

Energie/ Umwelt	8
Gebäude/ Umfeld	17
Führung/ Kommunikation	19
Marketing	34
Sozialmanagement	38
Deswos	45



## „Tut Gutes und redet endlich darüber“, gerade bei der Renaissance des Wohnungsneubaues, empfiehlt Kay P. Stolp der Wohnungswirtschaft

Schon seit langem bemängelt die Wohnungswirtschaft eine relativ geringe Wertschätzung ihrer Leistungen in der Öffentlichkeit. Das hat sicherlich unterschiedliche Gründe, aber ein wesentlicher ist die äußerst zurückhaltende Öffentlichkeitsarbeit seit... [Seite 34](#)

## Neue Rentner-Generation! Wer ist glücklich? Wer sorgt wie vor? – Alle Bundesländer im Vergleich – Der AXA Deutschland-Report 2016

Erwerbstätige, die trotz Niedrigzinsen weiter privat fürs Alter vorsorgen wollen, sind in Deutschland in der Minderheit: 55 Prozent der Bundesbürger, die im Berufsleben stehen, sind zu der Einschätzung gelangt, dass weitere Anlagen nicht lohnen. Und unter denen, die noch nicht aufgegeben haben, kommt es zu einer stark einseitigen... [Seite 4](#)

## Emissionsfreie Fahrt in die Zukunft: Wohnen und Mobilität – Gewobag und DriveNow eröffnen erste Schnell-Ladestation in Kreuzberg

Die zwei neuen Ladestationen wurden in Anwesenheit von Christian Gaebler, Staatssekretär für Verkehr und Umwelt, sowie der Gewobag-Vorstandsmitglieder Snezana Michaelis und Markus Terboven in der Kreuzberger Lindenstraße 112–115 in Betrieb genommen. Sie ermöglichen das vollständige Laden von Elektroautos in etwa einer... [Seite 10](#)



AGB  
Kontakt  
Impressum  
Richtlinien  
Mediadaten  
Ihr Account

**Impressum**  
Wohnungswirtschaft heute  
Verlagsgesellschaft mbH

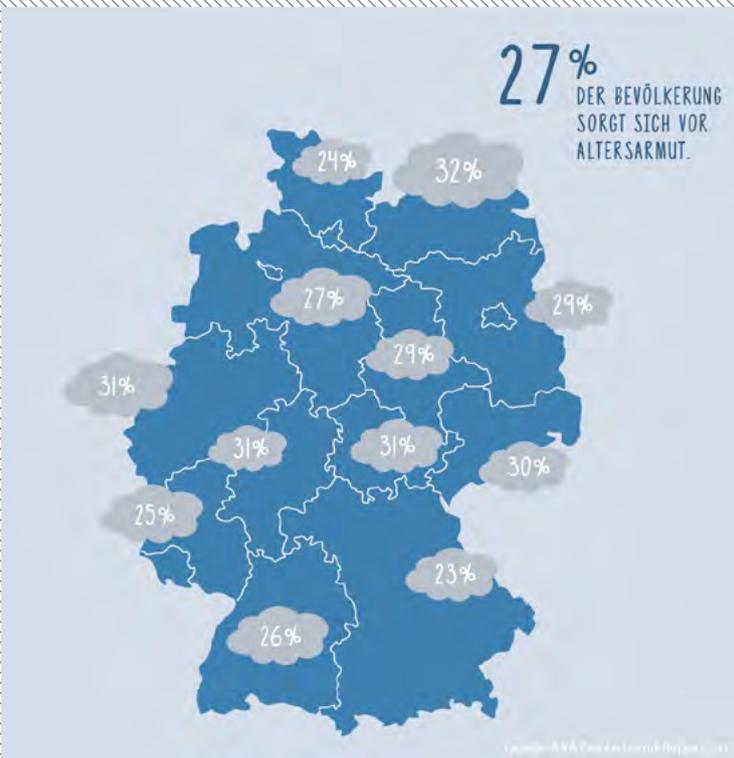
Chefredakteur  
Gerd Warda

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

**Sonstige Themen:** Gibt es einen Zusammenhang zwischen Behaglichkeit und Raumfeuchte, Herr Wiese? · Handwerkerrechnungen müssen korrekt ausgestellt sein - der VPB sagt wie!

# Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



27% der Bevölkerung sorgt sich vor Altersarmut



Die Top 5 der energetischen Modernisierungen - häufigste Einzelmaßnahmen 2015 laut KfW-Förderreport

4 Neue Rentner-Generation! Wer ist glücklich? Wer sorgt wie vor? - Alle Bundesländer im Vergleich – Der AXA Deutschland-Report 2016

8 Heizkesseltausch, Fenstererneuerung und Dämmung: Die Top Fünf der energetischen Gebäudemodernisierung 2015

10 Emissionsfreie Fahrt in die Zukunft: Wohnen und Mobilität - Gewobag und DriveNow eröffnen erste Schnell-Ladestation in Kreuzberg

14 Gibt es einen Zusammenhang zwischen Behaglichkeit und Raumfeuchte, Herr Wiese?

17 HOWOGE-Geschäftsführerin Stefanie Frensch: Der Gärtnerhof wird ein Wohnquartier für alle Generationen sein

19 Strenge Wiederherstellungsklausel vs. Gestalterische Freiheit. Was kommt da auf uns zu, Herr Senk?

21 Handwerkerrechnungen müssen korrekt ausgestellt sein - der VPB sagt wie!

22 Mietpreisbremse wirkt! Aber Mietrecht eignet sich nicht für immer neue Schnellschüsse, sagte Maren Kern, Vorstand beim BBU

23 Energieprojekte: Bürger wollen Informationen – nicht nach „Schema F“! Vier Erwartungstypen identifizierte eine Studie der Uni Hohenheim

25 Acht Urteile zum Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft

27 Fahnenmeer und Grillfreude: Was während der Fußball-EM erlaubt ist, erklärt DDIV- Vizepräsident Steffen Haase

29 VNW-Verbandsdirektor Breitner: Städtische Grundstücke deutlich günstiger anzubieten, wenn Käufer Sozialwohnungen bauen wollen

30 Der frühe Vogel fängt den Wurm! Neubauprojekte erfolgreich vermarkten

32 Steuerfalle Mitarbeiterparkplatz. Das müssen Sie beachten!

34 „Tut Gutes und redet endlich darüber“, gerade bei der Renaissance des Wohnungsneubaues, empfiehlt Kay P. Stolp der Wohnungswirtschaft

36 Kunst und Marketing: Giebelhäuser, Segelschiffe, Ufos und fliegende Autos - Wiro wirbt mit Schülerentwurf auf Straßenbahn

38 Auszeichnung für Isigym Boxsport Berlin e. V. im bundesweiten Wettbewerb „Aktiv für Demokratie und Toleranz“ 2015

41 Raum für junge Flüchtlinge - Kooperation zwischen der Hilfswerk-Siedlung und dem EJF

43 Nicht nur am Kindertag: Sächsische Wohnungsgenossenschaften engagieren sich für die Generation von morgen

45 Deswos: Aareon spendet 10.000 Euro für Unterkünfte in El Salvador

## Editorial

# Tun wir „Gutes“, müssen wir darüber reden und zwar öffentlich.

Liebe Leserin, lieber Leser, die Autoindustrie wird von der Bundesregierung mit Milliarden unterstützt, damit sie ein neues „klimaschützendes“ Produkt einführt. Und all dies trotz Abgas-Skandal-Die Wohnungswirtschaft möchte im wirtschaftlichen Rahmen ihre Wohnungen klimatisch ertüchtigen und neue Produkte (Wohnungen mit Mieterstrom) schaffen. Was tut die Bundesregierung? Sie hilft drohend mit möglichen Verschärfungen der Mietpreisbremse, des Mietrechts und Behinderungen beim Mieterstrom.



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de  
Gerd Warda; Foto WOWIheute

unternehmen im Land bei der Einführung der E-Autos. Es werden E-Tankstellen installiert und E-Car-Sharing-Modelle den Mietern angeboten. Vorbildlich! (ab Seite 10)

Und was gibt es noch in dieser Ausgabe?. Marketing-Expertin Kay P. Stolp geht auf die Öffentlichkeitsarbeit „Tut Gutes...“ein (ab Seite 34). Was Ihre Mieter von Vorsorge halten beschreibt der AXA-Deutschland Report 2016: Alle Fakten ab Seite 4.. Wie sich Wohnungsunternehmen für ihre Mieter von morgen engagieren, zeigen Beispiele aus Sachsen (ab Seite 43)

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

Ihr Gerd Warda

Woran liegt es? Sicher nicht an unseren Verbänden. Die tun auf Landes- und Bundesebene viel. Aber sie brauchen Unterstützung von den Wohnungsunternehmen. Die Form heißt Öffentlichkeitsarbeit.

**Tun wir „Gutes“, müssen wir darüber reden und zwar öffentlich.**

Da sind wir schon bei der Pressearbeit. Die breite Bevölkerung, aber auch die Politik, nimmt uns nur wahr, wenn wir regelmäßig präsent sind, in den Zeitungen, den sozialen Medien, in Radio und Fernsehen.

Nun könnte man meinen: Wir sind doch durch unsere Produkte, den Gebäuden, die unverrückbar von Flensburg bis Garmisch sichtbar sind, präsent genug. Nein! „Tote Steine“ sprechen nicht, aber in ihnen wird gelebt, gearbeitet. Wer macht dies möglich? Wie funktioniert dies? Was bedeutet sicheres Wohnen für uns alle? Hier sind die Geschichten, die transportiert werden müssen. Das lesen ja auch die gewählten Entscheider in den Kommunen bis zum Bundestag.

**Fangen wir gleich damit an:**

Auch ohne staatliche Milliarden hilft die Berliner Gewobag, wie auch viele andere Wohnungs-

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 94 erscheint am 13. Juli 2016

Führung / Kommunikation

# Neue Rentner-Generation! Wer ist glücklich?

## Wer sorgt wie vor? – Alle Bundesländer im Vergleich –

### Der AXA Deutschland-Report 2016

Erwerbstätige, die trotz Niedrigzinsen weiter privat fürs Alter vorsorgen wollen, sind in Deutschland in der Minderheit: 55 Prozent der Bundesbürger, die im Berufsleben stehen, sind zu der Einschätzung gelangt, dass weitere Anlagen nicht lohnen. Und unter denen, die noch nicht aufgegeben haben, kommt es zu einer stark einseitigen Fokussierung: Es gibt einen regelrechten „Run“ auf Immobilien zur Eigennutzung und Vermietung, um damit das persönliche Auskommen im Alter zu sichern. In Berlin plant aktuell etwa schon mehr als jeder vierte Berufstätige (27 Prozent) den Erwerb eines Eigenheims. Derweil steigt die Sorge vor Verarmung im Alter, insbesondere in Ostdeutschland, wo mehr als jeder dritte Erwerbstätige das bereits erklärt.



Dies sind Kernergebnisse des neuen AXA Deutschland-Report zu Ruhestandsplanung und -management, der repräsentativ in allen 16 Bundesländern die Einstellungen und Verhaltensweisen von Berufstätigen und Ruheständlern erfasst. Dr. Patrick Dahmen, Mitglied des Vorstands der AXA Konzern AG: „Die anhaltenden Niedrigzinsen lassen die Sparbereitschaft der Erwerbstätigen erlahmen. Doch für einen auskömmlichen Ruhestand müssen sie heute privat etwas für morgen zur Seite legen. Die einseitige Fokussierung auf Immobilien zur Altersvorsorge birgt allerdings Risiken.“ So könne es passieren, dass hierdurch zu viel auf nur eine Karte gesetzt wird, statt Anlagen zu streuen. Überdies seien auch Nebenkosten, Instandhaltungen sowie eine eventuell teurere Anschlussfinanzierung immer mit zu kalkulieren.

Die gesamte Studie auf 226  
Seiten hier per **KLICK**



Trotzdem wollen viele nicht vorsorgen

## Vermietete Immobilien sind gefragter als jede Finanzanlage

Sinkende Erträge für Zinsanlagen - geringere Belastungen bei Krediten: Diese seit Jahren anhaltende Situation hinterlässt im Vorsorgeverhalten jetzt deutliche Spuren. Nur jeder zehnte Berufstätige will zur Altersvorsorge jeweils auf Spareinlagen, private Renten- sowie Lebensversicherungen oder eine betriebliche Altersvorsorge setzen. Fast jeder fünfte Erwerbstätige (18 Prozent) plant dagegen den Erwerb eines Eigenheims. Und schon jeder sechste (16 Prozent) will in eine Immobilie zur Vermietung investieren. Gegenüber heute könnte das rechnerisch fast eine Verdreifachung der Anzahl privater Vermieter bedeuten.



wer vorsorgt, setzt vor allem auf Immobilien

„Die einseitige **Fokussierung auf Immobilien** zur finanziellen Absicherung im Alter **birgt Risiken**. So kann es passieren, dass gefährlich viel auf nur eine Karte gesetzt wird.“

*Dr. Patrick Dahmen, Vorstandsmitglied der AXA Konzern AG*

## Wachsende Angst vor Altersarmut



Die Motive, aus denen heraus die Erwerbstätigen vorsorgen, deckt der AXA Deutschland-Report ebenfalls auf. Für mehr als drei Viertel gehört eine finanzielle Absicherung im Ruhestand zu den drei wichtigsten Lebenszielen. Fast sechs von zehn Erwerbstätigen (57 Prozent) berichten aber, dass ihnen heute das Thema Altersvorsorge mehr Angst macht als früher. Jeder dritte Erwerbstätige (32 Prozent) erklärt sogar, dass er sich persönlich vor Verarmung im Alter fürchtet. In fünf Ländern (Berlin, Bremen, Hessen, Niedersachsen, NRW) betrachtet dennoch eine relative Mehrheit der Berufstätigen die eigene bisherige Altersvorsorge als ausreichend. Vor allem in Ostdeutschland (ohne Berlin) berichten hingegen die meisten von einer nicht ausreichenden eigenen Vorsorge. Berufstätige im Osten haben zudem auch seltener eine betriebliche Altersversorgung als im Westen.

## Eine neue Rentner-Generation zeigt sich: Besorgt - aber glücklich



Interessante Ähnlichkeiten enthüllt der AXA Deutschland-Report beim Vergleich der Einstellungen und Meinungen von Erwerbstätigen und Ruheständlern. Sowohl drei Viertel der Berufstätigen als auch der Rentner und Pensionäre sagen voraus, dass die nächste Rentnergeneration finanziell schlechter da stehen wird als die heutige. Als größte Freude im Ruhestand erwarten die Berufstätigen zudem genau das, was Ruheständler als ihre größte Freude tatsächlich nennen: „Machen zu können, was ich will“ (Ruheständler 64 Prozent, Erwerbstätige 55 Prozent) und „Viel Zeit zu haben“ (Erwerbstätige 60 Prozent, Ruheständler 56 Prozent).

Auch bei den größten Sorgen im Hinblick auf das Ende des Berufslebens stimmen beide Befragungsgruppen überein. Sowohl für Erwerbstätige als auch für Ruheständler sind es die Angst

vor Erkrankungen (beide 59 Prozent) sowie Rentenkürzungen durch eine sinkende Finanzkraft des Staates (Erwerbstätige 34 Prozent, Ruheständler 36 Prozent). Patrick Dahmen: „Der AXA Deutschland-Report 2016 offenbart eine neue Rentner-Generation. Die Notwendigkeit eigenverantwortlicher Altersvorsorge und die Grenzen staatlicher Versorgungssysteme sind hier bekannt. Die heutigen Ruheständler erscheinen deshalb den Erwerbstätigen insgesamt sehr ähnlich.“ In einem bleibt aber ein Unterschied: Nicht einmal jeder elfte Berufstätige erwartet im Ruhestand eine insgesamt verbesserte Lebensqualität. Davon berichtet aber jeder vierte heutige Ruheständler.

### Über den AXA Deutschland-Report

Durch insgesamt 3324 Interviews wurden repräsentativ in allen 16 Bundesländern Erwerbstätige und im Ruhestand befindliche Personen befragt. Die Ergebnisse wurden zudem bevölkerungsrepräsentativ gesamtgewichtet, um auch bundesweite Aussagen ableiten zu können. Die Befragung wurde im März 2016 durchgeführt.

## Große regionale Unterschiede - in Hamburg sind die meisten glücklich

Mit 87 Prozent hat Hamburg den größten Anteil unter Erwerbstätigen, die sich selbst als sehr oder eher glücklich bezeichnen. Schlusslicht bei dieser Frage ist im Länder-Vergleich Baden-Württemberg (75 Prozent). Der Anteil der nicht glücklichen Berufstätigen ist hier fast doppelt so hoch wie in der Hansestadt. Jeder siebte Erwerbstätige in Hamburg gibt zudem an, „keine Sorgen beim Blick auf den Ruhestand“ zu haben. Das kann in Mecklenburg-Vorpommern wiederum nur einer von 50 Berufstätigen sagen. Dieses Bundesland hat auch den höchsten Anteil unglücklicher Rentner (36 Prozent). Im benachbarten Schleswig-Holstein dagegen sind die wenigsten unglücklich, der Anteil ist hier nicht einmal halb so hoch (15 Prozent).

Insgesamt berichten Ruheständler in Ostdeutschland deutlich häufiger als im Westen, dass ihre Angst beim Thema Altersvorsorge gewachsen ist. Aber: Unter Erwerbstätigen gilt dieser Ost-West-Unterschied nicht. Die Berufstätigen in Ostdeutschland zweifeln jedoch häufiger am Sinn privater Altersvorsorge als im Westen. Den bundesweiten Spitzenwert erreicht dabei Berlin, wo 62 Prozent der Berufstätigen den Sinn privater Altersvorsorge in Frage stellen (Bundesschnitt 47 Prozent). Den Verlust der Stabilität Deutschlands fürchten schließlich die meisten Ruheständler in Thüringen (45 Prozent) und Bayern (43 Prozent). Beide Bundesländer liegen damit klar über dem Bundesschnitt von 34 Prozent.

**Wolfgang Ludwig**



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

Exposés, Online-Vermarktung, Vermietungsförderung

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

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

Energie / Umwelt

# Heizkesseltausch, Fenstererneuerung und Dämmung: Die Top Fünf der energetischen Gebäudemodernisierung 2015

Beim Heizkostensparen gehen die meisten Hausbesitzer in Deutschland schrittweise vor: Statt gleich das ganze Haus zu sanieren, setzen viele Eigentümer auf sogenannte Einzelmaßnahmen. Der Austausch alter Heizkessel lag dabei im vergangenen Jahr erneut an der Spitze der fünf am häufigsten geförderten Modernisierungsmaßnahmen. Das zeigt eine Auswertung der aktuellen Förderstatistik der staatlichen KfW-Bank durch die Deutsche Energie-Agentur (dena). Neue Brennwertkessel, Wärmepumpen, Solarthermieanlagen, Pelletheizungen oder andere effiziente Heiztechnik unterstützte die KfW 2015 rund 63.000 Mal.

## Die Top 5 der energetischen Modernisierung

Häufigste Einzelmaßnahmen 2015 laut KfW-Förderreport



Weitere Informationen und Fördersuche unter [www.die-hauswende.de](http://www.die-hauswende.de)

Auf Platz zwei der beliebtesten Einzelmaßnahmen folgt in der aktuellen KfW-Statistik erneut der Einbau moderner Wärmeschutzverglasung: Der Austausch alter Fenster wurde rund 52.700 Mal gefördert. Auf den Plätzen drei und vier liegen die Wärmedämmung des Daches (rd. 22.300 Mal) sowie die Dämmung der Fassade (rd. 10.000 Mal). Platz fünf belegt die Überprüfung und Optimierung bestehender Heizungsanlagen, zum Beispiel durch einen hydraulischen Abgleich (rd. 3.200 Mal).

**52.700 Mal Austausch alter Fenster gefördert**

## Förderung von Einzelmaßnahmen: wenig Veränderung

### im Vergleich zum Vorjahr

Insgesamt unterstützte die KfW im vergangenen Jahr rund 152.500 Einzelmaßnahmen. Im Vergleich zum Vorjahr (rd. 155.500) gab es damit nur geringfügige Veränderungen. Die Reihenfolge der beliebtesten Modernisierungsmaßnahmen blieb unverändert. Während der Heizkesseltausch öfter gefördert wurde, waren die Förderzusagen für Maßnahmen an der Gebäudehülle leicht rückläufig.

**3000 Fördermaßnahmen weniger**

## Vor-Ort-Beratung hilft bei der Wahl der passenden Einzelmaßnahme

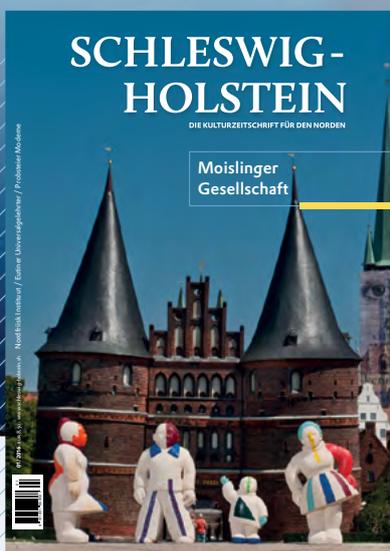
Welche Einzelmaßnahme am besten beim Heizkostensparen hilft, kann von Haus zu Haus unterschiedlich sein. Hausbesitzer sollten deshalb vor der Sanierung eine qualifizierte Vor-Ort-Energieberatung in Anspruch nehmen. Der Berater untersucht die Bausubstanz und die Heizung, gibt Empfehlungen für sinnvolle Verbesserungen und prüft, ob sich eine infrage kommende Maßnahme lohnt. Die Vor-Ort-Energieberatung in Ein- und Zweifamilienhäusern wird über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) mit bis zu 800 Euro bezuschusst. Kontaktadressen von Experten in allen Regionen Deutschlands sowie Informationen zur Förderung und allen weiteren Aspekten einer energetischen Modernisierung bietet das Online-Portal [www.die-hauswende.de](http://www.die-hauswende.de).

Michael Draeke

# SCHLESWIG-HOLSTEIN

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

**ENTDECKEN**



**SCHLESWIG-HOLSTEIN  
ENTDECKEN,**

2 Ausgaben für 15 Euro



online unter:

[www.schleswig-holstein.sh/entdecken](http://www.schleswig-holstein.sh/entdecken)



Energie / Umwelt

# Emissionsfreie Fahrt in die Zukunft: Wohnen und Mobilität – Gewobag und DriveNow eröffnen erste Schnell-Ladestation in Kreuzberg

Die zwei neuen Ladestationen wurden in Anwesenheit von Christian Gaebler, Staatssekretär für Verkehr und Umwelt, sowie der Gewobag-Vorstandsmitglieder Snezana Michaelis und Markus Terboven in der Kreuzberger Lindenstraße 112–115 in Betrieb genommen. Sie ermöglichen das vollständige Laden von Elektroautos in etwa einer halben Stunde.



Gewobag-Vorstände Snezana Michaelis und Markus Terboven mit vier Kita-Kindern, Staatssekretär Christian Gaebler und den Kooperationspartnern bei der Enthüllung der Schnell-Ladesäule.

**Wohnen und Mobilität:** Bei dem Projekt kooperiert das Wohnungsbauunternehmen mit dem Carsharing-Anbieter DriveNow und dem Experten für Ladesäulen-Infrastruktur Allego. Für die Ladestationen stellt die Gewobag Parkplätze und DriveNow ein Carsharing-Angebot zur Verfügung.

**Zur Eröffnung präsentierten Kinder des Kiezes  
ihre Wunsch-Autos der Zukunft.**

**Magnetkraft und solarbetriebener Raketenantrieb:** Ließen sich die glitzernden Auto-Entwürfe der Kita-Kinder des Kreuzberger Vereins Globale e. V. realisieren, wären die Klimaschutzpolitischen Ziele des Landes Berlin schnell umgesetzt. Bis es so weit ist, gilt es jedoch andere innovative Wege zu nutzen, um die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu senken. Zum Beispiel, indem man die Themen Wohnen und Mobilität miteinander

# Brand ?

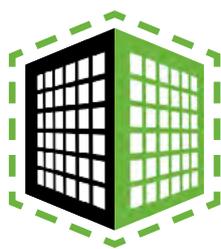
## Einbruch

## Naturgefahren

# Leitungswasser- schäden

## Schimmelschäden

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



**SCHADEN  
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.**

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

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

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

**AVW Versicherungsmakler GmbH**

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

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

E-Mail: [service@avw-gruppe.de](mailto:service@avw-gruppe.de)

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



Tanken von Elektroautos: kinderleicht! Zwei Mädchen aus einer Kita, die im Gewobag-Quartier Mehringplatz zu Hause ist, tanken erstmals an der Schnell-Ladestelle in der Lindenstraße, gemeinsam mit Staatssekretär Christian Gaebler, den Gewobag-Vorständen Snezana Michaelis und Markus Terboven sowie Ulf Schulte von der Infrastrukturfirma Allego (v.r.n.l.). Fotografien: Tina Merkau.

verbindet. Die Gewobag, DriveNow und der Dienstleister Allego, zuständig in Berlin für die Infrastruktur von Ladesäulen, starteten heute mit der Eröffnung der ersten Schnell-Ladestationen im sogenannten „Berliner Modell“ – also der Bereitstellung von Ladesäulen, die für alle Elektromobilisten der Stadt zugänglich sind – eine neuartige Kooperation. Die Ladesäulen auf dem Gewobag-Grundstück in der Lindenstraße 112-115 sind demnach ab sofort öffentlich zugänglich und stehen zum E-Tanken für alle zur Verfügung. Zudem gibt es einen weiteren Mehrwert für die Gewobag-Mieterschaft vor Ort: DriveNow bietet allen Mietern im Quartier eine Carsharing-Registrierung zu vergünstigten Konditionen an.

Gemeinsam mit den Kindern, die sich im Rahmen eines Workshops des im Kiez ansässigen Vereins „Globale“ Gedanken über die Zukunft des Autos gemacht hatten, enthüllten Verkehrsstaatssekretär Christian Gaebler zusammen mit den Gewobag-Vorstandsmitgliedern Snezana Michaelis und Markus Terboven und deren Partnern die neuen Zapfsäulen.

Christian Gaebler freut sich über die neue Schnell-Ladesäule im Gewobag-Quartier. „Das Laden von Elektroautos wird in Berlin Schritt für Schritt immer einfacher. Unser Ziel ist, mit dem Berliner Standard eine einheitliche Informationsplattform für alle und eine Ladefrastruktur in der Stadt aufzubauen sowie mit der elektronischen Karte ein einheitliches Zugangsmedium als Mindestanforderung zu etablieren. Ich freue mich, dass das kommunale Wohnungsbauunternehmen Gewobag mit der Bereitstellung der Parkplätze für die ersten Schnell-Ladesäulen seinen Mietern zusammen mit dem Carsharing-Unternehmen DriveNow ab heute ein vorteilhaftes Carsharing-Angebot unterbreitet.“

Schnell-Ladestationen im sogenannten „Berliner Modell“

Eine einheitliche Informationsplattform für alle

## Gewobag verbindet Wohnen und Mobilität

Für die Gewobag-Vorstandsmitglieder ist die heutige Einweihung der Schnell-Ladestation in der Kreuzberger Lindenstraße das Startsignal für eine neue Ära der Wohnungswirtschaft. Denn heute geht es nicht nur um die Verwaltung und die Schaffung von neuem Wohnraum durch Neubau, sondern um die Verzahnung von verschiedenen Lebensbereichen sowie die Entwicklung innovativer Konzepte rund um die Themen Wohnen und umweltfreundliche Mobilität. Dazu bedarf es kompetenter Partner. „Wir freuen uns sehr über diese neue Partnerschaft, denn sie ermöglicht es unseren Mieterinnen und Mietern, auf ebenso komfortable wie preisgünstige Weise emissionsfrei und umweltschonend mobil zu sein und auf das eigene, kraftstoffbetriebene Auto zu verzichten. Gerade in hochverdichteten innerstädtischen Lagen ist dies eine sehr gute Nachricht für das Klima“, so Snezana Michaelis, Vorstandsmitglied der Gewobag. Zukünftig wird die Gewobag bei zahlreichen Modernisierungs- und Neubauprojekten das Thema Mobilität mitdenken und die Partnerschaften in diesem Bereich weiterentwickeln.

Sehr gute Nachricht für das Klima

## Wachsende Bedeutung von Carsharing-Modellen in Berlin

Die Carsharing-Angebote wachsen kontinuierlich. Was in Berlin bislang fehlt, sind Ladestationen in Verbindung mit einem attraktiven Carsharing-Angebot – also eine gelungene Verbindung der Themen Wohnen und klimaschonender Mobilität. „Durch die Kooperation mit der Gewobag wird Carsharing zum einen für die Mieter noch interessanter und leichter zugänglich, insbesondere auch für Bewohner mit privatem Autobesitz. Zum anderen schaffen wir so auch für DriveNow Kunden zusätzliche Park- und Lademöglichkeiten in hochfrequentierten innerstädtischen Lagen in Berlin. Erste Studien zeigen, dass zehn Prozent unserer Berliner DriveNow-Kunden seit ihrer Mitgliedschaft mindestens ein privates Fahrzeug abgeschafft haben“, sagte Paul Kluger, Regionalleiter in Berlin, der stellvertretend für Nico Gabriel, Geschäftsführer der Firma DriveNow, beim Pressetermin dabei war. Den Gewobag-Mietern in der Lindenstraße steht die gesamte Flotte von über 1.100 DriveNow-Fahrzeugen in Berlin zur Verfügung. DriveNow setzt aktuell in der Hauptstadt 140 vollelektrische BMW i3 ein. DriveNow ist so ein wichtiger Treiber für Elektromobilität.

Zudem profitieren natürlich alle Fahrerinnen und Fahrer von Elektroautos, die im zentralen Kreuzberg bislang öffentlich zugängliche Schnell-Ladesäulen vermissten, von einer Parkplatzgarantie. Die Ladeparkplätze sind mit einem radargestützten Sensor von Siemens ausgestattet, der Belegungsdaten an die Verkehrsmanagementzentrale liefert. Für die Benutzerinnen und Benutzer der Ladesäule steht damit auf der BerlinMobil-App (<http://www.vmzberlin.com/aktuelles>) nicht nur die Information über den Standort und die Verfügbarkeit der Schnell-Ladesäule bereit, sondern erstmals auch die Information über die Verfügbarkeit der drei zugehörigen Parkplätze. Dr. Tim Franke, Leiter Business Development der Einheit für Straßenverkehrstechnik der Siemens AG, die die Daten für die Parkplatz-Detektoren zur Verfügung stellt, erläuterte die technischen Details.

BerlinMobil-App gibt Infos

Dr. Gabriele Mittag

## Über die Gewobag

Die Gewobag ist eines der führenden Immobilienunternehmen in Deutschland mit rund 58.500 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 der Gewobag als landeseigenem Unternehmen bei der Entwicklung zukunftsorientierter Konzepte gleichermaßen wichtig. Mit der Gründung ihrer Stiftung Berliner Leben im Jahr 2013 übernimmt die Gewobag 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.

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

Energie / Umwelt

# Gibt es einen Zusammenhang zwischen Behaglichkeit und Raumfeuchte, Herr Wiese?

Raumluft und Behaglichkeit, Energiesparen und Dämmen hören und lesen wir überall. Schimmel und Raumfeuchte. Welche Zusammenhänge gibt es? Wohnungswirtschaft-heute Chefredakteur Gerd Warda hat Rudolf Wiese, den Gutachter für Wohnungslüftung und Raumluftqualität gefragt. Lesen Sie hier Teil 2 Behaglichkeit und Raumfeuchte.



Raumluftexperte Rudolf Wiese. Foto: Wiese

**Gerd Warda:** Schimmel ist ja derzeit ein sehr großes Thema. Wie kann diese Art der Schimmelbildung verhindert werden?

**Rudolf Wiese:** Wichtig ist von Anfang an, das richtige und regelmäßige Lüften. Eine Aussenluftrate von 25 - 36m<sup>3</sup>/h pro Person sorgt für einen empfehlenswerten CO<sub>2</sub>-Gehalt beim empfohlenen Wert von <1000 ppm. Bei dieser Luftrate wird üblicherweise auch genügend Feuchtigkeit aus der Raumluft abtransportiert, so dass die Gefahr von Schimmelbildung minimiert wird. Das Lüften allein über die Fenster ist oft nicht ausreichend, da kaum jemand alle 2 Stunden die Fenster richtig öffnet und 5 Minuten durchlüftet. Hier setzen sich mehr und mehr Lüftungsanlagen durch, die diese Aufgabe automatisch übernehmen. Ist das Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung ausgestattet, verringern sich die Heizkosten erheblich und der Komfort steigt. In der Sanierung und im Neubau muss nach Energieeinsparverordnung EnEV ein Lüftungskonzept gemäß DIN 1946-6 erstellt werden, das den notwendigen Luftaustausch nutzerunabhängig sicherstellt und Schimmelbildung vermeidet.

**Gerd Warda:** Wie kann die aktuelle Situation in Wohnungen überprüft und getestet werden?

**Rudolf Wiese:** Die direkt wahrnehmbaren Einflüsse sind Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftgeschwindigkeit, Geruch, Schall. Alle Größen sollten sich in einem, für möglichst alle Personen, behaglichen Bereich befinden. Siehe Beispieldiagramm (Temperatur/Luftfeuchtigkeit)

Rudolf Wiese ist Gutachter für Wohnungslüftung und Raumluftqualität  
[www.gutachter-wiese.de](http://www.gutachter-wiese.de)

Lesen Sie auch Teil 1 über Raumluftqualität und Wohnungslüftung

## STATIONEN DER TOUR 2016:

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 &

WEITERE INFORMATIONEN UNTER:

[WWW.WOWIGOLFTOUR.INFO](http://WWW.WOWIGOLFTOUR.INFO)

MEDIENPARTNER:

Wohnungswirtschaft *heute.*  
Fakten und Lösungen für Profis

wowii  golftour  
2016

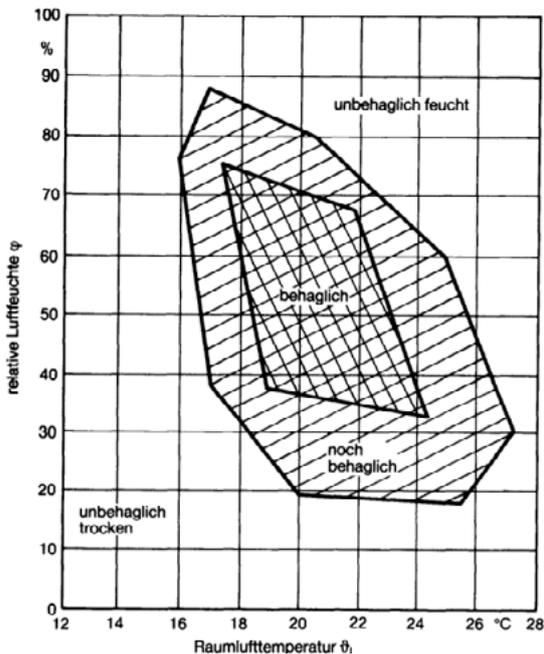
PREMIUM-SPONSOREN:



ista



VORWEG GEHEN

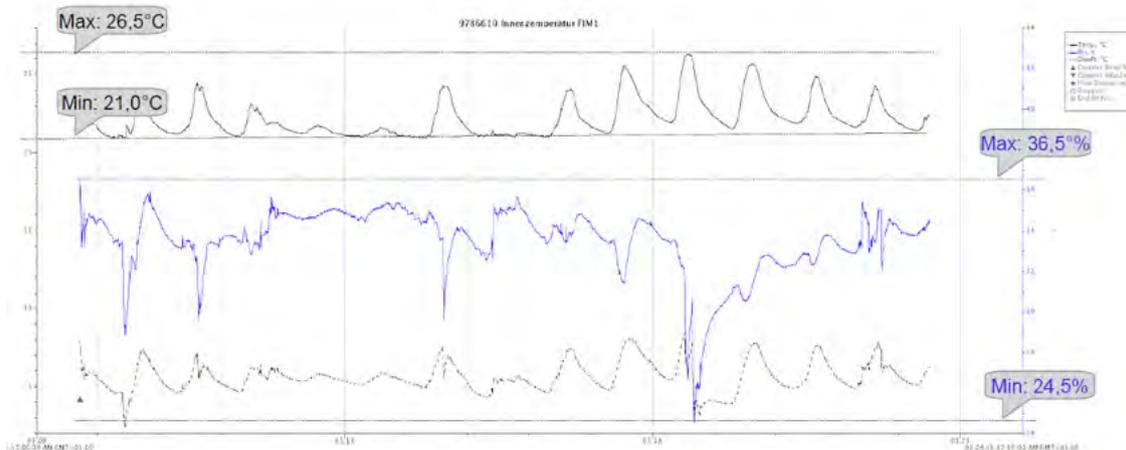


Thermische Behaglichkeit: Behaglichkeitsfeld für das Wertepaar Raumlufttemperatur und relativer Luftfeuchte; Grafik Frank 1975

Hier ein Beispieldiagramm einer Messung bei welchen in einem Büro auffällige Temperaturschwankungen auftreten. Um ein solches Diagramm für entsprechende Auswertungen zu erhalten, werden über einen Zeitraum von 2 Wochen Temperaturen und die Luftfeuchtigkeit mit Datenloggern aufgezeichnet. Erst im Anschluss an die Auswertung der Datenlogger lassen sich entsprechende Maßnahmen definieren.

Kurze Erklärung des Diagramms: Die obere schwarze Linie zeigt den Temperaturverlauf im Büro. Die bewegt sich zwischen 21 und 26,5° C. Die Blaue Linie zeigt den Verlauf der relativen Luftfeuchtigkeit. Diese bewegte sich hier zwischen 24,5, und 36%.

Zusammenfassung: Die großen nach Süden ausgerichteten Fensterflächen verursachen bei fehlender Verschattung die extremen Temperaturschwankungen. Dieses wird durch die Nutzung der Aussenjalousien deutlich verbessert. Die relative Luftfeuchtigkeit bewegte sich vielfach unterhalb der Behaglichkeitszone. Diese kann durch zusätzliche Befeuchtung z.B. durch eine ausreichende Zahl von Grünpflanzen verbessert werden.



Messungen der Temperatur und der relativen Luftfeuchte alle 5 Minuten mit Datenlogger Onset ca. 4000 Messpunkte.

**Gerd Warda:** Welche Werte werden neben Luftfeuchtigkeit und Temperatur noch gemessen?

**Rudolf Wiese:** Es kommt immer auf die Gegebenheiten vor Ort an. Auch gibt es Einflüsse, die der Mensch mit seinen Sinnen nicht direkt wahrnimmt. Das sind z.B. Gase wie CO<sub>2</sub>, Radon... Diese sind in zu hohen Konzentrationen gesundheitsschädlich. Mit geeigneten Geräten lassen sich die Werte über vorgegebene Zeiträume aufzeichnen. Die Analyse zeigt dann, ob und welche Maßnahmen sinnvoll sind.

**Herr Wiese, danke für das Gespräch.**

Gebäude / Umfeld

## HOWOGE-Geschäftsführerin Stefanie Frensch: Der Gärtnerhof wird ein Wohnquartier für alle Generationen sein

Nur elf Monate nach der Grundsteinlegung am 10. Juni vergangenen Jahres haben die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH und der Projektentwickler Ten Brinke Gruppe zwei Musterwohnungen im Neubauprojekt „Gärtnerhof“ eröffnet. In Anwesenheit von Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup, Staatssekretär für Bauen und Wohnen, hatten die Gäste die Möglichkeit, einen ersten Blick in die 2- und 4-Raum-Wohnungen zu werfen und sich einen Eindruck vom Baufortschritt auf der Baustelle in Alt-Hohenschönhausen zu machen.



Die Wohnungen variieren zwischen 1,5 und 4 Zimmern und sind zwischen 36 und 97 Quadratmeter groß. Zentrum des Quartiers ist ein großzügiger, ruhiger Innenhof. Grafik Ten Brinke

„Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und ihre Partner schaffen derzeit nahezu im Wochentakt neuen, dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Der voraussichtliche Bestand wird Ende 2016 auf rund 310.000 landeseigene Wohnungen ansteigen, 10.000 mehr als geplant. Damit beweisen sie, dass schnelles Bauen mit hoher Qualität möglich ist“, betonte der Staatssekretär für Bauen und Wohnen Prof. Lütke Daldrup. „Der Neubau des Gärtnerhofs beseitigt eine städtebauliche Brache. Die neuen Bewohnerinnen und Bewohner werden zur weiteren Belegung des Wohnquartiers beitragen“, so Staatssekretär Lütke Daldrup weiter.

Auf dem rund 8.000 Quadratmeter großen Grundstück des Gärtnerhofs entstehen 172 Mietwohnungen. Sämtliche Zugänge sind barrierefrei angelegt, alle Treppenhäuser erhalten einen Aufzug und die 31 Erdgeschoss-Wohnungen werden barrierefrei sein. „Der Gärtnerhof wird ein Wohnquartier für alle Generationen sein“, erläuterte HOWOGE-Geschäftsführerin Stefanie Frensch. „Das Wohnungsangebot umfasst einen attraktiven Mix aus kleinen und großen Wohnungen für vielfältige Ansprüche. Die beliebte ‚Berliner Mischung‘ kann sich an diesem Standort auch im Kleinen abbilden.“

**172 Mietwohnungen und sämtliche Zugänge sind barrierefrei angelegt**



Bei der Eröffnung der Musterwohnungen im Neubauprojekt „Gärtnerhof“. Sophia Eltrop (GF Howoge), Birgit Monteiro (Bezirksbürgermeisterin Lichtenberg), Stefanie Frensch (GF Howoge), Prof.Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup (Staatssekretär für Bauen und Wohnen), Christian von Roda (GF Ten Brinke), Kinder der Kita Tausendfüssler.  
Foto: Pedro Becerra

Die Wohnungen variieren zwischen 1,5 und 4 Zimmern und sind zwischen 36 und 97 Quadratmeter groß. Zentrum des Quartiers ist ein großzügiger, ruhiger Innenhof, der sich aus der U-förmigen Kubatur des sechsgeschossigen Gebäudes ergibt. Sämtliche Wohnungen sind mit einem Balkon oder einer Terrasse ausgestattet, die sich größtenteils zum Innenhof orientieren. Die Fertigstellung des „Gärtnerhofs“ soll Ende 2016 erfolgen.

Projektentwickler des „Gärtnerhofs“ ist die Ten Brinke Gruppe. Nach Fertigstellung geht die Immobilie in das Eigentum der HOWOGE über, die dann die Vermietung und Bewirtschaftung des Quartiers übernimmt. „Wir freuen uns, gemeinsam mit der HOWOGE dieses Projekt in einer starken Partnerschaft zwischen privatem Projektentwickler und landeseigenem Unternehmen realisieren zu können“, betonte Christian von Roda, Geschäftsführer der Ten Brinke Gruppe.

**Rilana Mahler**

## Über die HOWOGE

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH ist das leistungsstärkste kommunale Wohnungsunternehmen des Landes Berlin. Mit einem eigenen Wohnungsbestand von rund 58.600 Wohnungen gehört das Unternehmen zu den zehn größten Vermietern deutschlandweit. Bis 2025 will die HOWOGE ihr Wohnungsportfolio durch Zukauf und Neubau insgesamt auf rund 73.000 Wohnungen erweitern.

Die HOWOGE ist Trägerin des Deutschen Bauherrenpreises Neubau 2016.

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

Führung / Kommunikation

## Strenge Wiederherstellungsklausel vs. Gestalterische Freiheit. Was kommt da auf uns zu, Herr Senk?

Im Falle des Totalschadens einer Immobilie drängt sich dem einen oder anderen Eigentümer durchaus der Gedanke auf, das bisherige Domizil in veränderter Form wiederaufzubauen. Dieser eigentlich verständliche Wunsch kann jedoch je nach dem zugrunde liegenden Versicherungsvertrag zu erheblichem Ärger mit dem Gebäudeversicherer führen, wie eine jüngst ergangene Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH, Urteil vom 20. April 2016, Az.: IV ZR 415/14) exemplarisch belegt.



Wolf-Rüdiger Senk; Foto AVW

Der Kläger dieses Rechtsstreits unterhielt bei der Beklagten eine Wohngebäudeversicherung zum gleitenden Neuwert. Nachdem sein Haus am 14. Dezember 2010 niedergebrannt war, regulierte die Beklagte den Zeitwertschaden in Höhe von 134.501,59 EUR. Der Kläger begann daraufhin binnen einer Frist von drei Jahren mit dem Wiederaufbau seines Hauses, welches jedoch aufgrund vergrößerter Wohnfläche und einer angebauten Garage eine um ca. 37 % größere Grundrissfläche als das zerstörte Haus aufwies. Als der Kläger nun die sogenannte Neuwertspitze, also den Differenzbetrag zwischen Zeitwert und Neuwert des Gebäudes, von der Beklagten forderte, erlebte er jedoch eine böse Überraschung. Die Beklagte verweigerte die Zahlung des Neuwertanteiles mit der Begründung, die Sicherstellungsvoraussetzungen des § 28 (7) VGB 2010 seien nicht erfüllt, insbesondere im Hinblick darauf, dass das neu errichtete Gebäude wegen der Vergrößerung der Grundfläche um 37 % wesentlich von dem untergegangenen Gebäude abweiche und deshalb nicht von gleicher Art und Zweckbestimmung sei, wie von der Klausel der VGB 2010 gefordert. Die daraufhin vom Kläger vor dem Landgericht erhobene Klage wurde abgewiesen, während das zweitinstanzlich angerufene OLG dieser stattgab.

Mehr zum Thema **Versicherung von Immobilien finden Sie unter [www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)**

Der von der beklagten Versicherungsgesellschaft in der Revision angerufene BGH hob die OLG-Entscheidung auf und verwies den Rechtsstreit zurück an das OLG. Der BGH begründete seine Entscheidung damit, dass der Versicherungsvertrag eine sogenannte strenge Wiederaufbauklausel enthielt, deren Zweck darin bestünde, die dem Versicherungsnehmer über den Zeitwert hinaus entstehenden höheren Kosten auszugleichen, die dem Versicherungsnehmer durch den Wiederaufbau des Gebäudes entstünden. Nicht gedeckt sei von der Neuwertentschädigung eine wesentliche Verbesserung des bisherigen Gebäudes bei der Wiedererrichtung. Der BGH postuliert hier, dass eine derartige Bereicherung des Versicherungsnehmers im Schadenfall zu vermeiden sei, auch um das Interesse am Untergang des versicherten Gebäudes nicht zu fördern (BGH a.a.O., Rdnr. 11). Damit dient die Wiederherstellungsklausel der Beschränkung auf die ungeplanten, dem Versicherungsnehmer durch den Schadenfall aufgezogenen Kosten, die durch den Neubau der versicherten Immobilie zwangsweise anfallen.

Während das OLG der Ansicht war, dem Erfordernis der Wiederherstellung des Gebäudes in annähernd der gleichen Größe sei im Streitfall dadurch genügt, dass der Kläger nur die Neuwertspitze bezogen auf den Wert des abgebrannten Hauses unter Berücksichtigung des Wertgutachtens des eingeschalteten Sachverständigen und unter Berücksichtigung der darin festgestellten und auch unstreitigen Unterversicherung verlangt hatte, rügte der BGH, dass damit nur die objektive Bereicherung des Klägers ausgeschlossen worden sei. Zweck der strengen Wiederherstellungsklausel sei es darüber hinaus aber, das subjektive Risiko des Versicherers zu begrenzen, welches bei Entscheidungsfreiheit des Versicherungsnehmers über den Wiederaufbau sich sonst erheblich erhöhen würde.

Da aufgrund der abweichenden rechtlichen Einschätzung des OLG dem Umstand, ob das neu aufgebaute Gebäude von gleicher Art und Zweckbestimmung wie das niedergebrannte Haus des Klägers sei, keine Bedeutung beigemessen wurde, verwies der BGH den Rechtsstreit zur abschließenden Verhandlung und Sachverhaltsaufklärung an das OLG zurück.

Diese für den Versicherungsnehmer unerwünschte Konsequenz der doch erheblichen Einschränkung seiner Möglichkeiten für den Wiederaufbau des Gebäudes lässt sich nur durch entsprechend modifizierte Versicherungsbedingungen umgehen, in denen eine weite Wiederaufbauklausel vereinbart werden sollte des Inhalts, dass die Neuwertentschädigung selbst dann gezahlt wird, sofern der Wiederaufbau auch an anderer Stelle und in abweichender Bauart erfolgt.

Sinnvolle Maklerbedingungen sehen darüber hinaus selbst dann die Neuwertentschädigung vor, sofern nur eine Verwendung der Entschädigungszahlung im Betriebsvermögen erfolgt, so dass dem Versicherungsnehmer sämtliche Gestaltungsrechte verbleiben.

**Wolf-Rüdiger Senk**

AVW Unternehmensgruppe

---

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

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

---

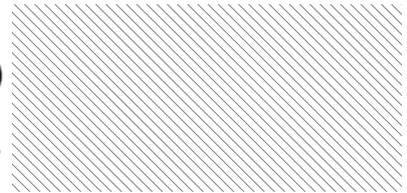
Energie / Umwelt

# Handwerkerrechnungen müssen korrekt ausgestellt sein – der VPB sagt wie!

Wer in die diesjährigen Steuererklärung handwerkliche Leistungen absetzen möchte, der muss dem Finanzamt ordentliche Rechnungen der Handwerksbetriebe vorlegen.

## Steuern sparen mit Handwerkerrechnungen

**VPB**  
Verband Privater Bauherren e.V.



Die Rechnung muss den vollständigen Namen und die Anschrift von Unternehmen und Auftraggeber tragen. Art und Umfang der Bau- oder Handwerksleistung müssen eindeutig bezeichnet sein, ebenso der Zeitpunkt der Leistung. Materialkosten und Lohnkosten müssen aufgeschlüsselt werden, denn die Materialkosten sind beispielsweise nicht absetzbar. Für die 2015 ausgestellten Rechnungen zieht das Finanzamt 20 Prozent von maximal 6.000 Euro von der Steuerschuld ab. Das entspricht einer Ersparnis von maximal 1.200 Euro im Jahr. Die meisten seriösen Firmen weisen den abzugsfähigen Betrag unter ihren Rechnungen separat aus.

Zum VPB-Ratgeber „Handwerkerleistungen“ als Pdf per **KLICK**

Eva Reinhold-Postina

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

Tel. 0541 800493-0  
www.stolpundfriends.de

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

Führung / Kommunikation

# Mietpreisbremse wirkt! Aber Mietrecht eignet sich nicht für immer neue Schnellschüsse, sagte Maren Kern, Vorstand beim BBU

Der Berliner Mieterverein veröffentlichte die Studie „Wiedervermietungsmieten und Mietpreisbremse in Berlin“. Dazu sagte Maren Kern, Vorstand beim BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.: „Die Studie zeigt, dass die Mietpreisbremse funktioniert. Denn Ziel des Gesetzgebers war es, die Mietendynamik deutlich zu bremsen. Die vom Mieterverein beauftragte Studie kommt zu genau diesem Schluss. Diskussionen um eine weitere Verschärfung der Mietpreisbremse fehlt vor diesem Hintergrund die empirische Grundlage.“



Maren Kern, Foto BBU

Die von der Studie bei der Einzelfallbetrachtung vermeintlich festgestellten Überschreitungen der Mietpreisbremse seien im Wesentlichen auf zwei methodische Schwächen zurückzuführen:

- Als Grundlage der Berechnung der vermeintlich zulässigen Neuvertragsmiete wird von den Autoren der Studie der Mittelwert des jeweiligen Mietspiegelfeldes verwendet. Hierbei bleibt aber völlig unberücksichtigt, dass die tatsächlich zulässige Miete nicht nur auf diesem Mittelwert basiert, sondern auch noch die ggf. vorhandenen besonderen Ausstattungs- und weiteren Merkmale (z.B. ruhige Lage, hochwertiger Bodenbelag) der jeweiligen Wohnung widerspiegelt.

## 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.

- Die von der Studie ausgewerteten Neuvermietungs-Fallzahlen bilden mit rund 50.000 nur noch einen Teilmarkt der Neuvermietungen in Berlin ab. Nach den Erfahrungen des BBU sind beispielsweise seine Mitgliedsunternehmen mit ihrer mietendämpfenden Wirkung in den Anzeigenportalen deutlich unterrepräsentiert, da das Gros ihrer Neuvermietungen mittlerweile über Geschäftsstellen erfolgt. „Dass die Studie dennoch feststellt, dass die Mietendynamik seit Einführung der Mietpreisbremse deutlich gebremst verlief, ist vor diesem Hintergrund sogar noch bemerkenswerter“, unterstrich Kern.

Kern: „Das Mietrecht eignet sich nicht für immer neue Schnellschüsse. Anstelle von nach medialer Aufmerksamkeit haschenden Polarisierungen sollte eine sachgerechte Auseinandersetzung erfolgen, die auf mehr als nur einer Kurzstudie basiert.“

**Dr. David Eberhart**

Führung / Kommunikation

# Energieprojekte: Bürger wollen Informationen – nicht nach „Schema F“! Vier Erwartungstypen identifizierte eine Studie der Uni Hohenheim

Die Pläne zu neuen Energieprojekten interessieren die Bürger vor Ort sehr – aber die Kommunikation darüber muss recht unterschiedlichen Erwartungen gerecht werden. Das ist das Ergebnis einer aktuellen Studie des Fachgebiets für Kommunikationswissenschaft und Journalistik an der Universität Hohenheim. Sie haben Bürger in Baden-Württemberg zu ihren diesbezüglichen Vorstellungen befragt und verschiedene Erwartungstypen identifiziert. Die Gesamtergebnisse der Studie sind soeben als Buch erschienen.

Die Mehrzahl der Menschen in Baden-Württemberg interessiert sich sehr für Energiethemen. Besonders gefragt: das Thema erneuerbare Energien und die Energiewende, die von den meisten auch grundsätzlich mitgetragen wird. „Doch wenn es um ein konkretes Projekt geht, etwa ein Windrad oder ein Pumpspeicherkraftwerk vor Ort, dann ist die Akzeptanz nicht mehr selbstverständlich“, berichtet Prof. Dr. Claudia Mast, Kommunikationswissenschaftlerin an der Universität Hohenheim.

Die Sichtweise der Bürger ist eine andere als die der Fachexperten. Dieser Gegensatz kann ganze Projekte lähmen. Oft wird dann der Ruf nach mehr Information, Kommunikation und Beteiligung laut. Was genau die Menschen dabei erwarten, haben die Wissenschaftler um Prof. Dr. Mast nun untersucht – und sind auf sehr unterschiedliche Erwartungshaltungen gestoßen.

**Hintergrund zur Studie**  
Die Studie „Infrastrukturprojekte im öffentlichen Diskurs“ ist Teil des Programms Bürgerbeteiligung und Zivilgesellschaft der Baden-Württemberg Stiftung. Die Wissenschaftler des Fachgebiets für Kommunikationswissenschaft und Journalistik der Universität Hohenheim untersuchen darin, welche Erwartungen die Menschen in Baden-Württemberg an die Kommunikation und Beteiligung in der Energiedebatte haben.

[Zur Studie per Link](#)

## Erwartungen an die Kommunikation klaffen auseinander

Für ihre Studie haben die Forscher in einem ersten Schritt zunächst 227 Bürger in ganz Baden-Württemberg nach ihren Erwartungen an die Kommunikation zu Energieprojekten befragt. „Die Teilnehmer wünschen sich eine neutrale, transparente und verständliche Kommunikation“, fasst Projektkoordinatorin Dr. Helena Stehle zusammen, „doch darüber hinaus klaffen die Erwartungen an das ‚Wie‘ der Kommunikation weit auseinander.“

## Insgesamt haben Forscher vier verschiedene Erwartungstypen identifiziert:

Typ 1 – Anspruchsvoller Informationstyp: Will anspruchsvoll informiert werden, verhält sich aber passiv und hat eine Präferenz für lokalen Bezug bei Informationen,

Typ 2 – Aktiver Dialogtyp: Informiert sich aktiv und will sich einbringen sowie sich über viele Kanäle mit anderen austauschen,

Typ 3 – Nutzenorientierter Gesprächstyp: Steht einer Beteiligung offen gegenüber, aber andere sollen auf ihn zugehen. Er präferiert die persönliche Kommunikation, legt aber wenig Wert auf Informationen mit lokalem Bezug,

Typ 4 – Verschlussener heimatverbundener Typ: Ist ein detailgenauer und eher scheuer Beobachter, der informiert, aber nicht direkt involviert werden will. Direkten Austausch lehnt er ab.

## Erwartungstypen nicht gleichmäßig verteilt

Diese Erwartungstypen sind in Baden-Württemberg sehr unterschiedlich verteilt, wie eine repräsentative Bevölkerungsumfrage, die in einem zweiten Schritt durchgeführt wurde, ergab. Hierzu befragten die Forscher 1.225 Bürger in Baden-Württemberg und werteten die Ergebnisse für das Bundesland insgesamt sowie für seine vier Regierungsbezirke und zwölf IHK-Regionen – entsprechend den zwölf Industrie- und Handelskammern des Landes – aus.

Die Ergebnisse zeigen, dass in Baden-Württemberg der anspruchsvolle und der verschlossene Typ zu jeweils etwa 30 Prozent in der Bevölkerung vertreten sind, die anderen beiden zu je rund 20 Prozent. „In der Medienberichterstattung dominiert jedoch oftmals der aktive Typ, der dadurch mehr im Bewusstsein ist“, so Prof. Dr. Mast.

Auch auf Ebene der Regierungsbezirke sowie der IHK-Regionen im Land zeigen sich Unterschiede. „In Stuttgart dominiert beispielsweise der verschlossene Typ, in den Bezirken Karlsruhe, Tübingen und Freiburg ist dagegen der anspruchsvolle Informationstyp stark vertreten“, erläutert Dr. Stehle die Unterschiede. Auch die Größe des Wohnortes spielt eine Rolle: „Bei den zurückhaltenden Typen 3 und 4 kommen mehr Menschen aus Großstädten als bei den anderen Typen, beim aktiven Typ 2 dagegen verstärkt aus kleineren Ortschaften.“

## Individuelle Ansprache statt Einheits-Kommunikation

„Die verschiedenen Erwartungstypen wollen individuell angesprochen werden. Die Kommunikationsangebote sollte man daher gezielt zuschneiden, damit sie zu den Menschen passen“, empfiehlt Prof. Dr. Mast. So können beispielsweise persönliche Angebote vor Ort für den aktiven Dialogtyp geschaffen und schriftliche Informationen für die zurückhaltenden Typen angeboten werden.

Um das zu schaffen, müssen die Verantwortlichen die Zusammensetzung der Bürger vor Ort näher analysieren. „Unternehmen und Politik entwickeln bei der Kommunikation von Energieprojekten gerne viele Maßnahmen für alle – aber eine einheitliche, undifferenzierte Kommunikationsstrategie funktioniert nicht“, warnt Dr. Stehle.

red



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



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

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

Führung / Kommunikation

# Acht Urteile rund um den Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft

Eigentümergeinschaften umfassen oft Dutzende, manchmal sogar Hunderte von Wohneinheiten. Verständlich, dass sich dann ein Profi um die Angelegenheiten der alltäglichen Verwaltung kümmern muss. Aber auch bei kleineren Objekten wird häufig eine neutrale Instanz bestellt, die über den Einzelinteressen steht und den Eigentümern viele Arbeiten abnimmt.



Die Verwalterin bzw. der Verwalter hat eine Schlüsselrolle inne und vertritt die Gemeinschaft in wesentlichen Fragen nach außen und nach innen. Geht alles seinen geordneten Gang, fällt das nicht weiter auf. Kommt es jedoch zum Streit, dann müssen häufig die Gerichte die näheren Umstände der Verwaltungstätigkeit klären. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für seine Extra-Ausgabe acht Urteile gesammelt, die sich um diesen Themenkomplex drehen.

Es empfiehlt sich für die Eigentümergeinschaft, gleich bei der Anbahnung eines Vertragsverhältnisses mit einem Verwalter die wichtigsten Punkte unmissverständlich zu klären. Der Bundesgerichtshof wies in einer Entscheidung (Aktenzeichen V ZR 114/14) darauf hin, dass es der Normalfall sei, mit der Bestellung durch die Gemeinschaft in derselben Eigentümerversammlung auch die Eckdaten des Vertrages (Laufzeit und Vergütung) zu bestimmen. Damit ist nicht jedes Detail gemeint, aber die Dimensionen müssen erkennbar sein. Abweichungen von dieser Praxis sind nur unter ganz besonderen Umständen – und auch dann nur übergangsweise – gestattet.

Verwalter haben eine Schlüsselrolle inne

Wenn die Beziehung schon länger besteht, ein Verwalter also bereits eine Vertragslaufzeit hinter sich hat, sind die Anforderungen nicht mehr ganz so streng wie beim ersten Mal. Bei der Neubestellung eines Verwalters ist zum Beispiel das Einholen von Alternativangeboten erforderlich. Bei der Weiterführung des Vertrages ist das nach Überzeugung des Bundesgerichtshofs (Aktenzeichen V ZR 96/10) nicht zwingend nötig. Anders verhielte es sich nur, wenn sich seit der Erstbestellung des Verwalters grundlegende Aspekte seiner Arbeit verändert hätten.

Ausschreibung „nur“ bei Neubestellung

Zu den wesentlichen Aufgaben des Verwalters gehört die Einberufung der Eigentümerversammlung unter Einhaltung aller dafür vorgesehenen gesetzlichen und rechtlichen Voraussetzungen. In dringenden Fällen – zum Beispiel zur Abwendung von Schäden – können einzelne Eigentümer auf gerichtlichem Wege erzwingen, dass eine Versammlung anberaumt wird. Doch alleine die Tatsache, dass sich die bereits in Angriff genommene Bestellung eines Verwalters hinauszögert, reicht nach Meinung des Oberlandesgerichts Köln (Aktenzeichen 16 Wx 114/02) nicht aus.

Ein Mitglied einer Eigentümergeinschaft kann den Verwalter unter Umständen dazu zwingen, einen bestimmten Punkt mit in die Tagesordnung aufzunehmen, diesen erörtern zu lassen und darüber abzustimmen. In einem Streitfall war es darum gegangen, dass in der Wohnung eines Eigentümers die Heizung nicht unter einer seiner Meinung nach erträglichen Temperaturgrad herunterzuregeln war und zur Behebung

grundlegende Änderungen des Heizsystems nötig gewesen wären. Die Aufnahme dieses Punktes in die Tagesordnung scheiterte nach Ansicht des Landgerichts München (Aktenzeichen 1 S 5166/11) im konkreten Fall allerdings daran, dass die zweiwöchige Ladungsfrist nicht mehr hätte eingehalten werden können.

Der Verwalter ist im Regelfall auch der Zustellungsbevollmächtigte für die Eigentümergemeinschaft. Das heißt, er nimmt Gerichtsentscheidungen oder Dokumente, die die Gemeinschaft betreffen, entgegen und gibt diese an die Mitglieder weiter. Ist er allerdings selbst als Gegner an einem solchen Verfahren beteiligt oder besteht die Gefahr einer „gefärbten“ Weitergabe, dann wird das zum Problem. Der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 170/11) stellte fest, dass bei der konkreten Gefahr „einer nicht sachgerechten Information der Wohnungseigentümer“ der Verwalter als Zustellungsbevollmächtigter ausgeschlossen sei.

Eine weitere Pflicht des Verwalters kann es sein, die eidesstattliche Versicherung für die Wohnungseigentümergemeinschaft abzugeben. Es gehört nach Überzeugung des Bundesgerichtshofes (Aktenzeichen I ZB 61/10) zur ordnungsgemäßen Erfüllung seiner Aufgaben. Er sei berechtigt und verpflichtet, das zu tun, heißt es im Urteil. Im konkreten Fall hatte sich die Verwalterin geweigert, die eidesstattliche Versicherung abzugeben.



Immer wieder gibt es in der Praxis Schwierigkeiten, zwischen den Befugnissen von Verwalter und Verwaltungsbeirat zu unterscheiden, da sie ja beide eine wesentliche Rolle für die Eigentümergemeinschaft spielen. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg (Aktenzeichen 2 A 3.15) stellte in einem aktuellen Urteil klar, dass die Vertretung nach außen normalerweise in den Zuständigkeitsbereich des Verwalters fällt und ihn der Beirat dabei lediglich unterstützt. Konkret war es um einen Normenkontrollantrag gegangen, mit dem sich der Beirat gegen einen Bebauungsplan wandte.

Der Einfluss des Verwalters findet allerdings auch seine natürlichen Grenzen. Eine Vollmacht in der Teilungserklärung, wonach der Verwalter für alle mit dem Wohnungseigentum zusammenhängenden Angelegenheiten zuständig sei, ist unzulässig. Das Oberlandesgericht Frankfurt am Main (Aktenzeichen 20 W 241/14) erkannte darin einen Verstoß gegen die wesentlichen Strukturprinzipien des Wohnungseigentumsrechts, wonach je nach Situation Beirat, Verwalter und einzelne Eigentümer einbezogen werden. Die vorliegende Lösung hätte es ermöglicht, dass der Verwalter bis in die ureigensten Rechte eines jeden Eigentümers hineinregiert.

Dr. Ivonn Kappel

Verwalter ist auch der Zustellungsbevollmächtigte für die Eigentümergemeinschaft

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

Führung / Kommunikation

# Fahnenmeer und Grillfreude: Was während der Fußball-EM erlaubt ist, erklärt DDIV- Vizepräsident Steffen Haase

Die Fußball-Europameisterschaft in Frankreich steht kurz bevor. König Fußball regiert dann nicht nur die Sportwelt, sondern auch das Leben auf Deutschlands Straßen. Die sommerlichen Temperaturen locken viele Fans zur gemeinsamen Party wieder in den heimischen Garten, Innenhof oder auf den Balkon. Hier lässt es sich entspannt feiern – Grillwurst, schwarz-rot-goldener Fahnenschmuck und Torjubel natürlich inklusive. Ärger mit den Nachbarn ist da beinahe vorprogrammiert. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) gibt Tipps und erläutert, an welche Regeln sich Wohnungseigentümer und Mieter halten sollten.

## Rote Karte für lauten Torjubel nach 22 Uhr

Lauter Torjubel, Trillerpfeife oder Vuvuzela machen zwar Spaß, können aber die Nachbarn belästigen. Fühlen diese sich durch lauten Jubel oder Musik gestört, muss die Fußballparty in die Wohnung verlegt werden. In diesem Jahr beginnen einige Partien erst um 21 Uhr, aber auch während der Fußball-Europameisterschaft gilt 22 Uhr als Richtwert für die Nachtruhe. Danach dürfen die Fans nur noch in Zimmerlautstärke weiterfeiern.

Nach 22 Uhr nur noch auf Zimmerlautstärke jubeln

## Schwarz-Rot-Gold an der Hauswand?

Spätestens nach dem ersten Spiel der deutschen Nationalmannschaft am 12. Juni sind Fanartikel in den deutschen Nationalfarben wieder überall präsent. Banner und Fahnen an Balkonen und Fenstern prägen dann wieder das Stadtbild. In einigen Mietverträgen und Gemeinschaftsordnungen von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) ist das Anbringen von Plakaten untersagt – dies gilt aber meist nur für politische oder polarisierende Meinungsäußerungen. Fühlt sich ein Nachbar von einer großen Fahne gestört, z. B. weil diese die Sicht aus seinem Fenster beeinträchtigt oder zu laut flattert, muss die Fahne entfernt werden. Hier kann der Verwalter als Mittler auftreten und einen „Fahnen-Kompromiss“ aushandeln. „Ich empfehle, sich vorab mit den Nachbarn abzusprechen, um Auseinandersetzungen zu vermeiden.“, sagt Steffen Haase, erfahrener Immobilienverwalter und Vizepräsident des DDIV.

## Grillspaß auf dem Balkon ist nicht immer erlaubt

Bevor die Fußballparty mit Grillwürstchen und Übertragung auf dem Balkon oder der Terrasse beginnt, ist ein Blick in die Hausordnung oder den Mietvertrag empfehlenswert. Hier ist geregelt, ob und in welchem Rahmen auf dem Balkon gegrillt werden darf. Ein grundsätzliches Grillverbot gilt dann sowohl für einen Holzkohle- als auch einen Elektrogrill. Wenn keine verbindliche Regelung vorliegt, steht dem Grillspaß nichts entgegen - solange sich keiner beeinträchtigt fühlt. Eine hohe Rauchentwicklung ist deshalb verboten. „Auch hier gilt es Rücksicht zu nehmen. Wer nicht auf das Grillen verzichten möchte, sollte darauf achten, dass der Rauch nicht in geöffnete Fenster zieht oder Glut auf andere Balkone fliegt“, rät Haase.

Vor dem Grillen in die Hausordnung schauen

## Nutzung von Gemeinschaftseigentum

Rücksichtnahme ist auch das oberste Gebot bei der Nutzung von Gemeinschaftseigentum, z. B. Hinterhöfen oder Grünflächen. Um Konflikte zu vermeiden, ist es sinnvoll Regelungen zu treffen und beispielsweise festzulegen, auf welchen Flächen das Grillen erlaubt ist. Solche Regeln sind in der Teilungserklärung oder in der Gemeinschaftsordnung festgehalten oder können durch eine spätere Vereinbarung aller Wohnungseigentümer ergänzt werden. Die Immobilienverwaltung hilft bei der Prüfung der Teilungserklärung oder bei der Beilegung von Konflikten zwischen Eigentümern und Mietern.

red

# Das Grill-Event für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



## Termine:

- 19. Mai 2016: Berlin (Weber Grillakademie)
- 16. Juni 2016: Hamburg (Weber Grillakademie in der Starküche)
- 21. Juli 2016: Stuttgart (1893 — das Clubrestaurant)
- 25. August 2016: Köln (Santos Grillschule)
- 15. September 2016: Ingelheim bei Frankfurt  
(Weber Grillakademie im Kloster Engelthal)



MEDIENPARTNER:

**Wohnungswirtschaft heute.**  
Fakten und Lösungen für Profis

Anmeldung unter:

[www.pressecompany.de/events](http://www.pressecompany.de/events)  
oder [meet-and-grill@pressecompany.de](mailto:meet-and-grill@pressecompany.de)

Führung / Kommunikation

# VNW-Verbandsdirektor Breitner: Städtische Grundstücke deutlich günstiger anzubieten, wenn Käufer Sozialwohnungen bauen wollen

Beim Bürgermeisterseminar des Städteverbandes Schleswig-Holstein warb Andreas Breitner, Direktor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., für das „Lübecker Modell“. Breitner, selbst ehemaliger Bürgermeister (Rendsburg) sprach zum Thema „Kommunale Chefsache Wohnungsbau“, verdeutlichte die Relevanz bezahlbarer Wohnungen für die Entwicklung von Städten und Gemeinden. Sein Beispiel ist Lübeck. Hier hat Bürgermeister Bernd Saxe vorgeschlagen, städtische Grundstücke deutlich günstiger anzubieten, wenn sich der Käufer zum Bau von Sozialwohnungen verpflichtet. Laut Aussage des Bürgermeisters könnten dadurch Flächen um bis zu 90 Prozent günstiger erworben und damit dauerhaft niedrige Mieten gesichert werden.

VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner: „Bürgermeister Saxe hat verstanden, worum es geht. Günstige Mieten können wirtschaftlich nur realisiert werden, wenn Baukosten und Co. nicht übermäßig teuer sind. Da machen die Grundstückspreise eine Menge aus. Wir haben schon lange gefordert, weg vom Höchstpreisverfahren und hin zum Konzeptverfahren zu gehen. Saxe setzt dies nun um – mit guten Anreizen. Dies sollte Vorbild sein für alle Städte und Gemeinden. Es zeigt auch, dass Wohnungsbau Chefsache ist.“

Der Antrag von Saxe wird zurzeit vom Innenministerium geprüft. Er bedarf der Zustimmung von Bürgerschaft und Kommunalaufsicht. Das Liegenschaftsamt wurde beauftragt, eine Satzung zu erarbeiten, die den Verkauf der Grundstücke unter dem des Gutachterschätzwertes gestattet. Ergebnisse werden ab Anfang Juni erwartet. Außerdem forderte der VNW-Verbandsdirektor die anwesenden Bürgermeisterinnen und Bürgermeister auf, in ihren Kommunen wieder verstärkt auf den sozialen Wohnungsbau zu setzen.

Breitner sagte dazu: „Schleswig-Holstein hat da großen Nachholbedarf. In manchen Städten und Gemeinden ist die vergangenen Jahre nach dem Motto ‚Wer bei uns wohnen will, muss es sich leisten können‘ verfahren worden. Damit muss jetzt Schluss sein. Nicht nur, aber auch die verstärkte Zuwanderung erfordert ein Umdenken. Die Scheu vor sozialem Wohnungsbau ist unberechtigt. Mit der richtigen Durchmischung von geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen und Eigentum leistet der geförderte Wohnungsbau einen wichtigen Beitrag für einen gesunden und bezahlbaren Wohnungsmarkt.“

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. vertritt 320 Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften (Hamburg: 91, Mecklenburg-Vorpommern: 150, Schleswig-Holstein: 79). In ihren 732.000 Wohnungen (Hamburg: 294.000, Mecklenburg-Vorpommern: 270.000, Schleswig-Holstein: 168.000) leben rund 1,4 Millionen Menschen.

Lena Fritschle



WOHNEN IST EIN MENSCHENRECHT

Führung / Kommunikation

# Der frühe Vogel fängt den Wurm! Neubauprojekte erfolgreich vermarkten

Wohnungsunternehmen bauen so viel wie lange nicht mehr – und häufig hochwertiger als je zuvor. Um die richtigen Mieter und Käufer für diese Projekte zu finden, wird Zielgruppen-orientiertes Marketing daher immer wichtiger. Und das beginnt bestenfalls nicht erst kurz vor Baubeginn.



Wer, wann, was, wo, wie: Ein Projektplan stellt rechtzeitig die Weichen für den Vermarktungserfolg eines Projekts.

Das Projekt ist weitsichtig konzipiert: Ein kombiniertes Wohn- und Geschäftsgebäude mit gut durchmischter Mieterschaft soll einen Impuls für die Entwicklung eines innerstädtischen Quartiers setzen. Tatsächlich gibt es trotz des entspannten regionalen Wohnungsmarkts schon frühzeitig viele Anfragen für das Projekt – vor allem von Anwohnern und Mietern, die über das Kundenmagazin, Zeitungsberichte oder -Anzeigen von dem Projekt erfahren haben. Allerdings: Ein Großteil der Anfragen stammt von Menschen jenseits der 60 oder solchen, die sich das Wohnen im Neubau nicht leisten können. Damit das Projekt auch aus Sicht der Quartiersentwicklung ein Erfolg wird, braucht es dringend jüngere Mieter, insbesondere kleine Familien – die Nachfrage dieser Zielgruppen ist allerdings noch gering. Nun werden erstmals Anzeigen und Vermietungsexposés gestaltet, welche ausdrücklich die Vorzüge der Lage für Familien betonen. Das Beispiel zeigt: Gerade in entspannten Wohnungsmärkten ist gezieltes und frühzeitiges Marketing für Neubauprojekte wichtig. Und das beginnt bestenfalls parallel zur Konzeption des Projekts.

Die „falschen“ Bewerber melden sich??

## Die Projektwebsite – fast schon Standard

Eine eigene Projektwebsite gehört bei hochwertigen Neubauprojekten, insbesondere im Bauträgerbereich, zum Standard. Sie ist die Anlaufstation für alle, die – auf welchen Wegen auch immer – auf das Projekt aufmerksam geworden sind. Bei kleineren Projekten genügt unter Umständen eine eigene Unterseite auf der Unternehmens-Website.

## Aufmerksamkeit gewinnen – die Königsdisziplin



Projektwebsites: Fast unverzichtbarer Standard, um Bauprojekte erfolgreich zu vermarkten.

Richtig interessant wird das Marketing vor allem bei der Frage, wie die Besucher überhaupt auf das Projekt – und damit auf die Seite – aufmerksam werden. Bauschilder, Presseberichte, Printanzeigen, Plakate, Außenwerbung, Suchmaschinenmarketing, Social Media, Veranstaltungen, Werbung in den Online-Portalen: Die Möglichkeiten sind unbegrenzt. Umso wichtiger ist, die effizientesten Maßnahmen für die jeweiligen Zielgruppen zu finden – und zielgenau umzusetzen. Den „heiligen Gral“ des richtigen Marketings gibt es nicht: Für den Verkauf von altengerechten Wohnungen lohnt sich keine Facebook-Seite – andererseits taugt die Printanzeige in der Tageszeitung kaum, um Studentenwohnungen zu vermieten.

Wie erreicht man den „neuen“ Mieter

## Gute Planung spart bares Geld



Hanno Schmidt ist Konzeptioner und Texter bei STOLPUNDFRIENDS. Die Marketing-Gesellschaft aus Osnabrück berät Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland – unter anderem bei der erfolgreichen Neubauvermarktung. Alle Fotos: S&F

Um die Übersicht zu behalten und ein optimales Zusammenspiel der unterschiedlichen Aktivitäten zu garantieren, lohnt es sich daher gerade bei größeren Projekten, ein Marketing-Konzept für das Projekt zu erstellen. Dieses beantwortet die wichtigsten W-Fragen: Wen manchen wir wann über welche Kanäle wie auf das Angebot aufmerksam.

Dazu Lars Gerling, Kundenberater bei STOLPUNDFRIENDS: „Bei Investitionen von mehreren Millionen Euro ist eine gute Marketing-Planung Gold wert. Je früher das Konzept geschrieben wird, desto vielfältiger sind die Möglichkeiten und desto wirksamer lassen sich die einzelnen Maßnahmen aufeinander abstimmen. Ein Beispiel: Ist die Projektwebsite schon vor Baubeginn online, können Wohnungsunternehmen dort eine Umfrage starten und mit einem Gewinnspiel verbinden, an dem jeder teilnehmen kann, der seine E-Mail-Adresse hinterlegt. Auf diese Weise bauen sie über Monate eine Datenbank mit möglichen Interessenten auf. Die Kontakte können Wohnungsunternehmen nutzen, um beispielsweise auf Veranstaltungen und Angebote rund um das Projekt aufmerksam zu machen.“

Mit Konzept den Überblick behalten

Denn es müssen nicht mehr auf den letzten Drücker Anzeigen in Medien mit hohen Streuverlusten geschaltet werden.

Dieses Vorgehen spart Geld und Nerven:

**Hanno Schmidt**

Führung / Kommunikation

# Steuerfalle Mitarbeiterparkplatz. Das müssen Sie beachten!

Viele Unternehmen stellen ihren Mitarbeitern einen Pkw-Stellplatz zur Verfügung. Dabei sollten sie die steuerlichen Konsequenzen im Blick haben. Ansonsten drohen bei einer Betriebsprüfung hohe Nachzahlungen.

Parkraum ist nicht nur in Ballungsräumen knapp. Eine zeitraubende Parkplatzsuche erschwert vielerorts die Anreise zur Arbeit. Viele Arbeitgeber greifen ihrem Personal mit einem Kfz-Stellplatz unter die Arme. So ermöglichen Firmen einen stressfreien Arbeitsbeginn und beugen Verspätungen vor. Unternehmen sollten bei Mitarbeiterparkplätzen die steuerlichen Auswirkungen nicht außer Acht lassen, warnt die Steuerberatungsgesellschaft WWS. Je nach Art und Form der Parkplatzüberlassung fallen beträchtliche Steuern und Sozialabgaben an.

Insbesondere in exponierten Innenstadtlagen können Unternehmen Mitarbeiterparkplätze kaum kostenlos zur Verfügung stellen. Es entstehen zum Teil erhebliche Kosten durch Instandhaltung, Reinigung oder Fremdmiete, die Arbeitgeber zumindest anteilig auf die Arbeitnehmer umlegen. Ein aktuelles Urteil des Bundesfinanzhofs zur Parkraumüberlassung mahnt zur erhöhten Vorsicht (BFH, Az. V R 63/14). Die obersten Finanzrichter vertreten die Auffassung, dass kostenpflichtige Stellplätze für Arbeitnehmer grundsätzlich umsatzsteuerpflichtig sind. „Viele Unternehmen denken bei Mitarbeiterstellplätzen nicht an das Finanzamt“, sagt Stefan Rattay, Steuerberater der WWS in Aachen. „Dabei sind bei der Parkraumüberlassung zwei Steuerarten zu beachten, nämlich Umsatzsteuer und Lohnsteuer.“

Immer wenn Mitarbeiter sich an den Kosten für eine Stellfläche beteiligen, wird Umsatzsteuer fällig. Dies gilt gleichermaßen für Kfz-Stellplätze auf dem Firmengelände oder im nahegelegenen Parkhaus. Vielen Unternehmen droht bei einer Betriebsprüfung eine böse Überraschung. Für nicht abgeführte Umsatzsteuer stehen leicht hohe Nachzahlungen im Raum. Schnell addieren sich die Beträge über die Jahre zu erklecklichen Summen. Beispiel: Ein mittelständisches Unternehmen mietet in einem Parkhaus 30 Mitarbeiterstellplätze für jeweils 50 Euro monatlich an. Die Mitarbeiter beteiligen sich mit 25 Euro an den Stellplatzkosten. So streicht die Firma jährlich 9.000 Euro ein. Das Unternehmen führt über einen Zeitraum von fünf Jahren keine Umsatzsteuer ab, was im Rahmen einer Betriebsprüfung auffällt. Die Firma muss rückwirkend auf einen Schlag Umsatzsteuer in Höhe von 8.550 Euro zuzüglich satten Nachzahlungszinsen in Höhe von sechs Prozent pro Jahr an das Finanzamt abführen.

Obendrein droht eine Lohnsteuerpflicht, unabhängig davon, ob eine Zuzahlung der Mitarbeiter erfolgt oder nicht. Das Finanzamt wertet Parkraum schnell als „geldwerten Vorteil“. Diese Annahme ist nur vom Tisch, wenn der Parkraumüberlassung ein überwiegend betriebliches Interesse zugrunde liegt. „Liegt der Stellplatz nicht in unmittelbarer Nähe der Firma, ist erhöhte Vorsicht geboten“, mahnt WWS-Steuerberater Rattay. „Leicht unterstellen die Steuerprüfer, dass der Parkraum häufig privat genutzt wird.“ In solchen Fällen werden Lohnsteuer und Sozialabgaben fällig, mithin rund 30 Prozent von der Arbeitgeberleistung für den Parkplatz. Dazu zählen auch Kostenerstattungen für Parkplätze, die der Mitarbeiter selbst angemietet hat. „Stutzig werden Steuerprüfer, wenn nur ein ausgewählter Personenkreis, etwa die Führungskräfte, einen Stellplatz erhält“, sagt WWS-Experte Rattay. „Dann vermuten die Prüfer schnell eine entgeltliche Parkraumüberlassung im Rahmen der Vergütung.“ Kann das Unternehmen den Verdacht nicht widerlegen, werden automatisch Lohnsteuer und Sozialabgaben fällig.

Grundsätzlich steuerfrei sind nur kostenfreie Kfz-Stellplätze auf dem Firmengelände. Allerdings ist das Finanzgericht Köln der Auffassung, dass sowohl für eine entgeltliche als für eine unentgeltliche Überlassung von Parkplätzen Lohnsteuer und Sozialversicherungsbeiträge anfallen (FG Köln, Az. 11 K 5680/04). Doch das steuerzahlerunfreundliche Urteil wird von der Finanzverwaltung seit Jahren nicht angewendet.

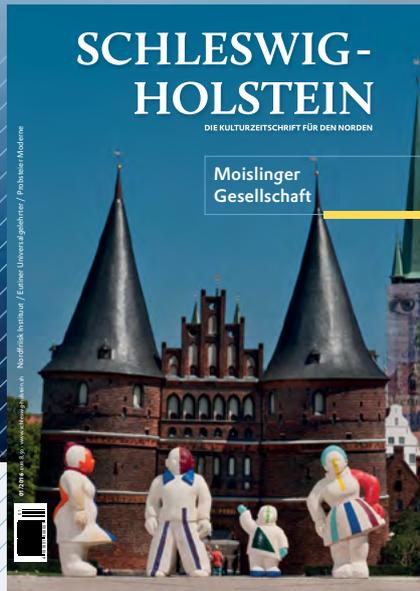
Tipp der WWS: Jede Regelung rund um die Parkraumüberlassung will gut überlegt sein, denn es lauern einige steuerliche Fallstricke. Unternehmen sollten bestehende Modelle auf den Prüfstand stellen und steuerlichen Rat einholen. Im Zweifelsfall sollten Firmen Mitarbeitern Parkplätze besser unentgeltlich überlassen. So ersparen sie sich einen unverhältnismäßig hohen bürokratischen Aufwand und Ärger mit den Finanzbehörden.

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

# SCHLESWIG- HOLSTEIN

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

ENTDECKEN



**SCHLESWIG-HOLSTEIN**  
**ENTDECKEN,**  
2 Ausgaben für 15 Euro



online unter:

[www.schleswig-holstein.sh/entdecken](http://www.schleswig-holstein.sh/entdecken)



**Tiefe Einblicke, überraschende Perspektiven, aufregende Entdeckungen.**

**Wer sich für Kultur im Norden interessiert liest Schleswig-Holstein!**

**Ja**, ich möchte die SCHLESWIG-HOLSTEIN zwei Ausgaben lang testen. Ich erhalte die aktuelle und die kommende Ausgabe für 15 Euro per Post zugestellt. Der ersten Ausgabe liegt die Rechnung bei. Die Testphase endet automatisch nach zwei Ausgaben. Wenn ich die Schleswig-Holstein danach zum Jahrespreis von 40 Euro (4 Ausgaben plus Themenheft inkl. Versand) weiter beziehen möchte, reicht eine kurze Mail an [abo@schleswig-holstein.sh](mailto:abo@schleswig-holstein.sh).

**Besteller:**

Name, Vorname

.....

Straße / Nr.

.....

PLZ / Ort

.....

Telefon

.....

E-Mail

.....

Zahlungsart per Rechnung

Bestellformular per Post an:

**Abo-Verwaltung Schleswig-Holstein**  
**Löjaer Berg 22**  
**23715 Bosau**

oder per Mail an  
[abo@schleswig-holstein.sh](mailto:abo@schleswig-holstein.sh)

**Viele Spannende Einblicke gibt es auch auf**  
**[www.schleswig-holstein.sh](http://www.schleswig-holstein.sh)**

**Widerrufsrecht:** Die Bestellung kann ich innerhalb von 14 Tagen ohne Begründung per Brief oder Mail kündigen.

Rechtzeitige Info per Fax 04527 / 99 99 72, [abo@schleswig-holstein.sh](mailto:abo@schleswig-holstein.sh), Abo-Verwaltung, Schleswig-Holstein, Löjaer Berg 22, 23715 Bosau, genügt.

Schleswig-Holstein wird von der Wohnungswirtschaft Heute Verlagsgesellschaft mbh Löjaer Berg 20, 23715 Bosau verlegt.

Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben.

Datum, Unterschrift

.....

(bei Zusendung per Mail optional)

**Fragen, Wünsche oder Anregungen?** Wir freuen uns auf Ihre Nachricht: [info@schleswig-holstein.sh](mailto:info@schleswig-holstein.sh)

Führung / Kommunikation

## „Tut Gutes und redet endlich darüber“, gerade bei der Renaissance des Wohnungsneubaues, empfiehlt Kay P. Stolp der Wohnungswirtschaft

Schon seit langem bemängelt die Wohnungswirtschaft eine relativ geringe Wertschätzung ihrer Leistungen in der Öffentlichkeit. Das hat sicherlich unterschiedliche Gründe, aber ein wesentlicher ist die äußerst zurückhaltende Öffentlichkeitsarbeit seit Beginn des „Sozialen Wohnungsbaus“ in Deutschland.



Kay P. Stolp ist geschäftsführender Gesellschafter der Marketing-Gesellschaft STOLPUNDFRIENDS und berät seit über 25 Jahren nachhaltige Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland. Alle Fotos: S&F

Unternehmen der Automobilindustrie beispielsweise gehören traditionell zu den stärksten Marketern und nutzen jede Möglichkeit, das eigene Markenprofil zu schärfen. Somit konnte das Auto über die Zeit zu einem Lifestyle-Produkt umpositioniert werden, für das mittlerweile viele andere Kaufargumente herangezogen werden, welche über den ursprünglichen Nutzen eines Autos hinausgehen. Auch die Wohnungswirtschaft könnte aus dieser Entwicklung lernen und das Grundbedürfnis „Wohnen und Leben“ mit Argumenten aufladen, welche hilfreich sein können, um Marktpotenziale zu heben und die eigene Wettbewerbsposition auszubauen. Somit könnte gleichzeitig auch die enorme Bedeutung der Wohnungswirtschaft für das BIP aufgezeigt werden – tragen doch Automobilindustrie und Wohnungswirtschaft nahezu gleiche Anteile zur deutschen Wirtschaftsleistung bei.

Ein gutes Gegen-Beispiel sind die uns allen sehr bekannten Unternehmen der deutschen Automobilindustrie, die in etwa in den gleichen geschichtlichen Zeiträumen kaum eine Gelegenheit ausgelassen haben, z. B. das „Millionste Auto“ einer Marke oder andere technische Innovationen in der Öffentlichkeit zu feiern und damit konsequenten Aufbau der eigenen Unternehmensmarke zu betreiben. Insofern ist es heutzutage auch nicht verwunderlich, dass die Automobilindustrie zusammen mit ihren deutschen Herstellern in

Klar, in der Wiederaufbauphase ging es darum, möglichst vielen Menschen überhaupt ein „Dach über dem Kopf“ zu schaffen. Es wurde gebaut, gebaut und gebaut. Dabei hatten die meisten ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen verständlicherweise gar keine Zeit, an Werbung und Öffentlichkeitsarbeit zu denken. Und außerdem bestand damals auch kaum Notwendigkeit dazu: Denn die Quartiere waren neu, die Wohnungen schnell vermietet, und die Menschen standen Schlange.

Allerdings wurde in dieser Phase des Wiederaufbaus häufig versäumt, der Öffentlichkeit und damit den Menschen einer Region antizyklisch zu vermitteln, wer eigentlich hinter diesem großen und anonymen Konstrukt „Sozialer Wohnungsbau“ in einer Kommune steckte: nämlich immer immer ein konkretes Wohnungsunternehmen mit vielen qualifizierten Mitarbeitern und sozialen Leistungen.

Während der deutsche produzierende Mittelstand es schon lange verstanden hat, für seine wirtschaftliche Bedeutung in Deutschland zu werben, hat die deutsche Wohnungswirtschaft hier noch enorme Aufhol-Potenziale. Unter-

Viel gebaut, aber wenig kommuniziert

Beispiele aus der Autoindustrie



Lassen Sie Neubauten und Modernisierungen nicht spurlos und anonym an der Öffentlichkeit vorüberziehen, sondern geben Sie damit Ihrem Wohnungsunternehmen ein Gesicht, empfiehlt Kay P. Stolp.



Wertschöpfungsstudien fassen auf sehr anschauliche Art und Weise die positiven Effekte aller Neubau- und Modernisierungsvorhaben zusammen.

Aktivitäten eines bestimmten Zeitraumes auch sehr anschaulich in lokalen und regionalen Wertschöpfungseffekten darstellen. Ein bewährtes Instrument sind z. B. Wertschöpfungsstudien des renommierten Pestel Instituts, siehe auch [www.wertschoepfungstudien.de](http://www.wertschoepfungstudien.de). Damit bekommt die Öffentlichkeit ein Verständnis z. B. davon, wie positiv sich die Neubau- und Modernisierungsaktivitäten eines Wohnungsunternehmens in puncto Arbeitsplätze und Wirtschafts- bzw. Kaufkraft auf die Stadt und Region auswirken.

Alles in allem hat es die Wohnungswirtschaft wieder einmal selbst in der Hand, der Öffentlichkeit endlich zu zeigen, was sie leistet und wie wichtig es ist, dass es sie gibt. Machen Sie was draus. Jeder einzeln und alle zusammen. Auf lange Sicht werden Sie davon profitieren, weil Sie nach innen und außen Ihr Profil schärfen und das Momentum für sich einsetzen können.“

**Kay P. Stolp**

der Öffentlichkeit immer noch ein ganz anderes Image bzw. einen anderen Stellenwert haben, als die deutsche Wohnungswirtschaft mit ihren vielen Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland. Und das, obwohl die Anteile beider Branchen am Buttoinlandsprodukt seit vielen Jahren relativ dicht beieinander liegen.

Zwischenzeitlich ist Marketing und Werbung aber auch in der Wohnungswirtschaft angekommen. Allerdings stellen wir bei unseren Analysen immer wieder fest, dass dabei zwar handwerklich kreative und grafisch gut gestaltete Kampagnen eingesetzt werden, welche für die Öffentlichkeit aber eher „aufgesetzt“ erscheinen oder schlimmstenfalls gar nicht verstanden werden. Häufig wissen die Bürger einer Region viel zu wenig über die Kernleistungen eines kommunalen Wohnungsunternehmens oder einer Wohnungsbaugenossenschaft, sodass kommunikative Maßnahmen verpuffen, weil sie die potenziellen Kunden oder Mieter nicht an der „richtigen Stelle“ abholen.

Und genau an dieser Stelle bietet sich nun unter anderem mit der bevorstehenden Renaissance des Wohnungsneubaus und der wohnungswirtschaftlichen Weiterentwicklung von Stadtteilen und Quartieren eine ausgezeichnete Gelegenheit, das langjährig Versäumte nachzuholen und der breiten Öffentlichkeit endlich zu vermitteln, was ein nachhaltiges Wohnungsunternehmen für eine Stadt und Region leistet und welche Menschen und Qualitäten eigentlich dahinter stecken.

Insofern ist jedes Wohnungsunternehmen gut beraten, anstehende Neubauvorhaben zukünftig noch intensiver in die eigene Marketing- und Kommunikationsarbeit zu integrieren. Clever konzipiert kann damit in der Öffentlichkeit sehr überzeugend das Image eines innovativ und nachhaltig handelnden Unternehmens sukzessive auf- und ausgebaut werden.

Darüber hinaus lassen sich alle baulichen Aktivitäten eines bestimmten Zeitraumes auch sehr anschaulich in lokalen und regionalen Wertschöpfungseffekten darstellen. Ein bewährtes Instrument sind z. B. Wertschöpfungsstudien des renommierten Pestel Instituts, siehe auch [www.wertschoepfungstudien.de](http://www.wertschoepfungstudien.de). Damit bekommt die Öffentlichkeit ein Verständnis z. B. davon, wie positiv sich die Neubau- und Modernisierungsaktivitäten eines Wohnungsunternehmens in puncto Arbeitsplätze und Wirtschafts- bzw. Kaufkraft auf die Stadt und Region auswirken.

Alles in allem hat es die Wohnungswirtschaft wieder einmal selbst in der Hand, der Öffentlichkeit endlich zu zeigen, was sie leistet und wie wichtig es ist, dass es sie gibt. Machen Sie was draus. Jeder einzeln und alle zusammen. Auf lange Sicht werden Sie davon profitieren, weil Sie nach innen und außen Ihr Profil schärfen und das Momentum für sich einsetzen können.“

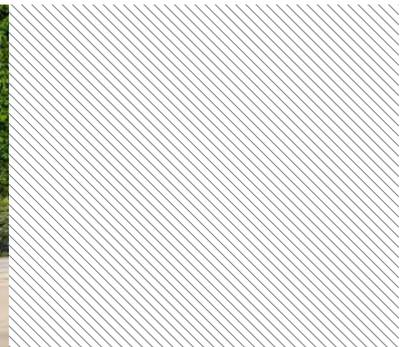
Werbung ist jetzt auch in der Wohnungswirtschaft angekommen

Jetzt wird wieder gebaut, Zeit es auch der Öffentlichkeit zu sagen!

## Marketing

# Kunst und Marketing: Giebelhäuser, Segelschiffe, Ufos und fliegende Autos – Wiro wirbt mit Schülerentwurf auf Straßenbahn

Die neue dritte WIRO-Straßenbahn Seit dem 26. Mai fährt täglich auf insgesamt 36 Kilometern durch Rostock. Giebelhäuser, Segelschiffe, Ufos und fliegende Autos auf zweimal 30 Metern: Beim kommunalen Wohnungsunternehmen durften sich kreative 12- bis 18-Jährige so richtig austoben. 36 Schulklassen beteiligten sich am im Herbst 2015 ausgerufenen WIRO-Wettbewerb. Ob Grafik, Malerei, Fotografie oder ein Mix aus allem: Dem Einfallsreichtum waren keine Grenzen gesetzt. Das Motto: »Mein Rostock – heute und morgen«.



Für den thematisch und grafisch sehr gut umgesetzten Entwurf erhielten die Achtklässler der Kinder- und Jugendkunstakademie die Jury-Note Eins - und 1.000 Euro für die Klassenkasse. Die haben die Jungs und Mädchen schon verplant, für einen Ausflug nach Berlin mit Theater oder Museumsbesuch. Für die Zweit- und Drittplatzierten gab es jeweils 600 und 400 Euro.



Bis zur Enthüllung „ihrer“ Straßenbahn gab es in den vergangenen Wochen noch einiges zu tun. Der Grafiker Friedemann Ohse half den Wettbewerbs-Siegern die Motive ihres Entwurfes so anzupassen, dass sie auf der modernen echten Bahn auch gut zur Geltung kommen.

**Dagmar Horning**

Auf die Schiene, fertig, los! Die Achtklässler der Kinder- und Jugendkunstakademie sind mega-stolz auf ihr Kunstwerk – zu bestaunen auf der neuen WIRO-Straßenbahn. Fotos: Jens Scholz

■■■ 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](http://www.nordart.de)

## Sozialmanagement

## Auszeichnung für Isigym Boxsport Berlin e. V. im bundesweiten Wettbewerb „Aktiv für Demokratie und Toleranz“ 2015

„Bündnis für Demokratie und Toleranz – gegen Extremismus und Gewalt (BfDT)“ der Bundesministerien des Innern und der Justiz zeichnete Toleranz- und Integrationsförderung aus. Ein soziales Kiezprojekt der Berliner Leben im Schöneberger Norden zieht weitere Kreise: Das Förderprojekt „Wir aktiv. Boxsport & mehr“ des Isigym Boxsport Berlin e. V. ist Preisträger im bundesweiten Wettbewerb „Aktiv für Demokratie und Toleranz“ 2015, den das „Bündnis für Demokratie und Toleranz – gegen Extremismus und Gewalt (BfDT)“ der Bundesministerien des Innern und der Justiz jährlich vergibt. Die Auszeichnung ist mit einem Preisgeld in Höhe von 4.000 EUR verbunden und wurde gestern von Cheftrainer Izzet Mafratoglu entgegengenommen. Mit dem Isigym Boxsport Berlin e. V. wird ein multikultureller Sportverein ausgezeichnet, der sich von einem sozialen Kiezprojekt zu einem wichtigen Integrationsmotor im Quartier und gleichzeitig zu einem anerkannten Sport-Standort der Nachwuchsförderung im Boxen entwickelt hat. Ziel des Wettbewerbs ist die Würdigung des Engagements und durch gute Praxisbeispiele andere zu inspirieren, selbst tätig zu werden.



„Wir aktiv. Boxsport & mehr“ mit dem Isigym Boxsport Berlin e. V. ist langjähriges Förderprojekt der Berliner Leben. Foto: Gewobag

Hendrik Jellema, Vorstandsvorsitzender der Stiftung Berliner Leben, freut sich über die Auszeichnung des ehrenamtlichen Engagements: „Seit 2005 richtet sich ‚Wir aktiv. Boxsport & mehr‘ an Kinder und Jugendliche, die nicht auf der Sonnenseite des Lebens stehen. Der Boxclub hat auf 90 Quadratmetern in Schöneberg begonnen, heute wird auf 1.400 Quadratmetern trainiert. Die Leitmotive sind geblieben: Anerkennung, Wertschätzung und familiärer Halt in einem schwierigen Kiez. Ich bin überzeugt, dass wir mit der Arbeit im Boxclub auch in Zukunft Diskriminierung, Perspektivlosigkeit und Gewalt wirkungsvoll begegnen können. Der Preis ‚Aktiv für Demokratie und Toleranz‘ ist ein zusätzlicher Ansporn.“

## Ehrenamtliches Engagement als Basis des Erfolgs

Dreh- und Angelpunkt des Isigym Boxsport Berlin e. V. ist Cheftrainer Izzet Mafratoglu. Der Amateurboxtrainer mit Lizenz und seine Co-Trainer arbeiten ehrenamtlich. Ihr pädagogischer Ansatz stellt Respekt, Fairness und Teamgeist in den Mittelpunkt. Der Isigym Boxsport Berlin e.V. gibt Kindern und Jugendlichen Raum, ihre Energie auszuleben, und vermittelt darüber hinaus wichtige Werte für das soziale Miteinander. Wer sich für das Training im Isigym Boxsport Berlin e.V. entscheidet, verpflichtet sich zur regelmäßigen pünktlichen Teilnahme, die bei jeder Trainingseinheit kontrolliert wird. Unentschuldigtes Fehlen fällt auf und hat sofort Konsequenzen. Bei den Kindern und Jugendlichen wird parallel auch der schulische Erfolg kontinuierlich überprüft. Izzet Mafratoglu: „Es geht darum, junge Menschen zu begeistern und Ihnen etwas zu geben, das sie ‚cool‘ finden. Wenn du erst ihre Aufmerksamkeit hast, kannst du sagen: Zwischenmenschlich ist es wichtig, dass Du höflich bist, mir die Hand gibst, mir in die Augen schaust. Was so banal klingt, ist ein Anfang für ein gutes Miteinander und Integration.“

## Nachbarschaftsprojekt – und olympischer Nachwuchsstützpunkt

Zielgruppe des sozialen Kiezprojekts „Wir aktiv. Boxsport & mehr“ sind vor allem Jugendliche aus bildungsfernen Schichten und mit Migrationshintergrund. Die Trainierenden erhalten durch die Angebote im Isigym Boxsport Berlin e. V. eine attraktive und sinnvolle Freizeitbeschäftigung, verlässliche Ansprechpartner und oft eine zweite Heimat. Gleichzeitig werden Freizeitsport, Ausgleichs- und Ausdauersport. Allein rund 250 Schüler trainieren regelmäßig im anerkannten Box-Nachwuchs-Zentrum Schöneberg und sind bei Meisterschaften erfolgreich. Die überragende sportliche Bilanz der vergangenen Jahre hat sich gelohnt: Isigym Boxsport Berlin e. V. ist seit 2013 olympischer Nachwuchsstützpunkt.

**Dr. Gabriele Mittag**



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

Image-Kommunikation, Mietermagazine,  
Geschäftsberichte, Exposés, Webmagazine

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

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

## Auszeichnung für 65 Initiativen und Projekte

Das Bündnis für Demokratie und Toleranz – gegen Extremismus und Gewalt (BfDT) hat im Wettbewerb „Aktiv für Demokratie und Toleranz“ 2015 insgesamt 65 Initiativen und Projekte in ganz Deutschland für ihr vorbildliches zivilgesellschaftliches Engagement für Demokratie und Toleranz als Preisträger ausgewählt und gestern in Berlin geehrt. In einem Festakt würdigten die beiden BfDT-Beiratsmitglieder Monika Lazar, Mitglied des Deutschen Bundestages (Bündnis 90/DIE GRÜNEN), und Patrick Siegele, Direktor des Anne Frank Zentrums, das vorbildliche Engagement aller Preisträger. Die Preise waren mit 1.000 bis 5.000 Euro dotiert.

## Über die Berliner Leben

Mit der Gründung von Berliner Leben im Jahr 2013 übernimmt das städtische Unternehmen Gewobag Verantwortung für die kontinuierliche und nachhaltige Quartiersentwicklung in Berliner Bezirken. Im Zentrum der Stiftungsarbeit steht die Förderung gleichberechtigter Partizipation und interkultureller Integration. Berliner Leben fördert Kunst und Kultur, die Jugend- und Altenhilfe sowie den Sport. Weitere Informationen unter [www.stiftung-berliner-leben.de](http://www.stiftung-berliner-leben.de).

## 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 das Wohnen im Alter, 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.

## Über das Bündnis für Demokratie und Toleranz – gegen Extremismus und Gewalt (BfDT)

Am 23. Mai 2000 gründeten die Bundesministerien des Innern und der Justiz das „Bündnis für Demokratie und Toleranz – gegen Extremismus und Gewalt“. Seit dem Jahr 2011 ist die Geschäftsstelle des Bündnisses für Demokratie und Toleranz Teil der Bundeszentrale für politische Bildung/bpb.

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](mailto:warda@wohnungswirtschaft-heute.de)

## Sozialmanagement

# Raum für junge Flüchtlinge - Kooperation zwischen der Hilfswerk-Siedlung und dem EJF

Zehn zusätzliche Wohnplätze für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge sind durch eine neue Kooperation von Evangelischem Jugend- und Fürsorgewerk (EJF gemeinnützige AG) und der Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) in der Gropiusstadt entstanden. Ein Miet- und ein Kooperationsvertrag zwischen dem Wohnungsunternehmen HWS und dem sozialen Träger Evangelisches Jugend- und Fürsorgewerk stellen die Unterbringung von zehn unbegleiteten minderjährigen Asylsuchenden (UMA) bis mindestens Ende 2018 sicher:

Die HWS vermietet im Berliner Bezirk Neukölln, Ortsteil Gropiusstadt, günstig Räume an das EJF. Das EJF nutzt diese für ambulante Jugendhilfe - eine Tagesgruppe mit acht Schulkindern wird seit 1. März 2016 in den ehemaligen Gästeappartements teilstationär pädagogisch betreut. Durch den Umzug der Tagesgruppe wurden Wohnräume im EJF-betriebenen Kinder- und Jugendhilfzentrum Neukölln im nahegelegenen Girlitzweg frei, das bereits fast komplett durch UMA bewohnt wird. Die Arbeit mit den jungen Flüchtlingen im Kinder und Jugendhilfzentrum Girlitzweg und die geplanten Bildungsaktivitäten für Geflüchtete in den Räumen der HWS unterstützt die HWS wiederum mit einer jährlichen Spende.

Durch die Kooperation erhöht sich die Anzahl der Unterbringungsplätze, die das EJF derzeit in vier Bundesländern für unbegleitete minderjährige Asylsuchende vorhält, auf rund 200. Mit der Kooperation von Hilfswerk-Siedlung und dem EJF erfährt das von der Hilfswerk-Siedlung initiierte „Netzwerk Nachbarschaft Rund um die Lipschitzallee“ eine inhaltliche Erweiterung und verbessert damit das Angebot an wohnortnaher sozialer Infrastruktur.

Die HWS ist ein Unternehmen der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz und verwaltet rund 10.000 Einheiten aus eigenem und fremdem Bestand. Dazu gehören neben Wohnungen und Erbbaurechten auch Liegenschaften sowie ein eigener Forst. Zum Besitz der HWS zählen verschiedenartige Immobilien in Berlin, Brandenburg, Sachsen und Mecklenburg-Vorpommern. Unsere langjährigen und bewährten Erfahrungen sowie immobilienwirtschaftlichen Kompetenzen stützen sich auf über 60 Jahre erfolgreiche

Immobilienverwaltung. Als evangelisches Unternehmen ist es unser erklärtes Ziel, Sozialverträglichkeit und wirtschaftliches Handeln im Sinne unserer Mieter und Kunden miteinander zu verbinden. Darüber hinaus engagieren wir uns für soziale Projekte.

**Mehr Informationen zur HWS finden Sie unter [www.hws-berlin.de](http://www.hws-berlin.de)**



**Kontakt:**  
Hilfswerk-Siedlung GmbH  
Kirchblick 13  
14129 Berlin  
030 - 816 003 462  
[Presse@hws-berlin.de](mailto:Presse@hws-berlin.de)

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



**DEUTSCHE STIFTUNG  
DENKMALSCHUTZ**

Wir bauen auf Kultur.

Sozialmanagement

# Nicht nur am Kindertag: Sächsische Wohnungsgenossenschaften engagieren sich für die Generation von morgen

Nicht nur am 1. Juni, wenn der Internationale Kindertag gefeiert wird denken die sächsischen Wohnungsgenossenschaften an die Kinder. Sie engagieren sich das ganze Jahr über für die Generation von morgen. Kinder sind unsere Zukunft. Dies gilt auch für die sächsischen Wohnungsgenossenschaften, die einen wesentlichen Beitrag durch eine Vielzahl an Extras sorgen und damit das Familienleben so angenehm wie möglich machen und dafür sorgen, dass es den Kindern bei uns gut geht“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG).

*Sie suchen eine Wohnung? Dann kommen Sie zu uns!*



Wohnungsgenossenschaft  
Fortschritt Döbeln



Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften sind ausgesprochen kinderfreundlich und bieten nicht nur familieneigneten Wohnraum an. Sie investieren zum Beispiel in Großstädten wie Leipzig, Dresden und Chemnitz in eigene Kindergärten, deren Belegung oftmals vorrangig den Genossenschaftsmitgliedern obliegt. Viele Wohnungsgenossenschaften verfügen über Spielplätze vor der Haustür und eigene Angebote für ihre Jüngsten in den genossenschaftseigenen Begegnungsstätten. Diese sind damit ein Treffpunkt für alle Generationen. Jung und Alt finden hier eine breite Palette an Freizeitangeboten und dazu eine angenehme Atmosphäre für ein Plauderstündchen mit den Nachbarn und einen Spielenachmittag.

Die Wohnungsgenossenschaft „Fortschritt“ Döbeln eG zeigt ihr Engagement um die jüngsten Mitglieder der Genossenschaft mit einem Begrüßungspaket für die Neugeborenen. Die Aktion beginnt mit der Begrüßung der Babys durch die Mitarbeiterinnen der Genossenschaft vor Ort in den Wohnungen der Eltern. Dabei erhalten die neuen Erdenbürger ein Paar selbst gehäkelter Babyschühchen in blau oder rosa von der genossenschaftseigenen Kreativgruppe neben einem Einkaufsgutschein

Gehäkelte Babyschühchen in blau oder rosa von der genossenschaftseigenen Kreativgruppe



LEBENS  
RÄUME  
Hoyerswerda eG

und Blumen. Höhepunkt ist dann noch das jährliche Pflanzen eines Babybaumes mit den Eltern, was zwei Mal im Jahr von der Genossenschaft organisiert wird. Die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG hat seit Jahren das eigene Maskottchen Lipsi, welches Leipziger Kindergärten besucht und dabei auf spielerische Art und Weise den Kindern erklärt, wie man sich gegenüber Nachbarn und innerhalb von Wohngemeinschaften richtig verhält. Dabei kommt Lipsi nicht mit leeren Händen und hat immer kleine Geschenke im Gepäck. Lipsi kann als lebensgroßes Maskottchen auch geknuddelt werden und ist bei Kindern sehr beliebt. Kleine Gewinnspiele und jede Menge Überraschungen finden die kleinen Besucher auf einer eigens entwickelten Facebook-Seite von Lipsi unter [www.facebook.com/lipsi.lipsia](http://www.facebook.com/lipsi.lipsia).

Facebook-Seite für  
kleine Besucher

Für die größeren Kinder engagiert sich beispielsweise die LebensRäume Hoyerswerda eG mit einer Patenschaft in der Schultüte. Eine Spendenanfrage der Lindengrundschule in Hoyerswerda gab Anstoß für Überlegungen zur Zusammenarbeit, um Kinder zu erreichen und sie sowie ihre Eltern mit der Genossenschaft vertraut zu machen. Seit 2011 übernimmt die Genossenschaft die Patenschaft für eine Klasse, um die Grundschule in ihrem schulischen und pädagogischen Auftrag zu unterstützen und damit die heranwachsenden Kinder und Schüler zu fördern.

„Die Beispiele decken das Alter ab der Geburt über den Kindergarten bis zur Grundschule ab und symbolisieren, dass KINDER bei den sächsischen

Wohnungsgenossenschaften groß geschrieben werden. Denn es ist ein gutes Gefühl, ein bisschen mehr erwarten zu dürfen“, fasst der VSWG-Vorstand zusammen.

**Vivian Jakob**

## Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.

Die 217 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) organisierten Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor im sächsischen Wohnungsmarkt. Sie bewirtschaften mit insgesamt 275.141 Wohneinheiten 20,6 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes im Freistaat Sachsen und bieten damit rund einer halben Million Menschen ein zukunftssicheres Zuhause. Als Unternehmen erwirtschaften sie mit den jährlichen Umsatzerlösen in Höhe von 1,2 Milliarden Euro einen Anteil von 1,1 Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt und sind für rund 2.500 Mitarbeiter, 53 Auszubildende und 20 Studenten ein verlässlicher Arbeitgeber und sichern gleichzeitig Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren, die Wohnungswirtschaft flankierenden Branchen. Der VSWG hat seinen Sitz im Verbandshaus in Dresden und ist gesetzlicher Prüfungsverband sowie Fach- und Interessenverband für die im Bundesland Sachsen ansässigen Wohnungsgenossenschaften. Zu seinen Aufgaben zählen unter anderem Information, Beratung sowie Aus- und Weiterbildung der Mitglieder. Zudem übernimmt der Verband die gemeinschaftliche Interessenvertretung der Mitglieder in der Öffentlichkeit.

Deswos

## Deswos: Aareon spendet 10.000 Euro für Unterkünfte in El Salvador

Aareon, Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft, spendet 10.000 Euro an die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln. Im Rahmen des Aareon Kongresses überreichte Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, am Galaabend dem Generalsekretär der DESWOS, Gerhard Müller, den Spendenscheck. Ein Teil der Anmeldegebühr der Kongressteilnehmer fließt in den Spendenbetrag.



Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, überreicht dem Generalsekretär der DESWOS, Gerhard Müller, den Spendenscheck. Foto: Aareon

Dieser ist zur Unterstützung eines Projekts der DESWOS vorgesehen, das menschenwürdige Wohn- und Lebensverhältnisse für extrem arme Menschen in El Salvador realisiert. In dem kleinen Dorf Santa Rita leben Familien in Hütten aus Lehm, Holz und Ästen auf engstem Raum zusammen. Die Wohnbedingungen sind immens gesundheitsgefährdend. Besonders Kinder und alte Menschen leiden unter den Umständen. Zusätzlich stellen Erdbeben, Stürme und Starkregen eine Bedrohung dar.

Mithilfe der diesjährigen Spende wird die DESWOS gemeinsam mit den Familien bestehende Unterkünfte sanieren und Kochherde sowie Toiletten und Waschbereiche installieren. Zudem werden stabile Häuser gebaut, die Schutz bieten bei Naturkatastrophen. So werden die Würde und die Gesundheit der Menschen gestärkt und die Armut wird verringert.

Stabile Häuser werden gebaut

### Über die DESWOS:

Notleidenden Familien in Entwicklungsländern helfen – das ist seit mehr als 45 Jahren die Aufgabe der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., der Fachorganisation für Entwicklungszusammenarbeit der Wohnungswirtschaft.

Die Organisation hilft beim Bau von Wohnraum und Siedlungen und sichert die Lebensgrundlagen von Menschen, die unterhalb der Armutsgrenze leben. Dabei arbeitet der gemeinnützige Verein nach dem Grundsatz der „Hilfe zur Selbsthilfe“ eng mit den betroffenen Menschen und Partnerorganisationen in Afrika, Asien und Lateinamerika zusammen.