

Energie/ Umwelt	6
Gebäude/ Umfeld	4
Führung/ Kommunikation	8
Marketing	38
Sozialmanagement	40
Personalien	48

Die Wohnungswirtschaft schafft das – warum sind Sie sich da so sicher, Herr Stolp?



Aus dem Flüchtlingsstrom ist ein Flüchtlingsrinnsal geworden. Die Wohnungswirtschaft wird das Thema dennoch weiter beschäftigen. Einerseits geht es nach wie vor um verbesserte Rahmenbedingungen für bezahlbares Bauen, gerade in den boomenden Regionen, andererseits um die Integration der Flüchtlinge in Quartiere und... [Seite 38](#)

Die nominierten für den Preis „Soziale Stadt 2016“ stehen fest, mit dabei die Kampagne „Dortmund wohnt bunt“ von fünf Wohnungsunternehmen

Bereits zum neunten Mal seit dem Jahr 2000 zeichnet der renommierte Wettbewerb Preis Soziale Stadt herausragende Projekte aus, die soziale Aktivitäten in den Stadtquartieren Deutschlands fördern. Die Fachjury hat jetzt aus dem großen Feld der qualitätsvollen Bewerbungen die besten Projekte ausgewählt. 18 vorbildliche Projekte in sechs... [Seite 4](#)



Auszeichnung für das Integrationsprojekt „Bunte 111“ in Reinickendorf: Gewobag gewinnt den 2. Preis beim BBU-Zukunfts-Award 2016

Das Modellprojekt „Bunte 111“ gehört zu den Preisträgern des BBU-Zukunfts-Awards 2016 und damit zu den Leuchtturmprojekten der Wohnungswirtschaft in Berlin und Brandenburg für zwischenmenschliche und nachbarschaftliche Netzwerke.... [Seite 45](#)



AGB
Kontakt
Impressum
Richtlinien
Mediadaten
Ihr Account

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-
heute.de

Sonstige Themen: Christiane Kunisch-Wolff in den Vorstand der Aareal Bank berufen · Software und die Datensuren! Mieter, Vermieter und der Datenschutz! Kai Heddergott im Gespräch Software-Experte Dieter Klapproth

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



LEG-Hauptsitz in Düsseldorf. Foto: LEG-NRW

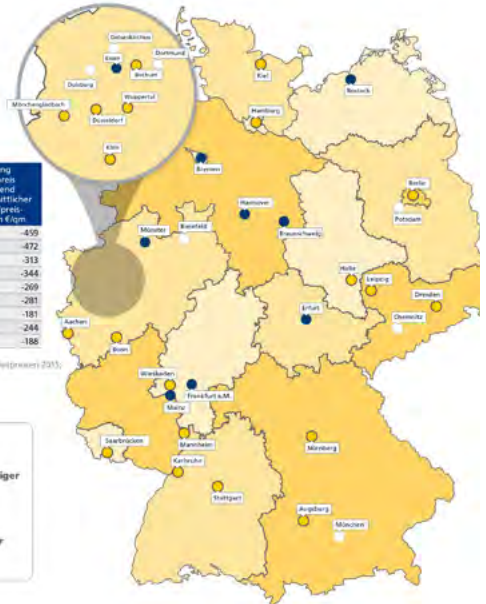
Städte, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Verhältnis zu Mietpreisen unter dem Städte-durchschnitt liegen:

Stadt	Durchschnittliche Miete in €/qm	Durchschnittlicher Kaufpreis für Eigentumswohnungen in €/qm	Abweichung von Kaufpreis entsprechend durchschnittlicher Miet-Kaufpreis-Relation in €/qm
Essen	7,2	1.000	-459
Bremen	7,8	1.175	-472
Erfurt	7,0	1.100	-313
Hannover	7,9	1.350	-344
Rostock	7,5	1.300	-269
Münster	8,5	1.620	-281
Braunschweig	6,9	1.200	-181
Mainz	9,5	1.950	-244
Frankfurt a.M.	9,0	1.850	-188

Basis: Basis: Preise von Eigentumswohnungen in Relation zu Mietpreisen (2015).
Quelle: IVD (2016), E 7h (2016).

Legende

- Kaufpreise im Verhältnis zu Mietpreisen niedriger als im Städte-durchschnitt
- Verhältnis von Kauf- und Mietpreisen entspricht dem Städte-durchschnitt
- Kaufpreise im Verhältnis zu Mietpreisen höher als im Städte-durchschnitt



Quelle Postbank Studie Wohnatlas 2016

- Die nominierten für den Preis „Soziale Stadt 2016“ stehen fest, mit dabei die Kampagne „Dortmund wohnt bunt“ von fünf Wohnungsunternehmen
- Thomas Hegel, Chef der LEG Immobilien AG: „Die sehr guten Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahrs bestätigen uns deutlich in unserer regional fokussierten Wachstumsstrategie“
- Wenn sich die Arbeit ändert, wo bleibt das Personalmanagement? Da gibt es doch Chancen, Frau Büchse, oder?
- SmartHome für Wohnungsunternehmen. Der VSWG kooperiert mit SmartHome Initiative
- Wo sind die Mieter am glücklichsten? Im Norden! Das ergab die Mieterstudie 2016 von der TU Darmstadt und der TAG AG
- Postbank Wohnatlas 2016: Mieten versus Kaufen - Der Städtevergleich
- Software und die Datenspuren! Mieter, Vermieter und der Datenschutz! Kai Heddergott im Gespräch Software-Experte Dieter Klapproth
- Augen auf bei Abfindungen, Fallstricke liegen überall!
- Fußball-EM 2016 - Großbrand-Gefahr durch Feuerwerkskörper. Warum kann Fußball-Jubel in unseren Häusern gefährlich sein, Herr Friedhoff?
- GdW-Präsident Gedaschko im Gespräch mit Kanzlerin Merkel: „Wir brauchen einen Zweiklang aus Bauen und Betreuen!“
- Nach dem zweiten Mietsrechtspaket sollen Mieter noch weiter reguliert werden. Ist das voll, Herr Wittlinger?
- Like und Leid im Social Media - Chancen und Risiken sozialer Netzwerke für die Wohnungswirtschaft
- Seminar: Kommunikation auf dem Bau! Es muss nicht gleich vor Gericht gehen. Brigit Schaarschmidt erklärt wie es geht - verbal / nonverbal
- Schimmel im Fußboden – versichert? Was ist zu tun, Herr Senk?
- Wohnungswirtschaft: Mit Frauen führend in der Führung
- Die Wohnungswirtschaft schafft das – warum sind Sie sich sicher, Herr Stolp?
- Die Wiro setzt auf die zweite Chance für Mietschuldner, mit Erfolg!
- BBU-Zukunfts-Award 2016 ehrt vorbildliche Nachbarschaftsprojekte
- Auszeichnung für das Integrationsprojekt „Bunte 111“ in Reinickendorf: Gewobag gewinnt den 2. Preis beim BBU-Zukunfts-Award 2016
- BGW Bielefeld: Sabine Kubitzka tritt Nachfolge von Norbert Müller an
- Vonovia SE: Dr. Ariane Reinhart für Aufsichtsrat der nominiert
- Christiane Kunisch-Wolff in den Vorstand der Aareal Bank berufen
- Neues im Vorstand der Baugenossenschaft Familienheim Freiburg: Anja Dziollos wird Vorstandsvorsitzende, Alexander Ehrlicher hauptamtlicher Vorstand, Werner Eickhoff begleitet als nebenamtlicher Vorstand

Editorial

Genug lamentiert. Bund und Land müssen jetzt liefern

Bundes- und Landesbehörden werden nicht mit dem Flüchtlingszuzug fertig, glauben 77 % der Deutschen, schreibt der Stern (Ausgabe 11) in seiner großen Umfrage „Wir sind das Volk“. Viel besser geht es auf Stadt- und Gemeinde-Ebene. Dort sind es nur 35 %. Das war vor einem Monat.



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de
Gerd Warda; Foto WOWIheute

Letzten Freitag war GdW-Präsident Gedaschko bei der Kanzlerin zum Thema Flüchtlinge. Er sagte: Wir brauchen auf der einen Seite mehr bezahlbaren Wohnungsneubau in den Ballungsräumen. Dafür müssen Bauhemmnisse aus dem Weg geräumt werden. Auf der anderen Seite sollte es wohnsitzzuweisende Regelungen für anerkannte Asylbewerber geben, auch um die Städte zu entlasten, die immensen Druck durch starke Zuwanderung aus dem In- und Ausland ausgesetzt sind. Die Menschen hätten dann häufig bessere Integrationschancen, als in den überlasteten Metropolen. (Mehr Seite 27)

Und Wohnungswirtschaft-Heute-Kolumnist Kay Stolp schreibt „... Die Wohnungsunternehmen stehen vielerorts in den Startlöchern: Ich finde es beeindruckend, in welcher Geschwindigkeit sie Konzepte für nachhaltig nutzbare Flüchtlingsunterkünfte entwickelt und – wo man sie gelassen hat – teils auch schon umgesetzt haben.... Allerdings: Trotz einiger Erleichterungen sind die Rahmenbedingungen für bezahlbares Bauen noch immer ungünstig. Die Auflagen sind weiterhin hoch, die Genehmigungsverfahren ziehen sich in die Länge, Entscheidungen über Gelder stocken. Jetzt ist die Politik gefragt, der Wohnungswirtschaft die Hindernisse aus dem Weg zu räumen, damit sie ihr enormes Potenzial auch ausspielen kann. ...“ (Mehr Seite 38)

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 92 erscheint am 11. Mai 2016

April 2016 Ein neues Heft, mit neuen Inhalten.

Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Sozialmanagement

Die nominierten für den Preis „Soziale Stadt 2016“ stehen fest, mit dabei die Kampagne „Dortmund wohnt bunt“ von fünf Wohnungsunternehmen

Bereits zum neunten Mal seit dem Jahr 2000 zeichnet der renommierte Wettbewerb Preis Soziale Stadt herausragende Projekte aus, die soziale Aktivitäten in den Stadtquartieren Deutschlands fördern. Die Fachjury hat jetzt aus dem großen Feld der qualitätsvollen Bewerbungen die besten Projekte ausgewählt. 18 vorbildliche Projekte in sechs Kategorien haben es in diesem Jahr auf die Nominierungsliste für den Preis Soziale Stadt 2016 geschafft. Wer den Preis Soziale Stadt in den jeweiligen Kategorien mit nach Hause nehmen darf, wird auf der Preisverleihung am 22. Juni 2016 in Berlin bekannt gegeben.



Die Kampagne „Dortmund wohnt bunt“ wurde von der Jury in der Kategorie „Wohnen, Wohnumfeld, Natur“ nominiert. Unter dem Motto „Dortmund wohnt bunt“ bekennen sich fünf Dortmunder Wohnungsunternehmen – DOGEWO 21, gws-Wohnen, LEG, Spar- und Bauverein und Vivawest – für mehr Toleranz und Vielfalt in ihrer Stadt. Zugleich verdeutlicht diese Kampagne den Ist-Zustand: Die beteiligten Wohnungsunternehmen mit ihren rund 55.000 Wohnungen (mehr als 100.000 Mieter) im Dortmunder Stadtgebiet geben seit jeher Menschen aus mehr als 100 Nationen ein Zuhause.

Menschen aus mehr als 100 Nationen haben hier ein Zuhause.

Im Mittelpunkt der Kampagne, die im August 2015 startete, stand die Plakatierung von 100 Großflächen mit vier unterschiedlichen Motiven, vorwiegend im stark frequentierten Dortmunder Innenstadtbereich. Die Plakate zeigten Menschen unterschiedlichen Alters, ethnischer Herkunft und Hautfarbe, Glaubensrichtung und mit körperlichen Behinderungen, die eine bunte symbolische Menschenkette bilden. Über die Großflächen hinaus werben die Unternehmen auch heute noch mit Aufklebern auf den Firmenfahrzeugen, Pins und Postkarten für „Dortmund wohnt bunt“. Zusätzlich wird für mindestens ein weiteres halbes Jahr ein Bus – großflächig mit den Motiven, dem Logo und den Unternehmenslogos beklebt – in Dortmund unterwegs sein.

Am 7. und 8. Mai 2016 setzen die fünf Wohnungsgesellschaften in der Dortmunder Innenstadt zudem ein weiteres Zeichen für Toleranz und Vielfalt, wenn es heißt: „DORTBUNT! Eine Stadt. Viele Gesichter“. Hier nehmen die Wohnungsgesellschaften mit einer Promotion-Aktion zum Thema „Dortmund wohnt bunt“ teil. Begleitend zur Kampagne sind die Wohnungsunternehmen besonders in der Dortmunder Nordstadt verstärkt aktiv. In diversen eigenen und gemeinschaftlichen Projekten engagieren sie sich hier wie auch in anderen Stadtteilen für ihre Mieter und unterstützen darüber hinaus die wichtige Arbeit des dortigen Quartiersmanagements mit einem erheblichen finanziellen Engagement. Auch damit leisten sie gemeinsam einen wichtigen Beitrag für ein friedliches Miteinander, Vielfalt und Integration. Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender Spar- und Bauverein eG: „Die öffentlichkeitswirksame Vielfaltskampagne unterstreicht das jahrelange Engagement unserer Unternehmen für eine gesunde Stadtentwicklung und ist als Visualisierung dessen zu verstehen, was wir gemeinsam seit Jahrzehnten leben: Vielfalt und Integration - nicht nur beim Wohnen.“

Nicole Brückner-Lotsch

Hier die Liste der Nominierten in den sechs Kategorien

Kategorie: Integration und inklusives Zusammenleben

- Begegnungshaus Kuckuck 14/Hamel, Integration von Migranten und Stärkung der Nachbarschaft, Einreicher: SAM-Sozial-Aktiv-Menschlich e.V. 31785 Hameln
- Integration von Flüchtlingen als Chance für die Quartiersentwicklung/Mülheim an der Ruhr, Entwicklung und Umsetzung eines integrierten Lösungsansatzes zur Unterbringung von Flüchtlingen bei paralleler Stärkung des Quartiers, Einreicher: SWB mbH
- Gemeinsam wohnen, leben und arbeiten – Inklusion im Lindenberg/Lutherstadt Wittenberg, Integrierte Quartiersentwicklung mit Schwerpunkt Inklusion, Einreicher: Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH,

Wettbewerb Soziale Stadt: Der Wettbewerb zum Preis Soziale Stadt ist eine Gemeinschaftsinitiative des AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverband, des Deutschen Städtetages, des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Deutschen Mieterbundes und des vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung und wird durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) unterstützt.

<http://www.preis-soziale-stadt.de/>



Mmh, Zuckerrohr ...

... das kleine süße Glück!

Für das größere Glück im Leben braucht Samir eine Schule und eine gute Grundbildung.

Sie können uns beim Schulbau helfen!

www.deswos.de



Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.

Spendenkonto DESWOS 660 22 21
Sparkasse KölnBonn, BLZ 370 501 98

Kategorie: Wirtschaft, Arbeit, Beschäftigung

- JUWEL – Jugendliche wollen erfolgreich leben/Berlin-Hellersdorf, Verbindung der Quartiersentwicklung mit einem zielgruppenbezogenen Ansatz in Bezug auf die Aktivierung und Arbeitsmarktintegration bildungsferner junger Erwachsener, Einreicher: Verein KIDS & CO, Berlin
- DORV-Zentrum Boisheim/Viersen, Multifunktionale Nahversorgung und neues Dorfzentrum am Rand von Viersen, Einreicher: DORV-Zentrum Boisheim gGmbH, Viersen
- Auf die Plätze, fertig, los! Ein Quartier kommt in Bewegung/Berlin-Wedding, Beteiligung für Menschen jedweden Alters und kultureller Herkunft an der Gestaltung und Nutzung ihres Wohnumfeldes, Einreicher: Baufachfrau Berlin e.V., Kategorie: Bürgermitwirkung, Stadtteilleben
- WestenTasche/Speyer, Projekt: Gemeinsames Hobby Handarbeiten, Einreicher: Stadtteilverein Speyer West e. V.
- Kinder und Jugendzentrum – FAS – Freizeit-Aktivitäten nach der Schule/Berlin-Friedrichsfelde, Förderung des sozialen Miteinanders von Kindern und Jugendlichen in Berlin, Einreicher: HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Public. Private. Partnership in der Zechensiedlung Dorsten-Hervest: Ein Quartier blickt nach vorn, Integrationsarbeit im Kultur- und Begegnungszentrum, Einreicher: Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen, Kategorie: Bildung, Kultur, Gesundheit
- Dortmunder Kinderstuben/Dortmund-Nordstadt, Zielgruppenbezogene Arbeit durch spezifische Tagesbetreuungsform mit benachteiligten Kindern, Einreicher: Stadt Dortmund
- Elternanker/Berlin-Neukölln, Zielgruppenbezogene Arbeit mit starkem Fokus auf Mütter und Frauen, Einreicher: Quartiersmanagement Rollbergsiedlung
- Abenteuer Oper/Berlin, Musikpädagogisches Schulprojekt, Einreicher: Berliner Leben - Eine Stiftung der Gewobag, Berlin, Kategorie: Wohnen, Wohnumfeld, Natur
- Waldgarten in Jerusalem/Meiningen, Begegnungsstätte - Einbeziehung von sozioökonomisch benachteiligten Haushalten, Einreicher: Verein „Miteinander in Jerusalem e. V.
- Wohnsozialisierungshilfe im Quartier/Neubrandenburg, Betreuung und Hilfe für überforderte Mieterinnen und Mieter, Einreicher: Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH
- „Dortmund“ wohnt bunt“, Projekt: Öffentlichkeitswirksame Vielfaltskampagne, Einreicher: Spar- und Bauverein eG Dortmund

Kategorie: Gemeinsam für die soziale Stadt

Sonderpreis des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

- Stadtteilentwicklung Weststadt e.V./Braunschweig, Drei Wohnungsunternehmen engagieren sich für aktive Stadtteilentwicklung, Einreicher: Stadtteilentwicklung Weststadt e.V.
- wagnisART – Mehrgenerationenwohnen/München, Gemeinschaftsmotor für den Neubaustadtteil, Einreicher: Wohnungsbaugenossenschaft, wagnis eG, München
- Maritimes Zentrum Elbinsel (MZE)/Hamburg, umfangreiches Bündnis für die Arbeit mit Jugendlichen im Bildungsbereich, Einreicher: Stadtteilschule Wilhelmsburg

■■■ KUNSTWERK
CARLSHÜTTE



INTERNATIONAL ART EXHIBITION

04/06 — 09/10 2016

250 Künstler aus aller Welt • Länderfokus 2016 Israelischer Pavillon
Di—So 11—19 Uhr • Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • www.nordart.de

Führung und Kommunikation

Thomas Hegel, Chef der LEG Immobilien AG: „Die sehr guten Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahrs bestätigen uns deutlich in unserer regional fokussierten Wachstumsstrategie“

Die LEG Immobilien AG hat das Geschäftsjahr 2015 erfolgreich abgeschlossen. Der Funds from Operations (FFO I) als wesentliche Ergebniskennzahl stieg getrieben durch organisches und externes Wachstum, positive Effekte aus gesunkenen Finanzierungskosten sowie strikte Kostendisziplin um 25,9 Prozent auf 206,0 Millionen Euro (i.Vj. 163,6 Millionen Euro). Zugleich wurde die fokussierte Expansionsstrategie weiter vorangetrieben. So konnten bis zum Jahresende 2015 Portfolioankäufe mit einem Volumen von rund 21.000 Wohneinheiten unterzeichnet werden. Damit wurde das jährliche Akquisitionsziel von mindestens 5.000 Wohneinheiten deutlich übertroffen.



LEG-Hauptsitz in Düsseldorf.
Foto: LEG-NRW

„Die sehr guten Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahrs bestätigen uns deutlich in unserer regional fokussierten Wachstumsstrategie“, so Thomas Hegel, Vorstandsvorsitzender der LEG Immobilien AG. „Als Marktführer im attraktiven Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen werden wir unsere erfolgreiche Strategie konsequent weiterverfolgen und uns dabei auf unsere Stärken konzentrieren: Die effiziente Bewirtschaftung unseres Portfolios, die konsequente Nutzung von internen und externen Wachstumschancen sowie den weiteren Ausbau unserer miernahen Dienstleistungen. So schaffen wir nachhaltigen Mehrwert für Mieter, Aktionäre und Kommunen.“

Wir schaffen nachhaltigen Mehrwert für Mieter, Aktionäre und Kommunen.

Weitere deutliche Verbesserung der operativen Kennzahlen

Die führende Bewirtschaftungskompetenz der LEG mit ihrem fokussierten Ansatz sowie die Qualität des Immobilienbestands und die Attraktivität der Märkte werden durch die Entwicklung der operativen Kennzahlen 2015 belegt.

So konnte die Nettokaltmiete im Vergleich zum Vorjahr um 11,8 Prozent auf 436,1 Millionen Euro gesteigert werden (i.Vj. 390,1 Millionen Euro). Positiv wirkten sich hier zum einen die Zukäufe aus, zum anderen konnte auch das dynamische, organische Mietwachstum beibehalten werden. So erreichte die LEG bezogen auf die vergleichbare Fläche ein Mietwachstum pro Quadratmeter von 2,7 Prozent. Die Mieten der frei finanzierten Wohnungen, als stärkerer Indikator für die zugrundeliegende Wachstumsdynamik im Kernmarkt NRW, konnten sogar um 3,6 Prozent zulegen. Gleichzeitig konnte die Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche weiter auf 2,5 Prozent (i.Vj. 2,7 Prozent) verringert werden. Diese Ergebnisse konnten mit gezielten Investitionen in den Bestand von rund 16 Euro pro Quadratmeter (i.Vj. rund 14 Euro) erzielt werden. Der EPRA-Nettovermögenswert (NAV) der Aktionäre ohne Goodwill konnte um 11,8 Prozent auf 58,92 Euro je Aktie (i.Vj. 52,69 Euro) gesteigert werden. Das Portfolio der Wohnimmobilien bietet dabei weiterhin eine attraktive Mietrendite von 6,9 Prozent.

**FFO I um 25,9 Prozent auf 206,0 Millionen Euro verbessert
Mietwachstum von 2,7 Prozent (like-for-like) und Reduzierung vergleichbarer
Leerstand auf 2,5 Prozent**

**EPRA-NAV je Aktie (exklusive Goodwill) um 11,8 Prozent auf 58,92 Euro
gesteigert**

Dividende (Vorschlag) um 15,3 Prozent auf 2,26 Euro je Aktie erhöht

Ausblick 2016 bestätigt: FFO I zwischen 254 und 259 Millionen Euro

Ausblick 2017 bestätigt: FFO I zwischen 279 und 284 Millionen Euro

Quelle: LEG Immobilien AG

Über die LEG

Die LEG ist mit rund 110.000 Mietwohnungen und zirka 300.000 Bewohnern eines der führenden Wohnungsunternehmen in Deutschland. In Nordrhein-Westfalen ist die LEG mit zehn Niederlassungen, 23 Kundencentern und rund 100 Mieterbüros flächendeckend und mit persönlichen Ansprechpartnern vor Ort vertreten. Die LEG erzielte im Geschäftsjahr 2015 Erlöse aus Vermietung und Verpachtung von rund 645 Millionen Euro. <https://www.leg-wohnen.de/>

Erhöhung der Dividende

Angesichts dieser erfolgreichen Geschäftsentwicklung werden Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2015 eine Dividendenzahlung von 2,26 Euro je Aktie vorschlagen (i.Vj. 1,96 Euro). Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 68,9 Prozent und einer Dividendenrendite bezogen auf den Jahresschlusskurs von 3,0 Prozent (i.Vj. 3,2 Prozent).



Der beste Zeitpunkt
für Ihren Website-Relaunch?

Jetzt.

Tel. 0541 800493-0
www.stolpundfriends.de

STOLPUNDFRIENDS
Marketing für die Wohnungswirtschaft | Seit 1999

Langfristig gesicherte und ausgewogene Finanzierungsstruktur

Die LEG hat im Geschäftsjahr 2015 das sehr günstige Kapitalmarktumfeld genutzt und bestehende Finanzierungen in einem Volumen von rund 900 Millionen Euro neu strukturiert. Damit konnten die zukünftigen Zinsaufwendungen signifikant um etwa 17 Millionen Euro pro Jahr gesenkt und die Restlaufzeiten der Kreditverträge deutlich auf durchschnittlich 11 Jahre verlängert werden. Die Effekte aus den Finanzierungsmaßnahmen werden 2016 in vollem Umfang ergebniswirksam.

Durch diese Maßnahmen sichert die LEG ihre ausgewogene Finanzierungsstruktur auf Basis einer starken Bilanz mit einem niedrigen Verschuldungsgrad (Loan to Value, LTV) von 44,2 Prozent zum Bilanzstichtag (31.12.2014: 47,3 Prozent).

Zinsaufwendungen um 17 Mio. Euro gesenkt

Ausbau von miaternahen Dienstleistungen wird fortgesetzt

Mit der Integration von zugekauften Wohneinheiten vergrößert die LEG gleichzeitig die Plattform für das Angebot von innovativen miaternahen Dienstleistungen. So konnte das Multimedia-Geschäft im zweiten Jahr des Bestehens weiter steigende Ergebnisbeiträge aufweisen. Zum Jahresbeginn 2016 startete zudem die Gesellschaft EnergieServicePlus, ein Joint Venture mit RWE, welche die komplette energiewirtschaftliche und energietechnische Versorgung der LEG-Immobilien übernimmt. Überdies hat die LEG mit dem Unternehmen K&S, einem führenden Anbieter in der ambulanten Pflege, ein Pilotprojekt zur Versorgung von älteren Mietern gestartet.

Pilotprojekt zur Versorgung von älteren Mietern

Weiteres deutliches Ergebniswachstum für 2016 und 2017 erwartet

Die LEG setzt auf Grundlage eines qualitativ starken Portfolios und ihres fokussierten Geschäftsmodells auf eine führende Profitabilität und Wertgenerierung. 2015 kam die LEG mit ihrem laufenden Effizienzsteigerungsprogramm besser als geplant voran. In der Folge konnte das Kosteneinsparungsziel von jährlich 5 auf 10 Millionen Euro angehoben werden. Die Effekte werden erwartungsgemäß im Geschäftsjahr 2017 im vollen Umfang sichtbar. Infolge dessen konnte das Ziel für die EBITDA-Marge 2017 von 71 auf 72 Prozent angehoben werden.

Für das Geschäftsjahr 2016 geht die LEG von einem weiterhin günstigen Marktumfeld aus. Vor diesem Hintergrund bekräftigt das Unternehmen seine Prognose, für 2016 einen FFO I in der Bandbreite von 254 bis 259 Millionen Euro zu erzielen. Auch für 2017 geht die LEG unverändert von einer Fortsetzung des dynamischen Wachstums aus. Hier wird mit einem weiteren Anstieg des FFO I auf 279 bis 284 Millionen Euro gerechnet. Zusätzliche Effekte aus geplanten zukünftigen Akquisitionen sind in dieser Prognose noch nicht berücksichtigt.

Britta Maria Schell

Führung und Kommunikation

Wenn sich die Arbeit ändert, wo bleibt das Personalmanagement?

Da gibt es doch Chancen, Frau Büchse, oder?

Die Arbeitswelt ändert sich, das ist mittlerweile in aller Munde und auch die Richtung scheint klar zu sein: Hierarchien und damit ganze Führungsebenen werden demontiert, es wird weniger die Einzelleistung der Mitarbeiter_innen bewertet, sondern das Team insgesamt und dessen gemeinsame Leistung steht im Fokus, der Modus ist nicht mehr Arbeitsorganisation, sondern Selbstorganisation, insgesamt wird Bürokratie und damit behäbige und langfristige Steuerungsinstrumente, wo es geht, abgebaut.



Uwe Springer; Foto wbv Neukölln

Dies alles geschieht, damit Unternehmen schneller und flexibler auf Marktbedürfnisse eingehen können, damit sie dem globalen Wettbewerbsdruck standhalten, begehrte Fach- und Führungskräfte der jüngeren Generationen anziehen und binden und mit der zunehmenden Geschwindigkeit durch die Digitalisierung mithalten können.

Jüngere Generationen anziehen und binden.

So könnte eine Organisation aussehen, die sich konsequent den neuen Anforderungen angepasst hat:

- Organigramme und Stellenbeschreibungen wurden abgelöst durch netzartige Zeltstrukturen, in denen Mitarbeiter_innen sich je nach Kompetenz und Kundenbedarf mal in der einen, mal in der anderen Konstellation zusammenschließen.
- Mitarbeiter_innen wählen sich ihre Führungskräfte selbst aus: geführt wird von den Personen, die die meiste Gefolgschaft hinter sich bringen, oder die Führungsrolle wird zwischen mehreren Personen aufgeteilt.
- Individuelle Zielvereinbarungen sind überflüssig, (als Motivationsfaktor und Steuerungsinstrument haben sie seit langem schon ausgedient), es wird, wenn überhaupt, die Teamleistung bewertet.

- Das Gehalt wird zwar noch zentral berechnet, aber die Verhandlungen sind nicht mehr zwingend mit der Führungskraft, sondern finden im Team statt und es herrscht eine volle Transparenz darüber, was jede_r Einzelne verdient.
- Personalentwicklungsinstrumente, wie Mitarbeitergespräche, Potenzialanalysen, 360°-Feedbacks, zentralisierte Trainingsorganisation usw. werden nicht mehr nachgefragt, weil sie zu weit weg von der Wertschöpfung und für die neue Flexibilität viel zu langfristig gedacht und angelegt sind.
- Steuerungsinstrumente, wie zentrale Zeiterfassung, Reportings, Budgets, Statistiken sind abgeschafft.
- Mindestens 50% der Meetings sind ersatzlos gestrichen, weil nicht zielführend und Zeitverschwendung.

Für viele Unternehmen ist das keine Zukunftsmusik mehr, sondern eine notwendige Anpassungsleistung und Überlebensstrategie als Antwort auf die sogenannte VUKA-Welt (Volatil, Ungewiss, Komplex, Ambivalent). Auf das Personalmanagement haben solche tiefgreifenden Veränderungen erhebliche Auswirkungen. Denn die zentrale Steuerungsfunktion der Personalabteilungen wird stark dezimiert und zahlreiche Aufgaben fallen einfach weg oder werden in die Hände der Teams gelegt (Stichwort Selbstorganisation).

Wie können Personalmanager adäquat darauf reagieren?

Meiner Ansicht nach ist dies die Zeit der großen Chancen für Personalverantwortliche, denn zahlreiche Veränderungen rücken genau ihr primäres Handlungsfeld in den Mittelpunkt: den Menschen. Es geht also nicht darum, zu warten bis der Wandel die zentralen Personalaufgaben ergreift und hinwegfegt, sondern sich zum Gestalter der Veränderung aufzuschwingen. Also von weg der Reaktion und hin zur Aktion.

[Hin zur Aktion](#)

Wie könnte das gehen?

Hier sind einige Beispiele, die die Handlungsmöglichkeiten des Personalmanagements aufzeigen sollen. Sie sind nicht in jedem Unternehmen umsetzbar, aber können helfen, den Blick zu weiten und selbst Ideen zu entwickeln.

- HR stellt Fragen, z. B., was die Einzelnen an Höchstleistung hindert und erfährt so wichtige Stellschrauben für Veränderungen.
- HR positioniert sich näher am Markt und den tatsächlichen Kunden, denn um diese geht es. Warum nicht projektgesteuert direkt in der Fachabteilung sitzen, den Außendienst begleiten, die Produktion erleben oder in der Qualitätssicherung mitarbeiten? Nur so ist erfahrbar, in welchen Themen die operativen Mitarbeiter_innen tatsächlich die professionelle Personalkompetenz benötigen.
- HR stellt sich selbst agil auf: überflüssige Bürokratie und Führung wird über Bord geworfen, Selbstorganisation wird etabliert. HR begibt sich so in ein Experimentierfeld und kann feststellen, was gut funktioniert, wo noch gelernt werden muss und wovon man besser erst einmal die Finger lässt.
- HR startet Experimente, z. B. in dem Recruitingprozesse radikal vereinfacht werden, oder Stellenausschreibungen keine fachlichen Anforderungen mehr enthalten, sondern nur noch nach der Passung ins Team ausgewählt wird.
- Wenn es schon Abteilungen im Unternehmen gibt, die nach Scrum arbeiten, bietet es sich an, HR-Mitarbeiter_innen zu Scrum-Mastern ausbilden zu lassen und somit direkt in den Projekten mit ihrer professionellen HR-Kompetenz unterstützen.
- HR startet Initiativen für mehr Agilität im Unternehmen und sucht Ideengeber unter den Mitarbeiter_innen. Es bilden sich kleine Umsetzungsteams, die dann wiederum durch HR unterstützt werden.

Es gibt eine Vielzahl von Möglichkeiten und leider keinen Masterplan. Denn die Anlässe für Veränderungen und deren Richtung sind wahrscheinlich genauso zahlreich, wie es Unternehmen gibt. Das gilt natürlich auch für die Immobilienwirtschaft. Die erste Aufgabe des Personalmanagements ist es also, herauszufinden, welche (Um-)Gestaltung hilfreich ist, um auch in Zukunft in sich stetig verändernden Märkten, mit zunehmender Komplexität und höherer Unsicherheit agieren zu können.

Cordula Büchse

Zum Weiterlesen:

- Frederic Laloux: Reinventing Organizations. Ein Leitfaden zur Gestaltung sinnstiftender Formen der Zusammenarbeit. VAHLEN, 2015
- Ulf Brandes, Pascal Gemmer, Holger Koschek, Lydia Schültken: Management Y: Agile, Scrum, Design Thinking & Co.: So gelingt der Wandel zur attraktiven und zukunftsfähigen Organisation. Campus, 2014

cb@tidenhub-beratung.de
 0178-6832830
www.tidenhub-beratung.de
 In der Lernwerkstatt von TIDENHUB und ORGANEIO in Hamburg können Sie gemeinsam mit anderen Personalverantwortlichen über die neuen Herausforderungen und Gestaltungsmöglichkeiten von HR diskutieren. Sie erhalten ein tieferes Verständnis der zunehmenden Dynamisierung und Komplexität der Arbeitswelt und entwickeln erste eigene Ideen um sich als HR zu positionieren. Die Termine sind der 19. April oder der 31. Mai 2016. Hier erfahren Sie mehr.



Führung und Kommunikation

SmartHome für Wohnungsunternehmen.

Der VSWG kooperiert mit SmartHome Initiative

Der SmartHome Initiative Deutschland e.V. (SHD) und der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) wollen die Unternehmen und Genossenschaften der sächsischen Wohnungswirtschaft zukunftssicher für die künftigen Einsatzfelder für Smart Home- und AAL-Lösungen aufstellen. Gemeinsames Ziel der Kooperation ist die Erhöhung von Fachwissen zu vorhandenen Einsatzmöglichkeiten, Technologien und deren Vernetzbarkeit, dessen Nutzenübersetzung für die Wohnungsgenossenschaften und deren Mieter, die Erarbeitung von klaren Handlungsempfehlungen und Qualitätskriterien für die Umsetzung, den Bau und den Betrieb smarter Projekte.



Alexander Schaper und Dr. Axel Viehweger bei der Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung.
Foto: VSWG

„Die Digitalisierung verändert die Gesellschaft in atemberaubender Geschwindigkeit. Als Verband befassen wir uns seit Jahren mit dieser rasanten Entwicklung. Dabei spielen unterjährige Verbrauchsdaten, die den Mitgliedern zur Verfügung gestellt werden müssen, sowie neue Dienstleistungen in der Wohnung und der Datenschutz eine wichtige Rolle. Hier arbeiten wir mit vielen Partnern zusammen und freuen uns, jetzt auch den SHD als gewerkeübergreifenden interdisziplinären Bundesverband als Partner gewonnen zu haben“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG.

Der Immobilien- und Wohnungswirtschaft kommt eine zentrale Rolle bei der Entwicklung des Smart Home-Marktes in Deutschland zu. Keine andere Branche verfügt über so direkten Zugang und Einfluss auf die technische Ausstattung von Immobilien. Ein wachsender Anteil der Betreuung, Versorgung, Gesundheitsfürsorge, Pflege und der sozialen Integration wird sich in den kommenden Jahren in die häusliche Umgebung verlagern. Der Lebensraum „Wohnung und Quartier“ wird sich mehr und mehr zu einem Gesundheitsstandort entwickeln. Die Wohnungswirtschaft trägt in den kommenden Jahren nicht nur einen großen Teil der Belastungen der Energiewende, sondern auch die Verantwortung in Bereichen der sozialen Mieten, des demografischen Wandels und der Schaffung altersgerechten Wohnraumes auch für die häusliche Gesundheitsfürsorge und Betreuung.

Aktuelle Entwicklungen, Ergebnisse und Projekte finden Sie auf der Projekthomepage:

Das Potential vernetzter, intelligenter Technologien ist erkannt. Der Investitionswille in Smart Home- und AAL-Lösungen ist vorhanden. Benötigt werden volumenmarktaugliche, bedarfsgerechte, wirtschaftlich rentable, investitionssichere und nicht zuletzt energieeffiziente Lösungen. Es gibt einen hohen Informationsbedarf hinsichtlich des Marktangebots in Bezug auf die Möglichkeiten an Funktionalität, technologisch sinnvollen Lösungen und nicht zuletzt auf einen standardisierten und preislich niederschweligen Prozess hinsichtlich Installation, Wartung und Erweiterungsbedarf.

„Eine der wichtigsten Aufgaben ist die Erarbeitung einer skalierbaren und modularen Planungsvorlage für eine zukunftsfähige Smart Home-Basisinfrastruktur im Sinne einer anwendungsneutralen Ausstattung des Wohnraums bzw. des Quartiers. Diese Vorlage soll möglichst in normierte und somit multiplizierbare Planungsprozesse überführt werden. Auf dieser Basis gilt es dann, Entscheider der Immobilienwirtschaft sowie die Unternehmen aus Architektur, Fachplanung und Projektentwicklung mit entsprechendem Wissen und Verständnis auszustatten“, erklärt Alexander Schaper, Geschäftsführer der SHD.

Die Kooperation sieht künftig die gegenseitige Unterstützung der Ausweitung aller Aktivitäten zu Smart Home in der Wohnungswirtschaft und eine Verbindung der Kompetenzen und Netzwerke vor. Dabei wird die SmartHome Initiative als zentrale Anlaufstelle für die Belange der sächsischen Wohnungswirtschaft dienen. Durch die Erarbeitung praxisorientierter Informationen, die Zusammenarbeit in Projekten, Arbeitsgruppen bzw. Gremien und den Wissenstransfer bis in die Dienstleistungsketten der Wohnungswirtschaft sollen die Unternehmen und sächsischen Wohnungsgenossenschaften bei der Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit und der Erschließung des Potenzials zu Smart Home, Smart Building bis Smart City nachhaltig unterstützt, Fachwissen und Kompetenz erhöht und ihnen interessante neue Geschäftsfelder eröffnet werden.

Zum Start der Kooperation wurde Alexander Schaper als Mitglied in den Fachbeirat des Projektes „Chemnitz+“ ernannt. Das Expertengremium, das sich aus ausgewiesenen Kompetenzen verschiedenster Fachgebiete zusammensetzt, hat die Aufgabe, das Projektteam fachlich zu beraten, Vernetzungsansätze und Schnittstellen in der Region aufzuzeigen, neue Ideen einzubringen und die einzelnen Vorhaben und Projektaufgaben zu begleiten. Das Projekt „Chemnitz+ Zukunftsregion lebenswert gestalten“ wird als eine von insgesamt fünf Modellregionen durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördert. Ziel ist es, die Wohnung durch die Vernetzung verschiedenster regionaler Akteure mit umfassenden Gesundheits- und Dienstleistungsangeboten zum Gesundheitsstandort Wohnen weiterzuentwickeln.

Vivian Jakob

www.zukunftsregion-sachsen.de



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

Wir wollen lernen!

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

DESWOS

Führung und Kommunikation

Wo sind die Mieter am glücklichsten? Im Norden! Das ergab die Mieterstudie 2016 von der TU Darmstadt und der TAG AG

Deutschlands zufriedenste Mieter leben in Mecklenburg-Vorpommern. Die Ostseeanrainer bewerten ihre Wohnsituation mit der Durchschnittsnote 1,9. Am wenigsten glücklich mit ihren eigenen vier Wänden sind hingegen die Mieter in Berlin und Bremen. Zu diesem Ergebnis kommt eine bevölkerungsrepräsentative Studie der TAG Immobilien AG gemeinsam mit der TU Darmstadt. Dazu wurden 2.000 Mieter in Deutschland befragt.



TAG-Vorstand Claudia Hoyer. Foto:TAG

Die Studie zeigt, dass die Mieter in kleineren bis mittelgroßen Städten zufriedener mit ihrer Wohnsituation sind als in Großstädten. So vergeben die Bewohner einer Metropole mit mehr als 500.000 Einwohnern die Durchschnittsnote 2,3, den besten Wert erzielen ländliche Regionen mit einer Durchschnittsnote von 2,1. Insgesamt betrachtet sehen die deutschen Mieter nur wenig Grund, sich über ihre Wohnsituation zu beklagen: Lediglich zwölf Prozent halten diese für schlecht. Auch mit dem Umfeld sind die Befragten zufrieden. Das Zusammenleben mit den Nachbarn beispielsweise funktioniert bei mehr als 70 Prozent. Mit der Ordnung und Sauberkeit in ihrem Haus zeigen sich sogar drei von vier Mietern zufrieden.

„Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass sich die Wohnungsunternehmen in den vergangenen Jahren mit gezielten Angeboten auf die Wünsche ihrer Mieter eingestellt haben“, sagt Immobilienexperte Prof. Dirk Schiereck von der TU Darmstadt. Es sei heute entscheidend zu erkennen, dass Singles, Familien und Senioren unterschiedliche Ansprüche und Bedürfnisse an eine Wohnung haben. Gefragt seien immer wieder neue kreative und nachhaltige Lösungen.

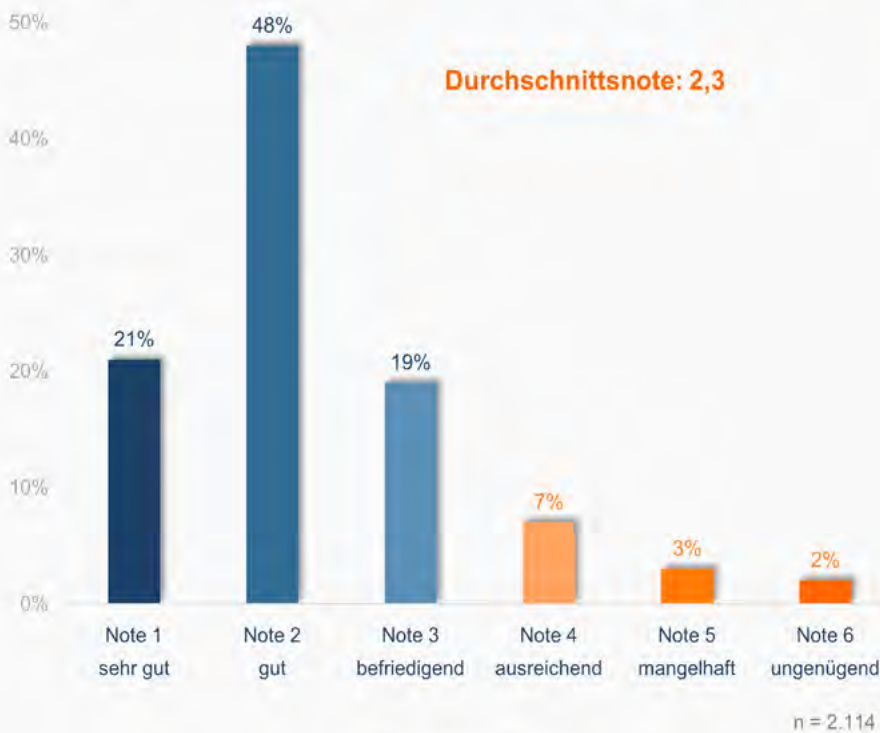
Großstädte oder Kleinstädte?

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

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Wie zufrieden sind Sie allgemein mit Ihrer Wohnsituation?



© TAG Immobilien AG

Die überwiegende Zufriedenheit der Mieter aus der Studie deckt sich auch mit den Erfahrungen, die TAG vor Ort gesammelt hat. „Wir spüren gerade in den kleineren und mittelgroßen Städten, dass sich die Mieter wohl fühlen“, sagt TAG-Vorstand Claudia Hoyer, zuständig für das Immobilienmanagement. Vor allem Familien mit Kindern wohnen dort komfortabler als in Metropolen. Hoyer: „Weil die Wohnungen nicht nur günstiger, sondern auch weniger beengt sind. Es gibt mehr Platz zum Wohnen und zum Spielen.“

Es gibt mehr Platz zum Wohnen und zum Spielen

So hat TAG im „glücklichen“ Mecklenburg-Vorpommern den Bestand in Rostock für mehr als zwei Millionen Euro modernisiert. Dabei erhielten die Wohnhäuser unter anderem eine neue Fernwärmehausstation, ebenso wurden Wärmedämmungen im Keller- und Obergeschoss installiert. „Das wird sich in den nächsten Jahren positiv auf die Heizkosten auswirken“, sagt TAG-Vorstand Hoyer. Und in Schwerin hat sich das Unternehmen auf den seniorenrechtlichen Umbau der Wohnungen konzentriert. Das Ziel: Um die altersbedingte Fluktuation zu minimieren, soll auch Bestandsmietern bis ins hohe Alter ein komfortables Wohnen im eigenen Zuhause ermöglicht werden.

Dominique Mann
Claudia Thöring



DESWOS

WOHNEN IST EIN MENSCHENRECHT

Zufriedenheit mit der Wohnsituation nach Bundesländern

Bundesländer	Durchschnittsnoten
Mecklenburg-Vorpommern	1,91
Saarland	2,00
Sachsen-Anhalt	2,05
Schleswig-Holstein	2,12
Hamburg	2,13
Sachsen	2,15
Brandenburg	2,17
Thüringen	2,17
Rheinland-Pfalz	2,20
Hessen	2,27
Baden-Württemberg	2,28
Nordrhein-Westfalen	2,29
Bayern	2,33
Niedersachsen	2,37
Berlin	2,42
Bremen	2,50

© TAG Immobilien AG

n = 2.114

Führung und Kommunikation

Postbank Wohnatlas 2016: Mieten versus Kaufen - Der Städtevergleich

In Mainz, Münster, Hannover, Rostock, Bremen, Braunschweig, Essen, Frankfurt am Main und Erfurt sind die Preise für Eigentumswohnungen im Verhältnis zum örtlichen Mietniveau besonders niedrig. Das ist ein Ergebnis der Postbank Studie „Wohnatlas 2016 - Leben in der Stadt“, die die Wohnungsmärkte in den 36 bundes- und landesweit größten Städten unter die Lupe nimmt. Die Analyse zeigt, wie sich die Kaufpreise in Relation zu den Mieten entwickeln und welche Schlüsse Kaufinteressierte daraus ziehen können.

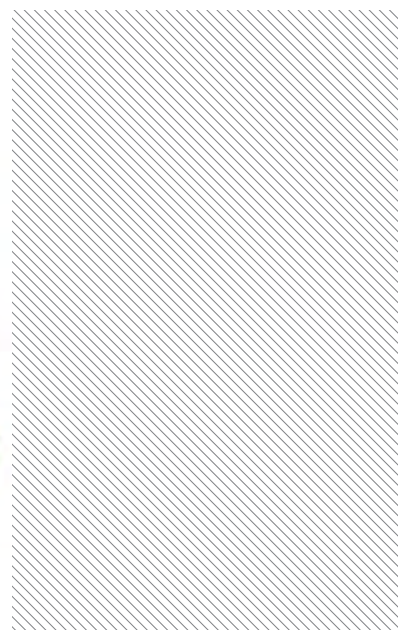
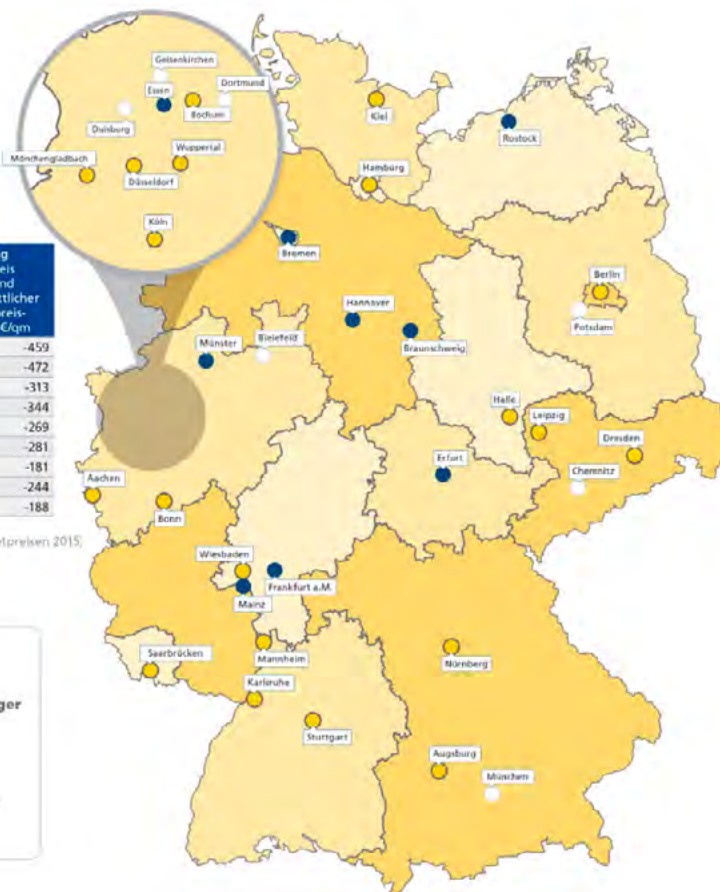
Städte, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Verhältnis zu Mietpreisen unter dem Städte-durchschnitt liegen:

Stadt	Durchschnittliche Miete in €/qm	Durchschnittlicher Kaufpreis für Eigentumswohnungen in €/qm	Abweichung von Kaufpreis entsprechend durchschnittlicher Miet-Kaufpreis-Relation in €/qm
Essen	7,2	1.000	-459
Bremen	7,8	1.175	-472
Erfurt	7,0	1.100	-313
Hannover	7,9	1.350	-344
Rostock	7,5	1.300	-269
Münster	8,5	1.600	-281
Braunschweig	6,9	1.200	-181
Mainz	9,5	1.950	-244
Frankfurt a.M.	9,0	1.850	-188

Basis: Basis: Preise von Eigentumswohnungen in Relation zu Mietpreisen 2015; Quellen: IVD (2016), ETR (2016)

Legende

- Kaufpreise im Verhältnis zu Mietpreisen **niedriger** als im Städte-durchschnitt
- Verhältnis von Kauf- und Mietpreisen entspricht dem Städte-durchschnitt
- Kaufpreise im Verhältnis zu Mietpreisen **höher** als im Städte-durchschnitt



Quelle: Postbank Studie Wohnatlas 2016



Mieten versus Kaufen: Der Städtevergleich

In den 36 untersuchten Städten sind die Immobilienpreise sehr unterschiedlich. So ist der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen in München fünfmal höher als in Gelsenkirchen. Die Preisdifferenzen hängen eng mit dem örtlichen Mietniveau zusammen. Die Postbank Studie zeigt, dass ein um einen Euro pro Quadratmeter höheres Mietniveau bei Eigentumswohnungen eine Kaufpreiserhöhung von durchschnittlich 313 Euro pro Quadratmeter zur Folge hat. Es gibt jedoch Städte, die von dieser Systematik abweichen. Dazu gehören Mainz, Münster, Hannover, Rostock, Bremen, Braunschweig, Essen, Frankfurt am Main und Erfurt. Hier liegt der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen um zehn Prozent unter dem aufgrund der Mieten erwarteten Niveau. In diesen Städten ist ein Investment im Wohneigentum im Vergleich zu anderen Städten also noch attraktiv, denn die Mietpreise sind bereits relativ hoch, die Immobilienpreise dagegen noch moderat.

JETZT TERMINE VORMERKEN!

TURNIER BERLIN-BRANDENBURG: 27. MAI 2016

TURNIER HESSEN: 10. JUNI 2016

TURNIER BADEN-WÜRTTEMBERG: 24. JUNI 2016

TURNIER BAYERN: 08. JULI 2016

TURNIER NORDRHEIN-WESTFALEN: 19. AUGUST 2016

TURNIER NORDDEUTSCHLAND: 02. SEPTEMBER 2016

TURNIER SACHSEN-THÜRINGEN/SIEGERTURNIER: 15. OKTOBER 2016

ANMELDUNG UNTER:

WWW.WOWIGOLFTOUR.INFO



wowii  golftour
2016

In anderen Städten sind die Immobilienpreise im Vergleich zu den Mieten besonders hoch. Hier ist das Wohnen zur Miete für Durchschnittsverdiener oft die günstigere Option - wenn man Langfristaspekte wie Geldanlage und Wertsteigerung außer Acht lässt. Dies ist zum Beispiel in München, Dortmund, Duisburg, Gelsenkirchen, Potsdam, Bielefeld oder Chemnitz der Fall. In den übrigen 20 untersuchten Städten weisen Miet- und Kaufpreise ein ausgeglichenes Verhältnis auf.

Langfristiger Blick bei der Kauf-Entscheidung

„Eine Kaufentscheidung sollte aber nicht nur vom Verhältnis zwischen Miet- und Kaufpreisen abhängig gemacht werden. Eine Immobilie kann auch aus anderen Gründen ein sinnvolles Investment sein - zum Beispiel zur Alterssicherung“, sagt Dieter Pfeiffenberger, Bereichsvorstand Immobilienfinanzierung bei der Postbank. „Ebenso gilt es, die Lage und die eigenen Lebensumstände zu berücksichtigen sowie die zu erwartende Preisentwicklung. Sprechen viele dieser Faktoren für einen Kauf, ist die Investition in Wohneigentum auch in Großstädten sinnvoll, in denen die Immobilienpreise im Vergleich zu den Mietpreisen eher hoch sind.“ Die zukünftige Preisentwicklung wurde für den Postbank Wohnatlas 2016 ebenfalls untersucht. Eine Analyse der Entwicklung von Miet- und Kaufpreisen im Zeitraum 2005 bis 2015 zeigt, welche Tendenz sich in den 36 untersuchten Städten abzeichnet. Das Ergebnis: Im Durchschnitt bewirkt eine Mietsteigerung um 1 Prozent einen Anstieg des Kaufpreises um 1,2 Prozent.

Postbank-Studie: Wo sich der Immobilienkauf richtig lohnt - der Städtevergleich / Postbank Studie „Wohnatlas 2016 - Leben in der Stadt“: In einem Viertel der Großstädte liegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Verhältnis zu den Mieten auf einem niedrigen Niveau.

Wo die Kaufpreise schnell anziehen

Auch bei dieser Betrachtung gibt es Ausreißer nach oben und unten. In Deutschlands teuerster Stadt München geht die Kurve besonders steil nach oben - die Kaufpreise werden voraussichtlich deutlich schneller steigen als die Mieten. „Kaufinteressenten mit entsprechendem Budget sollten möglichst bald zugreifen“, so Postbank-Experte Pfeiffenberger. Diese Empfehlung gilt auch für Berlin, Bonn, Hamburg, Kiel, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden. In diesen Städten liegen die Kaufpreise anders als in München noch auf normalem Niveau - in den nächsten Jahren kann aber von einer deutlichen Preis- und somit auch Wertsteigerung ausgegangen werden. Kaufinteressenten mit schmalere Budget finden in Mainz, Münster und Rostock noch attraktive Kaufangebote, die sich auch als Geldanlage eignen. Denn in diesen Städten sind die Immobilienpreise im Vergleich zum Mietniveau momentan niedrig, werden aber voraussichtlich schnell steigen.

Wer in Hannover, Braunschweig, Bremen, Frankfurt am Main oder Erfurt in Wohneigentum investieren möchte, weil die Kaufpreise im Vergleich zu den Mieten gerade niedrig sind, hat noch Bedenkzeit. „Hier sind keine kurzfristigen Preissteigerungen zu erwarten“, so Dieter Pfeiffenberger von der Postbank.

Hintergrundinformationen zur Postbank Studie

„Wohnatlas 2016 - Leben in der Stadt“

Die Postbank Studie „Wohnatlas 2016 - Leben in der Stadt“ wurde unter der Leitung von Michael Bräuninger, Professor an der Helmut Schmidt Universität und Experte für Economic Trends Research, durchgeführt. Analysiert wurden die 30 größten deutschen Städte und sechs Städte, die jeweils die größten ihres Bundeslandes sind, aber nicht zu den Top 30 gehören. Im Fokus der beschriebenen Analyse steht die Entwicklung der Miet- und Kaufpreise für Eigentumswohnungen (pro m²).

Ralf Palm

Führung und Kommunikation

Software und die Datenspuren! Mieter, Vermieter und der Datenschutz! Kai Heddergott im Gespräch Software-Experte Dieter Klapproth

Heutzutage versorgen wir alle per Smartphone, Kreditkarte und Online-Shopping Unternehmen mit vielfältigen Daten, die Aussagen über uns erlauben. Wie sieht das in der Wohnungswirtschaft aus? Was gilt für Mieter und Vermieter? Kai Heddergott befragte Dieter Klapproth, der Unternehmen bei ihren Softwareprojekten beratend begleitet.



Dieter Klapproth. Foto: Aareon

Kai Heddergott: Welche Datenspuren hinterlassen Mieter bei der elektronischen Abwicklung von Wohnungsangelegenheiten – und ergibt sich hieraus tatsächlich der vielzitierte „gläserne Mieter“?

Dieter Klapproth: Beim Bundesdatenschutzgesetz BDSG geht es darum, die persönlichen Daten einzelner Personen zu schützen und vor Missbrauch zu bewahren, also dem informationellen Recht auf Selbstbestimmung gerecht zu werden. Im BDSG ist festgelegt, dass nur die Daten erhoben werden dürfen, für die es eine gesetzliche Grundlage gibt. In der Wohnungswirtschaft sind das Daten, die für die Mieterverwaltung unbedingt benötigt werden oder die eine Person freiwillig macht. Der Gesetzgeber spricht hier von Datenvermeidung und Datensparsamkeit. Dass in der Wohnungswirtschaft mehr Daten erhoben werden als notwendig, haben Datenschutzbehörden bereits vor Jahren festgestellt.

Kai Heddergott: Die Menschen haben ihr Verhalten angesichts der bisweilen sogar internationalen Datenskandale und Überwachungsmaßnahmen vielfach gar nicht geändert und geben weiter Daten preis, solange sich ein Vorteil ergibt. Ist es nicht dennoch wichtig, den Datenschutz weiter voranzubringen? Und ist das künftig ein Vertriebsargument für Wohnungsunternehmen?

Dieter Klapproth: Das Verhalten der Menschen hat sich durchaus geändert. Das merke ich zum Beispiel daran, dass mehr Menschen wachsamer in Bezug auf den Datenschutz geworden sind und die Frage stellen: „Wozu brauchen Sie die Daten?“. Das trifft nicht auf diejenigen zu, die Pressenachrichten nur begrenzt wahrnehmen wie Kinder oder Jugendliche. Der Datenschutz ist ein Grundrecht jedes Menschen und wird als solcher weiter in das Bewusstsein gelangen – zumal wir bis 2018 eine für alle gültige Gesetzgebung in Europa haben werden. Schon heute fühlen sich Mieter wohler, wenn ihnen versichert wird, dass mit ihren Daten kein Missbrauch getrieben wird.



Software-Experte Dieter Klapproth spricht in seinem Referat auf dem Aareon Kongress über die das Thema Datenschutz: Rechte des Mieters – Pflichten des Verwalters, Der gläserne Mieter, Qualität des Datenschutzes als Vertriebsargument, Löschvorschriften von Mieterdaten.

Alles über den Kongress finden Sie auch hier www.aareon-kongress.de

Kai Heddergott: Wie würden Sie die rechtlichen Vorgaben für Wohnungsunternehmen in Sachen Handhabung und Verwertung von Mieterdaten in Deutschland beschreiben? Sind diese eher freizügig oder ergibt sich hier ein engmaschiges Netz?

Datenschutzbeauftragter –
intern oder extern

Dieter Klapproth: Die Vorgaben sind durch unsere Gesetzgebung auch in Verbindung mit Rahmenbedingungen von Datenschutz-Aufsichtsbehörden relativ klar geregelt. Von Freizügigkeit kann hier absolut keine Rede sein.

Kai Heddergott: Ist die Berücksichtigung des Datenschutzes eher für große Wohnungsunternehmen leistbar – oder können auch kleinere Unternehmen dem nachkommen? Was sind Ihre wichtigsten Tipps?

Dieter Klapproth: Die Auflagen des BDSG müssen von allen, die personenbezogene Daten verarbeiten, erfüllt werden. Kleine Firmen mit bis zu neun Mitarbeitern müssen ihre Datenverarbeitungsverfahren an die Landesdatenschutzbehörde melden. Bei mehr als neun Mitarbeitern ist ein Datenschutzbeauftragter zu benennen, der für die Einhaltung der Gesetzesvorgaben sorgen soll. Ob man einen eigenen, also internen, oder einen externen Datenschutzbeauftragten benennt, ist unter anderem auch eine finanzielle Frage.

- Die verantwortliche Stelle (Geschäftsführung, Vorstand) muss sich mit dem BDSG auseinandersetzen, um überhaupt sinnvolle Maßnahmen ergreifen zu können, und sollte einen Datenschutzbeauftragten bestellen
- Wichtig ist die Verpflichtung aller Mitarbeiter auf das Datengeheimnis (§ 5 BDSG).
- ADV-Verträge (Auftrags-Daten-Verarbeitung) sind nach § 11 BDSG mit allen Dienstleistern abzuschließen (Software- und Hardwarelieferanten), die Zugriffsmöglichkeiten auf die gespeicherten Personendaten haben.
- Und ich empfehle, ein Verzeichnisse zu führen.

Herr Klapproth, 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 und Kommunikation

Augen auf bei Abfindungen, Fallstricke liegen überall!

Arbeitgeberseitige Kündigungen führen oft zu Konflikten, weshalb Unternehmen häufig einen einvernehmlichen Aufhebungsvertrag anstreben. Auch für Arbeitnehmer kann sich eine gütliche Lösung lohnen. Gemeinsam lassen sich rechtliche und steuerliche Fallstricke besser umgehen.

Kündigungen durch den Arbeitgeber empfinden viele Arbeitnehmer als herben Schlag. Schnell ist die Vertrauensbasis dauerhaft beschädigt. Es drohen Konflikte bis hin zur Kündigungsschutzklage mit ungewissem Ausgang. Viele Unternehmen ziehen solchen Unwägbarkeiten eine gütliche Einigung vor, bei der gekündigten Mitarbeitern in aller Regel eine Abfindung winkt. So erreichen Firmen eine schnelle Trennung mit klaren Spielregeln. Mitarbeiter können erhobenen Hauptes das Feld räumen und auf die Konditionen ihres Ausscheidens einwirken. Trotz aller Differenzen sollten Arbeitgeber und Arbeitnehmer beim Aufhebungsvertrag konstruktiv zusammenarbeiten, betont die Wirtschaftskanzlei WWS aus Mönchengladbach. So lassen sich einvernehmliche Regelungen finden, von denen beide Seiten profitieren.

Kündigungsschutzklagen können für Unternehmen unangenehme Folgen haben. Gewinnt der Arbeitnehmer den Prozess, drohen erhebliche Lohnnachzahlungsansprüche. Darüber hinaus droht Ungemach für das Betriebsklima. „Kehrt ein gekündigter Arbeitnehmer an seinen Arbeitsplatz zurück, vergiftet dies schnell das Klima zwischen Mitarbeitern und Vorgesetzten“, sagt Rebekka De Conno, Rechtsanwältin der WWS. In vielen Fällen ist ein Aufhebungsvertrag mit einer satten Abfindung für Unternehmen das kleinere Übel.

Bei Abfindungsregelungen liegen die Tücken im Detail. Fehler können sowohl für Unternehmen als auch für Arbeitnehmer kostspielige Konsequenzen nach sich ziehen. Auf Seiten des Arbeitgebers ist vor allem wichtig, dass der Vertrag keine nachträglichen Forderungen zulässt. „Firmen sollten immer eine ausführliche Erledigungsklausel aufnehmen, wonach abgesehen von den im Aufhebungsvertrag geregelten Ansprüchen keine weiteren Ansprüche bestehen“, rät WWS-Anwältin De Conno. „Sonst kann es vorkommen, dass im Nachgang noch über einzelne Zahlungen wie etwa für Überstunden, Boni oder Provisionen gestritten wird.“ Ein weiterer Fallstrick lauert bei der Sozialversicherung. Zwar sind Abfindungen für den Verlust des Arbeitsplatzes grundsätzlich sozialversicherungsfrei. Werden jedoch Gehaltsbestandteile als Abfindung abgegolten, entziehen sich Unternehmen der Sozialversicherungspflicht. Bei der nächsten Betriebsprüfung drohen hohe Nachzahlungen, Säumniszuschläge oder sogar strafrechtliche Konsequenzen.

Die Empfänger von Abfindungen profitieren von Steuererleichterungen. Allerdings nur dann, wenn der Großteil des Geldes in einem Kalenderjahr fließt. Beträgt eine Teilzahlung im Folgejahr mehr als fünf Prozent des Gesamtbetrages, schießt das Finanzamt bisher quer. Ein aktuelles Urteil des Bundesfinanzhofs erweitert jedoch den Spielraum. Demnach dürfen Arbeitnehmer bis zu zehn Prozent des Gesamtbetrages im Folgejahr erhalten (BFH, Az. IX R 46/14). „Noch ist unklar, wann die Finanzverwaltung die neue arbeitnehmerfreundliche BFH-Rechtsprechung umsetzt“, sagt WWS-Anwältin De Conno.

Auch in punkto „Arbeitslosengeld“ ist Vorsicht geboten. Hat der Mitarbeiter an der Beendigung des Arbeitsverhältnisses mitgewirkt, kann die Arbeitsagentur bis zu drei Monate lang das Arbeitslosengeld streichen. Was können Betroffene tun? Aus dem Aufhebungsvertrag muss eindeutig hervorgehen, dass er geschlossen wurde, um eine unausweichliche betriebsbedingte Kündigung zu vermeiden. Zudem müssen die Vertragspartner die gesetzlichen Kündigungsfristen einhalten. Ansonsten droht ebenfalls eine Kürzung des Arbeitslosengeldes. Als Kündigungsfrist gilt laut Kündigungsschutzgesetz der Zeitraum zwischen dem Abschluss des Aufhebungsvertrages und dem Ausscheiden aus der Firma. Je nach Dauer der Betriebszugehörigkeit beträgt die Frist vier Wochen bis maximal sieben Monate. „Der Aufhebungsvertrag sollte das genaue Datum von Vertragsabschluss und Ende der Anstellung enthalten“, rät WWS-Expertin De Conno. „So ist gewährleistet, dass die Arbeitsagentur die Einhaltung der Kündigungsfrist eindeutig nachvollziehen kann.“ Aber selbst wenn man sich daran hält, verbleibt das Restrisiko einer Sperre beim Bezug des Arbeitslosengeldes. Ein Anspruch auf Abfindung besteht nur in bestimmten Fällen. Etwa wenn sie im Tarifvertrag, in der Betriebsvereinbarung oder im Sozialplan verankert ist. Laut Kündigungsschutzgesetz besteht bei einer betriebsbedingten Kündigung die Möglichkeit, im Kündigungsschreiben eine Abfindung anzubieten. Vorausgesetzt der Arbeitnehmer klagt nicht gegen die Kündigung, muss der Arbeitgeber die Abfindung dann auch zahlen. In allen anderen Fällen ist eine Abfindung Verhandlungssache. Die Praxis zeigt, dass sich die Parteien meist auf ein halbes bis ein ganzes Monatsgehalt je Beschäftigungsjahr einigen. „Je größer die Wahrscheinlichkeit ist, dass der Arbeitnehmer einen eventuellen Prozess gewinnt, desto höher fällt in der Regel die Abfindung aus“, so WWS-Anwältin De Conno.

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.

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

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

www.aww-gruppe.de

Führung und Kommunikation

Fußball-EM 2016 – Großbrand-Gefahr durch Feuerwerkskörper. Warum kann Fußball-Jubel in unseren Häusern gefährlich sein, Herr Friedhoff?

Vom 10. Juni bis zum 10. Juli 2016 findet in Frankreich die Fußball-Europameisterschaft statt – und in Deutschland wird natürlich mitgefeiert! Spätestens am 12. Juni, zum ersten Spiel der deutschen Elf, sind Feuerwehr und Hilfskräfte bei uns wieder in Alarmbereitschaft. Goetz Friedhoff, Kundenmanager der AVW Unternehmensgruppe, weiß, welche extreme Gefahren durch unüberlegt eingesetzte Feuerwerkskörper entstehen.



Goetz Friedhoff. Foto: AVW

Herr Friedhoff, die Fußball-EM sollte doch ein Grund zur Freude sein. Inwiefern stellt Sie ein Risiko für Wohnungsunternehmen dar?

Goetz Friedhoff: Die EM in Frankreich selbst stellt natürlich kein Risiko dar. Aber wie Sie schon sagen: Die Freude darüber ist enorm – erst Recht im Fußball-Land Deutschland. Beim Public Viewing und selbst im kleinen, privaten Kreis werden Siege der Lieblingsmannschaft natürlich ausgiebig gefeiert. Und immer häufiger kommen bei diesen Feierlichkeiten auch Feuerwerkskörper zum Einsatz.

Mit gefährlichen Folgen?

Teilweise mit katastrophalen Folgen! Haben Sie ein konkretes Beispiel für uns? Da muss ich nur an die Fußball-WM im Sommer 2014 denken. Fußball-Fans hatten damals das Weiterkommen der deutschen Mannschaft mit einer Signalarakete gefeiert – und den Dachboden eines Hochhauses unseres Kunden in Brand gesetzt. Innerhalb kürzester Zeit weitete sich der Brand auf den gesamten Dachstuhl aus. Durch das Löschwasser der Feuerwehr wurde das gesamte Gebäude unter Wasser gesetzt. Die Folgen: 105 Wohnungen waren auf einen Schlag unwohnbar, 200 Mieter verloren ihre Bleibe. 430 Einsatzkräfte waren stundenlang im Einsatz. Bedingt durch das Löschwasser und die hohen Temperaturen in diesem Sommer breitete sich Schimmel aus.

Das Haus war danach für lange Zeit nicht mehr bewohnbar und musste kernsaniert werden.

Wie hoch war der Schaden in diesem Fall?

Die Kosten wurden zunächst auf 1,5 Millionen Euro geschätzt. Letztendlich beliefen sie sich allerdings auf mehrere Millionen Euro.

Feiern und jubeln, ja!

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

Übernahme der Versicherer diese Kosten?

Ja! Die Gebäudeversicherung hat in diesem Fall unkompliziert Hilfe im großen Stil geleistet und wir haben unseren Kunden bei der Abwicklung des Großschadens begleitet. Wir haben mit den Sachverständigen gesprochen und uns für eine den Umständen entsprechend zügige Schadenregulierung eingesetzt. Es ist wichtig, dass bei Großschäden, vor allem bei Feuer, alles Hand in Hand geht. Denn natürlich schaut auch die Öffentlichkeit hin, da bei den Betroffenen eine gewisse Erwartungshaltung besteht.

Welches Fazit ziehen Sie daraus – gerade für Wohnungsunternehmen?

Zwei Dinge. Erstens: Feuerwerkskörper sind auch im Sommer eine enorme Gefahrenquelle – nicht nur in der Silvesternacht. Das kann eventuell auch ein Thema für die Mieterzeitung sein. Zweitens: Es ist gut, dass es die Wohngebäudeversicherung gibt.

Herr Friedhoff, vielen Dank für die Tipps.



Wir zeigen Sie von Ihren besten Seiten.

Image-Kommunikation, Mietermagazine,
Geschäftsberichte, Exposés, Webmagazine

Tel. 0541 800493-0
www.stolpundfriends.de

STOLPUNDFRIENDS
Marketing für die Wohnungswirtschaft | Seit 1989

Führung und Kommunikation

GdW-Präsident Gedaschko im Gespräch mit Kanzlerin Merkel: „Wir brauchen einen Zweiklang aus Bauen und Betreuen!“

„Wir brauchen einen Zweiklang aus Bauen und Betreuen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, letzten Freitag beim Gespräch im Bundeskanzleramt über die Flüchtlingsaufnahme in Deutschland. Es seien zügig praktikable Lösungen gefragt, um nicht nur die Erstunterbringung der Flüchtlinge, sondern auch die längerfristige Integration zu sichern.

Deutschland braucht mehr bezahlbaren Wohnraum für alle. Bis heute geplante neue Wohnungen tatsächlich auf den Markt kommen, dauert es in aller Regel zwei bis drei Jahre. Daher sind jetzt alle Vermietergruppen gefragt, möglichst viele Bestandswohnungen zur Verfügung zu stellen. Bis 2020 müssen jährlich insgesamt rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr als in diesem Jahr gebaut werden – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Einheiten im bezahlbaren Wohnungssegment. Diese Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Die hohen Zuwanderungsraten verstärken dabei den Druck auf die Wohnungsmärkte. Insgesamt gibt es in Deutschland aber nur rund 600.000 wirklich nutzbare leer stehende Wohnungen. Die Mehrheit dieser Wohnungen befindet sich in strukturschwachen ländlichen Regionen.

Das bedeutet: Wir brauchen auf der einen Seite mehr bezahlbaren Wohnungsneubau in den Ballungsräumen. Dafür müssen Bauhemmnisse aus dem Weg geräumt werden. Auf der anderen Seite sollte es Wohnsitzzuweisende Regelungen für anerkannte Asylbewerber geben, auch um die Städte zu entlasten, die immensen Druck durch starke Zuwanderung aus dem In- und Ausland ausgesetzt sind. Die Menschen hätten dann häufig bessere Integrationschancen, als in den überlasteten Metropolen. „Entsprechende zeitlich befristete Regelungen dazu könnten die Integration der Menschen erleichtern und gleichzeitig die Entstehung von sozialen Brennpunkten verhindern“, so Gedaschko. Erst kürzlich hat ein Urteil des Europäischen Gerichtshofes bestätigt, dass zeitlich befristete Wohnsitzauflagen möglich sind, wenn sie der besseren Integration dienen.

Bis 2020 jährlich rund
400.000 neue Wohnungen

Ein zentraler Hemmschuh für den Wohnungsneubau

Eine Schnellumfrage bei den Unternehmern in den Gremien des GdW hat außerdem ergeben: Ein zentraler Hemmschuh für den Wohnungsneubau sind fehlende Baugrundstücke und steigende Preise für den Baugrund. Dem bezahlbaren Wohnungsneubau stehen außerdem überhöhte technische und energetische Anforderungen, eine zu starke Steigerung der Materialanforderungen und -kosten, schleppende Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren und die Vergabe der Flächen nach Höchstpreisverfahren entgegen. Als weitere Hemmnisse wurden die Anhebung der Architekten- und Notarhonorare, steigende Grunderwerbsteuern und das Erschweren der Baunutzungsverordnung bei Nachverdichtung und Aufstockung identifiziert. „An diesen Stellschrauben müssen Bund, Länder und Kommunen zuerst drehen, wenn sie bezahlbaren Wohnraum ermöglichen wollen“, so der GdW-Chef. Der GdW begrüßt dabei ausdrücklich, dass die soziale Wohnraumförderung verdoppelt wurde. Allerdings muss dringend die Finanzierung der Mittel für den sozialen Wohnungsbau auch über 2019 hinaus langfristig auf hohem Niveau gesichert werden. Ebenso sieht die Wohnungswirtschaft die derzeit in der Beratung befindliche Einführung einer Sonderabschreibung für Wohnungsneubauten in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten als positives Signal. Sie wird insbesondere private Investoren motivieren, sich am Wohnungsneubau zu beteiligen. Darüber hinaus sollte es alternativ eine gleichwertige Investitions-Zulagenregelung für die Investoren geben, die steuerliche Sonderabschreibungen nicht nutzen können.

Baugrund fehlt

„Wir müssen die Menschen, die zu uns kommen, in die Gesellschaft integrieren“, mahnte GdW-Präsident Gedaschko. Die Wohnungswirtschaft übernimmt seit Jahrzehnten eine aktivierende Funktion im Wohnquartier. Mit einem großen Engagement der Wohnungsunternehmen und der wichtigen Unterstützung durch das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ ist es gelungen, viele Wohnquartiere zu stabilisieren, aus überforderten wieder funktionierende Nachbarschaften zu machen und damit den sozialen Frieden zu erhalten. Aber: Die Integration der Zuwanderer und Flüchtlinge kann nur durch eine langfristige soziale Betreuung und integrative Maßnahmen und nur mithilfe eines stärkeren finanziellen Engagements aller staatlichen Ebenen gelingen.

Positiv wertet der GdW die in den Eckwerten des Bundeshaushalts 2017 verankerte kräftige Aufstockung der Mittel für das Städtebauprogramm Soziale Stadt. Die Erhöhung der Mittel um 300 Millionen Euro jährlich kommt genau zum richtigen Zeitpunkt. „Integration findet nicht nur im Bereich Arbeit und Bildung statt, sondern gerade auch in den Wohnquartieren“, so Gedaschko. „Deshalb brauchen wir eine möglichst flexible Ausgestaltung des Programms Soziale Stadt, die über die bisherige städtebauliche Gebietskulisse hinausgehen kann und die Integration in den Wohnquartieren stärkt. Gut funktionierende Nachbarschaften sind Voraussetzung für eine erfolgreiche Integration der Menschen in ihrer neuen Heimat. Die Integration der zu uns kommenden Flüchtlinge muss zur nationalen Aufgabe werden.“

Angebote zum Erwerb der deutschen Sprache

Die Schnellumfrage des GdW hat ergeben: Als wichtigste Integrationsaufgaben gelten Angebote zum Erwerb der deutschen Sprache, die Übersetzung und Überwindung von Sprachbarrieren, die Alphabetisierung sowie die Anleitung bei Fragen des alltäglichen Lebens. Als weitere Integrationsaufgaben wurden Angebote zur Berufsintegration, Beratung bei extremistischen religiösen Haltungen, Schaffung von Akzeptanz für Vielfalt, Abbau von Fremdenfeindlichkeit, die Unterstützung bei Behördengängen, eine Einführung in die deutsche Landes-, Staats- und Gesellschaftskunde, medizinische Versorgung sowie die Schaffung von Räumen für nachbarschaftliche Kontakte angesehen.

Katharina Burkardt

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

Weitere Infos unter <https://www.bundeskanzlerin.de/Content/DE/Artikel/2016/04/2016-04-08-merkel-fluechtling-shelfer.html>



Wir bringen gute Zahlen zum Glänzen.

Geschäftsberichte, Nachhaltigkeitsberichte, Pressearbeit

Tel. 0541 800493-0
www.stolpundfriends.de

STOLPUNDFRIENDS
Marketing für die Wohnungswirtschaft | Seit 1999

Führung und Kommunikation

Nach dem 2. Mietsrechtspaket sollen Mieter noch weiter reguliert werden. Ist das sinnvoll, Herr Wittlinger?

Der Preis für Baguettes war in Frankreich bis 1986 gesetzlich festgelegt. Sollte dieses Relikt aus Revolutionszeiten ein Vorbild für unseren deutschen Bundesjustizminister sein? Das fragt sich Axel-H. Wittlinger, Geschäftsführer der Stöben Wittlinger GmbH in Hamburg. Er sagt: „Ja, die Mietmärkte in Ballungsgebieten und Universitätsstädten sind teilweise angespannt. Ja, die Mieten sind in den vergangenen Jahren in diesen Gebieten gestiegen. Ja, die Nachfrage übersteigt in gefragten Stadtteillagen das Angebot. Richtig ist aber auch: Seit Anfang 2015 steigen die Mieten bundesweit kaum noch, sind im Osten, außer in Berlin, sogar teilweise rückläufig. Auch in Hamburg werden zu hohe Mietforderungen nicht akzeptiert.“



Axel-H. Wittlinger. Foto Stöben Wittlinger

Das Justizministerium plant in seinem zweiten Mietrechtspaket jetzt, die Mietpreisentwicklung noch stärker staatlich zu beeinflussen, wie den Brotpreis zu Mangelzeiten in Frankreich. Dabei ist der Mietmarkt schon seit langem durch die Kapungsgrenze und seit neuestem durch die Mietpreisbremse stark reguliert. Zusätzlich soll jetzt der Bezugszeitraum für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietenspiegel von vier auf zehn Jahre verlängert werden. Mietenspiegel sollten ursprünglich bei Mieterhöhungen im Bestand zur Streitschlichtung beitragen. Durch die Einführung der Mietpreisbremse mutieren sie jetzt zum Mietpreisbegrenzungsinstrument bei der Neuvermietung.

Die aktuelle Studie des Center for Real Estate Studies (CRES) hat ermittelt, dass diese Maßnahme einen massiven Wertverlust der Wohnungsbestände nach sich zieht. In Hamburg könnte sich die Wohnungsmiete im Mietenspiegel um über einen Euro je Quadratmeter Mietfläche je Monat reduzieren. Dadurch werden die Mieten im Bestand und auch bei der Neuvermietung auf Jahre „eingefroren“! Das bedeutet: weniger Geld für Renovierungen, Instandsetzungen, Energiesparen, kein Inflationsausgleich, weniger verfügbares Geld für steigende Kosten

durch staatliche Vorgaben und vor allen kein Ausgleich für steigende Löhne und Handwerkerkosten. Wer mit Immobilien für die Rente vorgesorgt hat, wird den Gürtel enger schnallen müssen. Auch für die allseits gewünschten und erforderlichen Neubaumaßnahmen steht dann mittel- und langfristig weniger Geld zur Verfügung.

„Die Politiker übersehen offenbar, dass die rentable Bestandvermietung in direktem Zusammenhang steht mit dem Vertrauen in die Zukunft, die notwendig ist, um langfristig in Neubauten zu investieren“, betont Axel-H. Wittlinger. „Dazu muss man wissen, dass über die Hälfte des Immobilienbestandes in Deutschland von Eigentümern gehalten wird, die oft nur wenige Wohnungen besitzen“. Vermietete Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser sind traditionell die Rentenvorsorge des Mittelstandes. Diesen Vermietern würde es sehr schwer fallen, die sinkenden Einnahmen und den Wertverlust zu kompensieren.

Über Stöben Wittlinger GmbH:

Erfahrung zahlt sich aus. Seit 1984 steht der Name Stöben Wittlinger für kompetente Immobiliendienstleistungen. Gegründet wurde das inhabergeführte Hamburger Unternehmen von Axel-H. Wittlinger und der Kieler Otto Stöben Immobilien GmbH. Ein Schwerpunkt des Unternehmens liegt im Bereich Verkauf und Vermietung von privaten Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie dem Verkauf von Zinshäusern. Zum Leistungsportfolio gehören die Verwaltung von Zinshäusern und Wohnungseigentümergeinschaften und das Management von Büro- und Gewerbeimmobilien. Der regionale Schwerpunkt aller Tätigkeiten ist Hamburg, darüber hinaus verwaltet Stöben Wittlinger Gewerbeimmobilien im gesamten norddeutschen Raum. Kompetenz und Serviceorientierung mit dem Blick auf die Ziele der Kunden sind der Mittelpunkt des Angebots bei Stöben Wittlinger.

Bei den Wohnungsgiganten und -konzernen sieht das ganz anders aus. Die börsennotierten Wohnungsgesellschaften sind bisher jedenfalls nicht durch große Neubauaktivitäten aufgefallen, sie nutzen das niedrige Zinsniveau zum Kauf von Gesellschaften mit Wohnungsbeständen.

Es wird für 50 Jahre und länger gebaut.

In Ballungsgebieten werden neue Wohnungen dringend gebraucht! Wegen der niedrigen Zinsen werden Eigennutzer deshalb vielleicht auch weiterhin Wohnungen bauen oder kaufen und selbst bewohnen. Ob aber auch Kapitalanleger bei politisch veranlassten Restriktionen weiterhin in renditearme Wohnungen investieren werden, ist die Frage. Die Antwort hängt nicht nur von der Entwicklung der Zinsen ab, sondern auch davon, wie groß der Vertrauensverlust durch die jedes Jahr neu beschlossenen Regulierungsmaßnahmen ist. „Für diese Überregulierung gibt es keinen vernünftigen Grund. Die Mieten in Deutschland liegen längst nicht so hoch wie in den meisten europäischen Nachbarländern, und Deutschland erlebt auch keine Krise und keine Revolution. Deutschland fehlen lediglich in Ballungsgebieten Wohnungen. Diese schafft man nicht durch Regulierung, sondern dadurch, dass man Bestandhaltern und Investoren Sicherheit und Vertrauen in die gesetzlichen Rahmenbedingungen gibt. Diese dürfen keine Verfallzeit haben wie Baguette, sondern müssen auf die in der Immobilienwirtschaft notwendigen, langfristigen Planungen abgestimmt sein. Schließlich wird für 50 Jahre und länger gebaut“, fasst Axel H. Wittlinger zusammen.

Astrid Grabener

LERNWERKSTATT

„HR für die
Zukunft
der Arbeit“

AM 19. APRIL UND 31. MAI IN HAMBURG
MEHR ERFAHREN PER KLICK!



Führung und Kommunikation

Like und Leid im Social Media – Chancen und Risiken sozialer Netzwerke für die Wohnungswirtschaft

Es gilt heute fast schon als Binsenweisheit: Wer jüngere Zielgruppen ansprechen möchte, kommt um die sozialen Netzwerke nicht herum. Auch immer mehr Wohnungsunternehmen wollen das Potenzial des Social Web für sich nutzen. Doch wer die Welt von Weblogs, Twitter, Facebook, Xing und Youtube nicht versteht, kann böse Überraschungen erleben.



Ob daheim oder unterwegs: Vor allem junge Menschen verbringen immer mehr Zeit in der digitalen Welt, was sich zentral auf Entscheidungsprozesse und Konsumverhalten auswirkt.

Im Schnitt surft jeder Internetnutzer täglich eine Viertelstunde bei Facebook. In der Altersgruppe der unter 35-jährigen Facebook-Nutzer sind es sogar stolze 2,7 Stunden. Hier werden Fotos gepostet und kommentiert, Links weitergereicht, mit Freunden geschattet, das letzte Abendessen und der nächste Sommerurlaub geteilt. Doch was als reine Spielerei zur jugendlichen Selbstdarstellung begann, ist heute eine der größten Marketingplattformen der Welt geworden.

Stolze 2,7 Stunden im Netz

Marketing als Dialog

Natürlich kann auch ein Wohnungsunternehmen Facebook als klassische Werbeplattform nutzen. Über individualisierte Anzeigenwerbung lassen sich beispielsweise ganz bestimmte Zielgruppen punktgenau auf freie Immobilien hinweisen – gegen ein entsprechendes Entgelt versteht sich. Doch auch ohne die Schaltung von Werbung lässt sich Facebook nutzen. Doch wer die Kommunikationsplattform richtig nutzen will, muss wissen, wie sie funktioniert. Anders als bei Anzeigen oder Plakaten wird eine Facebook-Seite niemals passiv wahrgenommen. Ihre Kundenansprache funktioniert nur durch die Klick-zu-Klick-Propaganda des Internets, mit anderen Worten: Die Seite muss weiterempfohlen werden, über „Likes“, Postings oder Verlin-



Viele Informationen, viele Möglichkeiten, viel Potenzial: Facebook-Seiten wollen gepflegt und betreut werden – genauso wie ihre Nutzer.
Bild: David Molina G/Shutterstock.com

kungen. Auch das aktive Suchen eines Nutzers nach der Seite eines Wohnungsunternehmens auf Facebook ist eher die Ausnahme als die Regel. Die hohe Aufmerksamkeit generiert die Seite einzig und allein durch die Zahl und das Kommunikationsverhalten ihrer Nutzer.

Für jedes Wohnungsunternehmen bedeutet dies: Die eigene Facebook-Seite muss einen Mehrwert besitzen, sie muss informieren, involvieren und unterhalten – und zwar nicht einmalig, sondern stetig. Das erfordert Zeit und Arbeitsaufwand, im besten Fall einen engagierten Mitarbeiter, der sich mit viel Sachverstand um die Seite kümmert. Was viele unterschätzen: Nicht nur die eigentliche Facebook-Seite will gepflegt werden, sondern vor allem auch ihre Nutzer. Gepostete Fragen müssen beantwortet, Kritik ernstgenommen, Anregungen gewertschätzt werden. Bleibt diese „Moderation“ aus oder erfolgt sie zu langsam, kann dies zu Verstimmungen seitens der Rezipienten führen. Unmut verbreitet sich in den sozialen Netzwerken jedoch ähnlich schnell wie Zuspruch. Wichtig: Wer sich in den sozialen Netzwerken bewegt, gibt seine Informationshoheit auf. Nicht das Unternehmen kommuniziert seine Stärken, sondern die Nutzer.

Kommunikation als Lauffeuer

Soziale Netzwerke besitzen wegen ihrer mehr oder weniger ausgeprägten Anonymität eine Tendenz zu polarisierender Kommunikation. Man ist dafür oder dagegen, begeistert oder angewidert, gibt ein „Like“ oder nicht. Das Lob für ein Wohnungsunternehmen kann sich wie ein virales Lauffeuer verbreiten und in Bereichen wie Vermietung, Kundenzufriedenheit, Bekanntheit, Markenaufbau und Imageaufbau traumhafte Punktsiege einfahren. Das Gegenteil kann jedoch ähnlich schnell passieren. Schon ein einzelner unzufriedener Kunde kann in seinem vermeintlich gerechten Zorn verhältnismäßig viel Schaden anrichten. Falsche Behauptungen, Gerüchte oder tatsächliche Mängel verbreiten sich leider häufig noch schneller als Positivmeldungen. Wer hier nicht effizient gesteuert und ausreichend Befürworter auf seiner Seite hat, kann den entstandenen Vertrauensbruch kaum noch reparieren.

Schon ein Kunde kann großen Schaden anrichten



Ein kluges Konzept ist unverzichtbar

Bevor ein Wohnungsunternehmen den Schritt ins Web 2.0 wagt, sollte es sich sehr genau überlegen, welche konkreten Ziele erreicht, welche Inhalte kommuniziert und welche Mehrwerte angeboten werden sollen. Auch die interne Pflege der Seite, das Generieren von Meldungen und der Umgang mit Nutzern sollte zuvor genau durchdacht werden. Im Idealfall fügt sich der neue Facebook-Account in ein schlüssiges Gesamtkonzept ein und greift beispielsweise Marketingaktionen auf, die auch auf anderen Kanälen kommuniziert werden.

Pflicht und Kür im Onlinebereich

Grundsätzlich kann im Rahmen einer solchen Vorab-Konzeption auch geklärt werden, ob es beispielsweise Alternativen zu Facebook gibt, die sehr viel direkter und schneller den gewünschten Mehrwert

Konzipiert statt kompliziert: Mit der richtigen strategischen Einbindung können soziale Netzwerke wichtige Multiplikatoren für Marketingmaßnahmen werden. Grafik: SuF

erbringen würden. Absoluter Grundbaustein für jedes Unternehmen ist heute die eigene Homepage, die nicht nur optisch und inhaltlich, sondern oft auch dialogisch aufgewertet werden kann. Vielleicht könnte eine automatische Chat-Funktion für Wohnungsanfragen deutlich schneller zum Erfolg führen als jede noch so umfangreiche Facebook-Seite.

Deutlich unterschätzt wird gerade innerhalb der Wohnungswirtschaft noch die Bedeutung der Video-Plattform YouTube. Was die wenigsten wissen: Nach Google ist dies nicht weniger als die zweitgrößte Suchmaschine in Deutschland. Und vor allem jüngere Menschen vertrauen in immer stärkerem Maße eher den bewegten Bildern als schlichtem Text. Ob genossenschaftlicher Imagefilm, Baustellenkamera oder digitaler Rundgang durch das Neubau-Quartier – die Einsatzmöglichkeiten sind ebenso zahlreich wie wirkungsvoll.

Das Wichtigste: Vernetzung

Abschließend kann festgehalten werden, dass soziale Netzwerke auch für die Wohnungswirtschaft ein enormes Potenzial bereithalten. Ihr eigentlicher Wert besteht aber gerade in der Vernetzung. Dabei müssen nicht nur Menschen miteinander vernetzt werden, sondern auch Unternehmen und Kommunikationskanäle. Erst wenn der erste Spatenstich genauso selbstverständlich auf Facebook und YouTube erscheint, wie er auch auf den Seiten der Stadtverwaltung, des Nachbarschaftstreffs und der Lokalpresse kommentiert wird, erst dann werden die Chancen des Web 2.0 richtig genutzt.

Paul Hohenhaus

Paul Hohenhaus ist als Konzeptioner und Texter unter anderem für STOLPUNDFRIENDS im Einsatz. Die Marketing-Gesellschaft aus Osnabrück ist auf Marketing für Wohnungsunternehmen spezialisiert – und berät auch in Sachen Social Media.

Damit Käufer und Mieter sich schon vor dem Einzug wohlfühlen.

Exposés, Online-Vermarktung, Vermietungsförderung

Tel. 0541 800403-0
www.stolpundfriends.de

STOLPUNDFRIENDS
Marketing für die Wohnungswirtschaft | Seit 1999

Führung und Kommunikation

Seminar: Kommunikation auf dem Bau! Es muss nicht gleich vor Gericht gehen. RA. Brigit Schaarschmidt erklärt wie es geht – verbal / nonverbal

Bei jedem Bauvorhaben treffen viele Akteure wie Architekten, Bauingenieure, Fachplaner und Sonderfachleute, Projektsteuerer, Bauträger, Generalunternehmer, Bauherren, Mitarbeiter von Projektmanagementgesellschaften sowie Landes- und Kommunalbauämter mit oft unterschiedlichen Meinungen und Interessen aufeinander. Findet man keine Gesprächsbasis kommt es häufig zu Konflikten und Streitigkeiten.



RA. Brigit Schaarschmidt. Foto: privat

Aufwendige Gerichtsverfahren zur Lösung der Konflikte verzögern den Bauprozess sowie den Abschluss des Bauprojekts. So werden wertvolle Zeit, Vermögen in beträchtlicher Höhe und Nerven aller Beteiligten in Anspruch genommen. Das muss nicht sein.

Im Seminar der Frankfurter Rechtsanwältin Brigit Schaarschmidt erleben Sie einen anderen Weg: Mit verbalen und nonverbalen Gesprächstechniken und Methoden wie Mediation besteht die Möglichkeit, Streitigkeiten außergerichtlich zu klären und Kosten zu minimieren. Schwerpunkt dieses Seminars ist die optimale Abwicklung von Bauvorhaben unter Anwendung verbaler und nonverbaler Kommunikationstechniken. Es werden häufig auftretende Konfliktmuster und Konflikttypen analysiert und ihre Lösungsmöglichkeiten werden anhand von praktischen Beispielen dargestellt und geübt.

Seminar:

Kommunikation rund um den Bau

Optimieren Sie die Abwicklung von Bauvorhaben, indem Sie verbale und nonverbale Gesprächstechniken anwenden... findet am 19. Mai 2016 in Frankfurt statt. Weitere Information finden Sie per KLIICK:

<http://www.dashoefer.de/seminar/kommunikation-rund-um-den-bau.html#regionanchor>

Führung und Kommunikation

Schimmel im Fußboden – versichert oder nicht? Was ist zu tun, Herr Senk?

Versicherer stehen Schimmelpilzbefall grundsätzlich skeptisch gegenüber. Eine isolierte Lösung, die das Schimmel-Risiko absichert, gibt es nicht. In der Sachversicherung kann der Befall als Folgeschaden eines versicherten Risikos reguliert werden. Doch auch hier steckt der Teufel im Detail, weiß Wolf-Rüdiger Senk, Prokurist und Bereichsleiter Versicherungsrecht und Schadenmanagement der AVW Unternehmensgruppe.



Wolf-Rüdiger Senk, Foto AVW-Gruppe

Das Risiko der Schimmelbildung ist zwar nicht als isolierte Gefahr wie Leitungswasser oder Sturm versicherbar. Doch in den Musterversicherungsbedingungen des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) zur Wohngebäudeversicherung gibt es keinen generellen Ausschluss von Schimmel. Die Regulierung eines Schimmelpilzschadens kann daher unter gewissen Voraussetzungen über eine vorhandene Versicherungspolice erfolgen.

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

Schimmel in der Sachversicherung

Hat sich der Schimmelbefall aufgrund eines versicherten Schadenfalles gebildet, wird dieser als mitversicherter Folgeschaden behandelt und vom Versicherer reguliert. In erster Linie ist hier an das Risiko Leitungswasser zu denken: Ein zunächst unbemerkter Rohrbruch hat nach einem gewissen Zeitraum eine Durchfeuchtung zur Folge. So entsteht ein perfektes Mikroklima für die Bildung von Schimmelpilzen. Sieht der Versicherer den ursächlichen Schadenfall, also den Bruch der Rohrleitung, als versichert an, wird er in der Regel auch die Beseitigung des Pilzbefalls als mitversicherten Folgeschaden regulieren.

Regulierung wird individuell geprüft

Eine allgemeingültige Aussage, dass bei Leitungswasserschäden in jedem Fall der Folgeschaden Schimmelpilzbildung versichert gilt, lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten. Je nach Versicherer und Schadenbelastung des jeweiligen Vertrages wird der Fall sehr genau geprüft. Hat der Versicherungsnehmer eventuell gegen seine vertraglichen Obliegenheiten verstoßen? Hat er zum Beispiel den Schadeneintritt vorwerfbar zu spät bemerkt oder gemeldet? Gelangt der Versicherer zu dem Schluss, dass es allein durch das schuldhaftes Zögern des Versicherungsnehmers zum Schimmelbefall kam, darf er die Entschädigungsleistung bis zu 100 % kürzen. Hier agieren die Versicherer heute sehr viel restriktiver als noch vor wenigen Jahren. Dasselbe gilt bei Durchfeuchtung durch Überschwemmung: Tritt ein derartiger Schaden ein, sollte der Versicherungsnehmer unverzüglich Trocknungsmaßnahmen in die Wege leiten. Andernfalls geht er auch hier das Risiko ein, dass der Versicherer eine Regulierung ablehnt.

Versicherungsnehmer müssen Obliegenheiten nachkommen



Schimmel im Unterboden. Foto: peridomus-Institut Dr. Führer

Um eine Kürzung der Regulierung im Schadenfall zu vermeiden, müssen Versicherungsnehmer ihren Obliegenheiten nachkommen. Hier ist zunächst die sogenannte Rettungsobliegenheit von Belang. Ihr Ziel ist die vollständige oder teilweise Verhinderung des Schadeneintritts – indem zum Beispiel passende Präventivmaßnahmen gegen eine Durchfeuchtung vorgenommen werden. Auch die Minderung eines bereits eingetretenen Schadens fällt in den Bereich der Rettungsobliegenheit. Darüber hinaus trifft den Versicherungsnehmer sie sogenannte Weisungseinholungs- sowie Weisungsbefolgungsobliegenheit. Sie verlangt, dass der Versicherungsnehmer im Schadenfall den Versicherer hinzuzieht und dessen Anweisungen befolgt. So kann der Versicherer aktiv auf die Minderung eines bereits eingetretenen Schadens hinwirken. Ferner muss der Versicherungsnehmer an der Aufklärung des Schadens sowie der Ermittlung der Schadenhöhe kooperativ mitwirken.

Versicherer hinzuzieht und dessen Anweisungen befolgen

Schimmel in der Haftpflichtversicherung

Gerade bei gewerblichen Vermietern besteht bei Schimmelpilzbefall von Wohnungen oder Gewerberäumen das Risiko, vom Mieter für Schäden an dessen Inventar oder gar gesundheitliche Schäden in Anspruch genommen zu werden. Während in US-amerikanischen Policen das Risiko „Mold“ (Schimmel) bereits seit Jahren generell ausgeschlossen gilt, ist dies in deutschen Policen uneinheitlich geregelt. Ein expliziter Ausschluss von Schimmel dürfte die Ausnahme sein. Doch in manchen Policen besteht die Gefahr eines indirekten Ausschlusses über die sogenannten Allmählichkeitsschäden. Damit sind diejenigen Schäden gemeint, die sich nicht unmittelbar bemerkbar machen, sondern erst schleichend im Laufe der Zeit – also allmählich. Dies betrifft insbesondere Feuchtigkeitsschäden, sowohl durch Leitungswasser als auch durch Regenwasser, aber auch Schäden durch Gas und Dämpfe, Rauch, Ruß oder Staub sowie durch Temperatureinwirkung.

Während in älteren Haftpflichtverträgen die Allmählichkeitsschäden grundsätzlich ausgeschlossen sind, wurde dieser generelle Ausschluss ab den AHB 2008 fallen gelassen. Das garantiert jedoch keineswegs einen generellen Einschluss dieser Schäden: Diverse Versicherer nehmen diesen Ausschluss weiterhin vor – aus der Befürchtung heraus, für derartige schleichende Schadeneintritte langfristig in der Haftung mit ungewissen finanziellen Risiken zu sein.

Wolf-Rüdiger Senk

AVW Unternehmensgruppe

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 und Kommunikation

Wohnungswirtschaft: Mit Frauen führend in der Führung

Während Deutschland immer noch über eine Erhöhung des Frauenanteils in Führungspositionen diskutiert, geht die Wohnungswirtschaft in Berlin-Brandenburg mit gutem Beispiel voran. Bei den Mitgliedsunternehmen des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. ist der Frauenanteil in der Unternehmensführung rund sechsmal so hoch wie im Durchschnitt der größten deutschen Unternehmen. Das ergab eine Auswertung des BBU.



BBU-Vorstand Maren Kern. Foto:BBU

Dr. David Eberhart

Demnach ist genau ein Drittel der Vorstands- und Geschäftsführungsposten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen mit Frauen besetzt. Bei den größten Mitgliedsunternehmen mit mehr als 10.000 Wohnungen und Sitz in Berlin liegt der Anteil sogar bei der Hälfte. Zum Vergleich: Im Durchschnitt von 160 börsennotierten großen deutschen Unternehmen lag der Anteil von Frauen in Vorstandsposten einer Studie von EY (Ernst & Young) 2015 zufolge nur bei 5,4 Prozent.

BBU-Vorstand Maren Kern: „Die Zahlen zeigen, dass gerade auch junge Frauen in der Wohnungswirtschaft hervorragende Berufsperspektiven haben. Mit Jahresumsätzen von rund 5,4 Milliarden Euro gehören viele unserer Mitgliedsunternehmen zu den großen Playern in der Hauptstadtregion. Deshalb bieten sie auch noch ein modernes Arbeitsumfeld, hohe Arbeitsplatzsicherheit und gute Entwicklungsmöglichkeiten.“

Wer ist der BBU?

Unter dem Dach des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. sind rund 350 öffentliche, genossenschaftliche, private und kirchliche Wohnungsunternehmen in Berlin-Brandenburg vereint. Die BBU-Mitgliedsunternehmen bewirtschaften gut 1,1 Millionen Wohnungen. Das sind rund 40 Prozent aller Mietwohnungen in Berlin und fast 50 Prozent der Mietwohnungen im Land Brandenburg.

EIN TOLLER BERUF
SUCHT TOLLE AZUBIS

IMMOBILIENKAUFMANN/-FRAU
IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT.

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

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

Marketing

Die Wohnungswirtschaft schafft das – warum sind Sie sich da so sicher, Herr Stolp?

Aus dem Flüchtlingsstrom ist ein Flüchtlingsrinnsal geworden. Die Wohnungswirtschaft wird das Thema dennoch weiter beschäftigen. Einerseits geht es nach wie vor um verbesserte Rahmenbedingungen für bezahlbares Bauen, gerade in den boomenden Regionen, andererseits um die Integration der Flüchtlinge in Quartiere und Hausgemeinschaften. In beiden Bereichen ist die Wohnungswirtschaft vorbildlich, findet Kay P. Stolp in seiner Kolumne und fordert: Nun muss die Politik den Weg freimachen!



Wie funktioniert gute Nachbarschaft? Ein liebevoll illustrierter Ratgeber erklärt die wichtigsten Regeln des Zusammenlebens – auch auf Arabisch.



Kay P. Stolp ist Geschäftsführer der auf die Wohnungswirtschaft spezialisierten Marketing-Gesellschaft STOLPUNDFRIENDS. Das Osnabrücker Unternehmen arbeitet derzeit mit rund 50 Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland zusammen. Sein Eindruck: Die Wohnungswirtschaft schafft das – wenn die Politik sie lässt.

„In den boomenden Städten von Hamburg bis München gibt es nur eine vernünftige Reaktion auf den (wenn auch langsam versiegenden) Flüchtlingsstrom: nachhaltig, neu und bezahlbar bauen – und zwar schnell. Denn gerade in den Boom-Regionen kommt ein Großteil der Menschen erst in diesem und in den nächsten Jahren auf den regulären Wohnungsmarkt.“

Die Wohnungsunternehmen stehen vielerorts in den Startlöchern: Ich finde es beeindruckend, in welcher Geschwindigkeit sie Konzepte für nachhaltig nutzbare Flüchtlingsunterkünfte entwickelt und – wo man sie gelassen hat – teils auch schon umgesetzt haben. Die Aufbaugemeinschaft Espelkamp beispielsweise benötigte inklusive Planung nicht einmal ein Jahr, um eine Reihenhaussiedlung zu bauen, die noch Jahrzehnte genutzt werden kann. In der Krise zeigen die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ihre ganze Stärke und besinnen sich auf ihre Kernkompetenz: bezahlbaren Wohnbau ohne viel Schnickschnack.

Wohnungsunternehmen stehen in den Startlöchern



Schlicht und einfach, nur sieben Monate Bauzeit – aber mit nachhaltigem Nutzwert: Das Reihenhausprojekt der Aufbaugemeinschaft Espelkamp zeigt beispielhaft, was die Wohnungswirtschaft leisten kann – wenn die Politik sie lässt.



Bild: Heiko Kueverling/Shutterstock.com
Verschwendete Ressourcen: Baracken ohne nachhaltigen Nutzwert.

teln; das Wohnungsunternehmen weiß, dass die neuen Mieter beraten und betreut werden. Zudem gibt es direkte (deutschsprachige) Ansprechpartner, falls doch etwas nicht so funktioniert, wie es soll. In manchen Städten hat sich auf diese Weise eine ganz pragmatische und unbürokratische Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen und Flüchtlingsinitiativen etabliert.

Unsicherheit herrscht bei manchen Wohnungsunternehmen noch immer hinsichtlich der Reaktion der bestehenden Mieter auf die neuen Nachbarn. Die Erfahrungen der letzten Monate zeigen jedoch: Größtenteils funktioniert das Zusammenleben zumindest zufriedenstellend. Sicher: Manch „Alteingesessener“ meckert und manche der neuen Mieter bemühen sich nicht genügend um ihre Integration. In den meisten Fällen klappt's jedoch auch mit den neuen Nachbarn.

Fazit: Die Wohnungswirtschaft schafft das! Die Politik ist gefragt, zügig die richtigen Rahmenbedingungen für bezahlbares Bauen zu schaffen.“

Kay Stolp

Allerdings: Trotz einiger Erleichterungen sind die Rahmenbedingungen für bezahlbares Bauen noch immer ungünstig. Die Auflagen sind weiterhin hoch, die Genehmigungsverfahren ziehen sich in die Länge, Entscheidungen über Gelder stocken. Jetzt ist die Politik gefragt, der Wohnungswirtschaft die Hindernisse aus dem Weg zu räumen, damit sie ihr enormes Potenzial auch ausspielen kann.

Abgesehen vom Bauen geht es für die Wohnungsunternehmen um die Integration der Flüchtlinge in Hausgemeinschaften und Quartiere. Teils geht es dabei um ganz banale Fragen, etwa: Wie vermittelt man Menschen, die nicht oder kaum deutsch sprechen, das System der Mülltrennung? Oder das deutsche Brandschutzrecht, das es untersagt, Schuhe im Treppenhaus zu lagern? Diese einfachen Dinge haben großen Einfluss auf das nachbarschaftliche Miteinander und letztlich auf die Entwicklung ganzer Quartiere. Abhilfe schafft beispielsweise die Verteilung von „Wohnratgebern“ in arabischer und englischer Sprache an die entsprechenden Zielgruppen. Wegen der steigenden Zahl der nicht-deutschsprachigen Mieter gewinnt die visuelle Kommunikation generell weiter an Bedeutung. Illustrationen und Piktogramme können beispielsweise die Mülltrennung deutlich besser veranschaulichen als lange Erklärungen. Mit solchen kleinen Helfern kann die Wohnungswirtschaft viel gewinnen.

Gleiches gilt für die Kooperation mit Organisationen, die sich um Flüchtlinge kümmern. Einige Wohnungsunternehmen arbeiten bereits konstruktiv mit Flüchtlingsinitiativen und institutionellen Helfern zusammen. Davon profitieren beide Seiten: Die Helfer haben Ansprechpartner, um ihren Schützlingen ordentliche Wohnungen zu vermitteln.

Genehmigungsverfahren ziehen sich

Helfer haben Ansprechpartner

Sozialmanagement

Die Wiro setzt auf die zweite Chance für Mietschuldner, mit Erfolg!

Überfordert in Krisensituationen, kann ein Mensch schnell den finanziellen Überblick verlieren und in eine Schuldenspirale geraten, aus der er allein nicht mehr herausfindet. Die WIRO Wohnen in Rostock setzt auf persönliche Begleitung und direkte Lebenshilfe: Forderungsmanagement, Sozialarbeiter und künftig auch freie Berater arbeiten Hand in Hand daran, soziale Probleme ihrer Mieter aufzudecken und zu bewältigen, Zahlungsrückstände in den Griff zu kriegen und Räumungen zu verhindern.



Persönliche Begleitung und direkte Beratung ist der beste Weg aus einer Krise. Foto WIRO

Viele Menschen in Deutschland sind vom Wohlstand ausgegrenzt. Das zeigt der aktuelle Armutsbericht des Paritätischen Wohlfahrtsverbands. Alleinerziehende, Arbeitslose, Menschen mit prekären Jobs, arme Kinder und immer mehr Rentner sind wirtschaftlich und sozial abgehängt. Die Armutsquote liegt derzeit bei 15,4 Prozent der Gesamtbevölkerung, rein rechnerisch sind das 12,5 Millionen Bürger. Als arm gilt, wessen Einkünfte weniger als 60 Prozent des durchschnittlichen Einkommens betragen. Für einen Single liegt die Grenze monatlich bei rund 890 Euro netto, für ein Ehepaar mit zwei Kindern bei etwa 1.870 Euro. Besonders dramatisch ist die Situation in Mecklenburg-Vorpommern. Der Nordosten verzeichnet – nach Bremen mit 24,1 Prozent - die zweithöchste Armutsquote aller 16 Bundesländer. 21,5 Prozent der Einwohner leben hier unterhalb der Armutsgrenze.

12,5 Millionen Bürger fallen unter die Armutsgrenze

Hinter jedem Schuldenberg steht ein persönliches Schicksal

„Vor allem kommunale Wohnungsunternehmen können sich dieser Entwicklung nicht entziehen“, sagt Susan Burmeister von der WIRO Wohnen in Rostock. „Wir brauchen Strategien, mit diesem Problem fertig zu werden – auch hinter unseren Haustüren.“ Denn vom zahlungswilligen zum zahlungsunfähigen Mieter ist der Weg oft nur ein kurzer: „In einer Krise kann ein Mensch schnell den finanziellen Überblick verlieren“, erklärt die Leiterin des unternehmensinternen Forderungsmanagements. Er gerät dann ungewollt in eine Schuldenspirale, aus der er allein nicht mehr herausfindet. Gründe dafür gibt es viele: Krankheit, Jobverlust oder die Trennung vom Partner. Da ist schnelle Hilfe gefragt, denn wer die Miete nicht zahlt, setzt sein Zuhause aufs Spiel. Die Rostocker WIRO setzt auf persönliche Begleitung und direkte Lebenshilfe: Forderungsmanagement, Sozialarbeiter und künftig auch freie Berater arbeiten Hand in Hand daran, soziale Probleme ihrer Mieter aufzudecken und zu bewältigen, Zahlungsrückstände in den Griff zu kriegen und Räumungen zu verhindern. Immer im Fokus: der Mensch dahinter. Denn meist steht hinter jedem Schuldenberg ein persönliches Schicksal.

Seit 1995 unterstützt das Wohnungsunternehmen Mieter, die aus eigener Kraft nicht in der Lage sind, ihre persönlichen Probleme zu lösen. „Oft schaffen es Menschen in finanziellen Notsituationen nicht, ihre Post und Mahnbescheide zu öffnen, fühlen sich schon von Alltäglichem überfordert oder wissen einfach nicht, welche Hilfen sie in Anspruch nehmen können“, macht Susan Burmeister klar. Häufig sind nur Formulare auszufüllen – aber angesichts des aussichtslos erscheinenden Papierkrieges stecken viele den Kopf in den Sand. „Wir kooperieren eng mit Schuldnerberatungs- und sozialen Einrichtungen, dem Hanse-Jobcenter sowie psychologischen Diensten und bringen unsere Mieter mit diesen in Kontakt.“ Gemeinsam wird dann nach Wegen gesucht, um die Mietrückstände möglichst außergerichtlich abzubauen, zum Beispiel durch Tilgungspläne oder Ratenzahlungen.

„Wenn sich abzeichnet, dass es die beste Lösung ist, in eine kleinere Wohnung umzuziehen, die zu den Lebensumständen passt, unterstützen wir unsere Mieter dabei, ihr Leben selbst zu regeln und helfen, den Wohnungswechsel zu organisieren.“ Bei allem ist wichtig: Umso eher und ehrlicher die WIRO einbezogen wird, desto besser und schneller kann sie helfen.

Hilfe zur Selbsthilfe heißt: Verantwortung für ein selbstbestimmtes Leben

In der Hilfe zur Selbsthilfe durch freie Berater sieht die WIRO eine Chance, noch mehr Menschen durch die Krise zu begleiten, ohne sie aus der Verantwortung für ein selbstbestimmtes Leben zu entlassen. So bleiben sie nicht allein und finden endlich die Hilfe, die sie in ihrem ganz speziellen Fall dringend brauchen.

Anders verhält es sich mit Nichtzahlern, die ihre Pflicht, die Miete termingerecht zu überweisen, schlicht vernachlässigen. Dies betrifft vor allem junge Menschen, die lernen müssen, wo die Prioritäten liegen. Dass ein Dach über dem Kopf wichtiger ist als ein Flachbild-TV, wird dann schnell zu einer schmerzhaften Erfahrung. Ein mitunter sorgloses Verhalten gegenüber Ämtern führt außerdem dazu, dass die Wohnungskosten nicht übernommen werden. Selbst aber können diese Menschen ihre Miete nicht aufbringen und geraten so schnell in die roten Zahlen. Um Schulden auf dem Mietkonto und Räumungsklagen gar nicht erst entstehen zu lassen, unterhält die Rostocker Wohnungsgesellschaft ein internes Forderungsmanagement. „Mietforderungen, Mahn-, Klage-, Räumungs-, Rechtsanwalts- und Renovierungskosten verursachen Schäden, die die gesamte Mieterschaft treffen. Wohnungsunternehmen müssen deshalb ihre rechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen“, meint Sozialpsychologe Robert Montau, der die WIRO in diesen Fragen berät. Ein gut organisiertes Forderungsmanagement sei ein effektiver Weg, säumige Zahler zu erreichen und zu motivieren, Chancen der Rückzahlung abzuschätzen, Rückzahlungsmodalitäten zu vereinbaren und bei Vereinbarungsbruch schnell einzugreifen. „Ein verantwortungsvoller Vermieter versteht die Situation des Schuldners. Er übermittelt klar die Vorteile einer Kooperation, aber auch die Folgen bei Verweigerung. Auf dem steinigen Weg, die Rückstände zu begleichen ist er ein verlässlicher Partner und verhindert den Wohnraumverlust - heute eine der schlimmsten Katastrophen in Deutschland und für jeden Betroffenen eine traumatische Erfahrung.“

Carsten Klehn
Dagmar Horning

Die WIRO Wohnfühlgesellschaft zählt mit rund 36.000 Wohnungen und fast 600 Mitarbeitern zu den größten und leistungsfähigsten Wohnungsunternehmen Norddeutschlands. Fast ein Drittel der Rostocker wohnt bei der WIRO, unsere Bestände befinden sich in allen Stadtteilen der Hansestadt. Bester Service, moderner Wohnraum zu fairen Mietpreisen und eine ausgeprägte Kundenorientierung bilden die Basis, um unserer wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verantwortung als kommunaler Vermieter gerecht zu werden.

Sozialmanagement

BBU-Zukunfts-Award 2016 ehrt vorbildliche Nachbarschaftsprojekte

„Netzwerk Nachbarschaft“: Das ist das Motto des „BBU-Zukunfts-Award“ 2016, der auf den 21. BBU-Tagen in Bad Saarow an hervorragende Projekte der Wohnungsunternehmen verliehen wurde. Die Schirmherrin, Berlins Senatorin für Arbeit, Frauen und Integration Dilek Kolat, sowie Brandenburgs Bauministerin Kathrin Schneider beglückwünschten die elf Preisträger. Maren Kern, Vorstand des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., gratulierte den Preisträgern: „Beim „BBU-Zukunfts-Award“ 2016 stehen vorbildliche Nachbarschaftsprojekte von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im Mittelpunkt. Sie haben nicht nur die eigenen Mieter, sondern ihre Quartiere und Städte im Blick und stärken das Zusammenleben vor Ort vorbildlich.“



„BBU-Zukunfts-Award“ – Kategorie Wohnungsgenossenschaften

Elf Unternehmen ausgezeichnet

Die Jury unter Vorsitz von Barbara Loth, Staatssekretärin in der Senatsverwaltung für Arbeit, Integration und Frauen vergab in den Kategorien „Genossenschaften“ und „Gesellschaften“ insgesamt acht Preise und drei Anerkennungen. „Die Vielfalt des Engagements der Wohnungsunternehmen für ihre Nachbarschaften hat die Jury sehr beeindruckt. Es war für uns nicht einfach, eine Entscheidung zu treffen“, so Loth.

„BBU-Zukunfts-Award“ – Kategorie Wohnungsgenossenschaften

Der erste Preis ging 2016 an die GeWoSüd Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG. Ausgezeichnet wurde sie für die Bandbreite ihres nachbarschaftlichen Engagements, darunter ein Nachbarschaftscafé.

Mit dem zweiten Platz wurden sowohl die EVM Berlin eG für das Netzwerk „EVM Wohlfühlnetz“ als auch die FORTUNA Wohnungsunternehmen eG für die Aktivitäten der eigens gegründeten KIEZnet GmbH ausgezeichnet.

Der dritte Preis ging an die Wohnungsbaugenossenschaft WOBAG Schwedt eG für zahlreiche Kiezformate wie einen Seniorenverein und einen „KIDSClub“. Eine besondere Anerkennung ging an die Wohnungsgenossenschaft Prenzlau eG für ihr „Zuckertütenfest“.



„BBU-Zukunfts-Award“ – Kategorie Wohnungsgesellschaften

In dieser Kategorie wurde der erste Preis an die WBM für ihre Nachbarschaftsgärten vergeben. Platz zwei belegen sowohl die Gewobag Berlin für die Inklusion von Roma-Familien in eine Mehrfamilien-Hausgemeinschaft als auch die Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH für ihr Projekt, zum 25. Unternehmensjubiläum 25 soziale Projekte mit 1.000 Euro zu fördern. (Siehe Extrabericht)

Der dritte Preis ging an die Wohn- und Baugesellschaft Calau mbH für ihren ganzheitlichen Nachbarschaftsansatz, u.a. mit der Integration von Flüchtlingen. Besondere Anerkennungen gingen an die Hilfswerk-Siedlung mbH, Berlin, für das „Netzwerk Lipschitzallee“ sowie an die GESOBAU AG, Berlin, für „Märkisches Viertel bewegt“.

„BBU-Zukunfts-Award“ 2016

Seit dem Jahr 2000 lobt der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. anlässlich der BBU-Tage alljährlich einen Wettbewerb unter seinen Mitgliedsunternehmen aus. Für den „BBU-Zukunfts-Award“ 2016 rief der Verband unter dem Motto „Netzwerk Nachbarschaft“ die Wohnungsunternehmen auf, Projekte zur Stärkung zwischenmenschlicher Netzwerke und gutem Zusammenleben einzureichen. Als Preisgeld wurde pro Kategorie 1.000 Euro für den ersten Preis, 600 Euro für den zweiten und 300 Euro für den dritten Preis vergeben.

Dr. David Eberhart

Sozialmanagement

Auszeichnung für das Integrationsprojekt „Bunte 111“ in Reinickendorf: Gewobag gewinnt den 2. Preis beim BBU-Zukunfts-Award 2016

Das Modellprojekt „Bunte 111“ gehört zu den Preisträgern des BBU-Zukunfts-Awards 2016 und damit zu den Leuchtturmprojekten der Wohnungswirtschaft in Berlin und Brandenburg für zwischenmenschliche und nachbarschaftliche Netzwerke.

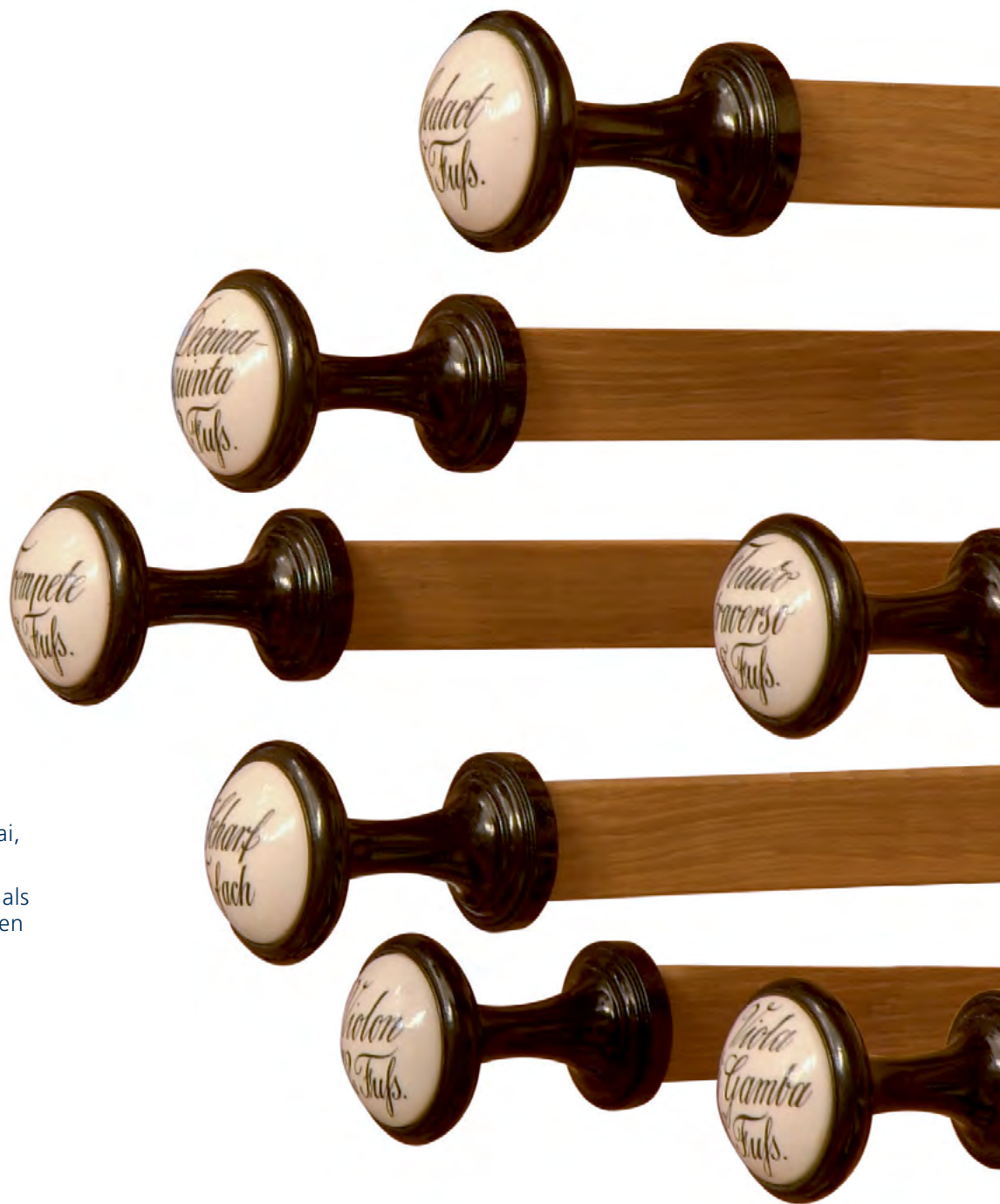


(v.l.n.r): Maren Kern (Vorstand des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungs-Unternehmen e.V.) gratuliert Snezana Michalis, Vorstandsmitglied der Gewobag; Kerstin Kirsch, Geschäftsführerin der Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft und Dr. Gabriele Mittag, Pressesprecherin der Gewobag zur Preisverleihung. Foto: Winfried Mausolf

Im Rahmen der BBU-Tage 2016 in Bad Saarow erhielt das Gemeinschaftsprojekt von Gewobag, Senat, Bezirk und dem Verein PHINOVE e.V. am 8. März den 2. Preis in der Kategorie Wohnungsgesellschaften. Herzstück des Erfolgs ist die ressortübergreifende Zusammenarbeit aller Partner. Sie könnte in Zukunft Vorbild werden für ähnliche Kooperationen in der Stadt. Hinter einer Gründerzeitfassade in der Reinickendorfer Scharnweberstraße 111 leben seit April 2014 Berliner Familien und aus Rumänien zugezogene Roma-Familien Tür an Tür. Das Gemeinschaftsprojekt „Bunte 111“ sorgt dafür, dass das Nebeneinander besser gelingt und daraus ein vielfältiges und kreatives Miteinander geworden ist. In der Begründung der Jury des BBU-Zukunfts-Awards 2016 heißt es: „In besonderem Maße lobenswert sind die wissenschaftliche Fundiertheit der Konzeption, der durchdachte Detailreichtum der implementierten Maßnahmen, die Betonung ihres Selbsthilfcharakters, die Qualität der Kooperationspartner und die Nachhaltigkeit der Instrumente. Die Ergebnisse sind in jeder Hinsicht überzeugend und eine vorbildliche Lösung für das Erreichen guten Miteinanders in konfliktbelasteten Nachbarschaften.“ Das Preisgeld in Höhe von 600 Euro spendet die Gewobag einem ihrer Projektpartner, dem Verein PHINOVE e.V., für den Einsatz in der Wohngemeinschaft der „Bunte 111“. Der Verein begleitet seit 2013 Roma-Familien bei ihrem Start in Berlin, unterstützt in sozialen und lebenspraktischen Belangen und vermittelt mit Behörden. Weitere Projektpartner der Gewobag für die „Bunte 111“ sind die Senatsverwaltung für Arbeit, Integration und Frauen und das Bezirksamt Reinickendorf.

Vorbildliche Lösung für das Erreichen guten Miteinanders in konfliktbelasteten Nachbarschaften

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

„Bunte 111“ steht für ein integratives Gesamtkonzept Gewobag-Vorstandsmitglied Snezana Michaelis: „Ich freue mich außerordentlich über die Auszeichnung unseres Gemeinschaftsprojekts in der Scharnweberstraße 111. Sie würdigt die engagierte Arbeit vieler Projektbeteiligter und bestätigt unseren integrativen Ansatz: Wir setzen ganz gezielt auf individuell angepasste und ganzheitliche Maßnahmen, um zwischenmenschliche Beziehungen und die gute Nachbarschaft in unseren Beständen zu stärken. Gelebte Vielfalt in Berlin hat viele Facetten: Das Projekt ‚Bunte 111‘ unterstützt Roma-Familien erfolgreich, sich in ihr Lebensumfeld zu integrieren und sich so eine Zukunftsperspektive zu verschaffen. Die Bewohner packen mit an, auch Kunst wird zum Baustein für Integration.“

Das Haus Scharnweberstraße 111 im Berliner Bezirk Reinickendorf gehörte zu einem Portfolio, das die Gewobag 2013 übernahm. Die Gewobag fand dort katastrophale Zustände vor und erhebliche soziale Spannungen. Die Bewohner, größtenteils aus Rumänien stammende Roma-Familien, lebten auf engstem Raum illegal und ohne Mietvertrag. Die Gewobag entwickelte ein integratives Gesamtkonzept: Dazu gehörten die Instandsetzung des Wohnhauses, die Einrichtung eines Gemeinschaftsraumes, der Abschluss von Mietverträgen mit den Roma-Familien und eine künstlerische Gestaltung des Gebäudes sowie die Hofgestaltung – unter Beteiligung aller Bewohner des Hauses. Der Verein PHINOVE e.V. erhielt im Haus einen Beratungsraum. Im Herbst 2014 gestalteten die Kinder aus dem Haus mit Unterstützung internationaler Streetart-Künstler eine farbenfrohe Hausfassade. Die „Bunte 111“ war geboren. Das Kunstprojekt der Initiative URBAN NATION, einem Stiftungsprojekt der Berliner Leben, brachte unter der Leitung von Yasha Young Kunst zu den Mietern und damit ins ganze Quartier. Nach der Fassadengestaltung folgte ab April 2015 die Planung der Verschönerung der Höfe. Auch dafür wurde ein innovativer Weg beschritten: Studierende der Landschaftsplanung an der BTU Cottbus und Stadtplaner des Büros UrbanPlus entwickelten unter der Leitung von UrbanPlus in einem Workshop gemeinsam mit den Mietern, den Mitarbeitern von PHINOVE e.V., der Integrationsverwaltung und dem Bezirk eine Gestaltung, die ohne großen Arbeitsaufwand von den Mietern selbst gepflegt und in Ordnung gehalten wird. Sie wird im Sommer 2016 praktisch umgesetzt.

Das Ergebnis dieser unternehmens- und ressortübergreifenden Zusammenarbeit aller Akteure ist überzeugend: Die Bewohner der Scharnweberstraße 111 identifizieren sich inzwischen mit der Immobilie. Kerstin Kirsch, Geschäftsführerin der Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft, hat das Projekt „Bunte 111“ verantwortet und erhielt für ihr innovatives Engagement im Juni 2015 die Auszeichnung „Kopf des Jahres“ des Fachmagazins „Immobilienwirtschaft“ in der Kategorie „Kreativität“.

Dr. Gabriele Mittag

Über die Gewobag

Die Gewobag ist eines der führenden Immobilienunternehmen in Deutschland mit rund 58.000 eigenen Mietwohnungen sowie 1.500 Gewerbeeinheiten in Berlin. Spezielle Serviceleistungen, unter anderem für Senioren, ergänzen das Angebot. Der Immobilienbestand der Gewobag steht für die Vielfalt der Stadt und bietet eine solide Basis auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Soziale Quartiersentwicklung, Klimaschutz und wirtschaftliche Effizienz sind für die Gewobag bei der Entwicklung zukunftsorientierter Konzepte gleichermaßen wichtig. Mit der Gründung ihrer Stiftung Berliner Leben im Jahr 2013 übernimmt die Gewobag als städtisches Unternehmen in einem besonderen Maße Verantwortung für die kontinuierliche und nachhaltige Quartiersentwicklung in vielen Bezirken Berlins. Im Zentrum der Stiftungsarbeit steht die Förderung gleichberechtigter Partizipation und interkultureller Integration. Berliner Leben fördert Kunst, Kultur und Sport sowie Projekte für Jugendliche und Senioren.

Wettbewerbsthema 2016: „Netzwerk Nachbarschaft“
Seit dem Jahr 2000 würdigt der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. mit seinem BBU-Zukunfts-Award Projekte, die einen Beitrag zur Zukunftssicherung leisten. Der BBU-ZukunftsAward 2016 stand unter Schirmherrschaft von Dilek Kolat, Senatorin für Arbeit, Integration und Frauen des Landes Berlin. Die Jury vergab in den Kategorien „Genossenschaften“ und „Gesellschaften“ insgesamt acht Preise und drei Anerkennungen. Was Wohnungsunternehmen speziell zur Stärkung zwischenmenschlicher Netzwerke und zum guten Zusammenleben leisten, rückte der Preis in diesem Jahr in den Mittelpunkt. Hintergrund: Die Vernetzung in der digitalen Welt hat nicht zu mehr Miteinander der Menschen geführt. Die zunehmende Vereinzelung und Vereinsamung macht es umso wichtiger, dass Menschen persönlich in Kontakt kommen. Als „Nachbarschaftsbranche“ kann die Wohnungswirtschaft dabei einen unverzichtbaren und vielschichtigen Beitrag leisten.

Sozialmanagement

BGW Bielefeld: Sabine Kubitza tritt Nachfolge von Norbert Müller an

Nach 38 Jahren bei der BGW, davon 16 Jahre als Geschäftsführer, ist Norbert Müller am 31. März 2016 in den Ruhestand gegangen. Während seiner Zeit an der Spitze der BGW ist ein großer Teil des rund 11.500 Wohnungen umfassenden Bestandes komplett modernisiert worden. Mut zur Farbe hat Norbert Müller in den vergangenen Jahren bei der Fassadengestaltung gezeigt. Mit innovativen Konzepten wie dem Bielefelder Modell und der Zukunftskita hat die BGW unter seiner Leitung auch bundesweit für Aufmerksamkeit gesorgt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BGW danken ihm für die lange vertrauensvolle Zusammenarbeit und wünschen ihm für seinen neuen Lebensabschnitt alles Gute.



Die symbolische Stabübergabe an Sabine Kubitza, rechts Norbert Müller

Die Nachfolge Norbert Müllers hat am 1. April Sabine Kubitza angetreten. Die Diplom-Bauingenieurin war zuvor fast 22 Jahre lang in unterschiedlichen Aufgabenfeldern an verschiedenen Standorten bei der LEG Wohnen NRW tätig, zuletzt als Regionalbereichsleiterin Westfalen. Im Juni 2015 wurde sie vom Aufsichtsrat der BGW, dem sie selbst seit 2010 angehört hat, einstimmig zur neuen Geschäftsführerin des größten Bielefelder Unternehmens der Immobilienwirtschaft gewählt.

Sozialmanagement

Vonovia SE: Dr. Ariane Reinhart für Aufsichtsrat der nominiert

Der Aufsichtsrat der Vonovia SE hat Dr. Ariane Reinhart (46) als neues Mitglied des Kontrollgremiums nominiert. Die Wahl findet am 12. Mai 2016 auf der Hauptversammlung in Düsseldorf statt. Ariane Reinhart soll auf Gerhard Zeiler folgen, der sein Aufsichtsratsmandat auf eigenen Wunsch niederlegen wird.



Dr. Ariane Reinhart. Foto: Vonovia

„Frau Dr. Reinhart verfügt über eine ausgewiesene und anerkannte Expertise im Personalbereich. Ich bin sicher, dass sie für die weitere erfolgreiche Entwicklung von Vonovia neue Impulse setzen wird“, sagt Dr. Wulf H. Bernotat, Aufsichtsratsvorsitzender der Vonovia SE. „Gerhard Zeiler danke ich für die hervorragende und vertrauensvolle Zusammenarbeit.“ Ariane Reinhart ist Juristin und verfügt über internationale Erfahrung. Seit Oktober 2014 ist sie Personalvorstand beim Automobilzulieferer und Reifenhersteller Continental in Hannover. Von 1999 bis 2012 war sie in verschiedenen Positionen im Personalbereich beim Volkswagen-Konzern tätig. Im Oktober 2012 wechselte sie als Personalvorstand zu Bentley Motors Ltd, Crewe, England, einer Tochtergesellschaft des Volkswagen-Konzerns.

Personal-Expertin

Nach erfolgter Wahl von Frau Dr. Reinhart setzt sich der 12-köpfige Aufsichtsrat der Vonovia SE wie folgt zusammen: Dr. Wulf H. Bernotat (Vorsitz), Burkhard Ulrich Drescher, Prof. Dr. Edgar Ernst, Dr. Florian Funck, Dr. Ute Geipel-Faber, Hendrik Jellema, Daniel Just, Hildegard Müller, Prof. Dr. Klaus Rauscher, Dr. Ariane Reinhart, Clara-Christina Streit und Christian Ulbrich.

Red

Über Vonovia

Die Vonovia SE ist Deutschlands führendes bundesweit aufgestelltes Wohnungsunternehmen. Heute besitzt und verwaltet Vonovia rund 357.000 Wohnungen in allen attraktiven Städten und Regionen in Deutschland. Der Portfoliowert liegt bei rund 24 Mrd. €. Hinzu kommen rund 90.000 verwaltete Einheiten. 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. Daher investiert Vonovia nachhaltig in Instandhaltung, Modernisierung und den seniorenfreundlichen Umbau der Gebäude. Zudem gewinnt die Schaffung neuer Wohnungen durch Nachverdichtung zunehmend an Bedeutung.

VIELE HOHE TIERE, VON UNS GERETTET.



Wasserspeier am Kirchturm
von Ulm, dem höchsten
Kirchturm der Welt (161,5 Meter).
Mehr über die Geschichte
dieses Denkmals:
www.dieganzegeschichte.de

Eines von vielen tausend
geförderten Denkmalen.

Wir erhalten Einzigartiges. Mit Ihrer Hilfe.

Spendenkonto

IBAN: DE71 500 400 500 400 500 400
BIC: COBA DE FF XXX, Commerzbank AG

www.denkmalschutz.de



**DEUTSCHE STIFTUNG
DENKMALSCHUTZ**

Wir bauen auf Kultur.

Sozialmanagement

Christiane Kunisch-Wolff in den Vorstand der Aareal Bank berufen

Der Aufsichtsrat der Aareal Bank AG hat Christiane Kunisch-Wolff mit Wirkung zum 15. März 2016 zum ordentlichen Mitglied des Vorstands berufen. Sie wird im Führungsgremium der Aareal Bank als Chief Risk Officer die Verantwortung für das Risikocontrolling übernehmen. Dieses Ressort wird derzeit vom Vorsitzenden des Vorstandes der Aareal Bank AG, Hermann J. Merckens, mitverantwortet.



Christiane Kunisch-Wolff. Foto: Aareal Bank

Christiane Kunisch-Wolff verfügt über langjährige Erfahrung in diversen Führungspositionen. Ihren beruflichen Werdegang begann sie 1993 bei der WestLB AG und leitete dort zuletzt den Bereich Strategic CRM Projects im GB Credit Risk Management, in dem die Großprojekte des Kreditrisikomanagements gebündelt wurden. Im Oktober 2006 wurde sie zum Mitglied des Vorstands der readybank ag berufen und verantwortete dort unter anderem die Ressorts Risikomanagement und Finanzen/Controlling sowie die Tochtergesellschaft readypartner gmbh. Seit März 2012 ist Christiane Kunisch-Wolff Mitglied des Vorstands der Westdeutschen ImmobilienBank AG (WestImmo) in Mainz, die seit 31. Mai 2015 zur Aareal Bank Gruppe gehört. Bei der WestImmo zeichnet sie für die Bereiche Bilanz- und Rechnungswesen, Organisation/ EDV/Verwaltung, Privatkunden (Bestandsmanagement) sowie den Bereich Geldwäsche/ Compliance verantwortlich.

Risikocontrolling

Marija Korsch, Vorsitzende des Aufsichtsrates der Aareal Bank AG, erklärte: „Wir freuen uns, mit Christiane Kunisch-Wolff eine ausgewiesene Expertin aus unserem Konzern mit langjähriger Erfahrung im Risikomanagement für die Vorstandspostion des Chief Risk Officer gewonnen zu haben. Sie wird einen wichtigen Beitrag zur Fortsetzung der nachhaltigen Risikopolitik und zur Weiterentwicklung der Risikosysteme der Aareal Bank AG leisten.“

fahrung im Risikomanagement für die Vorstandspostion des Chief Risk Officer gewonnen zu haben. Sie wird einen wichtigen Beitrag zur Fortsetzung der nachhaltigen Risikopolitik und zur Weiterentwicklung der Risikosysteme der Aareal Bank AG leisten.“

Sven Korndörffer

Aareal Bank Gruppe

Die Aareal Bank Gruppe mit Hauptsitz in Wiesbaden ist einer der führenden internationalen Immobilienspezialisten. Sie ist auf drei Kontinenten - in Europa, Nordamerika und Asien - vertreten. Die Muttergesellschaft des Konzerns ist die im MDAX gelistete Aareal Bank AG. Unter ihrem Dach sind die Unternehmen der Gruppe in den Geschäftssegmenten Strukturierte Immobilienfinanzierungen und Consulting/Dienstleistungen gebündelt. Das Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen umfasst die Immobilienfinanzierungs- und Refinanzierungsaktivitäten der Aareal Bank Gruppe. Hier begleitet sie im Rahmen einer Drei-Kontinente-Strategie nationale und internationale Kunden bei ihren Immobilienprojekten in Europa, Nordamerika und Asien. Im Segment Consulting/Dienstleistungen bietet die Aareal Bank Gruppe Kunden insbesondere aus der Wohnungs- und der gewerblichen Immobilienwirtschaft Dienstleistungen und Produkte für die Verwaltung von Wohnungsbeständen sowie für die Abwicklung des Zahlungsverkehrs.

Sozialmanagement

Neues im Vorstand der Baugenossenschaft Familienheim Freiburg: Anja Dziolloß wird Vorstandsvorsitzende, Alexander Ehrlacher hauptamtlicher Vorstand, Werner Eickhoff begleitet als nebenamtlicher Vorstand

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft bestellt den 43-jährigen Diplom-Betriebswirt Alexander Ehrlacher zum hauptamtlichen Vorstand. Anja Dziolloß, langjährige Geschäftsführerin und stellvertretende Vorstandsvorsitzende, übernimmt am 1. August 2016 den Vorstandsvorsitz von Werner Eickhoff, der sich nach über 20 Jahren aus dem operativen Geschäft zurückzieht und das Amt des nebenamtlichen Vorstands übernimmt.



Anja Dziolloß und Werner Eickhoff.
Foto: Familienheim Freiburg

Mit der Bestellung des 43-jährigen Alexander Ehrlacher vollzieht sich bei der Familienheim Freiburg ein Generationenwechsel im Vorstandsgremium. Der Diplom-Betriebswirt (BA) mit Schwerpunkt Finanz- und Rechnungswesen war zuvor viele Jahre in leitender Funktion für den Bereich Finanzen und Controlling zuständig. Als hauptamtliches Vorstandsmitglied der Genossenschaft wird Ehrlacher an der Seite von Anja Dziolloß die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens sowie die Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands verantworten. Der 43-Jährige lebt in Freiburg, ist verheiratet und Vater dreier Kinder. Werner Eickhoff wird seine Vorstandskollegen ab dem 1. August 2016 in nebenamtlicher Tätigkeit begleiten. Mit dem neuen Team an der Spitze soll auch die erfolgreiche Entwicklung der Familienheim Freiburg im Sinne der Mitglieder gewährleistet werden.

Generationenwechsel

Karina Mrowetz

Informationen zur Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

Die Familienheim Freiburg wurde am 23. Januar 1930 im Zuge des 68. Deutschen Katholikentages in Freiburg gegründet und ist damit die zweitälteste Genossenschaft der Stadt. Ihr Ziel war es damals wie heute, der großen Wohnungsnot mit dem Bau preiswerter Mietwohnungen zu begegnen. Heute zählt das moderne Dienstleistungsunternehmen 7560 Mitglieder und verwaltet einen Mietwohnungsbestand von 2650 Wohneinheiten sowie 1300 Garagen und Stellplätze. Seit 1967 bietet die Baugenossenschaft Mitgliedern und deren Angehörigen die Möglichkeit, ihr Geld zu überdurchschnittlichen Konditionen sozial verantwortlich in der genossenschaftlichen Spareinrichtung anzulegen. Die Spargelder dienen komplett der Finanzierung von nachhaltigen, sozial verantwortungsvollen wohnungswirtschaftlichen Leistungen. www.familienheim-freiburg.de