienter, kostengünstiger und umweltfreundlicher Energie- und Wärmeversorgung.

Die Summe aus fünfzig Jahren URBANA: Mit über 1.100 Heizwerken und Heizzentralen und einer thermischen Anschlussleistung von über 700 MW versorgt URBANA heute mehr als 150.000 Wohnungen sowie 600 kommunale und gewerbliche Objekte. Zudem betreut URBANA weit über 50.000 Wohnungen in der Instandhaltung. Diese Servicedienstleistungen erbringt URBANA mit eigenen, hochqualifizierten 237 Mitarbeitern.

**URBANA.**  
Zukunft einschalten



Energie / Umwelt

# Trotz immer effizienterer Geräte Stromverbrauch im Haushalt bleibt gleich – Experten erklären die Ursachen und geben Spartipps

Obwohl die einzelnen Elektrogeräte immer energieeffizienter werden, sinkt der Stromverbrauch zu Hause nicht. Florian Henle vom Ökoenergieversorger Polarstern kennt die Gründe: Zum einen frisst die steigende Anzahl an Informations-, Telekommunikations- und Unterhaltungsgeräten einen Teil der Stromersparnisse auf, die durch effiziente Geräte erzielt wurden. Zum anderen ersetzen Verbraucher ihre Geräte immer schneller, ohne die alten abzugeben. So kommt es zur Mehrfachausstattung etwa bei Fernsehern. Auch gebe es bei sparsamen Elektrogeräten einen so genannten Rebound- oder Rückpralleffekt. Das heißt, das Nutzungsverhalten verändert sich: Das neue Gerät wird – weil es sparsamer ist – beispielsweise häufiger genutzt oder mehr im Standby-Modus gelassen als das alte.



Die vom Hersteller angegebene, theoretisch mögliche Stromersparnis, wird selten erreicht. Foto: polarstern-energie

Die vom Hersteller angegebene, theoretisch mögliche Stromersparnis, wird selten erreicht. Professor Manuel Frondel vom Rheinisch-Westfälischen Institut für Wirtschaftsforschung schätzt den Reboundeffekt bei Elektrogeräten mit rund fünf Prozent ähnlich hoch wie im Fall der Beleuchtung mit energieeffizienten Leuchtmitteln. Die Krux ist: Mit zunehmender Effizienz steigt der Reboundeffekt. Untersuchungen zeigten ferner, dass Haushalte selten ihr Stromsparpotenzial\* ausschöpften, erklärt Manuel Frondel. „Das ist aber nicht unbedingt schlecht.“ Oftmals sei es sogar vernünftig, nicht immer gleich das neueste, effizienteste Gerät zu kaufen, sobald es auf den Markt kommt.

**Nicht immer gleich das neueste, effizienteste Gerät kaufen**

# 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@aww-gruppe.de](mailto:service@aww-gruppe.de)

[www.aww-gruppe.de](http://www.aww-gruppe.de)

## Ist Energie Sparen mit effizienten Geräten ein Wunschdenken?

Jeder Haushalt senkt seinen Stromverbrauch, wenn er ein effizienteres Gerät nutzt. „Die Höhe der Ersparnis wird jedoch oft überschätzt. Auch die Amortisationszeiten werden selten berücksichtigt“, weiß Florian Henle. Und Professor Manuel Frondel vom Rheinisch-Westfälischen Institut für Wirtschaftsforschung ist überzeugt: „Hier wird oft eine Milchmädchenrechnung angestellt.“ Zudem fehle auch aus ökologischer Sicht eine ehrliche Gesamtkostenrechnung. Oft würden zur Herstellung der Geräte mehr Energie und Ressourcen verbraucht, als sie in der Nutzung einsparten.

Als Faustregel für einen Neukauf raten die Experten vor allem diejenigen Geräte im Auge zu behalten, die viel genutzt würden und viel Strom verbrauchten. Das seien eher große Elektrogeräte wie Kühlschrank oder Waschmaschine als kleine Geräte wie Mobiltelefone oder elektrische Küchenhelfer. Generell rät Manuel Frondel mit Blick auf die zunehmende „Wegwerf-Mentalität“, lieber die Geräte solange zu nutzen, bis sie kaputt gingen als gleich die neueste Generation zu kaufen.

Sich allein auf die Energieeffizienz von Geräten zu verlassen, um Energie, Kosten und CO<sub>2</sub> zu sparen, reicht nicht. „Wer sparen will, der muss sich zuallererst fragen, ob er wirklich jedes Gerät braucht“, betont Florian Henle von Polarstern. Ein Smartphone übernehme heute immer mehr Funktionen. Es werde nicht nur zum Telefonieren, sondern auch zum Fotografieren, Filmen und Musik Hören genutzt. „Das macht andere Geräte überflüssig.“ Schaut man auf die Zahlen des Statistischen Bundesamts, gewinnt man den Eindruck, dass hier tatsächlich ein Wandel stattfindet. So gibt es in den Haushalten von Jahr zu Jahr weniger Foto- und Videokameras sowie mp3-Player, dafür steigt die Zahl der Smartphones rasant an. „Aber auch die Wirkung eines bewusstes Umgangs mit den Geräten, zum Beispiel konsequentes Ausschalten statt Standby-Modus sowie das Nutzen von Energiesparfunktionen, unterstützen das Energiesparen.“

Die Gespräche mit Dr. Dietlinde Quack Projektleiterin der Verbraucherplattform EcoTopTen des Öko-Instituts und Professor Manuel Frondel vom Rheinisch-Westfälischen Institut für Wirtschaftsforschung wurden im September geführt.

\* Verglichen wurden in der Untersuchung durchschnittliche Verbrauchswerte neuer Geräte mit den tatsächlichen Verbrauchswerten in den Haushalten, Details: <http://www.rwi-essen.de/publikationen/rwi-materialien/358/> sowie Rebound-Projekt, finanziert vom BMBF: <http://www.zew.de/rebound>

## Leichter Stromsparen mit energieeffizienten Geräten

Drei Entwicklungen helfen laut Dr. Dietlinde Quack, Projektleiterin der Verbraucherplattform EcoTopTen des Öko-Instituts, die Effizienzpotenziale von neuen Elektrogeräten besser zu nutzen:

**1) Feedbackfunktionen:** Immer häufiger zeigen Elektrogeräte ihren aktuellen Energieverbrauch an. „So sehen die Verbraucher direkt, dass ein Eco-Programm deutlich weniger Strom verbraucht als ein Schnell-Waschprogramm.“ Über einen solchen spielerischen Umgang ein energiebewusstes Verhalten zu erlernen, sei sehr wichtig, um die Stromsparpotenziale auszuschöpfen. Nur wer wisse, was sein Handeln oder seine Entscheidung konkret bringe, verändere auch sein Tun.

**2) Diffusion in Modellreihen:** Was Hersteller einst für ihre Top-Geräte entwickelt haben, durchdringt jetzt zunehmend mehr Modellreihen. „Effizienz erreicht die Masse“, sagt Dietlinde Quack. Wichtig sei aber, dass die Hersteller nicht nur die Label-Programme optimieren, sondern das gesamte Gerät mit all seinen Funktionen energieeffizient gestalten. Nur so schöpfen die Geräte im alltäglichen Gebrauch Einsparpotenziale tatsächlich aus.

**3) Vernetzung:** Durch Smart Home und die Anbindung an die eigene Energieerzeugung daheim können weitere Effizienzpotenziale gehoben werden. Noch steckt das Stromsparen mit Smart-Home-Lösungen in den Kinderschuhen. Die Effekte sind gering. Weil Smart Home aber automatisch gewisse Handlungen abnimmt und die Geräte dazu regelt, können sich hier künftig zunehmend Sparpotenziale ergeben.

Die nächsten Jahre werden sicherlich noch weitere Innovationen in den Geräten selbst bringen, die mit Effizienzgewinnen verbunden sind. „Das Ende der Fahnenstange ist noch nicht erreicht. Auch wenn es dieses Jahr auf der IFA keine großen Neuheiten in Sachen Energieeffizienz gab“, ist Dr. Dietlinde Quack überzeugt. Wer sich ein neues Elektrogerät anschaffen will, dem empfiehlt die Energie-Expertin, Geräte einer Energieeffizienzklasse miteinander zu vergleichen. Angesprochen auf die Kritik, dass die Klassen veraltet seien, sagt die Expertin: „Sich nur an den Klassen zu orientieren reicht nicht aus, es kommt auch auf den absoluten Jahresstromverbrauch an.“ Ein großer Kühlschrank der Effizienzklasse A+++ verbraucht naturgemäß mehr Strom als ein kleiner Kühlschrank derselben Effizienzklasse. Die zentralen Informationen dafür findet man auf den Label-Angaben jedes Gerätes.

Anna Zipse

[www.polarstern-energie.de](http://www.polarstern-energie.de)

Energie / Umwelt

## Deutsche mögen es kühler! Nur die Thüringer fühlen sich bei 22 bis 24 Grad am wohlsten

Kaum sinken draußen die Temperaturen, wird die Winterjacke aus dem Schrank geholt und zu Hause die Heizung aufgedreht- so denkt man! Nicht die Deutschen: Die sind zum Herbststart noch im Energiesparmodus. Nach einer aktuellen E.ON-Umfrage[1] schaltet derzeit nur knapp jeder Fünfte die Heizung an. Die meisten, nämlich 34 Prozent, machen es sich zu Hause mit einer warmen Decke gemütlich und können damit bares Geld sparen.



Heizung anschalten- Für die Deutschen aktuell noch kein Thema. Foto: E.ON

Auch was die Wohlfühltemperatur in ihrer Wohnung angeht, zeigen sich die Bundesbürger von der kühlen Seite: Die Hälfte der Befragten fühlt sich bei 19 bis 21 Grad am wohlsten. Über 24 Grad warm mögen es gerade mal drei Prozent der Deutschen.

### Bundesweite Unterschiede: Thüringer mögen's zu Hause heißer

Während 33 Prozent der Thüringer schon jetzt die Heizung zu Hause anschalten, drehen gerade einmal 16 Prozent der Bayern den Regler hoch. Zudem liegt die Wohlfühltemperatur bei über der Hälfte (53 Prozent) der Thüringer bei 22 bis 24 Grad - bei den Bayern sind es nur 43 Prozent.

Repräsentative YouGov-Studie im Auftrag von E.ON. An der Befragung zwischen dem 23.09 und dem 25.09.2015 nahmen 2001 Personen teil. Die Ergebnisse wurden gewichtet und sind repräsentativ für die deutsche Bevölkerung (Alter 18+).

## Drei Viertel der Energiekosten entstehen beim Heizen

Energiesparen liegt im Trend - das bestätigt auch E.ON-Energieexperte Robert van Loo. „Von den täglich im Haushalt anfallenden Energiekosten entfallen fast drei Viertel auf den Faktor Heizung. Hier kann man mit kleinen Maßnahmen schon eine große Wirkung erzielen.“ Ein Beispiel: Wird die Raumtemperatur um ein Grad reduziert, spart das rund sechs Prozent Heizkosten. Bei einem durchschnittlichen Verbrauch von 20.000 kWh Erdgas[2] entspricht das 100 Euro Ersparnis im Jahr. Ein weiterer Tipp: Auch ungenutzte Räume tagsüber auf 15 bis 16 Grad heizen. Wird die Heizung komplett heruntergedreht, kühlt der Raum ab. Ihn wieder aufzuwärmen, ist energieintensiver. Und beim richtigen Lüften statt dauerhaft gekippter Fenster sind bis zu 50 Euro Ersparnis drin. Die Empfehlung des E.ON-Experten: „Richtig ist das Stoßlüften, bei dem ein- bis zweimal am Tag alle Fenster fünf bis maximal zehn Minuten geöffnet werden, bis ein kompletter Luftaustausch stattgefunden hat. Dadurch kühlen Möbel und Wände nicht so stark aus“.

Aber auch veraltete Heizungen verbrauchen oft überdurchschnittlich viel Energie. Eine Ersparnis von bis zu 30 Prozent beim Brennstoffverbrauch ist bei einer Modernisierung möglich. Das senkt die Energiekosten nachhaltig und ist zudem gut für die Umwelt.

20.000 kWh Erdgas entspricht dem jährlichen Durchschnittsverbrauch eines 4-Personen-Haushalts in einem Reihenhauses

Jennifer Bader



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





# LED'S CHANGE

# THE WORLD

**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](http://www.leds-change-the-world.com)

Energie / Umwelt

## Selbst der Norden spart beim Heizen, ganz vorn ist Rostock (90 kWh/m<sup>2</sup>). Obwohl gespart wird, wird in Flensburg (157 kWh/m<sup>2</sup>) und München (149 kWh/m<sup>2</sup>) am meisten verbraucht

Eine Auswertung des Energiemanagers Techem über das Heizverhalten in deutschen Mehrfamilienhäusern zeigt: Der durchschnittliche Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser ist im warmen Jahr 2014 deutlich gesunken. Das gilt auch für die traditionell verbrauchsstärkeren Küstenregionen Niedersachsen und Schleswig-Holstein. Insgesamt konnten alle von Techem betrachteten Städte einen Verbrauchsrückgang verzeichnen.

Wie schon im Jahr 2013 wurde in Rostock mit 90,78 Kilowattstunden (kWh) pro Quadratmeter (m<sup>2</sup>) Wohnfläche am wenigsten Energie verbraucht, gefolgt von Schweinfurt (94,77 kWh/m<sup>2</sup>) und Bottrop (99,56 kWh/m<sup>2</sup>). Auf den Plätzen vier, fünf und sechs liegen Pforzheim (99,72 kWh/m<sup>2</sup>), Gladbeck (100,63 kWh/m<sup>2</sup>) und Hattingen (101,09 kWh/m<sup>2</sup>).

Die Liste mit den höchsten Energieverbräuchen führen wie im vergangenen Jahr erneut Städte von der Waterkant an. Auf dem ersten Platz liegt Flensburg mit einem durchschnittlichen Energieverbrauch von 157,36 kWh/m<sup>2</sup>. Husum nimmt mit 155,16 kWh/m<sup>2</sup> den zweiten Platz ein, Itzehoe (154,28 kWh/m<sup>2</sup>) und Lübeck (153,88 kWh/m<sup>2</sup>) belegen die Plätze drei und vier. Die Münchener verbrauchten durchschnittlich 149,86 kWh/m<sup>2</sup> und belegen damit als einzige süddeutsche Stadt einen Platz unter den Top 5 der Städte mit dem höchsten Energieverbrauch. Dennoch ist auch bei diesen Städten der durchschnittliche Energieverbrauch in 2014 im Vergleich zu 2013 rückläufig. Der Energieverbrauch wird hauptsächlich von den klimatischen Verhältnissen, der Bausubstanz und energetischen Qualität der Gebäude, der Heizungsanlagentechnik sowie dem Verbrauchsverhalten der Bewohner beeinflusst.



Die Kinder aus den Dörfern um Mulanga brauchen eine bessere Lernumgebung für eine gute Schulbildung.

**DESWOS**

**Wir wollen lernen!**

Bauen Sie mit der DESWOS eine neue Grundschule mit drei hellen Klassenzimmern und einem Dach, das Schutz in der Regenzeit bietet.

## Städte mit niedrigstem Verbrauch

### Heizung und Warmwasser in 2014:

Rostock	90,78 kWh/m <sup>2</sup>
Schweinfurt	94,77 kWh/m <sup>2</sup>
Bottrop	99,56 kWh/m <sup>2</sup>
Pforzheim	99,72 kWh/m <sup>2</sup>
Gladbeck	100,63 kWh/m <sup>2</sup>
Hattingen	101,09 kWh/m <sup>2</sup>

## Städte mit dem höchsten Verbrauch

### Heizung und Warmwasser in 2014:

Flensburg	157,36 kWh/m <sup>2</sup>
Husum	155,16 kWh/m <sup>2</sup>
Itzehoe	154,28 kWh/m <sup>2</sup>
Lübeck	153,88 kWh/m <sup>2</sup>
München	149,86 kWh/m <sup>2</sup>

## Einsparungen zum Teil erheblich

In 2014 konnten im Vergleich zum Vorjahr insgesamt 18 Städte ihren Energieverbrauch um mehr als 20 Prozent senken: Bottrop liegt mit Energieeinsparungen von 23,41 Prozent knapp an der Spitze vor Dinslaken mit 23,31 Prozent und Paderborn mit 22,73 Prozent. Und auch Leverkusen (-22,31 Prozent), Langenfeld (-22,21 Prozent) und Siegen (-21,54 Prozent) können sich über einen erheblich geringeren Energieverbrauch freuen. Aber auch die Kemptener haben ihren Verbrauch immerhin noch um 8,07 Prozent reduzieren können, gefolgt von Landshut (-9,29 Prozent) und Villingen-Schwenningen (-10,78 Prozent). Verhältnismäßig geringe Einsparungen gab es außerdem in Oldenburg (-11,13 Prozent), Regensburg (-11,49 Prozent) und Friedrichshafen (-11,84 Prozent).

Die Verbrauchswerte der Städte sind Teil der Analysen des Energiemanagers Techem im Rahmen der aktuellen Energiekennwerte-Studie 2015. Den Energiekennwerten zugrunde liegen die Werte aus rund 1,4 Millionen Wohnungen in 126.000 Mehrfamilienhäusern, die im Zuge der Verbrauchsabrechnungen in Mehrfamilienhäusern für das Jahr 2014 bundesweit anonymisiert erhoben wurden.

**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 3.500 Mitarbeitern in mehr als 20 Ländern aktiv und hat 10,3 Millionen Wohnungen im Service. In Deutschland ist Techem flächendeckend an rund 100 Standorten vertreten.

Das Leistungsangebot reicht von der Energiebeschaffung über die Erfassung und Abrechnung von Wärme und Wasser bis hin zu einem detaillierten Energiemonitoring. Des Weiteren bietet Techem neben gering-investiven Maßnahmen, wie dem Energiesparsystem adapterm, auch innovative Contracting-Lösungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Durch den Einsatz effizienter Technik und günstigen Energiebezug werden für Eigentümer und Mieter attraktive Wärmepreise und Verbrauchseinsparungen erzielt. Der Funkrauchwarnmelder ergänzt das Portfolio des Marktführers für funkgesteuerte Systeme zur Erfassung von Heizwärme und Wasser. Die in Kooperation mit einem akkreditierten Partnerunternehmen durchgeführte Legionellenprüfung rundet das umfassende Lösungsangebot für die Wohnungswirtschaft ab. Techem bietet hierfür als einer der wenigen Dienstleister in Deutschland ein Komplett-Paket inklusive Präventiv- und Sanierungsberatung, wobei Probenahme und Analyse durch das Partnerunternehmen erfolgen.

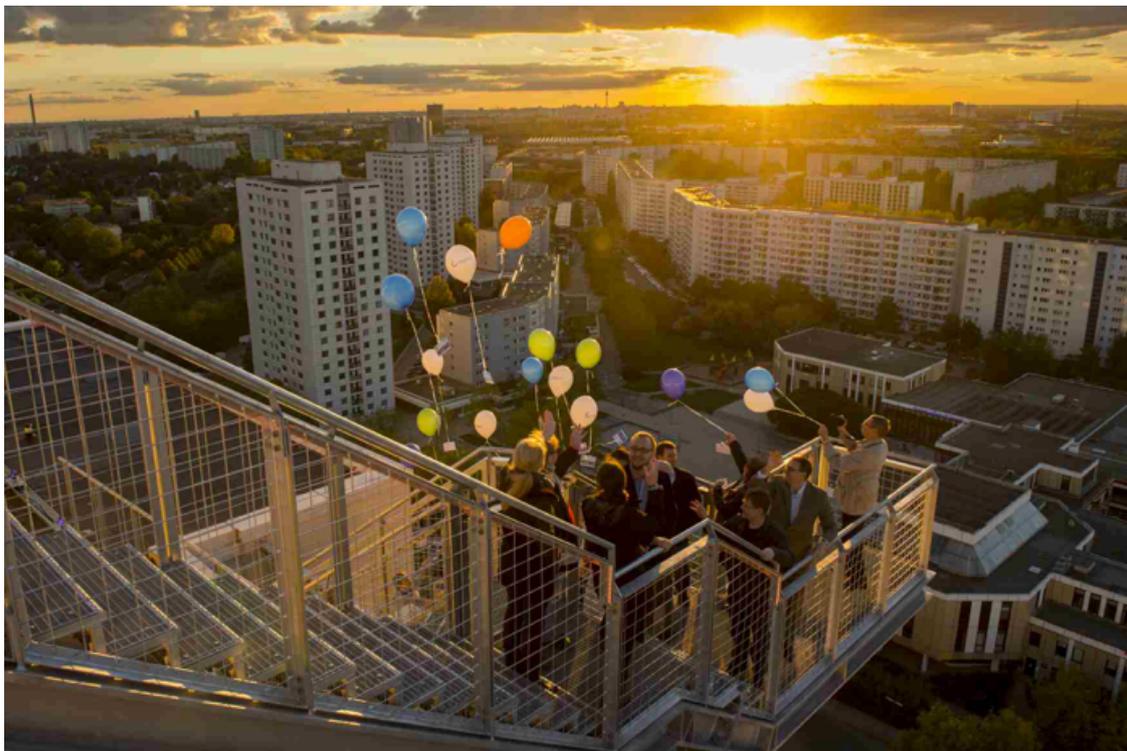
Verbrauchswerte von  
126.000 Mehrfamilienhäusern  
untersucht

Weitere Informationen finden  
Sie unter  
<http://www.techem.de>

Gebäude / Umfeld

# Berlin von OBEN! degewo hat spektakuläre Aussichtsplattform auf dem Dach des Hochhauses Raoul-Wallenberg-Straße 40/42 eröffnet.

An den eigenen Füßen vorbei in die Tiefe schauen, das können Berliner und Berlin-Besucher nun erstmalig auch in Marzahn. Der „degewo-Skywalk Marzahner Promenade“ bietet eine atemberaubende Aussicht über Berlin und Umgebung. Die Aussichtsplattform liegt 70 Meter hoch über der Marzahner Promenade und ist für Einzelpersonen und Besuchergruppen kostenfrei zugänglich. Bezirksstadtrat Christian Gräff und degewo-Vorstand Kristina Jahn schauten als erste in die Ferne.



Sonnenuntergang - der Skywalk bietet eine atemberaubende Aussicht  
Foto: degewo

„Das Interesse am neuen Skywalk in Marzahn ist schon jetzt riesig. Mit der Aussichtsplattform reagieren wir auf die Anfragen vieler Besucher, die sich einen Überblick über Marzahn verschaffen wollen. Mit der neuen Attraktion können wir nun auch allen Nicht-Berlinern ein positives Bild des Bezirks vermitteln“, sagte degewo-Vorstand Kristina Jahn. Entwickelt in Kooperation mit dem Aktiven Zentrum Marzahner Promenade, wird der degewo-Skywalk auch von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gefördert. Die Gesamtkosten des degewo-Skywalks Marzahner Promenade belaufen sich auf rund 400.000 €. Die Hälfte, rund 200.000 €, wurden aus Städtebaufördermitteln des Bundes und des Landes (unter anderem aus dem Programm Aktive Zentren) finanziert. Die andere Hälfte hat degewo aus eigenen Mitteln investiert.



Der Blick vom Eingang nach oben; Foto degewo

„Sicher ist, dass Marzahn mit dem neuen Highlight positiv für sich und den Stadtteil werben kann“, so Christian Gräff, Bezirksstadtrat für Wirtschaft und Stadtentwicklung in Marzahn-Hellersdorf. Auch die Marzahner Promenade profitiert vom neuen Angebot: Wer sich demnächst nach oben wagt, kann noch mehr dazu buchen. Auch Führungen durch die Marzahner Promenade mit ihren vielen Kunstwerken werden künftig angeboten.

„Dieser Skywalk bietet eine atemberaubende Aussicht und ist ein weiterer Grund, Marzahn zu besuchen. Dort, wo Stadtteile attraktiver werden, leben die Menschen auch gern. Deshalb ist es wichtig, Orte wie diesen zu schaffen. Dafür gilt unser Dank degewo und allen Beteiligten“, sagte Dr. Jochen Lang, Abteilungsleiter für Wohnungswesen und Stadterneuerung in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bei der gestrigen Eröffnung.

Die Aussichtsplattform besitzt einen Gitterboden und bietet so einen unverstellten Blick auf die 70 Meter tiefer gelegene Marzahner Promenade. Die Aussicht ist bei gutem Wetter beeindruckend: Über die Marzahner Promenade hinweg sind Blickachsen von Marzahn bis in die Berliner Innenstadt und in das Brandenburger Umland neu erlebbar. Auch der Müggelsee, das Märkische Viertel, das Rüdersdorfer Zementwerk, den Flughafen Schönefeld und der Fernsehturm am Alex sind zu sehen.

Der Besuch der Aussichtsplattform ist für Gruppen bis max. 15 Personen kostenfrei und wird durch einen ortskundigen Skywalk-Guide begleitet. Die Führung dauert ca. eine Stunde. Der Zutritt ist nur mit festem Schuhwerk möglich.

Gruppen bis max. 15 Personen sind willkommen

**Manuela Lehmann**

## Skywalk-Besuchszeiten nach Terminvereinbarung:

dienstags: 10.00 - 12.00 Uhr

donnerstags: 14.00 - 16.00 Uhr

sonnabends 10.00 - 12.00 Uhr

Interessierte melden sich im degewo-Kundenzentrum Marzahn unter der Durchwahl 264 85- 2588 oder per E-Mail unter [marzahn@degewo.de](mailto:marzahn@degewo.de).

Gebäude / Umfeld

# 150 Sozialwohnungen in Hamburg-Tonndorf, Richtfest für das größte öffentlich geförderte Wohnungs-Neubauprojekt in der Hansestadt

Hamburg, 29. September 2015. Gemeinsam mit der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG feierte der Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG Richtfest für das Wohnungsbauprojekt „Wöschenhof“ im Stadtteil Hamburg-Tonndorf, Bezirk Wandsbek. Hamburgs Senatorin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW), Dr. Dorothee Stapelfeldt, und Thomas Ritzenhoff, Bezirksamtsleiter Wandsbek, würdigten das bislang größte öffentlich geförderte Wohnungs-Neubauprojekt in der Hansestadt mit Grußworten.

Auf dem ca. 10.000 Quadratmeter umfassenden Grundstück, das die beiden Baugenossenschaften vor etwa zwei Jahren vom Film- und Fernsehdienstleister Studio Hamburg erwarben, entsteht ein großzügig begrünter Komplex aus fünf baugleichen Gebäuden mit insgesamt 150 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen (davon 20 barrierefrei), Balkonen, Fahrstuhl und Gründach.

Erst Studio Hamburg, jetzt frei zum Wohnen

## 6,10 Euro Miete pro Quadratmeter

Auf den Wohnungsverein Hamburg von 1902 entfallen 60 Wohnungen und 90 auf die Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft. Die Gesamtinvestitionen belaufen sich auf etwa 33 Millionen Euro. Alle Mietwohnungen werden nach dem Förderweg 1 (Anfangsmiete: 6,10 €/m<sup>2</sup>) bezuschusst und verfügen zusammen über eine Wohnfläche von knapp 11.000 Quadratmetern. Geplant sind 40 Zweizimmerwohnungen (bis 60 m<sup>2</sup>), 80 Dreizimmerwohnungen (bis 78 m<sup>2</sup>) und 30 Vierzimmerwohnungen (bis 90 m<sup>2</sup>). PKW-Stellplätze für die Bewohner stehen in dem bereits vorhandenen Parkhaus reichlich zur Verfügung. Auch Fahrradhäuser und Spielplätze sind vorgesehen. Verantwortlich für die Entwicklung und Umsetzung dieses Projektes ist das Hamburger Architekturbüro WESSLING + WALKENHORST Architekten BDA. Die Fertigstellung erfolgt im Spätsommer 2016.

Parkplätze im Parkhaus

## Ruhig und gleichzeitig zentral

„Mit diesem Bauprojekt wird nicht nur attraktiver Wohnraum für Menschen geringeren Einkommens geschaffen, sondern auch die Entwicklung der Stadt im Osten vorangetrieben. Hier zeigt sich erneut, was für eine große Bedeutung die Hamburger Baugenossenschaften für den Wohnungsmarkt und eine gute Quartiersentwicklung haben“, fasste Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt zusammen.

„Der Neubau am Wöschenhof ist der größte öffentlich geförderte Wohnungs-Neubau in Hamburg und ein gutes Beispiel wie gefördertes Wohnen gestaltet werden kann. Mit Wohnraum für 400 Menschen bringt das Projekt den Wohnungsneubau im Bezirk Wandsbek weiter voran“, betonte Bezirksamtsleiter Thomas Ritzenhoff. „Es entsteht ein modernes und hochwertiges Gebäudeensemble, das sich in ruhiger Lage am Wöschenhof befindet und direkt an den Flusslauf der Rahlau grenzt. Fußläufig erreichbar sind Bahnanschluss, viele Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Arztpraxen, Kindertagesstätten und Schulen“, so Claus-Dietrich Scholze, Vorstand des Wohnungsvereins Hamburg von 1902 eG.

„Die Wohnungen sind für Singles, Paare, Familien und Senioren geeignet. Wir sind sicher, dass sich die Bewohner in dieser Umgebung sehr wohl fühlen werden“, ergänzte Martin Siebert, Vorstand der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft.



## Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

Der Wohnungsverein Hamburg wurde 1902 als Beamtenbauverein zu Hamburg gegründet. Die größten Wohnungsbestände liegen östlich der Alster in den Stadtteilen Hamm, Horn, Borgfelde und Eilbek. Die Genossenschaft besitzt rund 2.400 Wohnungen in allen Bezirken nördlich der Elbe und hat 3.400 Mitglieder. Jährlich werden 200 Wohnungen neu vermietet.

[www.wv1902.de](http://www.wv1902.de)

## Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG

Die Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft wurde 1926 von einer Gruppe engagierter Lehrer gegründet, um in einer Zeit extremer Wohnungsknappheit durch gemeinsames Handeln und Entscheiden modernen, preiswerten Wohnraum zum Wohl der Mitglieder zu schaffen. Heute steht sie allen Menschen offen. Die Genossenschaft verfügt über 34 Verwaltungseinheiten mit mehr als 1.900 Wohnungen und zählt etwa 3.100 Mitglieder.

[www.lehrerbau.de](http://www.lehrerbau.de)



**LED'S<sup>®</sup> CHANGE THE WORLD**

**HIER CLICKEN**  
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](http://www.leds-change-the-world.com)

**LED'S CHANGE**

**THE WORLD**

Gebäude / Umfeld

# Bauverein Breisgau: Symbiose von Denkmalschutz und Eigenstrom mit Solarthermie und BHKW

Im Zuge der Sanierung des Mehrfamilienhaus-Ensembles in der Emmendinger Straße 16-34 wurde auch ein ambitioniertes, vom Badenova Innovationsfonds für Klima- und Wasserschutz gefördertes Energieprojekt umgesetzt. Neben der Einbindung von Solarkollektoren und Kraft-Wärme-Kopplung zeichnet sich das Pilotprojekt durch ein Mieterstrom-Modell aus: Hier beziehen Mieter den vom BHKW produzierten Strom ohne Umwege über das öffentliche Netz kostengünstig von der EVB (Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH) – und profitieren damit erstmals finanziell von der Energiewende.



Freiburg, Emmendinger Straße 16-34 ist das erste Gebäude, das die Wohnungsbaugenossenschaft Bauverein Breisgau eG 1903 bis 1905 errichtete; Foto BVB

Die Gesamtinvestitionen des Bauvereins belaufen sich auf rund zwei Millionen Euro, hinzukommt die Fördersumme des Badenova Innovationsfonds.

„Die Realisierung dieses Energiekonzepts mit Solarthermie ist ein Leuchtturmprojekt für unsere Stadt“, sagte Bürgermeisterin Gerda Stuchlik anlässlich der Präsentation in der Emmendinger Straße. „Es bildet den Auftakt für eine groß angelegte Solarthermie-Kampagne in Freiburg, mit der wir Eigentümer von Mehrfamilienhäusern dazu anregen möchten, es dem Bauverein gleich zu tun. Nur wenn wir die Energiewende auch im Wärmebereich vorantreiben, werden wir unser Klimaziel erreichen können. In der zukünftigen Energieversorgung unserer Stadt wird Solarthermie daher eine wichtige Rolle spielen.“

Künftig wird Solarthermie in Freiburg eine große Rolle spielen

Das denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus-Ensemble in der Emmendinger Straße 16-34 ist das erste Gebäude, das die Wohnungsbaugenossenschaft Bauverein Breisgau eG binnen des kurzen Zeitraums von 1903 bis 1905 errichtete. Die zehn Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 92 Wohnungen und einer Wohnfläche von knapp 5000 Quadratmetern, sowie zwei Gewerbeeinheiten stellen nach dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württembergs ein Kulturdenkmal dar. Entsprechend war bei der Sanierung (2013 bis 2015) eine Vielzahl von Denkmalschutzauflagen zu berücksichtigen. Dringend erforderlich war auch die Erneuerung des Heizsystems, viele Wohnungen wurden noch mit Einzelöfen und festen Brennstoffen beheizt. Ziel war folglich die Installation einer zentralen Wärmeversorgung. Auf Anregung der Stadt Freiburg und gefördert durch den Badenova Innovationsfonds plante und realisierte die Bauverein Breisgau eG schließlich gemeinsam mit den Kooperationspartnern ein innovatives Mikronahwärmenetz. Mit dem Projekt wollen Stadt und Bauverein vor allem zeigen, dass die Nutzung von Solarthermie in Mehrfamilienhäusern machbar und sinnvoll sein kann. Die Planung und den Betrieb dieser Pilotanlage begleitete von Beginn an das Fraunhofer Institut für Solare Energiesysteme (ISE). Es ist vorgesehen, dieses Leuchtturmprojekt in den nächsten fünf Jahren weiterhin wissenschaftlich zu begleiten.

Anlage wird das Fraunhofer Institut für Solare Energiesysteme (ISE) wissenschaftlich begleitet

## Innovatives Mikronahwärmenetz

Die Besonderheit des Energiekonzepts besteht in der Einbindung von solarthermischen Anlagen, die Ende April 2015 auf den Dächern des Gründungsbaus montiert wurden. Der ursprüngliche Plan, sie komplett in die Dachhaut zu integrieren, wurde nach Intervention des Denkmalschutzamts aufgegeben. 76 Flachkollektoren mit einer Gesamtfläche von 191 Quadratmetern und einer Leistung von circa 80 Kilowatt werden im Jahr circa 58.000 Kilowattstunden Wärme produzieren und dabei rund sechs Tonnen Kohlendioxid einsparen. Das Mikronahwärmenetz besteht des Weiteren aus zehn Wärmespeichern, in die die Solarwärme eingespeist wird, einem Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung und einer Leistung von 20 Kilowatt (elektrisch) sowie 46 Kilowatt (thermisch) und einem gasbetriebenen Spitzenlastkessel mit 450 Kilowatt. Hinzu kommen Wärmeübergabestationen in jeder Wohnung. Das Wärmemanagement der einzelnen Komponenten übernehmen dezentrale Kontrollsysteme. Der Heizenergiebedarf des gesamten Ensembles liegt bei circa 624 MWh.

Wärmeübergabestationen in jeder Wohnung



**Wir zeigen Sie von Ihren besten Seiten.**

Image-Kommunikation, Mietermagazine,  
Geschäftsberichte, Exposés, Webmagazine

Tel. 0541 800493-0  
[www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

**STOLPUNDFRIENDS**  
Marketing für die Wohnungswirtschaft | Seit 1989



Flachkollektoren mit einer Gesamtfläche von 191 Quadratmetern und einer Leistung von circa 80 Kilowatt werden im Jahr circa 58.000 Kilowattstunden Wärme produzieren; Foto BVB

## Mieter profitieren von Eigenstrom-Modell

Da das BHKW vergleichsweise klein ausgelegt ist, gehen die Planer davon aus, dass es das ganze Jahr über betrieben werden kann und effizient umweltfreundlichen Strom erzeugt. Der BHKW-Strom wird den Mietern des Mehrfamilienhaus-Ensembles direkt - ohne Umwege über das öffentliche Netz - kostengünstig zur Verfügung gestellt. Neben dem Entfall von Netzentgelten und Abgaben bietet das Mieterstrom-Modell außerdem den Vorteil steuerlicher Vergünstigungen. Alle Komponenten fließen in die Preisgestaltung des Mieterstroms ein. So zahlen Mieter in der Emmendinger Straße für den BHKW-Strom im Vergleich zu den bisherigen Stromkosten einen um zwei Euro reduzierten monatlichen Grundpreis sowie einen um zwei Cent reduzierten Arbeitspreis je Kilowattstunde. Dies macht bei einem Jahresverbrauch von 2.500 Kilowattstunden eine Kostenersparnis von 74 Euro aus. Seit dem 1. Juli 2015 bezieht ein Großteil der Mieterhaushalte in der Emmendinger Straße ihren Strom von der EVB (Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH), einer Tochtergesellschaft der Bauverein Breisgau eG und Badenova Wärmetochter Wärmeplus. Der nicht benötigte BHKW-Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist.

„Für den Bauverein,“ so Reinhard Disch, „hat das realisierte Energiekonzept in zweifacher Hinsicht Pilotcharakter. Einerseits durch den Einsatz großer solarthermischer Anlagen, welche die CO<sub>2</sub>-Emissionen in erheblichem Umfang reduzieren. Andererseits übernimmt unser Tochterunternehmen EVB neben dem bisherigen Energiemanagement für unsere Mieter erstmals die Aufgabe, den selbst erzeugten BHKW-Strom auch selbst zu veräußern. Im Hinblick auf die Energiewende sind kurze Wege und die Einsparungen von Netzkapazitäten unabdingbar. Mit dem neuen Mieterstrom-Modell tragen wir nicht nur zum Gelingen der Energiewende bei, wir lassen unsere Mieter auch von ihr profitieren.“

„Der Bauverein und Badenova“, so Klaus Preiser, Geschäftsführer Wärmeplus, „gehen mit diesem innovativen Energiekonzept gänzlich neue Wege und sind in dieser Konstellation Vorreiter in Freiburg. Mit diesem Pilotprojekt stellen wir uns der Energiewende und ihren Herausforderungen, dezentrale Energiekonzepte zu entwickeln.“

**Karina Mrowetz**

**Kostenersparnis von 74 Euro**



[www.bauverein-breisgau.de](http://www.bauverein-breisgau.de)

Gebäude / Umfeld

# Montabaur: Neues Wohnprojekt im „Quartier Süd“ – BHB Bauwert startet Revitalisierung von vier Kasernengebäuden

Die BHB Bauwert Holding GmbH, Wiesbaden/ Baden-Baden, hat in Montabaur/Westerwald im Rahmen eines großen Konversionsprojekts die Revitalisierung von insgesamt vier Gebäuden der ehemaligen Westerwaldkaserne zu rund 150 hochwertigen Wohnungen gestartet. Die Einheiten, die Bestandsgebäude mit Neubau kombinieren, entstehen im sogenannten „Quartier Süd“ in zentraler, citynaher Lage der wirtschaftsstarken Westerwald-Stadt. Das Gesamtverkaufsvolumen aller Wohnungen beträgt rund 40 Millionen Euro.



Konversion: Entwicklung von rund 150 Wohnungen mit 40 Millionen Euro Verkaufsvolumen; Bild BHB Bauwert

Die Bau- und Sanierungsarbeiten am ersten Haus – der „Villa Verde“ – beginnen bereits im Februar 2016. Im Rahmen einer Vertriebsaufaktveranstaltung im Schloss Montabaur hat BHB Bauwert am 30. September bereits mit der Vermarktung dieses ersten Hauses begonnen. Uwe Birk, geschäftsführender Gesellschafter der BHB Bauwert: „Mit unserem neuesten Solar@Home-Projekt entwickeln wir in Montabaur wegweisenden Wohnraum in zentraler Lage, der sich durch moderne Grundrisse, attraktive Raumhöhen und interessante Abschreibungsmöglichkeiten auszeichnet. Das Quartier Süd wird künftig zu den besten Wohnlagen Montabaurs gehören und verbindet Wohnen mit Arbeiten und Shopping.“ Die Kaufverträge für die Häuser III und IV wurden kürzlich geschlossen.

Die Gesamtfertigstellung aller vier Häuser wird zum 4. Quartal 2017 angestrebt – die einzelnen Abschnitte werden aber zum Teil bereits früher fertig gestellt. So soll das erste Haus „Villa Verde“ (Staufenbergallee 20/20 a) bereits im 2. Quartal 2017 bezugsfertig sein. Neben der Sanierung der Kasernengebäude nach KfW-Effizienzhaus 70 Standard (EnEV/2014) entstehen jeweils auch Gebäudeteile im Neubau nach KfW-Effizienzhaus 55 Standard (EnEV/2014). Die Ein- bis Vierzimmer-Wohnungen mit Wohnflächen ab 30 bis ca. 150 qm zeichnen sich durch eine hochwertige Ausstattung aus: Fußbodenheizung, Mehrschichtparkett, Feinsteinzeugfliesen, barrierefreie Echtglasduschen und Fenster mit Dreifachverglasung gehören ebenso zum Standard wie eine nachhaltige Energieversorgung mit Pelletheizungsanlage und Warmwasser durch Solarkollektoren. Jede Einheit ist mit Balkon oder Terrasse ausgestattet. Außerdem bieten die Wohnungen attraktive Steuervorteile sowie zinsgünstige KfW-Darlehen bzw. Investitionszuschüsse. Erworben werden können sie ab 3.250 Euro pro Quadratmeter – Stell- bzw. Tiefgaragenplätze kosten 4.900 bzw. 22.500 Euro.

BHB Bauwert gehört zu den führenden Entwicklern von Konversions- und Denkmalschutzprojekten in Deutschland und hat bis heute bereits über 1.700 Wohneinheiten in den Bundesländern Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg und Hessen realisiert – von Lahr im Schwarzwald über Hanau bis nach Bad Kreuznach. Das Unternehmen sitzt in Wiesbaden und Baden-Baden und beschäftigt 20 Spezialisten aus den Bereichen Entwicklung und Vermarktung von Wohnimmobilien.

Die ersten 41 Wohneinheiten der „Villa Verde“ sind ab sofort in der Vermarktung. Als nächstes folgt der zweite Bauabschnitt „Villa Eden“ (Stauffenbergallee 22/22 a). Die Entwicklung des dritten und vierten Kasernengebäudes wird nun vorbereitet.

Wohnungen mit Wohnflächen ab 30 bis ca. 150 qm



Hohe Wohnqualität im schönen Westerwald. Eine Pelletheizung versorgt die Wohnungen mit kostengünstiger Wärme. Die Fußbodenheizung in allen Wohnräumen sorgt für ein angenehmes, behagliches Raumklima.  
Bild: BHB

## Lebenswerter Zukunftsstandort

Uwe Birk: „In Montabaur verbinden sich Elemente einer malerischen Altstadt mit der Power eines hochkarätigen Wirtschaftsstandorts. Wir sehen die Westerwaldstadt deshalb als Zukunftsstandort mit guten Wachstumsaussichten und nachhaltigem Bedarf an hochwertigem Wohnraum. Deshalb investieren wir stark in den Standort und werden das ‚Quartier Süd‘ um 150 attraktive Wohneinheiten bereichern.“ Das Areal am südlichen Rand der Innenstadt von Montabaur ist derzeit eines von Deutschlands interessantesten städtebaulichen Entwicklungsprojekten. Es verbindet auf dem 40 Hektar großen Gelände der ehemaligen Kaserne modernen Wohnraum mit Gewerbe und Shopping- Möglichkeiten zu einem lebenswerten Viertel für Hunderte Bewohner. Erst im Sommer wurde beispielsweise mit dem Bau eines Büro- und Dienstleistungsgebäudes begonnen und ein Edeka-Markt als Nahversorgungsanlaufstelle eröffnet.

Catherine Gärtner

MAINZER IMMOBILIEN TAG  
Building Information Modeling  
MIT  
2015  
06.11.2015 06.11.2015  
11.2015 07.11.2015  
2015. 06.11.  
HTTP://M-I-T.HS-MAINZ.DE

Führung / Kommunikation

# Vonovia setzt auch in Zukunft auf eigenen Nachwuchs - 160 neue Auszubildende haben jetzt ihre berufliche Laufbahn gestartet

Der bisher größte Ausbildungsjahrgang startete in diesem Jahr seine berufliche Laufbahn bei Vonovia. Bundesweit haben insgesamt 163 junge Leute ihre Ausbildung bei Vonovia begonnen - darunter über 100 handwerkliche Azubis.

Der Auftakt der so genannten Welcome-Days fand für die neuen Auszubildenden in Bochum, Mülheim, Essen und Dresden statt. Auch Vorstandsvorsitzender Rolf Buch war zum Ausbildungsstart der neuen Auszubildenden gekommen und hieß sie im Unternehmen willkommen. „Ich wünsche Ihnen einen tollen Start ins Berufsleben. Ich möchte Sie gleichzeitig ermuntern, sich aktiv in unser Unternehmen einzubringen. Zeigen Sie, was Sie können“, so Buch.

Besonders erfreulich in diesem Jahr: Auch im handwerklichen Bereich bleibt der Konzern seinem Motto treu und setzt weiterhin gezielt auf den Nachwuchs aus den eigenen Reihen. In diesem Jahr starten über 100 junge Menschen eine Ausbildung im Handwerk. „Um den zukünftigen Herausforderungen optimal zu begegnen, benötigen wir engagierte und gut ausgebildete Fachkräfte“, erklärte Heinz Scheve, Geschäftsführer der Deutschen TGS, die Handwerkerorganisation der Vonovia SE.

Bereits in den ersten Wochen starten die Vonovia-Auszubildenden direkt durch. Sie lernen ihre ersten Einsatzstationen kennen, übernehmen erste Aufgaben und erhalten verschiedene Schulungen und Seminare. EDV- und Arbeitssicherheitsschulungen stehen hierbei genauso auf dem Programm wie die Themen Kundenorientierung, Präsentationstechniken und Projektmanagement. Sich in den Arbeitsalltag einbringen und Gelerntes frühzeitig praktisch anwenden zu dürfen, wird in der Ausbildung groß geschrieben. Zusätzliche Azubi-Projekte fördern das soziale Engagement und Verantwortungsbewusstsein.

Vonovia bildet bundesweit, an 18 Standorten, aktuell rund 350 junge Menschen im gewerblichen und kaufmännischen Bereich aus. Gut ausgebildete Mitarbeiter sind wichtig für die künftige Unternehmensentwicklung. Mit diesem breiten Spektrum an Ausbildungsplätzen will Vonovia auch zukünftig seinen Bedarf an Fachkräften vorrausschauend planen. Vonovia bietet ein breites Spektrum an Aus- und Arbeitsplätzen. Neben den kaufmännischen Ausbildungsberufen Immobilienkaufmann/-frau, Kaufmann/-frau für Büromanagement und Personaldienstleistungskaufmann/-frau bietet Vonovia auch Ausbildungsplätze als Fachinformatiker/-in und IT-Systemkaufmann/-frau an. Darüber hinaus werden verschiedene duale Studiengänge angeboten. Optimale Karrierechancen bietet außerdem der Einstieg ins Handwerk. Aktuell bietet Vonovia (Deutsche TGS) Ausbildungsplätze als Anlagenmechaniker/-in (Sanitär-, Heizungs-, Klimatechnik), Elektroniker/-in (Energie- u. Gebäudetechnik), Dachdecker/-in, Fliesenleger/in und Maler/-in und Lackierer/-in, Gärtner/innen, Gartenbauwerker/innen und Gebäudereiniger/innen.

Nachwuchs aus den eigenen Reihen

Auch verschiedene duale Studiengänge werden angeboten

## Für das Ausbildungsjahr 2016 hat das Auswahlverfahren bereits begonnen.

Aber neben der Ausbildung wird bei Vonovia den Mitarbeitern auch die Chance zur Weiterbildung gegeben. Bestes Beispiel hierfür Anna Ostrouchow - Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW hat die Vonovia-Mitarbeiterin Anna Ostrouchow als eine der besten Immobilienökonominen ausgezeichnet. Die Teamleiterin im Zentralen Kundenservice des Unternehmens erhielt die Auszeichnung für ihre Abschlussarbeit „Gentrification oder Incumbent Upgrading? – Ein Vergleich des Hamburger Stadtteils St. Pauli mit dem Gängeviertel“.

In ihrer Arbeit, die sie an der EBZ Business School im Studiengang Bachelor of Arts Real Estate verfasst hat, beschäftigt sich Ostrouchow mit dem Strukturwandel großstädtischer Viertel angesichts der Verknappung des Angebotes an günstigem Wohnraum. „Dieses hochkomplexe Thema von großer gesellschaftspolitischer Bedeutung zeigt, wie praxisnah die Fort- und Weiterbildung in unserem Unternehmen ist“, erläutert der Personalleiter der Vonovia, Volker Siekermann. Er gratulierte Anna Ostrouchow im Namen des Unternehmens zu ihrer außergewöhnlichen Leistung. „Das Thema Stadtentwicklung hat mich schon während meines Studiums immer besonders beschäftigt. Zum Beispiel die Frage, welchen Einfluss die Bevölkerungsentwicklung auf Stadtteile und Siedlungen hat“, sagt Anna Ostrouchow.

Nähere Informationen unter [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)

red

## Über Vonovia

Die Vonovia SE ist Deutschlands führendes Wohnungsunternehmen. Heute besitzt und verwaltet Vonovia rund 370.000 Wohnungen in attraktiven Städten und Regionen in Deutschland. Vonovia stellt dabei als modernes Dienstleistungsunternehmen die Kundenorientierung und Zufriedenheit seiner Mieter in den Mittelpunkt. Ihnen ein bezahlbares, attraktives und lebenswertes Zuhause zu bieten, bildet die Voraussetzung für eine nachhaltig erfolgreiche Unternehmensentwicklung.

Die Wohnungen von Vonovia befinden sich in zusammenhängenden Siedlungen, verteilt auf etwa 700 Standorte in Deutschland. An allen kümmern sich Objektbetreuer und die unternehmenseigene Handwerkerorganisation um die Anliegen der Mieter. Diese Kundennähe sichert einen bedarfsgerechten, schnellen und zuverlässigen Service.

Vonovia investiert nachhaltig in Instandhaltung, Modernisierung und den altersgerechten Umbau seiner Gebäude. Vor Ort unterstützt das Unternehmen zudem in Kooperationen auch soziale und kulturelle Projekte, die das nachbarliche Gemeinschaftsleben bereichern. Seit 2013 ist das in Bochum ansässige Unternehmen börsennotiert. Vonovia beschäftigt rund 5.900 Mitarbeiter.



Wir bringen gute Zahlen zum Glänzen.

Geschäftsberichte, Nachhaltigkeitsberichte, Pressearbeit

Tel. 0541 800493-0  
[www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

**STOLPUNDFRIENDS**  
Marketing for die Wohnungswirtschaft | Seit 1989

Führung / Kommunikation

# Betriebsausflug stärkt den Zusammenhalt unter den Mitarbeitern. Es kann sich steuerlich lohnen, die Reise mit Fortbildungsprogramm zu verknüpfen.

Mit einem Betriebsfest wollen Unternehmen Mitarbeitern etwas Besonderes bieten. Hoch im Kurs stehen Betriebsausflüge mit einem vielseitigen Veranstaltungsprogramm, möglicherweise auch mit Übernachtung. Doch zieht der Fiskus für Betriebsveranstaltungen strenge Grenzen. Zweimal jährlich dürfen Firmen pro Mitarbeiter bis zu 110 Euro brutto steuer- und sozialabgabenfrei ausgeben. Dieser Betrag ist bei ausgedehnten Betriebsausflügen schnell ausgeschöpft. Unternehmen können den Betriebsausflug auch mit einer Bildungsmaßnahme kombinieren, sagt die Wirtschaftskanzlei WWS in Mönchengladbach. So können Firmen die steuerlichen Abzugsmöglichkeiten erweitern.

Neue gesetzliche Vorgaben schränken den bisherigen Spielraum ein. „Seit Anfang 2015 wird der steuer- und abgabenfreie Höchstbetrag bei Betriebsevents wesentlich schneller erreicht als bisher“, betont Torsten Lambertz, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater der WWS. Durch das Zollkodex-Anpassungsgesetz wird aus der ehemaligen Freigrenze von 110 Euro pro Mitarbeiter ein Freibetrag. Mit der begrifflichen Änderung gehen weitreichende Konsequenzen einher. Nunmehr gelten nur noch die Kosten über dem Freibetrag als steuer- und sozialabgabenpflichtiger Arbeitslohn. Doch müssen entgegen der Ansicht des Bundesfinanzhofs (Az. VI R 94/10; Az. VI R 7/11) fortan alle Aufwendungen auf die Teilnehmer umgelegt werden. Dazu zählen etwa die Kosten für den äußeren Rahmen wie die Saalmiete und das Honorar für den Veranstalter. Ausgenommen sind interne Kosten wie etwa Lohnkosten für die Eventorganisation in Eigenregie. Zudem schreibt das Gesetz vor, dass der auf Begleitpersonen entfallende Anteil an den Gesamtkosten dem Arbeitnehmer zuzurechnen ist.

Alternative Gestaltungsmodelle für Betriebsfeiern gewinnen an Bedeutung. Denkbar ist, den Ausflug um eine betrieblich notwendige Fortbildung zu ergänzen. In Frage kommen dafür Seminare, die fachliche oder soziale Kompetenzen vermitteln. Dies können etwa Sprach- und IT-Kurse oder Maßnahmen zur Teamentwicklung sein. Steuerlich handelt es sich dabei um so genannte „gemischte Veranstaltungen.“ Die Konsequenz: Gemeinsame Kosten wie Fahrt- oder Übernachtungskosten lassen sich teilweise auf die Fortbildung umlegen. Dies ermöglicht Firmen einen größeren finanziellen Puffer für die Betriebsveranstaltung innerhalb des erlaubten Freibetrags.

Gemischte Veranstaltungen wecken naturgemäß schnell das Misstrauen der Finanzbehörden. Firmen sollten die Fortbildungsmaßnahme plausibel darlegen und den betrieblichen Nutzen ausführlich erläutern. „Unternehmen sollten die Kosten für die Betriebsveranstaltung und die Fortbildung detailliert dokumentieren und möglichst eindeutig zuordnen“, rät WWS-Experte Lambertz. „Dies lässt sich am besten durch separate Rechnungen für die einzelnen Veranstaltungskomponenten gewährleisten“. Lassen sich Aufwendungen wie etwa Reisekosten nicht eindeutig dem Betriebsausflug oder der Fortbildung zuordnen, können Firmen sie auf die einzelnen Parts aufteilen. Maßgeblich ist dabei laut Grundsatzurteil des Bundesfinanzhofs (Az. GrS 1/06) der jeweilige Zeitanteil der einzelnen Programmpunkte.

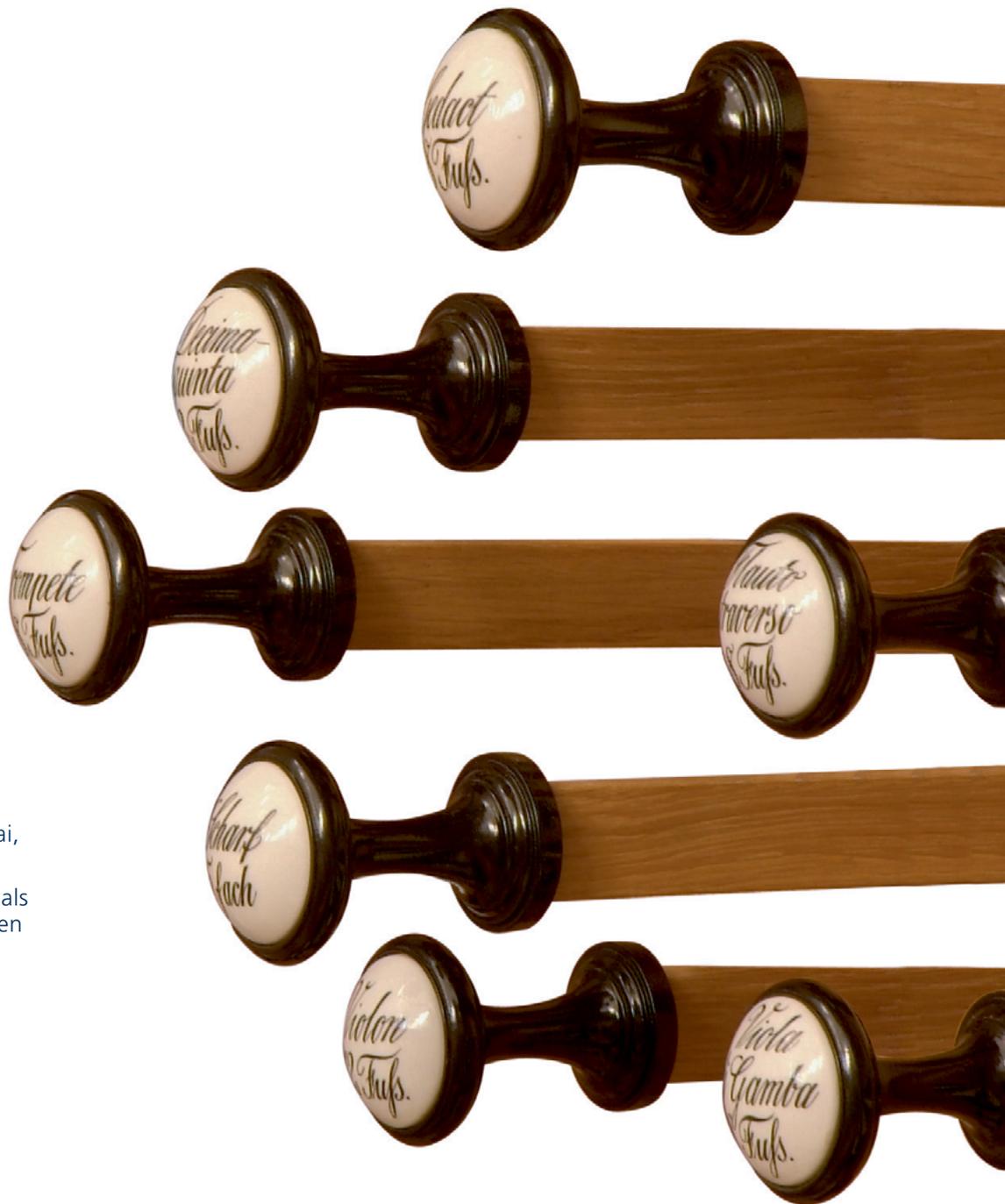
Doch Vorsicht: Steuerlich begünstigt sind nur Betriebsausflüge, die allen Mitarbeitern offen stehen. Nur in Ausnahmefällen ist ein begrenzter Teilnehmerkreis erlaubt, etwa wenn Abteilungen einen Ausflug durchführen. „Veranstaltungen für einen eingeschränkten Teilnehmerkreis dürfen bestimmte Arbeitnehmergruppen nicht bevorzugen“, betont WWS-Experte Lambertz. „Ansonsten gelten sie nicht als Betriebsveranstaltung im steuerlichen Sinne.“ Für alle Aufwendungen werden dann Steuern und Sozialabgaben fällig. Unternehmen sollten die Gestaltungsoptionen für Betriebsausflüge mit ihrem steuerlichen Berater durchsprechen. Arbeit und Vergnügen lassen sich kombinieren, sollten aber strikt getrennt werden. So realisieren Unternehmen einen gelungenen Betriebsausflug ohne steuerliche Überraschungen.

## Über die WWS-Gruppe:

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

WWS Wirtz

# 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](http://www.denkmalschutz.de)

Führung / Kommunikation

## Treffpunkt für Mitarbeiter – Neue Lübecker fördert den Dialog für Zwischendurch

Ende September war es endlich soweit und der NL-Treff öffnete mit einem kleinen Eröffnungs-Happening seine Türen. „Er ist ein Ort, an dem man zusammenkommt und seine Gedanken schweifen lassen kann, sozusagen für den Tapetenwechsel zwischendurch. Ein Ort an dem man kurz entspannen oder sich mit Kollegen treffen kann. An stressigen Tagen hilft es häufig schon, kurz mal an etwas ganz anderes zu denken, um bei einem schwierigen Thema voranzukommen. Neben einer kleinen Leihbücherei, die ins Leben gerufen wurde, zielt ein Plasmafernseher eine Wand, mehrere gemütliche Sitzmöglichkeiten stehen den Mitarbeitern ab sofort zur täglichen Nutzung zur Verfügung“, berichtet NL-Vorstand Dr. Uwe Heimbürge.



Änderung des Dialogs der Mitarbeiter; Foto Neue Lübecker

In erster Linie dient der Treff der Kommunikation der Mitarbeiter, denn besonders der Dialog fördert die Kreativität und Produktivität. Vor allem die Motivation erfährt durch diesen Treffpunkt eine wesentliche Steigerung. Gleichzeitig dient der Raum auch der Kinderbetreuung der Mitarbeiter und als Oase zum Spielen, Ruhen und Hausaufgaben machen.

red

### Über die Neue Lübecker

Mit 15.121 Wohnungen und über 17.000 Mitgliedern ist die NEUE LÜBECKER eine der größten Wohnungsbaugenossenschaften Norddeutschlands. Als Dienstleistungsgenossenschaft bietet sie ihren Mitgliedern moderne Qualitätswohnungen zu fairen Preisen und exzellenten Service. Neben dem Hauptsitz in Lübeck unterhält die NEUE LÜBECKER ServiceCenter und ServiceBüros in Ahrensburg, Crivitz, Elmshorn, Hagenow, Schwarzenbek und Schwerin.

Normen / Veranstaltungen

# Jetzt anmelden! Building Information Modeling (BIM) - Der Problemlöser? 6. Mainzer Immobilientag (MIT) am 6. 11.2015

„Building Information Modeling (BIM) - Der Problemlöser und nützlich für Immobilien?!“ ist das Thema des 6. Mainzer Immobilientag (MIT) . „Viele reden über BIM, wir bringen Licht ins Dunkel. Wir bieten Ihnen wieder ein branchenübergreifendes Informations- und Diskussionsforum. Wir laden Sie ein, mit führenden Köpfen aus Politik, Wohnungswirtschaft, Kirche, Öffentliche Hand, Industrie und Gewerbe, sowie Experten der Dienstleistungsunternehmen sind über BIM auszutauschen,“ so Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter, Initiator und Organisator des Mainzer Immobilientag (MIT).

➤

6

Mainzer  
Immobilientag

6.11.

HOCHSCHULE MAINZ  
HOLZSTRASSE 30, AULA

STADT DER WISSENSCHAFT 2015

HOCHSCHULE MAINZ  
STUDIENBEREICH BAU- UND IMMOBILIENMANAGEMENT /  
FACILITIESMANAGEMENT (BACHELOR)  
TECHNISCHES GEBÄUDEMANAGEMENT (MASTER)

Freitag, den 6.11.2015 ab 09:00 Uhr in der Aula der Hochschule Mainz,

55116 Mainz, Holzstraße 36

Ab 9:00 Uhr gibt es Sekt und Kaffee, um 9:30 Uhr beginnt das Programm.

**Das (vorläufige) Programm entnehmen Sie bitte dem Flyer,**

Zur Information und Reservierung des Mittagessens und Ihres Platzes an der Cocktailbar nutzen Sie bitte das Online-Anmelde-Formular unter <https://www.hs-mainz.de/technik/tagungen/6-mainzer-immobilientag/ihre-anmeldung/index.html>

**Sie helfen uns, wenn Sie den Frühbucherrabatt nutzen. Bei Interesse einer Zusammenarbeit sprechen Sie mich bitte direkt per E-Mail an.**

An der Cocktail-Bar und mit der Band Blech'n Wood sorgen wir für einen Ausklang und Übergang im Dialog mit den Teilnehmern, Referenten und Firmen. Ich freue mich, Sie ggf. auf unserer Veranstaltung begrüßen zu dürfen. -

Und nicht nur zu den Vorträgen: Gegen Abend feiern und ehren wir unsere Absolventen als die „frischgebackenen“ Alumnis mit Freunden und Verwandten sowie den „alten“ Alumnis. Wir tischen und spielen auf. Wenn Sie anschließend mit uns feiern wollen (Unkostengebühr), notieren Sie bitte dies bei der Anmeldung im Eingabefeld, wir informieren Sie ausführlich.

**Red.**

---

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

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

---

Führung / Kommunikation

# EBZ veranstaltet wieder das Energieforum West 2016! Wofür die ganze Mühe, Herr Leuchtmann?

Wohnungswirtschaft heute.: Herr Leuchtmann, im Januar 2015 mauserte sich die ehemalige Energiekonferenz des EBZ zum großen branchenübergreifenden Event mit zahlreichen Mitveranstaltern und Teilnehmern aus Handwerk, Industrie, Politik, Wirtschaft und Wissenschaft. Wofür die ganze Mühe?



Klaus Leuchtmann; Foto EBZ

Klaus Leuchtmann: Die Energiewende ist ein äußerst ambitioniertes Ziel. Die Situation ist komplex, nicht nur die Technologien sondern auch Akteure und Wertschöpfungsketten ändern sich. Ob Wohnungswirtschaft, Handwerk, Bauzulieferindustrie oder Energiewirtschaft – zahlreiche Branchen sind betroffen, und jede arbeitet an zukunftsweisenden Ideen und Innovationen. Aber meistens aus ihrer eigenen Perspektive heraus. Über die anderen Akteure und ihre Sorgen und Hoffnungen wissen sie oft wenig. Daran kann die Energiewende sogar scheitern. Deshalb braucht es unbedingt einen Raum des Austausches und der Vernetzung. Mit dem Energieforum West 2015 haben wir den Beteiligten eine Chance zum konstruktiven und interdisziplinären Austausch gegeben. Hier konnten die Parteien voneinander lernen, neue Prozesse anstoßen und sich verbünden, um gemeinsame Entwicklungen voranzutreiben. Das wir mit unserem Energieforum West den Bedarf erkannt haben, zeigen die Zahlen: 2.167 Veranstaltungsanmeldungen sind zum zweitägigen Kongress mit 18 einzelnen Veranstaltungen und 60 Referenten eingegangen.



**Damit Käufer und Mieter sich schon vor dem Einzug wohlfühlen.**

Exposés, Online-Vermarktung, Vermietungsförderung

Tel. 0541 800493-0  
[www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

**STOLPUNDFRIENDS**  
Marketing für die Wohnungswirtschaft | Seit 1988

## **Wohnungswirtschaft heute.: Das Energieforum West findet 2016 wieder statt. Kann man 2015 noch toppen und ist das ihr Ziel?**

Klaus Leuchtmann: In einem Jahr passiert viel: Im Januar nächsten Jahres möchten wir über die Fortschritte, die gemacht und Verabredungen, die dieses Jahr getroffen wurden, reden. Das Energieforum West 2016 bietet die Möglichkeit, die Prozesse und den Entwicklungsstand zu prüfen.

Weil das Gelingen der Energiewende von so vielen Branchen abhängt, ist es wichtig, dass sich auch andere dieser Veranstaltung anschließen. Dieses Jahr ist z.B. auch die Architektenkammer NRW als Mitveranstalter dabei. Wir freuen uns über Unterstützung von Seiten der Politik: Minister Michael Groschek hat erneut seine Teilnahme an der Podiumsdiskussion bestätigt. Neben dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW, ist auch das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk (MWEIMH NRW) sowie das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MKULNV) in Kooperation mit der EnergieAgentur NRW angefragt.

## **Wohnungswirtschaft heute.: Warum veranstaltet ein Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eine solche Veranstaltung? Welchen Nutzen haben Sie vom branchenübergreifenden Austausch?**

Klaus Leuchtmann: Es ist unsere Aufgabe, den immobilienwirtschaftlichen Nachwuchs auszubilden. Wir müssen also ohnehin Know-how in diesem Feld aufbauen und weiterentwickeln. Immerhin handelt es sich um ein zentrales Zukunftsthema der Branche.

Unsere EBZ Business School und unser Forschungsinstitut InWIS arbeiten an zahlreichen Forschungsprojekten. Während dieser Projekte haben wir gelernt, wie wichtige der branchenübergreifende Dialog und der Transfer von Forschungsergebnissen ist. Und die Führungskräfte der Branche erwarten von uns zu Recht, dass wir für die Tagungsangebote entwickeln. Wir sind hier mitten in unserem Kerngeschäft.

**Herr Leuchtmann vielen Dank für das Gespräch**

---

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

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

---

Führung / Kommunikation

# Wohnung plus Servicepaket?

## Till Schmiedeknecht erklärt warum!

Die Zahl der kleinen Haushalte wächst. Die Immobilienwirtschaft hat das durchaus erkannt und reagiert auf den damit einhergehenden Bedarfszuwachs mit größerer Neubauaktivität – vor allem bei kleineren Wohnungen. Allein die Quantität der Wohnungen zu steigern ist jedoch nicht die einzige Konsequenz, die man aus dieser Entwicklung ziehen sollte. Wollen Wohnungsunternehmen tatsächlich von der stärkeren Nachfrage nach Wohnraum für Ein- und Zweipersonenhaushalte profitieren, sollte sich auch an der Qualität des Wohnungsangebots einiges ändern. Denn die Ansprüche, die an den Wohnraum gestellt werden, sind ebenfalls nicht mehr dieselben. Leistungen, die früher häufiger innerhalb der Familie erbracht wurden, sollen nun von wohnungsnahen Dienstleistern übernommen werden. Kochen, Reinigung, Wäsche- oder Einkaufsservices – künftig wird für die Attraktivität einer Wohnung entscheidend sein, ob mit der Anmietung auch solche Dienstleistungen optional dazu gebucht werden können. Wohnungsunternehmen sollten dies schon heute bei Investitionen sowie bei der Planung von Neu- und Umbaumaßnahmen berücksichtigen.

### Trend zur Singularisierung



Till Schmiedeknecht; Foto BGP Asset Management GmbH

Zurzeit leben rund 40 Prozent aller Deutschen alleine, 34 Prozent in einem Zweipersonenhaushalt. Es wird erwartet, dass sich der Trend zur sogenannten Singularisierung auch in den nächsten Jahren fortsetzen wird. Dies wird von vielen Faktoren begünstigt. Zum einen hat sich die Einstellung gegenüber Ehe und Familie gewandelt, sodass es im Vergleich zu früher mehr Singles, Partnerschaften mit separater Haushaltsführung, kinderlose Haushalte und alleinerziehende Elternteile gibt. Zum anderen bewohnen auch immer mehr Senioren ihre Wohnung alleine. Gerade im Alter sind alleinlebende Menschen im Alltag auf Unterstützung und Hilfe durch Dritte angewiesen, beispielsweise für die pflegerische Versorgung.

Unterstützung und Hilfe durch Dritte

Auch die Akademisierung trägt dazu bei, dass sich die Zahl der kleinen Haushalte erhöht. Im Wintersemester 2014/2015 waren laut Statistischem Bundesamt 2,7 Millionen Studenten an einer Hochschule oder Fachhochschule eingeschrieben – rund eine Million mehr als noch im Jahr 2000. Auch Studierende haben spezifische Servicewünsche, die sie an ihre Bleibe stellen. Zum Beispiel begrüßen sie einen lokalen Ansprechpartner in der meist fremden Stadt, eine klare und flexible Vertragsgestaltung so-

wie die Möglichkeit zur Internetnutzung und zum Wäschewaschen, ohne sich selbst entsprechende Dienstleister bzw. Geräte besorgen zu müssen.

## Immer wichtiger: Haushaltsnahe Dienstleistungen

Menschen, die alleine leben, haben in den meisten Fällen niemanden, der ihnen Aufgaben des alltäglichen Lebens abnimmt. Aus diesem Grund bedeutet es für sie eine immense Zeitersparnis, wenn Tätigkeiten wie Einkaufen, Kinderbetreuung oder Wäschewaschen an externe Dienstleister abgegeben werden können, die sich in kurzer Entfernung zur eigenen Wohnung befinden. Vermieter und Asset Manager sollten deshalb aktiv für eine Verknüpfung von gewerblichen Flächen und Wohnflächen sorgen und so einen regelrechten Dienstleistungspool anbieten. Auch die partielle Umnutzung von Gewerbeimmobilien eignet sich gut dazu, einen effektiven Mix aus Wohn- und Gewerbeflächen anbieten zu können. Die Kunst dabei ist es, Gewerbeflächen in einem Objekt so zu belegen, dass die Synergieeffekte zwischen den Wohnungs- und Gewerbeflächen möglichst groß sind. Die Zufriedenheit der Mieter steigt und damit die Attraktivität der Wohnimmobilie sowie das Mietpotenzial. Das beste Preis-Leistungs-Verhältnis bei wohnungsnahen Dienstleistungen bieten spezialisierte Anbieter.

## Vermieten als Service

Der Anspruch, den Mieter an das Wohnen stellen werden, wird sich in Zukunft demnach weiter ausdifferenzieren, sodass sich die klaren Grenzen zwischen Wohnungen, Wohnheimen und Hotels zunehmend auflösen werden. Und damit auch die Rolle des Vermieters: Anders wie bisher wird er in Zukunft nicht nur die nackte Wohnung vermieten, sondern dem Mieter in seinen zusätzlichen Bedürfnissen unterstützen. Da diese von Mieter zu Mieter stark variieren können, ist ein vom Vermieter fixierter Service nicht zielführend. Anstatt dem Mieter per Vertrag standardisierte Leistungen vorzulegen, sollte der Vermieter durch gezielte Ansprache und Auswahl von Dienstleistern ein Angebot vor Ort schaffen, das sich an der Nachfrage der Mieter und der Positionierung der Immobilie orientiert. Den Mietern steht es dann frei, das Dienstleistungsangebot zu nutzen und sie sind nicht dazu verpflichtet wie es der Fall wäre, wenn die Dienstleistungen im Mietvertrag festgesetzt wären. Darüber hinaus können auch möblierte Wohnungen, Pauschalmietverträge sowie Mietverträge auf Zeit angeboten werden, bei denen neben der Wohnung auch der Internetzugang zur „sofortigen“ Nutzung vereinbart wird.

Insgesamt wird es wichtiger, ein adäquates soziales Umfeld zu schaffen. Das Revival des Concierge deutet übrigens in diese Richtung. Er unterstützt Mieter nicht nur bei kleineren Aufgaben und sorgt für eine Zugangskontrolle. Gerade in größeren Wohnanlagen sorgt der Concierge als persönlicher Kontaktpunkt auch für eine erhebliche Verbesserung des Wohnumfelds.

Auswahl von Dienstleistern statt per Vertrag standardisierte Leistungen

## Die Erwartung an Vermieter steigt

Das Wohnungsangebot und das dazugehörige Dienstleistungspaket müssen den Anforderungen der Mieter und der Positionierung der Immobilie entsprechen. Die Differenzierung und stärkere Einbindung von Dienstleistern ist naturgemäß mit einem höheren Aufwand verbunden. Wohnungsunternehmen müssen über einen entsprechenden Einblick in die jeweiligen Märkte und Branchen und deren Anforderungen verfügen. Doch der Aufwand lohnt sich, da sich dadurch die Wettbewerbsfähigkeit des jeweiligen Wohnungsunternehmens erheblich erhöht.

**Till Schmiedeknecht**

Geschäftsführer der BGP Asset Management GmbH



WOHNEN IST EIN MENSCHENRECHT

Führung / Kommunikation

# ANGA-Studie: Orts- und zeitunabhängige TV-Nutzung als Haupttrend: Over the Top, Video on Demand, TV Everywhere, Second Screen, Pay TV und HD treiben den Konsum

Der Wandel der Mediennutzung ist offensichtlich: Mit der wachsenden technischen Leistungsfähigkeit verschwimmen die Nutzungsgrenzen zwischen Rundfunk und Internet sowie zwischen linearem und zeitversetztem Fernsehen und Abrufdiensten. Neue Verbreitungswege, Plattformen und Endgeräte treiben den künftigen Medienkonsum. Das bestätigt eine aktuelle Studie, des Verbandes Deutscher Kabelnetzbetreiber (ANGA)



Die Studie „Medienkonsum der Zukunft“ steht auf der Website der ANGA ([www.anga.de](http://www.anga.de)) zum Download bereit; Foto ANGA

Thomas Braun, Präsident der ANGA: „Die Digitalisierung ist für das Kabel eine Erfolgsgeschichte. Immer mehr Kunden nutzen digitales Kabel-TV oder buchen Festplattenrekorder, HD- und Pay-TV-Pakete. Zusätzlich wecken neue, onlinebasierte Angebote beim Kunden einen Bedarf nach personalisierten und individualisierten Diensten. Diese Nachfrage werden wir zukünftig gern bedienen.“

Um die aktuellen Trends im Medienkonsum zu erfassen und deren Bedeutung für die Kabelnetzbetreiber zu analysieren, hat die ANGA die Strategieberatung Goldmedia mit der Erstellung der Studie „Medienkonsum der Zukunft“ beauftragt. Basierend auf einer repräsentativen Online-Befragung identifiziert die Studie fünf Trends des zukünftigen Medienkonsums:

- Die Zuschauer lösen sich zunehmend vom linearen Programmschema des klassischen Fernsehens und gestalten ihren Medienkonsum unabhängig von Ort und Zeit. Dies geschieht insbesondere durch die Aufzeichnung von Fernsehinhalten auf digitalen Festplattenrekordern, die 43 Prozent der Befragten nutzen.

- Die Zuwächse bei internetbasierten Streamingdiensten und Videoportalen sind erheblich: Bereits 40 Prozent der Befragten haben ein Konto bei einem Video on Demand-Anbieter, vor einem Jahr waren es noch rund 20 Prozent.
- Mit TV Everywhere-Lösungen wird das Bewegtbild auf allen Endgeräten verfügbar: 56 Prozent der Befragten geben an, dass sie TV-Sendungen und Videos auch auf Smartphone, Tablet oder Laptop anschauen.
- Mit der Verbreitung mobiler, internetfähiger Geräte wächst die parallele Nutzung von TV und Internet: So nutzen 56 Prozent der Befragten häufig ein internetfähiges Endgerät (Second Screen) parallel zum laufenden Fernsehprogramm (First Screen).
- Das Interesse an Pay TV und HD steigt: Pay TV-Angebote gehören zu den am stärksten nachgefragten Fernsehangeboten von Kabelnetzbetreibern, für Free TV-Sender in HD-Qualität interessieren sich 46 Prozent der Befragten.

Diese Trends steigern die Nachfrage nach leistungsstarken Internetverbindungen sowie hochauflösenden Fernsehbildern und fordern von den Netzbetreibern einen konsequenten Ausbau der Netze. Die Leistungsfähigkeit der Kabelnetze ist bereits auf einem sehr hohen Niveau; neue Technologien wie DOCSIS 3.1 bieten künftig Bandbreiten im Gigabit-Bereich. Dazu Thomas Braun: „Kabelnetzbetreiber investieren laufend in den Ausbau ihrer Netze und sind daher technisch gut aufgestellt für die neuen Anforderungen. Um diese Investitionen auch künftig möglich zu machen, bedarf es allerdings gleicher Wettbewerbsbedingungen für netzbasierte und onlinebasierte Dienste. Unter anderem muss den Netzbetreibern der Rechteerwerb für neue digitale TV-Funktionalitäten deutlich erleichtert werden, damit sie im Wettbewerb vergleichbare Angebote machen können.“

Neue Technologien wie DOCSIS 3.1 bieten künftig Bandbreiten im Gigabit-Bereich

Jenny Friedsam



**LED'S CHANGE THE WORLD**

**HIER CLICKEN**  
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](http://www.leds-change-the-world.com)

**LED'S CHANGE**

**THE WORLD**

Führung / Kommunikation

# meravis baut Konzern zur Holding um. Konzernergebnis 2014: Umsatz zum 3. Mal in Folge über 100 Mio. Euro

meravis, Wohnungsbau- und Immobiliengesellschaft mit Sitz in Hannover und Hamburg, schließt seine konzerninterne Neuausrichtung in 2015 mit einem Rechtsform-Wechsel ab: Die Immobilien-Gruppe agiert künftig als Holding. Unter dem Dach des Konzerns, der von der ehemaligen Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft, heute meravis, als Muttergesellschaft geführt wird, firmieren zukünftig fünf Tochtergesellschaften für die Wohnungsverwaltung in Hamburg sowie für das standortübergreifende Bauträger- und Bauservice-Geschäft und für die Verwaltung von Fremd- und Gewerbeimmobilien.



Hintergrund der strategischen Unternehmensausrichtung ist die seit 2009 fokussierte Entwicklung von einem klassischen Wohnungsunternehmen hin zu einer dienstleistungsorientierten Wohnungs- und Immobiliengesellschaft. meravis Geschäftsführer Matthias Herter: „Unsere Neuausrichtung ist nahezu abgeschlossen. Wir werden Ende 2015 als Holding so breit aufgestellt sein, das wir alle Themen einer Wohnungs- und Immobiliengesellschaft bespielen können. meravis ist dann neben einem klassischen Wohnungsbauunternehmen, das Wohnungen managt, auch ein Dienstleister, der aufgrund langjähriger Marktkenntnis gute Immobilienprojekte am Markt platzieren kann.“



[http://www.meravis.de/fileadmin/files/privatkunden/downloads/MERAVIS\\_Geschaeftsbericht\\_2014\\_web\\_sRGB.pdf](http://www.meravis.de/fileadmin/files/privatkunden/downloads/MERAVIS_Geschaeftsbericht_2014_web_sRGB.pdf)

## Positives Konzernergebnis 2014

Der seit dem Zukauf der Hamburger DAWAG Deutsche Angestellten-Wohnungsbau-Aktiengesellschaft im Jahr 2009 betriebene, konsequente Konzernum- und -ausbau hat in den vergangenen Jahren zu einem positiven Konzernergebnis von meravis beigetragen. Das Unternehmen erzielte im Jahr 2014 einen Rekordumsatz von 111,5 Mio. Euro. Es war das dritte Ergebnis in Folge, das die 100 Mio. Euro-Grenze überschritt. Das Vorsteuerergebnis lag bei zwölf Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote beträgt rund 23 Prozent.

Die im Konzern erzielten Mietumsätze betragen 86 Mio. Euro, wobei die durchschnittliche Wohnungsmiete im Bereich des sogenannten bezahlbaren Wohnens liegt – in den Teilmärkten pendeln sich die Mieten um den Mittelwert des Mietspiegels ein. Die Leerstandsquote im Konzern beträgt ein Prozent; die Fluktuation liegt mit 9,4 Prozent im Branchendurchschnitt. In die Instandhaltung und Modernisierung der Bestände investiert meravis im Durchschnitt 20 Euro pro Quadratmeter und Jahr.

**Eigenkapitalquote beträgt rund 23 Prozent**

## Ausblick 2015/2016

Mit Blick auf das laufende Geschäftsjahr und auf das Jahr 2016 plant meravis eine gesunde Weiterentwicklung der Tochterunternehmen vor dem Hintergrund einer soliden Wachstumsstrategie. Matthias Herter: „Wir werden mit der meravis Bauträger GmbH mit Sitz in Hamburg vor allem das Bauträgergeschäft, das aktuell seinen Hauptmarkt in Hannover hat, weiter ausbauen und verstärken den Teilmarkt Hamburg in den Fokus rücken. Hier haben wir in den vergangenen Jahren bereits Fuß gefasst und eine reine Verkaufsleistung von rund 50 Mio. Euro in 2014 erzielt – ein positiver Indikator für die nächsten Geschäftsjahre.“

Geplant ist zudem die Expansion der Portfolios in den Wohnungsgesellschaften mit einer Konzentration auf die Städte Hannover, Hamburg und Berlin.

**Hannover, Hamburg und Berlin im Fokus**

**Thordis Eckhardt**

## Über meravis

Die meravis Immobiliengruppe mit Sitz in Hannover und Hamburg ist ein auf Norddeutschland fokussierter Immobiliendienstleister mit den Geschäftsfeldern Bestandsmanagement, Verwaltung, Entwicklung und Verkauf von Immobilien. Die Firmengruppe betreut rund 13.000 eigene und 1.000 fremde Wohn- und Gewerbeeinheiten. Als Entwickler von Wohnungsbauprojekten hat sie mehr als 23.000 WE realisiert. Der Immobilienbestand der Gruppe konzentriert sich auf die Standorte Hamburg und Hannover sowie auf das Land Nordrhein-Westfalen, in denen meravis eigene Geschäftsstellen unterhält.

Das im Jahre 1949 gegründete Unternehmen wird von den Geschäftsführern Matthias Herter (Vorsitzender) und Ralf Traupe geführt und beschäftigt mehr als 200 Mitarbeiter. Gesellschafter des Unternehmens ist der Sozialverband Deutschland e. V. mit Sitz in Berlin.



**Damit Käufer und Mieter sich schon vor dem Einzug wohlfühlen.**

Exposés, Online-Vermarktung, Vermietungsförderung

Tel. 0541 800493-0  
www.stolpundfriends.de

**STOLPUNDFRIENDS**  
Marketing für die Wohnungswirtschaft | Seit 1988

Führung / Kommunikation

# Meravis hat sich neu aufgestellt.

## Vier neue Deals in diesem Jahr. Rekordergebnis 2014.

### Wo geht es hin, Herr Herter?

Neuaufstellung: Konzern ab Herbst 2015 unter Holdingstruktur - Ausgliederung von fünf Geschäftsbereichen in Tochtergesellschaften - Konzernergebnis 2014: Umsatz zum 3. Mal in Folge über 100 Mio. Euro - Ausbau des Bauträgergeschäftes in Hannover und Hamburg geplant. Das Gespräch mit meravis-Geschäftsführer Matthias Herter.



meravis-Geschäftsführer Matthias Herter.

**meravis expandiert – und hat in den ersten acht Monaten 2015 vier neue Deals im Wohnungs- und Gewerbemarkt abgeschlossen; mit einer Gesamtfläche von rund 40.000 m<sup>2</sup>. Wohin entwickelt sich die ehemalige Reichsbundwohnungsbau / DAWAG?**

Matthias Herter: Unser Unternehmen ist seit jeher auf Wachstum ausgerichtet – auch zu Zeiten der ehemaligen Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft. Das Geschäftsmodell umfasste von Anbeginn an die Wohnungsverwaltung – bereits in den frühen 1990iger Jahren verwalteten wir rund 7.000 Wohnungen –, als auch große Investitionen in der Bauträgerei und in der Baubetreuung – und das mit sichtbaren Umsätzen. Das war einer breiten Öffentlichkeit nur nicht bekannt; wir arbeiteten in den vergangenen Jahren intern an der strategischen Neuausrichtung des Unternehmens

in enger Abstimmung mit unseren Gesellschaftern. Diese ist nun abgeschlossen und in 2015 nahezu umgesetzt. Jetzt gehen wir verstärkt mit den sichtbaren Erfolgen in die breite Investoren- und Medien-Öffentlichkeit und positionieren meravis als das, was es ist: eine dienstleistungsorientierte Wohnungsbau- und Immobiliengesellschaft.

#### Wie sieht die Neuorientierung und -ausrichtung konkret aus?

Matthias Herter: Wir haben unseren intern definierten Wachstumspfad, der durch Zukäufe oder auch verstärkte Bauträgerei begründet war, konsequent durchgezogen. Und dann mit dem Zukauf der DAWAG – Deutsche Angestellten-Wohnungsbau-Aktiengesellschaft im Jahr 2009 den Grundstein für einen Immobilienkonzern gelegt. Den Deal mit den erworbenen 6.000 Wohnungen in die vorhandenen finanzwirtschaftlichen und kulturellen Strukturen des Unternehmens zu integrieren, war schon eine große Herausforderung. Hinzu kamen noch die unterschiedlichen Geschäftsmodelle, die in der ursprünglichen meravis GmbH in Sparten zusammengefasst waren, und eine Tochtergesellschaft für die Immobilienverwaltung sowie eine Hotelbetriebsgesellschaft. Diese Strukturierungs- und Anpassungsprozesse haben uns in den vergangenen Jahren beschäftigt – ohne die Wachstumswahlen aus den Augen zu verlieren. Mit dem Ergebnis, dass unter anderem der Name DAWAG verschwand, die Hamburger Mitarbeiter in einen neuen Firmensitz im Katharinenviertel umzogen und die Reichsbundwohnungsbau in meravis umbenannt wurde. Auf diesen Grundstein aufbauend haben wir die Basis für einen modernisierten meravis- Konzern gelegt, der in Zukunft auf den verschiedensten Märkten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft agieren wird.



Das meravis-Team;  
Foto meravis

## Mit welcher Schlagkraft und mit welchen Leistungen wird meravis zukünftig in den Märkten auftreten?

Matthias Herter: Unser Immobilienkonzern ist mit fünf Unternehmungen so breit aufgestellt, dass er alle Themen der Wohnungsbau- und Immobiliengesellschaft bespielen kann: Zukünftig zeigt sich meravis in der Struktur einer Holding, bei der die meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, also die alte Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft mit Sitz in Hannover, die Dachfunktion übernimmt und dabei auch noch einen Teil der Wohnungen selbst verwaltet. Unter der Holding befindet sich die neue meravis Bauträger GmbH, Hamburg, die das Bauträgergeschäft im Hamburg und Hannover als Markenkern beinhaltet. Die Wohnungsverwaltung in Hamburg findet in der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg, statt. Die Fremdverwaltung wird weiterhin von der meravis Immobilienverwaltungs GmbH, Hannover, übernommen. Die meravis Gewerbeimmobilien GmbH, Hannover, wiederum hält reine Assets. Hierin befinden sich sowohl selbst- und fremdgenutzte Gewerbeimmobilien als auch die im Bestand befindlichen Pflegeheime. Mit der meravis Bauservice GmbH, Hannover, haben wir unsere Regiemitarbeiter in einen Handwerksbetrieb ausgegliedert, der sehr leistungsorientiert für die einzelnen Gesellschaften arbeitet.

## Wie verträgt sich eine Neuausrichtung in Holdingstruktur mit der Philosophie Ihrer 100%-igen Muttergesellschaft Sozialverband Deutschland (SoVD) e.V.?

Matthias Herter: Die wohnungswirtschaftlichen Tätigkeiten von meravis stellen das Herzstück des Konzerns dar – quasi auch den Ursprung des 1949 gegründeten, sozial verantwortlichen Unternehmens. Hier halten wir rund ein Drittel im öffentlich geförderten Wohnungsbau, bieten Wohnungen zu bezahlbaren Konditionen an und investieren sehr deutlich in unseren Bestand. Aktuell wird beispielsweise ein Projekt in Hannover-Limmer mit 23 Wohnungen und öffentlichen Mitteln fertiggestellt werden. Auch in der Satzung ist der soziale Gedanke des Sozialverbandes festgehalten; die Gesellschaft wird also auch weiterhin öffentlich geförderte Wohnungen bauen. Andererseits ist meravis eine Kapitalgesellschaft und somit auch gewinnorientiert unterwegs. Die Ausgliederung der einzelnen Sparten zu Kapitalgesellschaften – wie die meravis Bauträger GmbH und die meravis Gewerbeimmobilien GmbH – war somit der nächste logische Schritt, der einen hohen Beitrag zur Transparenz liefert. Darüber hinaus bieten die einzelnen GmbHs unter der gemeinsamen Klammer meravis die Chance, das Unternehmen auch personell auf breite Füße zu stellen und den spezifischen Fähigkeiten und Potenzialen der Mitarbeiter Rechnung zu tragen. Die Identifikation der einzelnen Mitarbeiter, beispielsweise im Bauträger, führt dazu, dass sehr kreativ und zielgerichtet sowie wirtschaftlich vernünftig am Unternehmenswachstum gearbeitet wird.

Dabei schließt sich das Soziale überhaupt nicht aus: Ist es doch ein Ziel, auch Eigentumswohnungen als Altersvorsorge bezahlbar zu errichten. Mit dem Bauträger-Geschäft beispielsweise legen wir den Fokus auf den Städtebau und auf das Entwickeln von Grundstücken, die zum Verkauf bestimmt sind. Käufer im Mietwohnungsbau sind dabei u. a. institutionelle Kapitalanleger, aber auch das eigene Wohnungsunternehmen. Hinzu kommt die Zielgruppe der privaten Käufer von Eigentumswohnungen und Reihenhäusern. Dem Bauträger kommt besonders die wohnungswirtschaftliche Denke des Konzerns zugute – denn mit den rund 13.000 von meravis verwalteten Wohnungen wissen wir um die Bedürfnisse der Menschen im Mietwohnungsbau und in den Quartieren. Andererseits profitiert das Wohnungsunternehmen von Neuerungen des aktuellen Marktgeschehens im Neubau.

Natürlich ist es ein Spannungsfeld, gerade in der heutigen Zeit, das es vernünftig und sachlich zu bearbeiten gilt. Gleichwohl führt dieses Zusammenspiel der vielleicht manchmal unterschiedlichen Disziplinen auch zu erfolgreichen Vernetzungen und Synergien für den Gesamtkonzern.

**Ist das der Grund, warum meravis, erstmals in der 66-jährigen Firmengeschichte das Jahresergebnis veröffentlicht?**

Matthias Herter: Es ist so nicht ganz richtig, dass wir keine Jahresergebnisse veröffentlicht haben – wir taten das früher allerdings ausschließlich in den Geschäftsberichten der Wohnungsbaugesellschaft, die dann wiederum auf der Homepage von meravis zur Einsicht und zum Download zur Verfügung standen.

Nun sind wir ein Immobilienkonzern mit unterschiedlichsten Unternehmungen und mit eigenen Identitäten. Diese schreiben jeweils ihre eigene Erfolgsgeschichte, entwickeln eigene Strategien und steuern ihren Beitrag zum Ergebnis des Konzerns bei. meravis ist dann neben einem klassischen Wohnungsbaunehmen, das Wohnungen managt, auch ein Dienstleister, der aufgrund langjähriger Marktkenntnis gute Immobilienprojekte am Markt platzieren kann.

Wie eingangs erwähnt, haben wir die konkrete Neuausrichtung nun fast abgeschlossen. Wir werden im Markt zukünftig präsenter und transparenter auftreten.

**Wie fällt das meravis-Jahresergebnis 2014 aus?**

Matthias Herter: Das Konzernergebnis von meravis hat sich in den Jahren seit 2009 sehr erfreulich entwickelt. Lagen die Umsätze 2009 noch bei 89 Mio. Euro, erzielte das Unternehmen 2015 zum dritten Mal in Folge über 100 Mio. Euro Umsatz – mit 111,5 Mio. Euro sogar einen Rekordumsatz in der Unternehmensgeschichte. Auch das Vorsteuerergebnis spiegelt eine sehr erfolgreiche Entwicklung wieder: Es liegt bei zwölf Mio. Euro.

Die im Konzern erzielten Mietumsätze belaufen sich auf 86 Mio. Euro, wobei die durchschnittliche Wohnungsmiete im Bereich des sogenannten bezahlbaren Wohnens liegt – in den jeweiligen Teilmärkten pendeln sie sich um den Mittelwert des Mietspiegels ein. Der Leerstand beträgt 1,0 Prozent und die Fluktuation liegt mit 9,4 Prozent im Branchendurchschnitt. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen liegen bei rund 20 Euro pro Quadratmeter und Jahr.

Erfreut sind wir über die Entwicklung des Bauträgers, der am Hamburger Markt verstärkt Fuß fasst. Mit knapp 25 Mio. Euro wurde das Vorjahresergebnis um gut sieben Mio. Euro übertroffen. Die reine Verkaufleistung in 2014 lag bei ca. 50 Mio. Euro – ein positiver Indikator für die nächsten Geschäftsjahre. Um der Wachstumsstrategie Rechnung zu tragen, kauft der Konzern weiter Grundstücke für das Wohnungsunternehmen und für die Projektentwicklung ein. Aktuell haben wir weitere 150 Wohnungen zur Projektierung in der Pipeline für die nächsten Jahre. Sie sehen, unsere Gesellschaft ist von den Bilanzkennzahlen her gut aufgestellt. Innerhalb des Konzerns verfügen wir über eine solide Eigenkapitalquote von rund 23 Prozent.

**Welche Wachstumsziele verfolgt der Konzern für die kommenden Jahre?**

Matthias Herter: Ziel ist die Weiterentwicklung des neu aufgestellten Konzern in seinen Einzelteilen. Hier sind vor allem auch die Geschäftsfeld-Verantwortlichen gefragt, die Verantwortung für die einzelnen Unternehmensteile übernehmen und ihr gerecht werden müssen. Das bedeutet, dass Strategien mit der Konzernleitung gemeinsam erarbeitet werden und der vernünftige Wachstumspfad weiter beschrritten werden kann.

Innerhalb der Portfolios in den Wohnungsgesellschaften wird es eine weitere Konzentration auf die Städte geben. Zielmärkte sind Hannover und Hamburg, aber auch Berlin – der Sitz des Gesellschafters rückt immer mehr in den Fokus.

Der Bauträger, der bislang im Hauptmarkt Hannover agierte, wird den Teilmarkt Hamburg weiter ausbauen. Geplant ist die Errichtung neuer Wohnungen im Rahmen des „Bündnis für das Wohnen“. Als Gründungsmitglied im „Bündnis für die Quartiere“, welches sich im Frühjahr dieses Jahres konstituierte, wird sich meravis zusammen mit weiteren 15 Hamburger Gesellschaften, Stadt und Kommune an der städtebaulichen Neuausrichtung der Quartiersentwicklung in Rothenburgsort und Südliches Hamm beteiligen.

Ambitioniertes Fernziel ist die Teilnahme an Olympia 2024 in Hamburg – hier würden wir gern unsere Erfahrung aus dem Großprojekt Expo 2000 in Hannover noch einmal im Rahmen eines Wohnungsbauprojektes für die „Hamburger Spiele“ einbringen wollen. Inwieweit das zum Tragen kommt, kann ich heute noch nicht sagen – Spaß daran hätten wir!

**Herr Herter, wir danken Ihnen für das Interview.**

Das Gespräch mit meravis-Geschäftsführer Matthias Herter führte Thordis Eckhardt.

Führung / Kommunikation

# Selbstorganisation im Team – kein Kinderspiel. Wie umgehen wir die Fallstricke und wie kann der Prozess klappen, Frau Büchse?

Ist die Fähigkeit zur Selbstorganisation in Teams eine Illusion? Kürzlich erlebte ich bei einem Kunden eine hitzige Debatte über das Thema Zeiterfassung. Die Frage war, ob die bisher offene Gleitzeitordnung stärker reguliert werden sollte, damit die Anwesenheit von Mitarbeitern zu ungeliebten Servicezeiten (z. B. Freitag ab 17:00 Uhr) durch die Führungskraft angeordnet werden kann. Die Gegenposition vertrat die Auffassung, dass eher weniger Führung und mehr Selbstorganisation und Verantwortung Teams dazu ermuntern könne, Kundenwünsche auch nach 17:00 Uhr noch entgegen zu nehmen und plädierte für Vertrauensarbeitszeit. Welchen Weg einschlagen?

## Selbstorganisation als neue Herausforderung für Teams



Cordula Büchse; Foto Tidenhub

In vielen Organisationen entsteht in den letzten Jahren die Einsicht in die Notwendigkeit, die inneren Strukturen und Prozesse zu verändern, um den aktuellen Entwicklungen auf Märkten und von Technologien auch zukünftig gewachsen zu sein. Herkömmliche Organisationsformen nach dem Wasserfallprinzip (von oben nach unten) scheinen für die notwendigen Anpassungsleistungen von Unternehmen an die sich verändernden Umwelten zu langsam zu sein. Die Annahme ist, dass gerade das Wissen und die Kreativität in den Köpfen der Mitarbeiter\*innen anders und besser genutzt werden kann, wenn sie einen größeren Gestaltungsspielraum haben, sich im Team austauschen und gegenseitig inspirieren. Dazu gehört auch, dass sie gemeinsam für das Erreichen einer geteilten Mission verantwortlich sind und diese Verantwortung nicht durch eine Person, die Führungskraft, kanalisiert wird. Kurzum: Selbstorganisation ist ein neues Leitthema und das beinhaltet auch ein neues Verständnis von Leadership. Führung wird nicht mehr an eine klar definierte Rolle, sondern als ein Verhalten begriffen. (vgl. Kaltenecker & Hundermark 2014).

**TIDENHUB**  
BERATUNG FÜR  
BEWEGTE ZEITEN.  
<http://tidenhub-beratung.de/>

## Was bedeutet dies für die Mitarbeiter\*innen in den Teams?

Sie erfahren, dass sie sich nun selbst organisieren sollen oder dürfen, dass Führung nicht mehr zwingend an einzelne Personen gebunden ist, sondern dass sie als Team zukünftig für das verantwortlich sind, was bisher ihre Führungskraft vertreten hat, wie z. B.:

- die Ergebnisse ihrer Arbeit
- die Form ihrer Zusammenarbeit
- die Gestaltung der Prozesse
- die Qualitätssicherung der Prozesse und Produkte
- die Entscheidung über Qualifizierung

## Selbstorganisation – einfach so?

Dieser Prozess hin zum einem neuen Führungsverständnis braucht Zeit. Denn wir haben ja nicht erst in unserem bisherigen Berufsleben gelernt, Verantwortung an eine Führungskraft zu delegieren, sondern trainieren dieses Verhalten seit unserer Kindheit.

In vielen Zusammenhängen, wie Familie, Schule, Ausbildung, Studium, Beruf, haben die meisten Menschen verinnerlicht, sich nach Regeln und Bedingungen zu verhalten, die von Autoritäten veranlasst werden.

Beispiele gibt es dafür genug: Lehrpläne, Zeiteinheiten, Schulnoten, Versetzung, Tests und Klassenarbeiten, Beurteilung individueller statt kollektiver Leistung... alles Mittel, die das Leben und Arbeiten zum Beispiel von Schülerinnen und Schülern von Außen reglementieren. Ähnliche fremdbestimmende Mechanismen prägen uns in der Berufsausbildung, im Studium, im Sportverein und im Berufsleben: Überall werden wir auf eine bestimmte Weise sozialisiert und dabei lernen wir, uns nach Vorgaben oder Anweisungen zu richten und diese (best möglich) umzusetzen.

Selbstorganisation im Team entsteht also nicht einfach so – per Anordnung durch eine Autorität. Sie ist vielmehr ein gemeinsamer Kompetenzerwerb, der uns dabei unterstützt, die in Familie, Schule, Ausbildung und Beruf gelernten Muster wieder zu verlernen.

Es braucht Zeit

## Selbstorganisation als experimenteller Lernprozess

Im konkreten Fall könnte ein Experiment im agilen Sinne weiterhelfen: Team und Führungskraft vereinbaren gemeinsam fünf Verhaltensweisen, an denen Sie gute Servicebereitschaft für ihre Kunden beobachten können und probieren in zwei mehrwöchigen Tests aus, welches der beiden Systeme zu welchen Ergebnissen führt. Anschließend werden die Ergebnisse gemeinsam ausgewertet und der Weg, der besser – im Sinne der gewünschten Verhaltensweisen – funktioniert hat wird weiter verfolgt (und weiter überprüft).

Nicht auszuschließen, dass das selbstorganisierte Team zu besseren Ergebnissen kommt – in dem es sich Regeln gibt.

Tests helfen

**Cordula Büchse**

## Zum Weiterlesen:

- Kaltenecker, Sigi & Hundermark, Peter (2014): Why do we need self-organizing teams?
- Derby, Esther (2011): Misconceptions about Self-Organizing Teams

Führung / Kommunikation

# 85 Jahre wohnungswirtschaftliches Engagement für die Solidargemeinschaft – Familienheim Freiburg eG

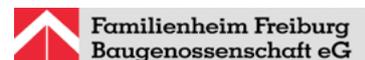
Mit heute rund 2.700 Mietwohnungen, anspruchsvollen Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sowie einer Bauleistung von insgesamt 2.000 Eigenheimen und Eigentumswohnungen im Lauf ihrer Geschichte sorgt die Genossenschaft seit 85 Jahren für eine ansprechende und preisgünstige Wohnraumversorgung ihrer Mitglieder. Die Familienheim Freiburg ist heute, dies zeigen auch die jährlichen Bilanzen, ein wirtschaftlich erfolgreiches, zukunftsfähiges und innovatives Wohnungsunternehmen, das seinen sozialen Grundsätzen treu geblieben ist.



Das jüngste Familienheim-Gebäude. Energiestandard KfW-Effizienzhaus 55 zukunftsweisend dank Holzpelletanlage mit Pufferspeicher spart; Foto Familienheim Freiburg

Gegründet wurde die Baugenossenschaft, inmitten der Weltwirtschaftskrise, am 23. Januar 1930 von namhaften Persönlichkeiten der Kirche, Politik und Wirtschaft. In Anlehnung an die Forderungen des 68. Deutschen Katholikentages von 1929 in Freiburg formulierten sie den Satzungsauftrag. Ihr Ziel war es, den beengten Wohnverhältnissen kinderreicher Familien durch „zweckmäßige, gesunde und preiswerte Eigenheime und Mietwohnungen“ Abhilfe zu verschaffen - und damit den Status der Familie zu stärken. Aber auch einkommensschwache Bürgerinnen und Bürger der Stadt sollten von den Eigenheimen und günstigen Mietwohnungen profitieren.

Der Gründungsgedanke, bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum für ihre Mitglieder zu schaffen, steht auch heute im Mittelpunkt der Unternehmenstätigkeit. In Zeiten des demografischen Wandels und einschneidenden klimatischen Veränderungen haben sich jedoch auch die Herausforderungen gewandelt. Ihnen begegnet das Unternehmen mit innovativen Lösungen und außergewöhnlichen Neubau- und Modernisierungsprojekten. Seien es Mehrfamilienhäuser, die den demografischen Bedürfnissen nicht nur durch barrierearme Wohnungen, sondern auch durch flexible Grundrissvarianten gerecht werden und bei Bedarf die Einrichtung separater Wohnbereiche für pflegende Angehörige ermöglichen. Seien es für den Freiburger Geschosswohnungsbau richtungsweisende Null-Emissionshäuser mit ausgeklügeltem Energie- und Gebäudekonzept.



[www.familienheim-freiburg.de](http://www.familienheim-freiburg.de)

## Familienheime mit hohem Wohnwert und geringem Energiebedarf

Überdurchschnittliche Wohn- und Lebensqualität haben gleichermaßen die bestehenden Wohnanlagen in den einzelnen Stadtteilen Freiburgs. Dafür sorgen jährliche Investitionen in Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in beträchtlicher Höhe. Neue Wege geht die Baugenossenschaft hier bei der energetischen Sanierung. So verzichtete sie im Rahmen eines Großprojekts mit acht Wohngebäuden aus ökologischen Gründen bewusst auf ein Wärmedämmverbundsystem. Die Wohnanlage mit 194 Mietwohnungen erfüllt trotzdem die energetischen Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung EnEV für Bestandsgebäude.

Es geht auch ohne ein  
Wärmedämmverbundsystem

**Karina Mrowetz**



**Damit Käufer und Mieter sich schon  
vor dem Einzug wohlfühlen.**

Exposés, Online-Vermarktung, Vermietungsförderung

Tel. 0541 800493-0  
[www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

**STOLPUNDFRIENDS**  
Marketing für die Wohnungswirtschaft | Seit 1989

## Marketing

# Flüchtlingskrise? Für die Wohnungswirtschaft Flüchtlingschance!

Die Flüchtlingskrise bringt endlich Bewegung in Handlungsfelder, in denen schon lange Verbesserungsbedarf besteht. Für die Wohnungswirtschaft bietet das riesige Chancen - vorausgesetzt, dass Politik und Wohnungsunternehmen die richtigen Schlüsse aus den Fehlern der Vergangenheit ziehen, schreibt unser Kolumnist Kay P. Stolp.



Kay P. Stolp ist Inhaber und Geschäftsführer von STOLPUNDFRIENDS. Die Marketinggesellschaft aus Osnabrück arbeitet für Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland – auch zum Thema Flüchtlingskommunikation.

gilt für die Überprüfung der rechtlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau: Ist das Baurecht einmal verschlankt, könnte manche bürokratische Hürde auch langfristig fallen, das „einfache Bauen“ eine Renaissance erleben. Davon profitieren alle – nicht nur die Flüchtlinge. Die natürlichen Protagonisten dieser Wiederbelebung sind die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt sind die sozialen Bedingungen der Integration der Flüchtlinge. Nicht alle Nachbarschaften reagieren von sich aus positiv auf neue Nachbarn aus der Fremde; auch Sachbearbeiter sind nicht immer begeistert, sich mit den neuen Mietern auseinanderzusetzen, die in mancherlei Hinsicht kompliziertere Kunden sind. Wiederum sind das altbekannte Phänomene: Viele der seit den Fünfzigerjahren angeheuerteten Gastarbeiter aus Südeuropa sind noch heute schlecht integriert und stoßen auf Vorbehalte. Der Druck der aktuellen Ereignisse bietet die große Chance, es besser zu machen. Die Ansatzpunkte für die Wohnungswirtschaft sind vielfältig.

Ein Beispiel: Die Sozialarbeiterin eines Wohnungsunternehmens berichtete uns, sie sei von muslimischen Frauen angesprochen worden: Diese lebten schon über 20 Jahre in Deutschland – hatten aber noch nie eine deutsche Küche von innen gesehen. Die Sozialarbeiterin organisierte einen Kochabend mit Seniorinnen aus der Nachbarschaft. Daraus entstand ein reger Austausch zwischen den Gruppen, aus Fremden wurden Nachbarn.

„Die wohnungswirtschaftlichen Verbände fordern: Einfaches Bauen muss rechtlich vereinfacht und öffentlich gefördert werden. Damit liegen sie zweifellos richtig. Und zwar nicht nur deshalb, weil die Unterbringung von Hunderttausenden entschlossenes Handeln erfordert. Nach einer Studie des Pestel Instituts verschärfen die Flüchtlinge ein Problem, das ohnehin besteht: In den wachsenden Regionen wird zu wenig preiswerter Wohnraum gebaut. Auch ohne Flüchtlinge besteht bereits eine große Lücke zwischen Angebot und Nachfrage. Eine Lücke, die wegen der demografischen Entwicklung – und der schlechten rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für einfachen Neubau – weiter wächst.

Ich hoffe daher, dass sich die Wohnungswirtschaft mit ihren Forderungen durchsetzt. Die Chancen stehen dank des akuten Handlungsdrucks besser denn je. Darüber hinaus wage ich eine Prognose: Hat die Politik den sozialen Wohnungsbau einmal (wieder-)entdeckt, wird er auch über die aktuelle Krise hinaus wieder eine größere Rolle spielen als bisher. Gleiches

Große Lücke zwischen Angebot und Nachfrage

Es könnte das „einfache Bauen“ eine Renaissance erleben

Ansatzpunkte für die Wohnungswirtschaft sind vielfältig



Der Druck der aktuellen Krise bietet der Wohnungswirtschaft große Chancen.

Zugegeben: So einfach ist es nicht immer. Doch ich möchte die Verantwortlichen dazu anregen, sich aktiv für die Integration der neuen Nachbarn in ihren Quartieren zu engagieren und sich dabei nicht allein auf kommunale Sozialarbeiter zu verlassen. Stabile Nachbarschaften liegen im ureigenen Interesse von Wohnungsunternehmen und entsprechendes Engagement zahlt sich langfristig aus.

Eine wichtige Rolle spielt dabei die Kommunikation. Wohnungsunternehmen sollten klar Stellung beziehen. Bestenfalls formulieren sie gemeinsam mit allen Mitarbeitern eine Haltung zum Thema Flüchtlinge: Wo bringen wir diese unter? Wie unterstützen wir die Integration? Welche Reaktion wünschen wir uns von den Mietern? Unternehmen, die bereits mit einem Leitbild arbeiten, könnten dieses entsprechend aktualisieren. Eine der wichtigsten Aufgaben ist es, die alten Mieter auf die neuen Nachbarn vorzubereiten. Es geht darum, Ängste abzubauen und dazu anzuregen, aktiv Kontakt zu suchen. Dass die Integration der Gastarbeiter in der Vergangenheit oft so schleppend verlief, hat auch mit einem banalen kulturellen Missverständnis zu tun: In orientalischen Kulturen begrüßen Alteingesessene ihre neuen Nachbarn. Bei uns erwartet man von den „Neuen“, dass diese sich vorstellen.

Es ist viel gewonnen, wenn solche Missverständnisse aufgeklärt werden. Hierzu eignen sich Anschreiben, Flyer sowie etablierte Kommunikationskanäle wie etwa das Mietermagazin. Gerade letzteres bietet viele Möglichkeiten: Portraits von Flüchtlingen, Artikel über gelungene Integration, Sensibilisierung für kulturelle Unterschiede. Darüber hinaus erleben wir in Workshops, dass Mitarbeiter und Führungskräfte von Wohnungsunternehmen oft viele Ideen entwickeln, wie sich die Integration der Flüchtlinge fördern lässt: Von der Nutzung von Übersetzungs-Apps im Kundencenter bis hin zu Nachbarschaftspaten.

Wenn die Wohnungswirtschaft dieses Potenzial nutzt, hat sie gute Chancen, aus der Flüchtlingskrise zweifach gestärkt hervorzugehen: Indem sie baulich neue Spielräume gewinnt und zum Vorreiter für gelungene Integration wird.“

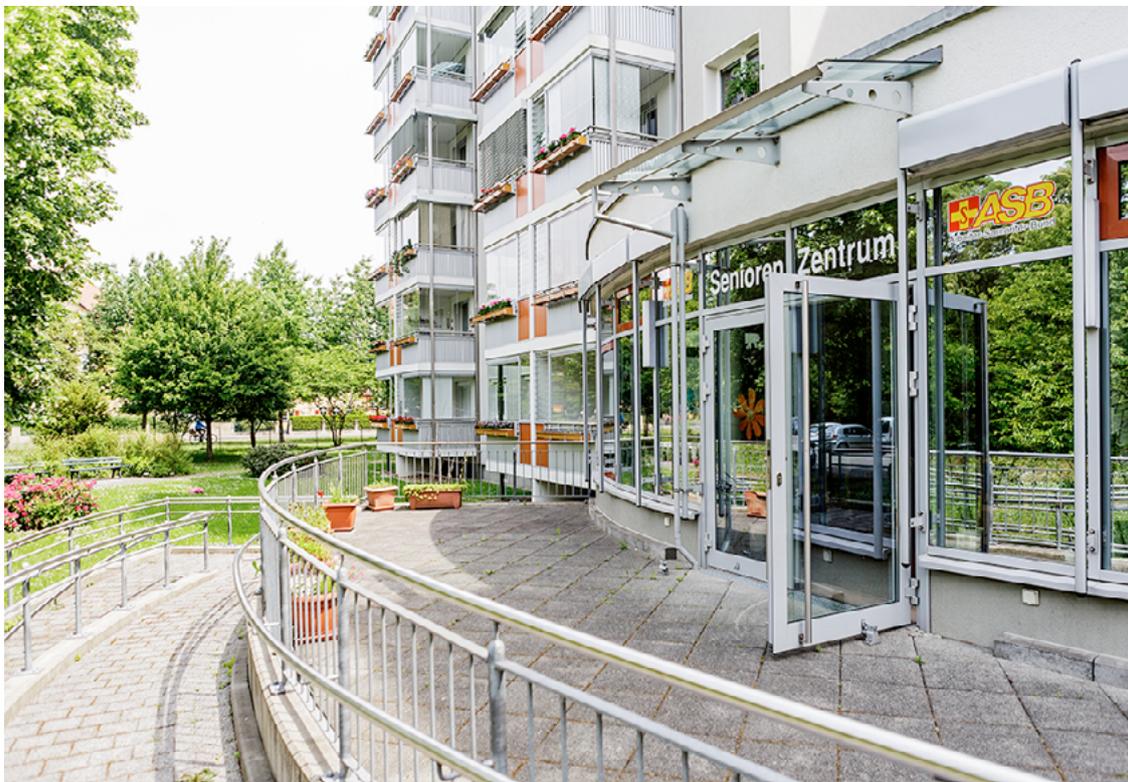
**Kay P. Stolp**

Vorreiter für gelungene Integration

## Sozialmanagement

# Seubtendorf, Dresden, Berlin – Kleinstadthelden: Engagiert für Lebensqualität in den Kommunen

Viele ostdeutsche Städte sind in den vergangenen Jahren immer attraktiver geworden. Dresden, Leipzig, Rostock, Potsdam und Chemnitz gehören inzwischen zu den Top 50 im deutschen Städtetourismus (Quelle: Statistisches Bundesamt). Eine Erfolgsgeschichte: Beim Aufbau Ost haben viele „Heimliche Helden“ angepackt und kämpfen noch heute für die Attraktivität ihrer Kommunen. Sie setzen sich dort, wo Abwanderung an allen Ecken und Enden schmerzt, für gute Lebensbedingungen ein.



Heimliche Kleinstadthelden: Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden setzen auf gute Lebensbedingungen für alle Generationen. Niedrige Betriebskosten machen die Wohnungen attraktiv; Foto DKB / Monique Wüstenhagen

Engagement war von Anfang an da. So begannen die Wohnungsgesellschaften bereits ab 1990, ihre Bestände zu sanieren. „Doch der Aufschwung Ost ließ auf sich warten und bald hatten die Städte mit hohen Leerstandsquoten zu kämpfen“, sagt Silvio Hagemann, DKB-Fachbereichsleiter für Wohnen. Das führte schließlich zu Rückbau und Abriss in den Wohngebieten. „Dennoch können die Wohnungsgesellschaften heute guten Wohnraum zu guten Mieten bereitstellen.“

So auch in Dresden, wo die Aufbau Dresden eG etwa 17.000 Wohnungen verwaltet. Hier setzt man auf gute Lebensbedingungen für alle Generationen. Dazu sind umfangreiche Sanierungen für barrierefreies Wohnen notwendig. Begegnungszentren sollen die Anonymität in den Wohnblöcken aufbrechen. Um die Attraktivität zu erhöhen, setzen die Verantwortlichen der Wohnungsgesellschaften außerdem auf erneuerbare Energien und haben dabei vor allem niedrige Betriebskosten im Blick. Im Dresdner Stadtteil Striesen sorgt zum Beispiel eine so genannte Green-Tech-Alternative für die Wärmeversorgung. Die Cloud&Heat Technologies GmbH, die Speicherplatz auf so genannten Cloud-Servern vermietet, produziert enorm viel Abwärme. Statt die Räume, in denen die Rechenmaschinen stehen, aufwändig zu kühlen, nutzt die Aufbau Dresden eG die Abwärme für die Versorgung von 56 barrierefreien Neubauwohnungen und kann so 40 Prozent der Heizenergie einsparen.

Links zu den Stadtentwicklungs-Projekten

Aufbau Dresden eG, Dresden  
<http://heimliche-helden.de/green-tech-heizt-familien-und-altersgerechten-wohnraeumen-ein>



Heimlicher Kleinstadtheld: Florian Schöttle (2.v.r.) mit Bewohnern der Kastanienallee 85 im Berliner Bezirk Prenzlauer Berg. Seit mehr als 20 Jahren verwaltet ein Bewohner-Verein das Haus und sorgt so für bezahlbaren Wohnraum; Foto DKB / Monique Wüstenhagen

Einen anderen Weg der Bestandssanierung wählte die WIP Wohnungsbaugesellschaft Prenzlauer Berg mbH in Berlin. In der Kastanienallee 85 pachtete ein Bewohner-Verein vor mehr als 20 Jahren das gesamte Haus, um sich drohenden Mieterhöhungen entgegenzustellen. Der Verein verpflichtete sich, das Haus in Eigenregie zu sanieren. Zusätzlich zu öffentlichen Fördermitteln packten die Mieter selbst an und verbuchten am Ende 800 Selbsthilfestunden pro Bewohner. Mittlerweile ist aus dem Bewohner-Verein eine GmbH hervorgegangen, die das Haus erworben hat und verwaltet. Die Nettokaltmiete von 5,40 Euro ist gegenüber dem Bezirks-Durchschnitt von 12 Euro hier für jeden erschwinglich.





Heimliche Kleinstadthelden: Der Rinderhof Agrar GmbH Seubtendorf (Thüringen) hat im Dorf ein Mehrgenerationenhaus mit zehn Wohnungen geschaffen. Der liebevoll sanierte Sippel-Hof wurde so zum Mittelpunkt des Ortes; Foto DKB / Christian Kielmann

Dass ihnen Wohnfläche förmlich aus der Hand gerissen wird, davon können Vermieter in ländlich geprägten Regionen nur träumen. Dörfer und kleine Gemeinden kämpfen gegen Landflucht. Neue Konzepte sind gefragt, um diese Regionen trotzdem attraktiv zu halten. Mehrgenerationenhäuser wie das im thüringischen Seubtendorf sind eine vielversprechende Idee für die Belebung kleiner Kommunen. Die dortige Rinderhof Agrar GmbH rettete den Sippel-Hof vor dem Verfall. Die Bewohner zwischen 2 und 80 Jahren freuen sich heute über zehn Wohnungen und ein reichlich frequentiertes Hofcafé. Familienfeste, dörfliche Vereinsaktivitäten und verschiedene Informationsveranstaltungen sind dort gut aufgehoben.

„Die ostdeutschen Kommunen müssen aktuell einen hohen Bedarf an altersgerechtem Wohnen bedienen, aber gleichzeitig auch für junge Familien attraktiv bleiben“, sagt Silvio Hagemann. „Neben barrierefreiem und preiswertem Wohnen muss also auch die Versorgung durch Kitas, Schulen, Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet sein.“

Doch nicht nur beim barrierefreien Wohnen spielt die Integration eine wichtige Rolle für die Stadtentwicklung. Viele Akteure fördern Chancengleichheit in ihrer Gemeinde und haben sich zum Beispiel den Berufseinstieg von Menschen mit Behinderung zur Aufgabe gemacht. Dazu gehört die SFZ CoWerk gGmbH im sächsischen Chemnitz, in der mehr als 200 Menschen mit und ohne Behinderung arbeiten. Angebote des Unternehmens sind ein Fahrdienst, Dienstleistungen in Haus und Garten sowie ein Event-Catering-Service. Dazu kommen eine Wäscherei, Pflege-, Büro- und IT-Dienstleistungen. Mit über 20 Ausbildungsberufen für blinde, seh- und mehrfachbehinderte Menschen bietet das Unternehmen berufliche Perspektiven und einen barrierefreien Zugang zum Arbeitsmarkt.

Bewohner-Verein Kastanienallee 85, Berlin  
<http://heimliche-helden.de/vom-hausbesetzer-zum-hausbesitzer>

Mehrgenerationenhaus, Seubtendorf  
<http://heimliche-helden.de/bauernhaus-wird-mehrgenerationenhaus>

## Volker Binnenböse



WOHNEN IST EIN MENSCHENRECHT

## Personalien

# Nassauische Heimstätte/Wohnstadt - Prof. Dr. Joachim Pös beendet Vertrag zum 1. Dezember

Der technische Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, Prof. Dr. Ing. Joachim Pös (57), hat die Aufsichtsratsvorsitzende, Staatsministerin Priska Hinz, in der letzten Aufsichtsratssitzung offiziell darüber in Kenntnis gesetzt, dass er für eine Vertragsverlängerung nicht zur Verfügung stehen wird.



Prof. Dr. Joachim Pös

Die Aufsichtsratsvorsitzende Priska Hinz dankte Prof. Joachim Pös für die bisherige Zusammenarbeit, für seinen Einsatz für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte sowie für seine Verdienste um die Stadtentwicklung und das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum in Hessen. Sie respektiere seine persönliche Entscheidung und wünsche ihm für seine berufliche und private Zukunft alles Gute.

Joachim Pös war seit Oktober 2013 für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt tätig. Innerhalb der Geschäftsführung verantwortete er die Stadt- und Projektentwicklung sowie den Immobilienvertrieb. In erster Linie persönliche Gründe hätten ihn zu dem Rückzug veranlasst, sagte Pös. Sein Dank gelte den Menschen im Unternehmen, die ihn mit Freude und Leidenschaft bei der Entdeckung neuer Aufgaben und Projekte unterstützt und die Nassauische Heimstätte mit ihren Ideen und ihrem Engagement weiter nach vorne gebracht hätten.

Die Aufsichtsratsvorsitzende Priska Hinz erklärte, dass der Aufsichtsrat nun zügig das Verfahren einleiten werde, um die Position in der Geschäftsführung neu zu besetzen. Bis dahin würden die Aufgaben von Prof. Pös durch die Geschäftsführer Dr. Thomas Hain und Dr. Constantin Westphal interimweise betreut.

**Jens Duffner**

## Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel bietet seit über 90 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 670 Mitarbeiter. Mit rund 60.000 Mietwohnungen in 140 Städten und Gemeinden gehört sie zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Der Wohnungsbestand wird aktuell von rund 260 Mitarbeitern in vier Regional-, untergliedert in 13 Service-Centern, betreut. Unter der Marke „NH ProjektStadt“ werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadt- und Projektentwicklungsaufgaben durchzuführen.

# 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@aww-gruppe.de](mailto:service@aww-gruppe.de)

[www.aww-gruppe.de](http://www.aww-gruppe.de)