

Gebäude/ Umfeld	8
Führung/ Kommunikation	19
Sozialmanagement	36

## Gewobag: 1. Platz im „Responsible Human Resources Management“ des European Responsible Housing Awards (ERHIN) 2016

### Erfolgreiche Integration geflüchteter Menschen Berufsausbildung als Schlüsselfaktor

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

Als landeseigenes Berliner Wohnungsbauunternehmen engagiert sich die Gewobag seit vielen Jahren mit zahlreichen Maßnahmen für die erfolgreiche Integration von Menschen mit Migrationshintergrund. Mit einem mehrstufigen Pilotprojekt werden junge Geflüchtete auf ihrem Weg in die Berufsausbildung, währenddessen und im Anschluss intensiv betreut. Im Mittelpunkt stehen vor allem der Erwerb der deutschen Sprache und eine kaufmännische Ausbildung mit einer langfristigen Perspektive bei der... [Seite 39](#)

## Geschlossene Bebauung und Durchfeuchtung: Wer zahlt?

Bei der in innerstädtischen Bebauungen üblichen geschlossenen Bauweise können Änderungen der nachbarschaftlichen Bebauung schnell zu unerwünschten Durchfeuchtungen an der verbliebenen Bausubstanz führen. Bei derartigen Szenarien liegt der Streit um die Sanierungskosten nahe, wie in dem kürzlich vom Brandenburgischen Oberlandesgericht entschiedenen Fall (Az.: 5 U 76/14)... [Seite 31](#)

## Wachstum ostdeutscher Großstädte – Stabiler Trend oder nur ein potemkinsches Dorf? Teil 1



Leibniz-Institut  
für ökologische  
Raumentwicklung

Nach Jahren flächenhaften Bevölkerungsrückgangs in vielen ostdeutschen Kreisen ist gegenwärtig vor allem in den Großstädten Ostdeutschlands ein deutlicher Anstieg der Einwohnerzahl festzustellen. So wuchs die Einwohnerzahl zwischen 2011 und 2014 in allen zehn ostdeutschen Großstädten über 100.000 Einwohner, wobei die größten prozentualen Zugewinne auf Leipzig (+6,8%), Berlin (+4,3%) und Potsdam (+4,1%) entfielen... [Seite 4](#)

**Sonstige Themen:** Bäder pflegen heißt Mieter pflegen – wer kleben lässt hat weniger Ärger  
· Geschlossene Bebauung und Durchfeuchtung: Wer zahlt? · Wohngebäudeversicherung:  
Neue Faktoren und Indizes ab 2017 Versicherungsexperte Dirk Gehrman klärt auf



AGB  
Kontakt  
Impressum  
Richtlinien  
Mediadaten  
Ihr Account

**Impressum**  
Wohnungswirtschaft heute  
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur  
Gerd Warda

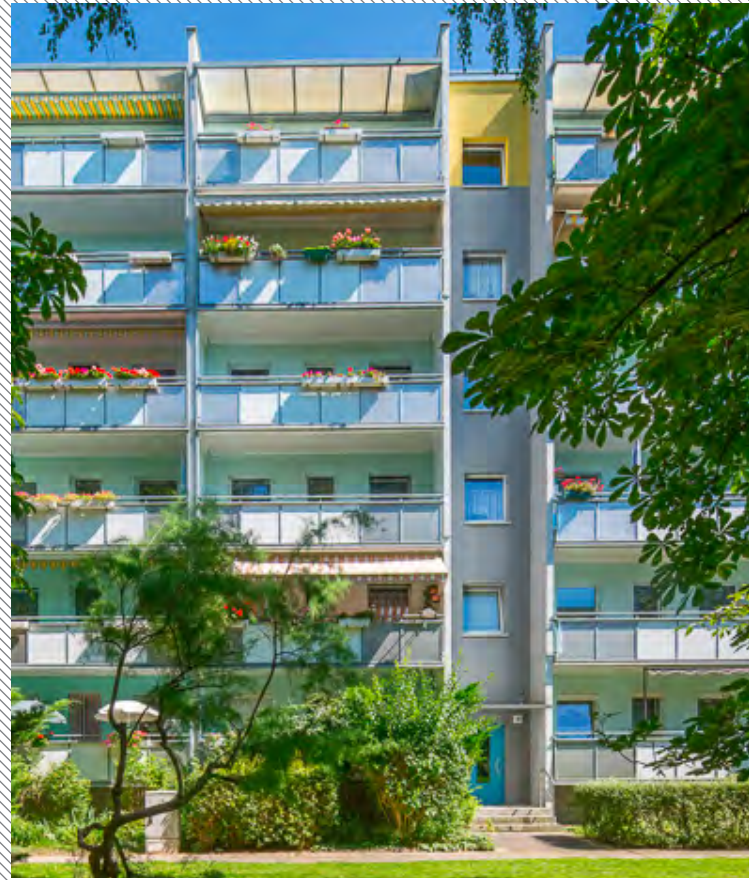
siehe auch unter  
[www.wohnungswirtschaft-heute.de](http://www.wohnungswirtschaft-heute.de)

# Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



Nicht nur Konzerne kümmern sich um Wohnungen für Mitarbeiter - Arbeitsmarkt verändert Wohnungsmarkt: Möblierte Wohnungen auf Zeit



Neue Spielplätze erhöht die Attraktivität der Siedlung.  
Foto: Anja Steinmann für Deutsche Wohnen AG

## Gebäude / Umfeld

4 Wachstum ostdeutscher Großstädte - Stabiler Trend oder nur ein potemkinsches Dorf? Teil 1

8 Chance auf die eigenen vier Wände - auch für Geringverdiener - 60.000 neue Wohnungen für die Offensive „Wohneigentum statt Miete“

11 Bäder pflegen heißt Mieter pflegen - wer kleben lässt hat weniger Ärger

15 Bis zum Sommer 2018 entstehen 172 neue degewo-Wohnungen in der Wendenschloßstraße in Köpenick

17 Veto des Materials. Denkmaldiskurs, Wiederaneignung von Architektur und modernes Umweltbewusstsein - ein Buch von Johannes Warda

## Führung / Kommunikation

19 Deutschland braucht eine Willkommenskultur für den sozialen Wohnungsneubau! Die kommunale Wohnungswirtschaft kann hier viel bewirken.

21 Roto-Aktion gegen Einbruch: 60 Journalisten fordern in einem offenen Brief an die EU „Prävention vor Subvention“, aber Politik stellt sich taub

25 Mutige, freche Kommunikation bei der WoGe in Bremerhaven - bringt frischen Wind in die Segel

27 Bau-Staatssekretär Florian Pronold: Mangel an Bauland schränkt den bezahlbaren Wohnungsneubau ein

29 Nicht nur Konzerne kümmern sich um Wohnungen für Mitarbeiter - Arbeitsmarkt verändert Wohnungsmarkt: Möblierte Wohnungen auf Zeit

31 Geschlossene Bebauung und Durchfeuchtung: Wer zahlt?

33 Genossenschaftsidee ist Immaterielles Kulturerbe der UNESCO

35 Wohngebäudeversicherung: Neue Faktoren und Indizes ab 2017 - Versicherungsexperte Dirk Gehrman klärt auf

## Sozialmanagement

36 Deutsche Wohnen baut neue Spielplätze in Dresden Prohlis-Süd

37 Photovoltaik-Strom zu Mieterstrom und E-Mobilität - Auftakt von WINNER - Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG und VSWG und

39 Gewobag: 1. Platz im „Responsible Human Resources Management“ des European Responsible Housing Awards (ERHIN) 2016

Editorial

## Von der Prävention beim Einbruch und Genossenschaften sind Kulturerbe

Kaum ist die jährliche Einbruchstatistik auf dem Markt, überschlägt sich die Politik in Land, Bund und Brüssel mit „Präventiv-Statements“: Man sollte... , man könnte.., man müsste..!! Aber was tut man!?! Ein Beispiel: Vor einem Jahr trafen sich über 60 Fachjournalisten aus Europa in Lövö (Ungarn). Es ging um Fenster, es ging um Markt und Produkte und es ging auch um Einbruchssicherheit.



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de  
Gerd Warda; Foto WOWIheute

herrschaft über die UNESCO-Bewerbung und Dr. Axel Viehweger, dem Vorstand der Deutschen Hermann-Schulze-Delitzsch-Gesellschaft und VSWG-Vorstand. Lesen Sie ab Seite 33.

**Dezember 2016. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten. Klicken Sie mal rein.**

Ihr Gerd Warda

**PS: Das Wowi-Heute Team wünscht Ihnen besinnliche Weihnachtstage und einen guten Rutsch ins Jahr 2017.**

Dr. Eckhard Keill, Chef der Roto-Gruppe, stellte seine Initiative „Prävention vor Subvention“ vor. In einem „Offenen Brief“ an die Parlamente und Regierungen in der EU und ihren 28 Mitgliedsstaaten schlug er ein europaweites „Bündnis für Einbruchschutz“ vor. Er bat die Journalisten zu unterschreiben. Alle kamen der Bitte nach, schließlich wollten sie auch über die weitere Entwicklung berichten.

Vor vier Wochen, auf einem neuerlichen Treffen, berichtete Dr. Keill den Journalisten: Brief, Dokumentation und Unterschriften sind damals gleich nach Brüssel übersandt worden, auch mit der Bitte für einen Termin mit dem zuständigen EU-Kommissar, damit man die Original-Unterlagen persönlich übereichen könne... (Als Pressetermin, wie es sich gehört.) Nach vielen Ping-Pong-Mails mit Zuständigkeitsgerangel und sechs Monate später, wurden die Unterlagen im Brüsseler Labyrinth wiederentdeckt. Eine Übergabe der Originale an den zuständigen Kommissar hat es bis heute nicht geben. Was die Bundesbürger zum Thema „Einbruchschutz“ sagen, hat forsä jetzt in einer neuen Studie zusammengetragen. Lesen Sie ab Seite 21.

Aber es gibt auch etwas Erfreuliches: Die Genossenschaftsidee ist Immaterielles Kulturerbe der UNESCO. Viele haben dafür geworben, stellvertretend sagen wir zweien unseren Dank: Prof. Dr. Rita Süßmuth, sie hatte die Schirm-

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 100 erscheint am 11. Januar 2016



Führung / Kommunikation

# Wachstum ostdeutscher Großstädte – Stabiler Trend oder nur ein potemkinsches Dorf? Teil 1

Nach Jahren flächenhaften Bevölkerungsrückgangs in vielen ostdeutschen Kreisen ist gegenwärtig vor allem in den Großstädten Ostdeutschlands ein deutlicher Anstieg der Einwohnerzahl festzustellen. So wuchs die Einwohnerzahl zwischen 2011 und 2014 in allen zehn ostdeutschen Großstädten über 100.000 Einwohner, wobei die größten prozentualen Zugewinne auf Leipzig (+6,8%), Berlin (+4,3%) und Potsdam (+4,1%) entfielen. Moderate Bevölkerungsgewinne waren auch in den zuvor durch große Bevölkerungsverluste charakterisierten Städten Chemnitz und Rostock zu verzeichnen (jeweils +1,2%). Diese kurzfristig positive Entwicklung wird von den zuständigen städtischen Stellen in Verwaltung und Planung gegenwärtig geradezu begeistert aufgegriffen und zum langfristigen Trend erklärt. So korrigierte die Stadtverwaltung Chemnitz ihre langfristige Bevölkerungsprognose deutlich nach oben und rechnet nun mit einem Anstieg der Einwohnerzahl von rund 249.000 Personen auf dann rund 265.000 Personen bis 2025, ein Anstieg um 6,4% [Freie Presse (2016)]. Die Stadt Rostock rechnet in der aktuellen Bevölkerungsprognose bis 2035 mit einem noch stärkeren Einwohnerzuwachs von 12,1% auf dann rund 230.000 Personen [Hansestadt Rostock (2016)]. Und die Stadt Leipzig sieht sich laut aktueller Bevölkerungsvorausschätzung bereits in 15 Jahren bei rund 720.000 Einwohnern, ein Anstieg um stattliche 27% [Stadt Leipzig (2016)].

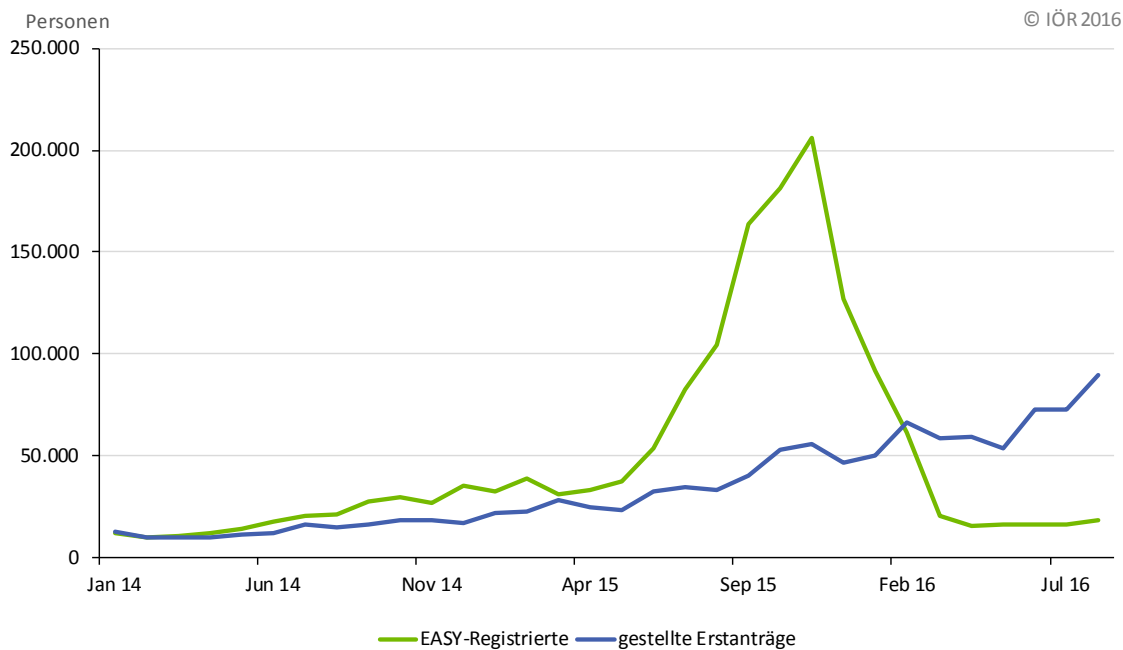


Abbildung 1: Zahl der monatlich im EASY-System erfassten Flüchtlinge sowie Zahl der durch Flüchtlinge gestellten Asyl-Erstanträge  
Quelle: Bundesministerium des Inneren, Bundesamt für Migration und Flüchtlinge, eigene Darstellung

Diesen Prognosen gemein ist die Fortschreibung des gegenwärtigen Trends in die Zukunft. Während Aussagen zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung aufgrund relativ gesicherter Erkenntnisse bezüglich der künftigen Entwicklung von Geburten- und Sterberaten weitgehend unstrittig sind, sind es vor allem die Wanderungsannahmen, welche Raum für Spekulationen bieten. Gegenwärtig speist sich der Bevölkerungszuwachs in den ostdeutschen Wachstumsregionen aus drei Wanderungsquellen:



# HEUER DIALOG

Ein Unternehmen der Immobilien Zeitung



## QUO VADIS 2017

27. Jahresauftakt für Immobilienentscheider  
13. Februar 2017 Kronprinzenpalais  
14. und 15. Februar 2017 Hotel Adlon Kempinski Berlin

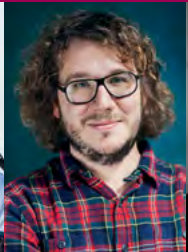
Ideen teilen  
*Innovation Lounge*  
Partner finden

## Vom Status Quo in die Zukunft



credit\_martin\_baer\_photographer

**Gela Allmann**  
Bergsportlerin und  
Autorin



copyright Ekowarna Imesalova - Stella Institute

**Christoph Borschein**  
Gründer und Mentor



**Reinier de Graaf**  
Architekt



**Norbert Haug**  
Mercedes-Sportchef  
1990-2013



foto\_mario-andrea

**Lars Reichow**  
Kabarettist

Folgen Sie uns

[twitter.com/Heuer\\_Dialog](https://twitter.com/Heuer_Dialog)

[facebook.com/heuerdialog](https://facebook.com/heuerdialog)

[heuer-dialog.de/quovadis](http://heuer-dialog.de/quovadis)

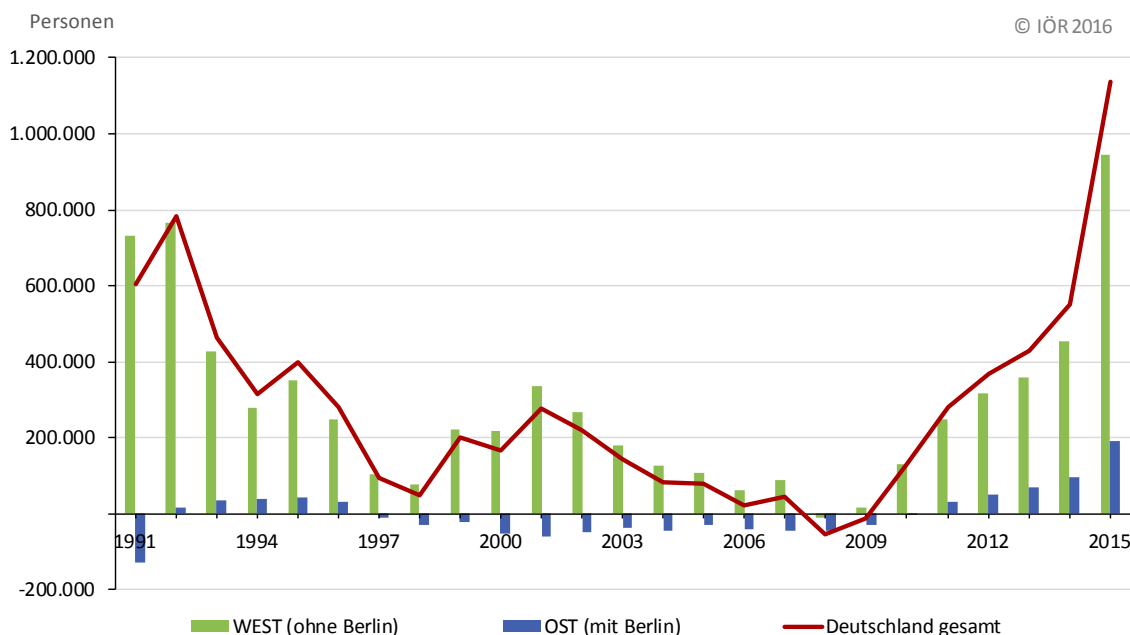


1. Aus den hohen Außenwanderungsüberschüssen Deutschlands mit Europa und dem Rest der Welt (Gesamtwanderungssaldo für Deutschland im Jahr 2015: +1,14 Mio. Personen),
2. aus der (teilweise im Gesamtwanderungssaldo bereits berücksichtigten) Flüchtlingsmigration der letzten Jahre, sowie
3. aus Zuwanderungsgewinnen des peripheren städtischen Umlandes.

Für alle drei Wanderungseffekte lassen sich nun jedoch gute Gründe finden, welche einer Fortschreibung in die Zukunft deutlich widersprechen. Der Gesamtwanderungssaldo des Jahres 2015 war der höchste jemals durch das Statistische Bundesamt ausgewiesene Wert. Ein Blick auf die Entwicklung des Saldos in den vergangenen 20 Jahren zeigt, dass dieser durch hohe Volatilität und Unstetigkeit geprägt ist. Eine Fortschreibung auf Basis der Wanderungsentwicklung des vergangenen Jahres ist eine Fortschreibung auf Basis eines Extremwertes. Langfristig dürfte der deutsche Wanderungsüberschuss deutlich geringer ausfallen. Zudem ist bisher zu beobachten, dass die Zuwanderung vor allem eine Zuwanderung nach Westdeutschland ist. Ostdeutsche Städte und Gemeinden profitieren gegenwärtig nur unterdurchschnittlich stark von diesen Wanderungsgewinnen.

Mit Blick auf die Binnenmigration ist zu konstatieren, dass das demografische Potenzial des peripheren städtischen Umlandes bald erschöpft sein dürfte. Die hohen Binnenwanderungsüberschüsse in den ostdeutschen Großstädten resultieren im Saldo nahezu ausnahmslos aus Bildungswanderern [siehe auch Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2016)]. Unter der Annahme, dass große Teile Ostdeutschlands auch zukünftig durch einen deutlichen Einwohnerrückgang geprägt sein werden, wird auch die Zahl zukünftiger Kohorten von Bildungswanderern kontinuierlich kleiner ausfallen, sodass das demografische Potenzial in dieser Altersgruppe weiter schrumpft. Auch die wieder verstärkt zu beobachtende Abwanderung junger Familien mit Kindern aus den Städten aufs Land kann das demographische Potenzial nicht „wiederauffüllen“. Denn die Destination dieser Wanderung ist vor allem das verkehrlich gut angeschlossene und versorgte städtische Umland. Periphere ländliche Räume in Ostdeutschland können von diesem Effekt kaum profitieren.

Schlussendlich ist auch mit Blick auf die zurzeit hohe Flüchtlingsmigration zu einer vorsichtigeren Einschätzung der zukünftigen Wanderungen zu raten. Ein Blick auf die Zahl der seit Januar 2014 monatlich an den deutschen Außengrenzen registrierten Flüchtlingen (EASY-Registrierte des BMI) verrät, dass der sogenannte „Flüchtlingsstrom“ bereits deutlich abgeebbt sein dürfte. Und auch die bereits in Ostdeutschland aufgenommenen Flüchtlinge bleiben nach einschlägigen Erfahrungen der Verantwortlichen in Politik und Planung zu einem großen Teil nicht in Ostdeutschland. Das Fehlen einer größeren kulturell vertrauten Diaspora in den Großstädten Ostdeutschlands treibt diese Menschen nach Westdeutschland, wo der Ausländeranteil bereits deutlich höher ist und das Umfeld für Zuwanderer allgemein freundlicher scheint. Die Wohnsitzauflage kommt in diesem Fall für Ostdeutschland zu spät. Eine weitere durch Flüchtlinge verursachte Zuwanderungswelle scheint zudem vor dem Hintergrund des EU-Türkei-Abkommens sowie der geschlossenen Balkanroute aktuell weniger realistisch.



Quellen:

Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2016): Im Osten auf Wanderschaft. Wie Umzüge die demografische Landkarte zwischen Rügen und dem Erzgebirge verändern.

Hansestadt Rostock (2016): Statistische Nachrichten. Bevölkerungsprognose bis 2035. Rostock.

Stadt Leipzig (2016): Bevölkerungsvorausschätzung 2016. Methoden- und Ergebnisbericht. Leipzig.

Sven Uhlig (2016): Expertenstreit: Wird Chemnitz künftig wachsen oder schrumpfen? <http://www.freiepresse.de/LOKALES/CHEMNITZ/Expertenstreit-Wird-Chemnitz-kuenftig-wachsen-oder-schrumpfen-artikel19634357.php> abgerufen am 06.10.2016.

Abbildung 2: Gesamtwanderungssaldo zwischen 1991 und 2015

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnung und Darstellung.

Für alle drei gegenwärtig auszumachenden Quellen des Bevölkerungsanstieges in den ostdeutschen Großstädten ist somit bei einer einfachen Fortschreibung der aktuellen Beobachtung zu erhöhter Vorsicht geraten. Prognosen, welche sich am Zeitraum 2013 bis 2015 orientieren, überschätzen den zukünftigen Bevölkerungsanstieg in Ostdeutschland möglicherweise deutlich. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung bleibt von diesen Annahmen jedoch weitgehend unberührt. Es gilt die Aussage des Statistischen Bundesamtes, wonach auch massive Außenwanderungsüberschüsse durch Zuwanderung die für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung maßgeblichen Besatzunterschiede im Altersaufbau nicht nachhaltig ausgleichen können [Statistisches Bundesamt (2015)]. Ostdeutschland wird auch zukünftig eine Schrumpfungregion bleiben. Es besteht insofern aktuell die Gefahr, in den wenigen Wachstumsinseln eine kurzfristig positive Entwicklung der vergangenen Jahre zum langfristigen Trend zu erklären und damit nach den nicht endenden Schrumpfungsvorhersagen aus den 2000er Jahren nun euphorisch langanhaltendes Wachstum zu prognostizieren.

**Daniel Kretzschmar**

In einem zweiten Teil werden darauf aufbauend die Folgen dieser möglicherweise zu optimistischen Prognosen für den Wohnungsbau und den Flächenverbrauch in den betreffenden Städten diskutiert.

Wissenschaftlicher Mitarbeiter  
Leibniz-Institut für  
ökologische Raumentwicklung  
(IÖR)

Leibniz-Institut für ökologische  
Raumentwicklung  
(IÖR)  
Weberplatz 1  
01217 Dresden

# 7.

Freitag, 31. März und  
Samstag, 1. April 2017  
Gesandtenbau der  
Residenz Würzburg

## WÜRZBURGER SCHIMMELPILZ FORUM

Neueste wissenschaftlich-technische Erkenntnisse -  
aktuelle Nachweismethoden - innovative Sanierungstechniken!

Jetzt anmelden und  
Frühbucherpreis sichern!

**279 €** zzgl. USt.  
(statt 329 €)

**SCHIMMELSCHÄDEN  
UND METHODEN  
DER PRÄVENTION**





Gebäude / Umfeld

# „Wohneigentum statt Miete“ – die eigenen vier Wände auch für Geringverdiener

Deutliche Steigerung der Wohneigentumsquote gefordert: Bundesweit sollen pro Jahr mindestens 60.000 von ihren Besitzern selbst genutzte Eigentumswohnungen und Eigenheime zusätzlich gebaut werden. Darüber hinaus geht es darum, jährlich aus rund 340.000 Mietern Eigentümer zu machen. Das wollen führende Verbände der Bauherren und Architekten sowie der Bau- und Immobilienwirtschaft erreichen. Als Verbändebündnis „Wohn-Perspektive Eigentum“ streben sie ein Eins-zu-eins-Verhältnis zwischen Wohnungseigentümern und Mietern in Deutschland an. Ziel sei es, die Eigentumsquote bis 2020 von derzeit knapp 45 auf 50 Prozent zu erhöhen. Doch selbst dann würde Deutschland im Europa-Vergleich immer noch zu den Schlusslichtern gehören und nach heutigem Stand lediglich den drittletzten Platz belegen.

**Tabelle 2: Wohneigentumsquoten nach Altersgruppen in den Jahren 1998, 2003, 2008 und 2013**

Altersgruppe	1998	2003	2008	2013
	Anteil der Eigentümerhaushalte in v.H.			
<b>insgesamt</b>	<b>40,3</b>	<b>43,0</b>	<b>43,2</b>	<b>43,0</b>
18 bis u. 25	4,2	3,6	4,9	3,5
25 bis u. 35	23,0	21,3	18,8	15,8
35 bis u. 45	43,5	45,0	46,3	44,7
45 bis u. 55	51,7	51,3	51,2	51,4
55 bis u. 65	52,0	54,5	52,1	53,7
65 bis u. 70	45,4	51,1	51,2	49,8
70 bis u. 80		39,3	47,5	51,6
80 plus	36,6	35,3	41,0	44,4

Entnommen aus der Pestel-Studie „Eigentumsbildung 2.0“

Das Bündnis startete deshalb am Montag in Berlin die Offensive „Wohneigentum statt Miete“ – auch um angespannte Wohnungsmärkte zu entlasten. Dabei stellte das Pestel-Institut eine neue Studie vor – Titel: „Eigentumsbildung 2.0“. Die Untersuchung der Wissenschaftler aus Hannover ergab, dass insbesondere den 25- bis 45-Jährigen immer seltener die Wohnung, in der sie leben, auch gehört. Rund 70 Prozent von ihnen seien Mieter. Die Eigentumsquote in dieser für den Wohnungskauf und Hausbau eigentlich typischen Altersgruppe sei in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen.

„Dabei ist Wohneigentum ein wichtiger Baustein der Altersvorsorge. Die eigene Wohnung ist die einzige Alterssicherung, die unabhängig von jeder Schwankung bei der Rentenhöhe im Alter ‚verzehrt‘ werden kann. Da die Qualität und Langlebigkeit deutscher Immobilien keine großen Reparaturen erwarten lassen, müssen sich Rentner um ihre eigene Wohnung auch nicht groß kümmern. Sie haben damit für die gesamte Phase ihres Ruhestands die Sicherheit eines dauerhaften ‚Daches über dem Kopf‘ – ohne Angst vor Mieterhöhungen oder einer Kündigung“, sagt Pestel-Studienleiter Matthias Günther. Der Stellenwert, den die eigenen vier Wände im Alter hätten, ließe sich auch daran erkennen, dass es derzeit bei den Senioren, die auf staatliche Grundsicherung im Alter angewiesen seien, kaum Wohnungseigentümer gebe.

[Die Studie hier zum Download per Klick ...](#)



# 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)

Im Fokus der Studie stehen auch Geringverdiener. Ebenso Menschen, die in Leih- oder Zeitarbeit beschäftigt sind. Ihnen fehle heute häufig jede Perspektive auf Wohneigentum. Gründe dafür seien die mangelnde Langfristperspektive der Beschäftigung, eine oft zu geringe Bonität, ein nur geringes Eigenkapital und das Risiko einer Zinsänderung. Dabei stehe das Ziel, in den eigenen vier Wänden zu wohnen, nach wie vor ganz oben auf der Wunschliste der Deutschen.

Die Studie sieht gerade bei Haushalten mit einem Nettoeinkommen von 1.500 bis 2.500 Euro pro Monat großes Potenzial, den Wunsch nach Wohneigentum zu realisieren – und zwar in erster Linie durch den Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung. Die Wissenschaftler des Pestel-Instituts haben dazu das Verhältnis von Kaufpreis und Mietniveau ermittelt. (Dabei wurden die im Preisspiegel des IVD ausgewiesenen Preise für Eigentumswohnungen mittleren Standards in Relation zu den offiziell festgestellten lokalen Mieten für einfache Wohnungen gesetzt.) Herausgekommen ist eine Liste mit Städten, in denen es sich auch für untere Einkommensgruppen lohnt, Wohneigentum zu kaufen statt längerfristig zu mieten. Auf der „Wohneigentum-statt-Miete“-Liste mit den erschwinglichsten Städten stehen u.a.: Bremen, Nürnberg, Lübeck, Bochum, Darmstadt, Bamberg und Chemnitz.

Entscheidend für eine deutliche Steigerung der Wohneigentumsquote ist allerdings, so das Pestel-Institut, dass Bund und Länder sich zu einer „politischen Kehrtwende pro Wohneigentum“ durchringen. Bislang müsse sich der Staat den Vorwurf gefallen lassen, nahezu jedes Interesse daran verloren zu haben, die Menschen auf ihrem Weg zum Eigenheim oder zur selbst genutzten Eigentumswohnung zu unterstützen. „Mit der Abschaffung der Eigenheimzulage wurde die Förderung von Wohneigentum in Deutschland faktisch eingestellt. Und das ist schon zehn Jahre her“, so Matthias Günther.

Gleichzeitig profitiere der Staat enorm, wenn es um das Bauen und den Kauf von Wohneigentum gehe. Allein im letzten Jahr nahmen die Finanzminister und Kämmerer hierbei nach Berechnungen des Pestel-Instituts mindestens 8,2 Milliarden Euro an Steuern ein – von der Mehrwertsteuer, die mit 5,2 Milliarden Euro den Löwenanteil ausmachte, über die – im vergangenen Jahr in gleich mehreren Bundesländern deutlich angehobene – Grunderwerbsteuer bis zur Einkommenssteuer und zum Solidaritätszuschlag.

Vor diesem Hintergrund fordert das Verbändebündnis „Wohn-Perspektive Eigentum“ Bund und Länder auf, rasch neue Rahmenbedingungen für den Erwerb von Wohneigentum zu schaffen. Es richtete fünf Kernforderungen an die Politik:

- 1. Schwellenhaushalte sollen beim Eigenkapital durch Zuschüsse unterstützt werden. Zudem muss es eine deutliche Ausweitung der Wohneigentumsprogramme der KfW geben – mit einer Erhöhung des individuellen Kreditvolumens und einer langfristigen Zinsbindung.**
- 2. Kein Überdrehen der Auflagen für die Immobilienfinanzierung: Die bestehende Wohnimmobilien-Kreditrichtlinie muss entschärft werden. Das angekündigte Gesetz gegen eine mögliche Überhitzung des deutschen Immobilienmarktes darf die Wohneigentumsbildung nicht ausbremsen.**
- 3. Bundesweite Absenkung der Grunderwerbsteuer – und Freibeträge beim Erwerb einer selbst genutzten Wohnung.**
- 4. Förderung der Infrastruktur in Ballungsräumen – mit einem akzeptablen Preis-Leistungs-Verhältnis. Die „Speckgürtel-Anbindung“ an Metropolen soll so gesichert werden.**
- 5. Eine Bauland-Offensive für Wohneigentum: Insbesondere Kommunen sollen ihre Grundstücksreserven mobilisieren.**

Zum Verbändebündnis „Wohn-Perspektive Eigentum“ haben sich die Bundesarchitektenkammer (BAK), der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB), der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM), der Immobilienverband IVD und der Verband Privater Bauherren (VPB) zusammengeschlossen. Gemeinsam haben sie das Pestel-Institut mit der Studie „Eigentumsbildung 2.0 – Wie kann Wohneigentum die Mietwohnungsmärkte entlasten“ beauftragt.

Linda Bidner

Führung / Kommunikation

## Bäder pflegen heißt Mieter pflegen – wer kleben lässt hat weniger Ärger

Mieterwechsel sind teuer. Zehntausend Euro kommen schnell zusammen für Mietausfall, Leerstandskosten, Inserate, Besichtigungstermine und Vertragsabwicklung und nicht zuletzt für notwendige kleine und große Renovierungen, die schon lange nicht mehr der letzte Mieter zahlt. Die Größenordnung der Mieterfluktuation ist aber nicht zuletzt auch Ausdruck ihrer Zufriedenheit mit dem Standort - und mit exakt ihrer Wohnung. Aus der Perspektive von Wohnungsanbietern ist es deshalb besonders wichtig, ihre Wohnungen attraktiv zu halten. Und auf beiden Seiten der Gleichung – sowohl bei der Mieterzufriedenheit als auch beim Renovierungsbedarf nach dem Mieterwechsel – schlagen die Badezimmer mit erheblichem Gewicht zu Buche.



Hier wird geklebt, die Wände bleiben heil. Fotos: nie wieder bohren

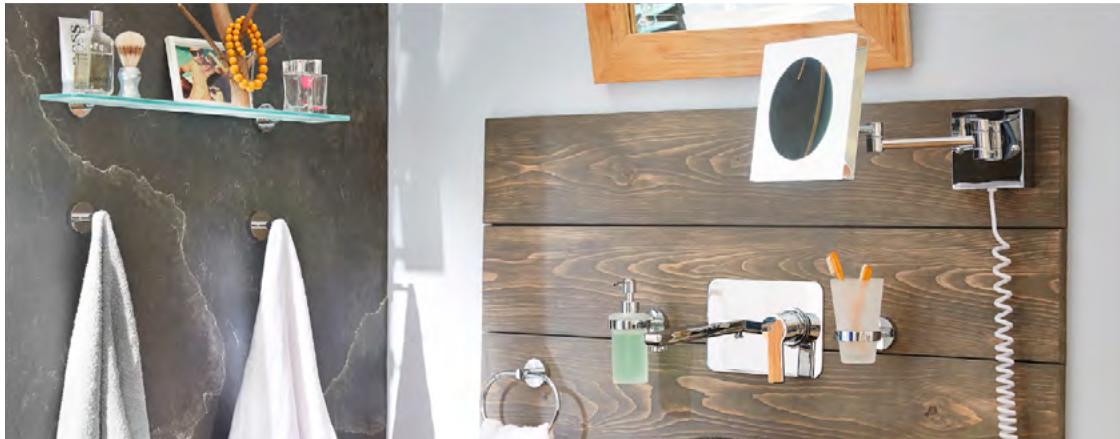
Moderne und gepflegte Bäder mit bodentiefen Duschen und makellosen Installationen binden Mieter. Auf der anderen Seite hinterlässt jeder neue Mieter fast unweigerlich neue unschöne Spuren in Fliesen und Fugen, die es nach dem Auszug zu reparieren gilt. Wirklich unweigerlich?

Der Mieter darf selbst zwar nur kleine Veränderungen in Bädern vornehmen, aber dazu zählt auch das Bohren von Löchern, um WC-Papier-Halter, Spiegel oder Handtuchhalter anzubringen. Er darf dazu auch die Fliesen anbohren. Wie viele Dübel pro Bad zulässig sind, ist nicht klar geregelt. Das Landgericht Hamburg sah 2001 in seinem Urteil (Az. 307 S 50/01) 32 Dübellöcher im Bad als zulässig an – allerdings stellte der Vermieter in diesem Fall keinerlei Sanitärgegenstände. Besonders problematisch und teuer wird das Dübeln in modernen Bädern, da der Trend u.a. hin zu extrahartem Feinsteinzeug und insbesondere zu großformatigen Fliesen geht, bei denen es immer weniger und engere Fugen gibt. Bei Badrenovierungen mit wandhohen Kunststoffplatten verschwinden die Fugen sogar völlig. Hohe Folgekosten sind vorprogrammiert...

... es sei denn, man bietet den Mietern andere Lösungen an! Zum Beispiel Bäder, die bereits mit den wesentlichen Haken und Haltern ausgestattet sind, und dann am besten mit solchen, die völlige Flexibilität in Austausch und Platzierung erlauben, weil ihre Befestigung wieder entfernbar ist und das rückstandslos. Wie die mit der patentierten nie wieder bohren.-Klebetchnik.

Norbert Woyciechowski, Geschäftsführer der B&O Wohnungswirtschaft NRW GmbH in Bochum, setzt die nie wieder bohren.-Technik bereits seit einiger Zeit im „3-Tage-Bad“-Sanierungskonzept von B&O ein, bei dem Altfliesen mit modernen Kunststoffplatten überdeckt werden: „Unsere großformatigen Platten und Fliesen würden durch Bohrlöcher zerstört; Bohrlöcher darin wären nicht mehr „schön“ verschließbar. Der nie wieder bohren.-Kleber aber lässt sich entfernen, und ein Haken o.Ä. kann an anderer Stelle erneut





angebracht werden.“ Nur eine Ausnahme gibt es, nämlich beim Wannengriff: „Hier sind die Belastungen, mit denen man rechnen muss, zu hoch für die Platten/Klebeverbindung. Es löst sich dabei aber nicht der nie wieder bohren.-Kleber, sondern die Plattenoberfläche ab! Alle anderen Belastungen hält unsere Platte nachweislich aus.“ Auch die Mieter kommen mit der Technik gut klar und können die Badausstattung problemlos ergänzen, weiß Woyciechowski: „Die Mieter kennen das nie wieder bohren.-System oft bereits aus dem Baumarkt. Für den Fall, dass sie es nicht kennen, bekommen sie einen Probehaken und können diesen selbst an eine Stelle kleben, die sie für geeignet halten. Es gab bisher nur eine einzige Reklamation. Die hatte aber den Grund, dass sich ein Produktionsfehler bei der Platte eingeschlichen hatte. Sonst gab es bei vielfacher Anwendung keine Reklamationen!“ Am Ende profitieren Mieter und Vermieter gleichermaßen von der neuartigen Befestigung: Frisch sanierte Bäder überstehen Mieterwechsel unbeschadet, und Mieter müssen sich beim Auszug nicht für Bohrlöcher rechtfertigen.

**wohnenplus**  
Akademie



## Im Dienste der Wohnungswirtschaft

Die Wohnen Plus Akademie wurde 1990 von Robert Koch gegründet mit dem Ziel, die gemeinnützigen Bauvereinigungen durch praxisnahe Aus- und Weiterbildung zu unterstützen. Rasch konnten anerkannte ExpertInnen aus der Branche als Vortragende für Aus- und Weiterbildungsaktivitäten und andere Formate gewonnen werden. Vieles hat sich seither verändert: Die Wohnen Plus Akademie präsentiert sich heute als eigenständige GmbH mit einem großen Netzwerk von ExpertInnen, TrainerInnen, KooperationspartnerInnen und FörderInnen. Die Zusammenarbeit mit Universitäten und neue Themen bereichern das Angebot. Gleich geblieben ist das Verständnis für unsere Aufgaben: sich mit den aktuellen Fragen der Branche auseinanderzusetzen und praxistaugliche Antworten darauf zu geben.

<b>Außengewinde</b> Gewinde: M4, M6, M8 Gewindelänge: von 3-13mm			<b>4-20 kg</b> von-bis	<b>Dauerbelastung</b> Adapter in unterschiedlichen Größen und Belastbarkeiten erhältlich
<b>Innengewinde</b> Gewinde: M4, M6, M8			<b>5-20 kg</b> von-bis	<b>Dauerbelastung</b> Adapter in unterschiedlichen Größen und Belastbarkeiten erhältlich
<b>Geschnittene Gewinde</b> Gewinde: M4, M6			<b>4-20 kg</b> von-bis	<b>Dauerbelastung</b> Adapter in unterschiedlichen Größen und Belastbarkeiten erhältlich
<b>Rotations-symmetrischer Montagering</b> Inbusbefestigung ©			<b>4-15 kg</b> von-bis	<b>Dauerbelastung</b> Adapter in unterschiedlichen Größen und Belastbarkeiten erhältlich
<b>Sonderformen</b> unterschiedliche Ausführungen			<b>15-20 kg</b> von-bis	<b>Dauerbelastung</b> Adapter in unterschiedlichen Größen, Belastbarkeiten, Formen, Gewindeanzahlen erhältlich

Zugegeben, Woyciechowski und B&O sind Vorreiter in der Branche. Generell ist das Misstrauen gegenüber Klebetechniken noch immer groß. Aber mit wachsender positiver Erfahrung bröckelt der Widerstand.

Auch bei Ulrich Schulze, Vorstand der Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft eG in Korbach im Sauerland schwang anfangs durchaus eine gewisse Skepsis mit, als er die Adapterlösung testete. Seine früheren Erfahrungen mit Produkten zum Kleben waren immer wieder gescheitert. Der Grund: mangelnde Haftfähigkeit. Er entdeckte die nie wieder bohren.-Produkte auf dem süddeutschen Verbandstag der Wohnungswirtschaft, und weil ihn die Löcherproblematik noch immer umtrieb, testeten er und sein Team die neue Klebetechnik nicht nur in ihren Wohnungen, sondern unterzogen sie auch noch einem speziellen Stresstest: Sie hängten eine Kiste Mineralwasser über acht Stunden an einen mit dem nie wieder bohren.-System befestigten Handtuchhalter. Der Kleber hielt, der Adapter auch, bestätigte Schulze. Das überzeugte ihn. Seit Oktober 2015 hat er das System nun im Einsatz. Das Risiko sei überschaubar, die Vorteile würden bei weitem überwiegen, das könne er schon jetzt sagen, auch wenn noch keine langfristigen Erfahrungen vorlägen. Und auch wenn die Accessoires seiner Meinung nach etwas teurer seien, so würde die Handwerkerzeit zum Andübeln und Verfügen ja auch etwas kosten.

Auch Stephan Langner von der Baugenossenschaft Langen eG lernte „nie wieder bohren“ auf einem Verbandstag kennen und baute die Grundausstattung der Badaccessoires – WC- und Handtuchhalter zum Kleben – zunächst in 30 Testwohnungen ein. Nach einem Jahr Erfahrung sind die Rückmeldungen gut – sowohl von Handwerker- als auch von Mieterseite. Für 2017 plant er daher 60 neu sanierte Wohnungen mit dem nie wieder bohren.-System auszustatten.

Aber auch in den immer noch vielen jahrzehntalten Bestandsbädern der Wohnungswirtschaft lässt sich mit der nie wieder bohren.-Technik einiges „retten“ – ausgediente oder ausgefranste Bohrlöcher lassen sich zum Beispiel wunderbar mit den nie wieder bohren.-Adaptoren wasserdicht verschließen – zum Beispiel in den Nasszeilen, in denen eindringendes Wasser besonders schädlich ist – und effektiv kaschieren; neue werden von vornherein vermieden.





„In unseren Wohngebäuden gibt es neben Neubauten auch viele Bestandsimmobilien aus den 1960er und 1970er Jahren. Da sind die Bäder in die Jahre gekommen. Es kam immer wieder zu Problemen mit den Mietern wegen der unschönen Optik durch die vielen Bohrlöcher sowie den unflexiblen Gestaltungsmöglichkeiten bei der Accessoire-Anbringung“, schildert Matthias Fischer, Geschäftsführer der Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft (UKBS) mbH, die Ausgangssituation. Man habe daher in einigen der 2862 Wohnungen die Klebmodule getestet – im Bestand, im Neubau – und sogar im eigenen Haushalt.

Nach einem Jahr habe man sehr gute Erfahrungen damit gemacht. Ihm gefallen besonders die Flexibilität und das einfache Anbringen und Entfernen der Adapter. Dieser kann nämlich mit einer einfachen Waspumpenzange abgedreht und die Kleberreste mit einem Glasschaber entfernt werden; mit einem neuen Befestigungskit lassen sich Haken oder Halter dann problemlos neu positionieren. Ein großes Plus auch für die Mieter, die ihr Bad so deutlich besser nach ihren Wünschen und Bedürfnissen gestalten können. Und was macht die Menschen zufriedener, als ohne Einschränkungen nach den eigenen Vorstellungen leben zu können.

**Christiane Nadol**

# ENERGIEWENDE

Ohne Sie fehlt etwas



Countdown!

[www.energieforum-west.de](http://www.energieforum-west.de)

## ENERGIEFORUM WEST

23./24. Januar 2017 in der Philharmonie Essen



Gebäude / Umfeld

## Bis zum Sommer 2018 entstehen 172 neue degewo-Wohnungen in der Wendenschloßstraße in Köpenick

Eine Stadtbrache wird wiederbelebt und erhält eine neue Nutzung: Im Frühjahr beginnen die Bauarbeiten für 172 Mietwohnungen in der Luisenstraße 26 / Wendenschloßstraße 128. Bevor es losgeht, wird der geschichtsträchtige Ort, der seit dem 19. Jahrhundert überwiegend militärisch genutzt wurde, von Altlasten befreit und komplett geräumt: insgesamt 13 Gebäude mit ehemaliger Handelsschule, Pferdeställen, Gefängnis, Büro-, Werkstatt- und Lagerflächen müssen weichen.



Bis Sommer 2018 baut degewo 172 Wohnungen auf eigenem Grundstück im Bezirk Köpenick.

Visualisierung: S&P Sahlmann Potsdam GmbH

degewo betreibt Stadterneuerung: Durch die Nachnutzung gewinnt der Köpenicker „Kietz“ deutlich an Attraktivität. Die vier- bis fünfgeschossigen Neubauten werden sich auf vorbildliche Weise in die Umgebung einfügen und den historischen Stadtgrundriss mit einer geschlossenen Blockrandbebauung wieder herstellen. Die Vorplanung stammt vom Berliner Büro DAHM Architekten, das als Sieger im vorangegangenen Architekturwerkstattverfahren auch den Bezirk begeisterte. Die weiterführenden Planungen hat das Büro S&P Sahlmann Potsdam GmbH ausgeführt.

Auf dem 12.300 Quadratmeter großen Grundstück, das unmittelbar an den denkmalgeschützten Straßenbahn-Betriebshof angrenzt, entstehen bis zum Sommer 2018 attraktive und bezahlbare 45 bis 135 Quadratmeter große Mietwohnungen mit funktionalen Grundrisslösungen und einer Gesamtwohnfläche von rund 11.000 Quadratmetern. 64 Wohnungen, etwa ein Drittel der Gesamtzahl, wird degewo zu

Mieten von durchschnittlich 6,50 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt anbieten. Das ist weit unterhalb des üblichen Neubau-Mietniveaus von rund 10 Euro/m<sup>2</sup>. Möglich ist dies u.a. durch den Einsatz von Wohnungsbaufördermitteln des Landes Berlin. „Mit unserer Neubaustrategie verfolgen wir das Ziel, lebenswerte Quartiere zu schaffen, in denen die Menschen gerne zuhause sind. Deshalb bauen wir für Neu-Berliner genauso wie für die Menschen, die schon lange in unserer Stadt leben“, sagt Christian Glaubitz, Leiter des degewo-Kundenzentrums in Köpenick. Das Wohnungsbauunternehmen bewirtschaftet rund 14.000 Wohnungen im Bezirk.

Besonderes Markenzeichen der Neubebauung mit Energieeffizienz-Standard KfW 55 ist die traditionelle Blockrandbebauung entlang der Luisen-/ Wendenschloßstraße und eine kleinteilige Bebauung im Typus der Stadtvilla im Blockinnenbereich. „Wir wollten einen Neubau, der durch seine Architektur mit seiner Umgebung kommuniziert und den Geist des Ortes aufnimmt, in dem Wissen, dass Erinnerung und Wahrnehmung die Atmosphäre des Ortes beeinflussen“, erklärt Christa Krassa, Architektin und Projektleiterin

bei bauWerk, dem degewo eigenen Planungsbüro. Ein weiterer Mehrwert für das Quartier wird durch großzügig und individuell gestaltete Grün- und Spielflächen im Innenbereich geschaffen. Die Wohnungen sind weitgehend barrierefrei gestaltet. Um den Mobilitätsansprüchen im Innenstadtbereich

zu entsprechen, entstehen außerdem ca. 40 PkW-Stellplätze für die Mieterinnen und Mieter. Das Grundstück Luisen- / Wendenschloßstraße liegt nur 500 Meter zur Dahme entfernt und wurde degewo als Einbringungsgrundstück im Jahr 2016 vom Land Berlin zur Schaffung von preisgebundenem Wohnraum übertragen. „Das Projekt zeigt, wie die Wohnungsbauförderung des Landes Berlin auch in begehrten Lagen für sozialverträgliche Mieten eingesetzt werden kann“, erklärt degewo Vorstand Christoph Beck.

Isabella Canisius

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

# Der beste Zeitpunkt für Ihren Website-Relaunch?

# Jetzt.



stolp+friends  
Immobilienmarketing  
seit 1989

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



Führung / Kommunikation

# Veto des Materials. Denkmaldiskurs, Wiederaneignung von Architektur und modernes Umweltbewusstsein – ein Buch von Johannes Warda

Kann Architektur zum Denkmal werden, weil es ressourcenschonend und »grün« ist? Kann Architektur ein Denkmal behutsam umbauen und sie weiter nutzen? Fragen auf die der Historiker und Architekturwissenschaftler Johannes Warda in seinem Buch Veto des Materials. Denkmaldiskurs, Wiederaneignung von Architektur und modernes Umweltbewusstsein Antworten gibt.



Weimar, Bauhausstraße 1;  
Foto Johannes Warda

Seit den 1970er Jahren ist die Denkmalpflege in Deutschland eine kritische Begleiterin der sich verschärfenden Wärmeschutz- und Energieeinsparauflagen. Sie beruft sich auf das »Veto des Materials«, auf den Ressourcencharakter des Vorhandenen und verknüpft auf diese Weise Denkmalpflege mit den Diskursen um Nachhaltigkeit, Umweltschutz und energetische Sanierung.

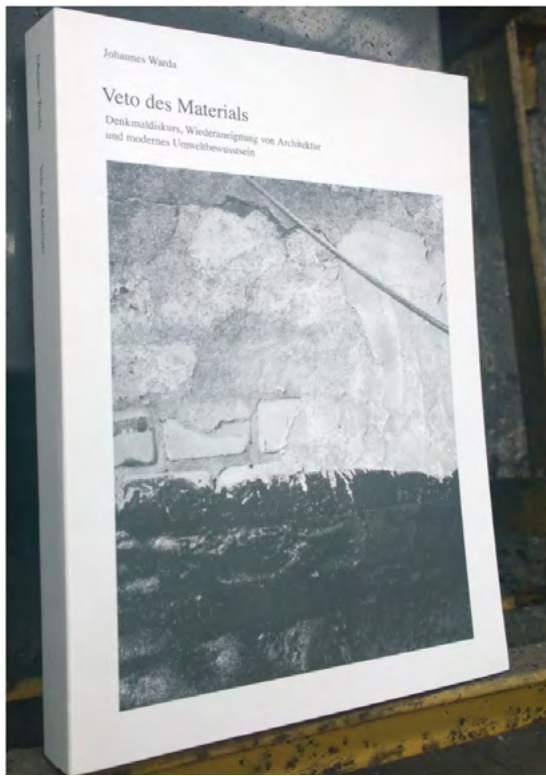
Diese Studie zeigt die Entwicklung eines in diesem Sinne erweiterten, über kulturell-historische Werte hinausreichenden Denkmalbegriffs auf und beleuchtet die denkmalpflegerischen Wurzeln Bestandssensibler Entwurfsstrategien wie der Reparatur, die längst Eingang in die zeitgenössische Architekturproduktion gefunden haben.



Hier zur Leseprobe per  
KLICK



## Zum Autor:



Johannes Warda studierte u.a. Geschichte und Architektur in Jena, Weimar und Berkeley. Seit 2009 lehrt und forscht er als Historiker und Architekturwissenschaftler an der Bauhaus-Universität Weimar. 2014 Promotion ebenda. Davor u.a. freier Mitarbeiter der Stiftung Gedenkstätten Buchenwald und Mittelbau Dora und Hospitant im Feuilleton der F.A.Z..

Schwerpunkte seiner Arbeit sind die Theorie und Geschichte von Architektur und Gestaltung sowie der Denkmalpflege. Dabei interessieren ihn besonders die Themen Nachhaltigkeit, Material und Ressourcenökonomie.

Warda war Stipendiat der Fulbright-Kommission, der Studienstiftung des deutschen Volkes und der Bauhaus-Universität Weimar. Als Mitglied eines transdisziplinären Entwurfskollektivs arbeitet er projektbezogen an der Schnittstelle von kreativer Forschung und reflektierter Gestaltung.

**Johannes Warda:**  
**Veto des Materials.**  
 Denkmaldiskurs, Wiederaufbau von Architektur und modernes Umweltbewusstsein.  
 Bosau 2016  
 396 S., zahlr. Abb.  
 49 Euro (D)  
 ISBN 978-3-946609-00-1  
 Wohnungswirtschaft Heute  
 Verlagsgesellschaft mbH  
 Bestellungen direkt per  
 e-mail [bestellen@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:bestellen@wohnungswirtschaft-heute.de)

Das Buch - Veto des Materials. Denkmaldiskurs, Wiederaufbau von Architektur und modernes Umweltbewusstsein ist nur als Printausgabe erhältlich.

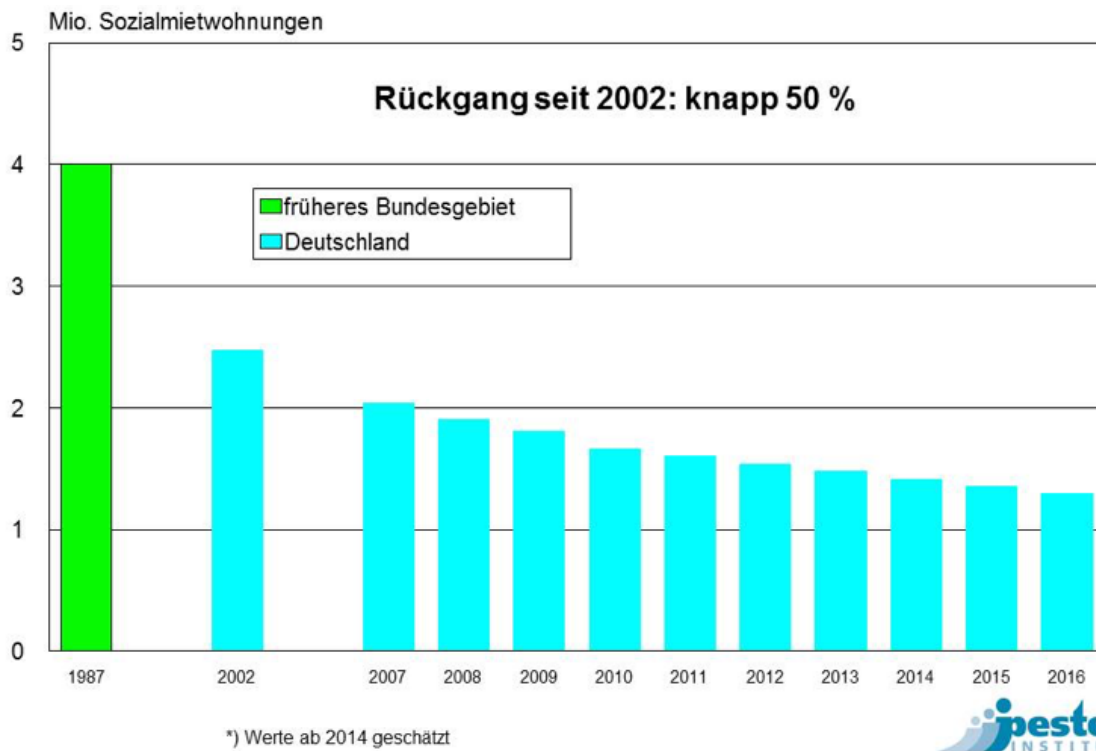
## Das Schönste in unserem Norden ist die Kultur!



Führung / Kommunikation

# Deutschland braucht eine Willkommenskultur für den sozialen Wohnungsneubau! Die kommunale Wohnungswirtschaft kann hier viel bewirken.

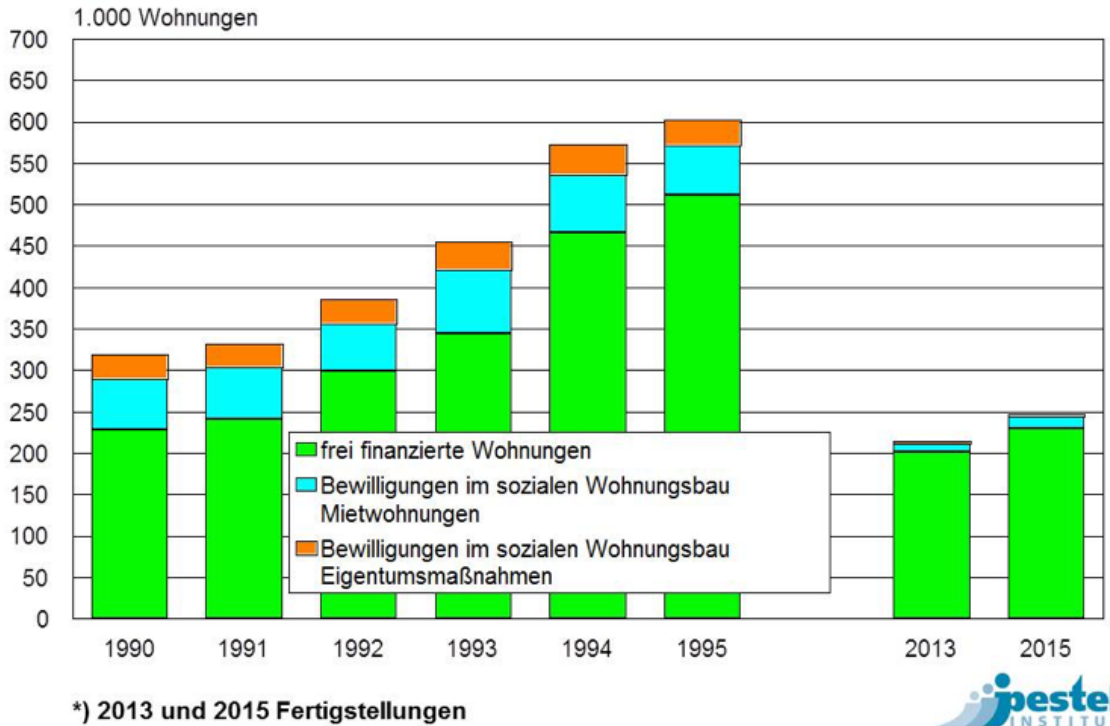
Vierorts herrscht Konsens darüber, dass dringend neuer bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden muss. Sozialer Wohnungsbau ist vielerorts nötig. Aber welche Unternehmen sollten hier vorrangig bestimmte Bevölkerungsschichten mit Sozialwohnungen versorgen? Und warum geht es in vielen Städten nur langsam voran? Wohnungswirtschaft heute-Kolumnist Kay P. Stolp mit einem Erklärungsversuch und einem klaren Bekenntnis für die kommunale Wohnungswirtschaft.



Entwicklung des Bestandes an Sozialmietwohnungen \*)

„Versorgung von breiten Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum...“ – so oder so ähnlich steht es seit Jahrzehnten in vielen Präambeln kommunaler Wohnungsunternehmen. Und was zu Zeiten des Wiederaufbaus in Deutschland eine zentrale volkswirtschaftliche Bedeutung hatte, gilt heute erneut in ähnlichen Dimensionen. 200.000 neue Sozialmietwohnungen bis 2020 reichen bei weitem nicht, wenn 60.000 bis 80.000 jährlich aus der Bindung gehen, darin sind sich neben dem Pestel Institut die meisten Marktforschungsinstitute einig. Und auch darin, dass bezahlbarer Wohnraum kein Thema für Gutmenschen ist, sondern jede Stadt Menschen wie beispielsweise Krankenschwestern, Altenpfleger und Polizisten in Ihrer Stadt braucht. Keine Stadt darf diese wichtigen Bevölkerungsgruppen verlieren, nur weil sie sich es nicht mehr leisten können, in ihrer Stadt zu wohnen. Aber warum geht es so schleppend voran, obwohl die meisten Akteure um die Brisanz wissen?

Grundvoraussetzung fürs Gelingen ist, dass alle Akteure an einem Strang ziehen und sich nicht gegenseitig behindern, sondern bestenfalls ergänzen. Und wer sind die wichtigsten Akteure? Neben der Politik und flexiblen Planungs- und Genehmigungsbehörden gehört immer mindestens ein kommunales Wohnungsunternehmen mit ins Team. Aber selbst, wenn sich diese drei Gruppen einig sind, sollte auch immer die Bevölkerung und die heimische Wirtschaft bzw. das heimische Handwerk mit in den Dialogprozess einbezogen werden. Und genau an dieser Stelle merkt man in der Praxis sehr schnell, dass das Zusammenspiel der unterschiedlichen Gruppen nicht von allein geht. Zwar versuchen alle an einem Strang zu ziehen. Aber viel zu häufig in unterschiedliche Richtungen.

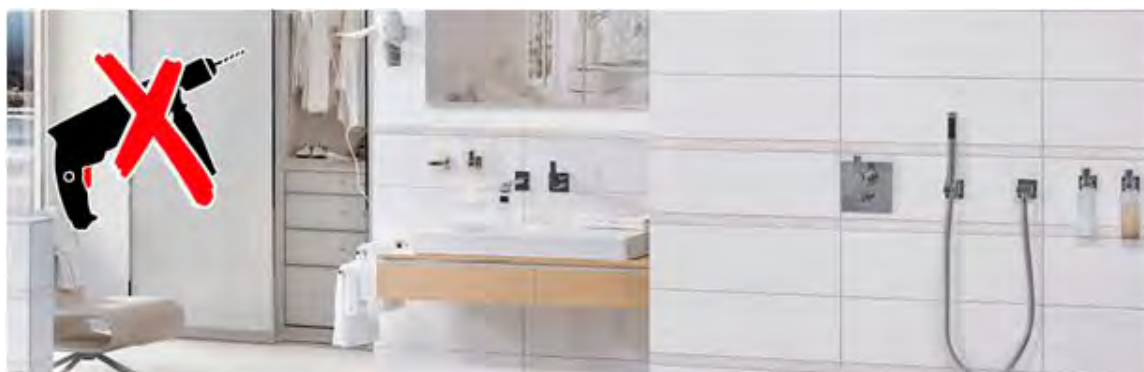


Anteile des sozialen Wohnungsbaues an den Fertigstellungen in Deutschland von 1990 bis 1995 sowie 2013 und 2015 \*)

Deshalb braucht es hier einen kompetenten Impuls- und Richtungsgeber. Und wer ist dafür besser geeignet als ein kommunales Wohnungsunternehmen? Natürlich erscheint das auf den ersten Blick nicht die originäre Aufgabe eines Wohnungsunternehmens zu sein. Aber gleichzeitig ist dies eine große Chance, das Thema „bezahlbares Wohnen“ in einer Stadt zum eigenen Thema zu machen. Auch wenn die meisten Wohnungsunternehmer aus anderen kommunalen Prozessen wissen, dass viele „dicke Bretter gebohrt werden müssen“, sollten sie nicht resignieren, sondern vielmehr ermuntert sein, ihre unternehmerischen Potenziale und Spielräume zu nutzen, um damit auch ihre starke Marktposition zu untermauern. Und manchmal muss eben einer den Anfang machen. Und wer steht nicht seit Jahrzehnten überzeugender für den sozialen Wohnungsbau, als die kommunale Wohnungswirtschaft. Ich wünsche allen Lesern ein gesegnetes Weihnachtfest und fürs kommende Jahr Gesundheit, Glück und Erfolg.

Kay P. Stolp ist Inhaber und Geschäftsführer der auf die Wohnungswirtschaft spezialisierten Marketing-Gesellschaft stolp+friends. Das Osnabrücker Unternehmen berät kommunale Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland.

Kay P. Stolp

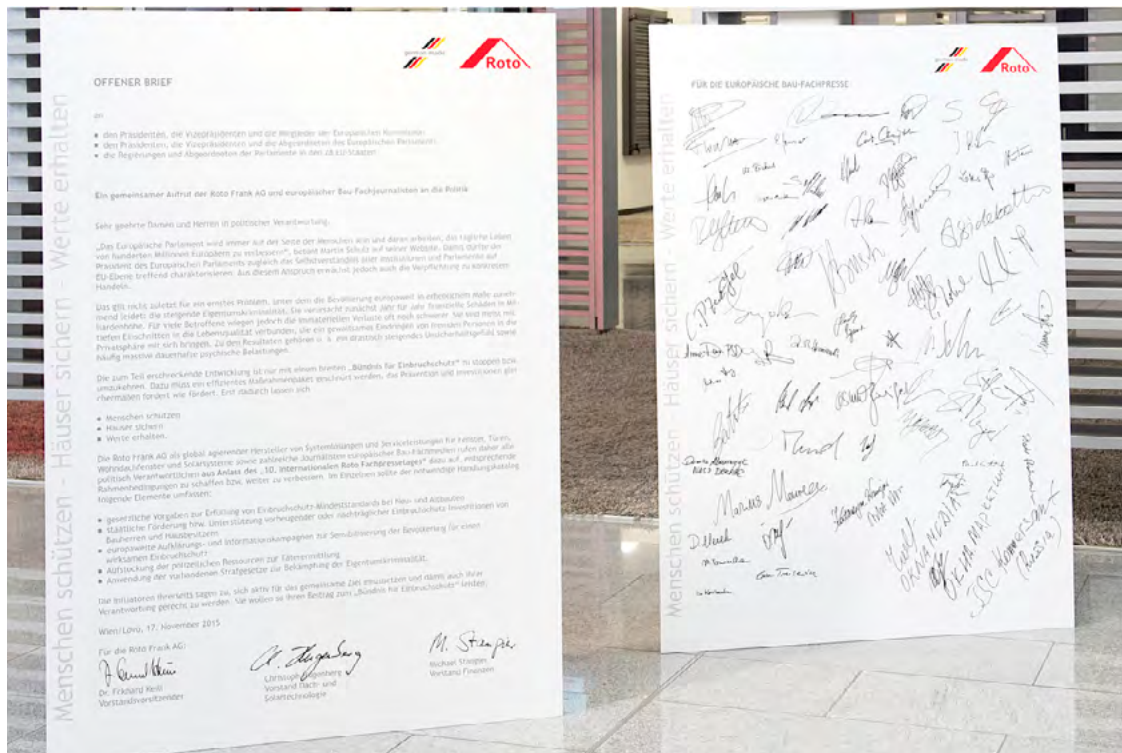




Führung / Kommunikation

# Roto-Aktion gegen Einbruch: 60 Journalisten fordern in einem offenen Brief an die EU „Prävention vor Subvention“, aber Politik stellt sich taub

„Wir lassen uns auch durch unerfreuliche Erfahrungen auf der europäischen Bühne nicht davon abbringen, die Politik an ihre Verantwortung für einen wirksamen Schutz von Menschen und Werten zu erinnern. Unsere jüngste Initiative bestätigt, dass das die Bevölkerung zumindest in Deutschland mehrheitlich unterstützt.“ So fasste Dr. Eckhard Keill während des 11. Internationalen Fachpresstages Status und Konsequenzen des generellen Einbruchschutz-Engagements der Roto-Gruppe zusammen. Der Chef des Bauzulieferers sprach sich Mitte November 2016 in Berlin mit Blick auf staatliche Aktivitäten zur Eindämmung der seit Jahren steigenden Einbruchskriminalität im Wohnungsbau klar für das Prinzip „Prävention vor Subvention“ aus.

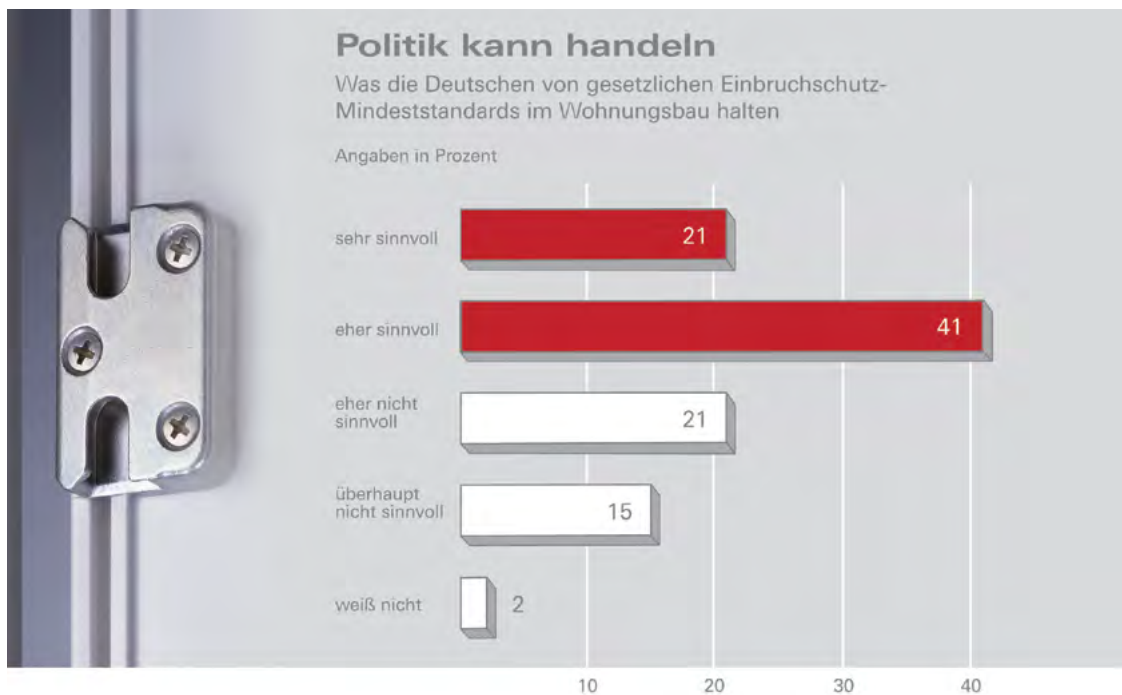


Der „Offene Brief“ der rund 60 Journalisten. Foto: Roto

Aus Anlass des 10. Fachpresstages, der im November 2015 im ungarischen Lövy stattfand, hatte das Unternehmen Parlamente und Regierungen in der EU und ihren 28 Mitgliedsstaaten zum Handeln aufgerufen. In einem „Offenen Brief“ forderte es ein europaweites „Bündnis für Einbruchschutz“. Durch ihre Unterschrift schlossen sich noch während der Veranstaltung rund 60 Journalisten aus zahlreichen Ländern spontan diesem Vorstoß an, schilderte Keill die Ausgangssituation. Ziel sei es u. a. gewesen, die Dokumente dem zuständigen EU-Kommissar in Brüssel persönlich zu übergeben und damit das Thema in die breite Öffentlichkeit zu tragen.

Was dann geschah, nannte der Vorstandsvorsitzende eine „ernüchternde Odyssee“. Trotz intensiver, knapp sechsmonatiger Bemühungen sei der Plan am Ende an „unüberwindbaren Bürokratiehürden und unklaren Zuständigkeiten“ gescheitert. Das von Keill detailliert erläuterte Recherche- und Kontaktprotokoll erhärte „fast jedes Klischee von der Brüsseler Administration“. Danach wurden die diversen Roto-Anfragen von nicht weniger als drei Ressorts in der Kommission „bearbeitet“ bzw. untereinander ausgetauscht. Immerhin habe man noch einen „Achtungserfolg“ erzielt: Das Direktorium „for Internal Market, Industry and Entrepreneurship“ bestätigte schließlich schriftlich die „Wichtigkeit Ihrer Initiative“ und wies darauf hin, dass „die Kommission im Besitz Ihres Offenen Briefes und der begleitenden Dokumentation ist“. Eine Antwort auf die (nochmalige) Frage nach einer persönlichen Übergabe der Originale fehle indes bis heute.

## Verunsichert und deshalb aufgeschlossen



Quelle: forsa  
Grundgesamtheit: 61,5 Mio. Bundesbürger ab 18 Jahre

Ungeachtet dessen bleibe Roto aktiv und konzentriere sich bei der „politischen Arbeit“ aktuell auf Deutschland. Als ein konkretes Instrument stellte Keill die Resultate einer neuen forsa-Studie zum Thema „Einbruchschutz“ vor. Die dreiteilige und für 61,5 Mio. Bundesbürger ab 18 Jahre repräsentative Erhebung liefere ein interessantes Meinungsbild der Bevölkerung, das den Verantwortlichen in Bund und Ländern als „belastbare Entscheidungshilfe“ dienen könne und solle.

Zunächst ermittelten die Sozialforscher die Auswirkungen der Tatsache, dass die Zahl der abgeschlossenen bzw. versuchten Einbrüche 2015 in Deutschland mit über 167.000 registrierten Fällen auf ein 20-Jahres-Hoch kletterte. Es beeinträchtigt das persönliche Sicherheitsempfinden der Menschen erheblich. Danach fühlen sich aufgrund der negativen Entwicklung 10 % der Bundesbürger inzwischen „überhaupt nicht mehr“ und 36 % „weniger“ sicher. Weitere 36 % bezeichnen ihre Situation nur noch als „relativ sicher“.

Besonders stark wachsen die Ängste, ergänzte Keill, in Ostdeutschland, bei 45- bis 59-Jährigen sowie bei Selbstständigen. Auch in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern liege die auf dem Einbruchrisiko beruhende Verunsicherung über dem Bundesdurchschnitt.

Um das kriminelle Treiben von „Langfinger & Co.“ ebenso präventiv wie effektiv zu bekämpfen, zielte die zweite Frage auf die Akzeptanz der Empfehlung, allgemeine Mindeststandards zum Einbruchschutz im Wohnungsbau gesetzlich vorzuschreiben. Das stoße in der Bevölkerung auf viel Zustimmung. Laut Studie halten 62 % eine derartige Pflicht für „sehr/eher sinnvoll“. Lediglich 15 % könnten sich damit überhaupt nicht anfreunden.

Zu den besonderen Befürwortern spezieller Sicherheitsauflagen gehören, wie es hieß, die ostdeutschen Bürger (66 %) und die in mittelgroßen Städten lebenden Personen (67 %). Überraschend sei der mit 71 % sehr hohe Zuspruch in der Altersgruppe „18 bis 29 Jahre“.

Noch aufgeschlossener sind die Deutschen gemäß der dritten Frage der Erhebung für gesetzliche Sicherheitsvorschriften bei Fenstern und Türen, die sich in der Praxis oft als „leichtester Weg“ für Diebe erweisen. Mit 66 % steige die Quote derer, die verbindliche Regelungen im Baurecht als „sehr/eher sinnvoll“ bewerten, auf exakt zwei Drittel der Gesamtbevölkerung. Analog dazu lehnten das nur 15 % kategorisch ab.

Erneut zeige sich in der tieferen Analyse die weit überdurchschnittliche Akzeptanz in Ostdeutschland (76 %) und in Städten ab 20.000 Einwohnern (70 %) bzw. ab 100.000 Einwohnern (71 %). Gleiches gelte außerdem wieder für unter 30-Jährige (79 %).

## Gute und schlechte Beispiele

Aus dem eindeutigen Umfragevotum leitete Keill eine „klare Handlungsaufforderung an die Politik“ ab. Er appellierte an die zuständigen Ministerien in Bund und Ländern, Maßnahmen zum vorbeugenden Einbruchschutz fest in den Bauordnungen zu verankern – gerade mit Blick auf die zu erwartende Unterstützung durch die Bevölkerung. Die Investitionen für Bauherren und Hausbesitzer seien „überschaubar und in jeder Hinsicht gut angelegt“. Außerdem Sorge der Gesetzgeber damit für eine Reduzierung der „rasant gestiegenen“ und letztlich von allen Versicherten zu tragenden Assekuranzeleistungen für Einbruchschäden. Das schaffe u. a. mehr finanzielle Gerechtigkeit.

# 7.

Freitag, 31. März und  
Samstag, 1. April 2017  
Gesandtenbau der  
Residenz Würzburg

# WÜRZBURGER SCHIMMELPILZ FORUM

Neueste wissenschaftlich-technische Erkenntnisse -  
aktuelle Nachweismethoden - innovative Sanierungstechniken!

Jetzt anmelden und  
Frühbucherpreis sichern!

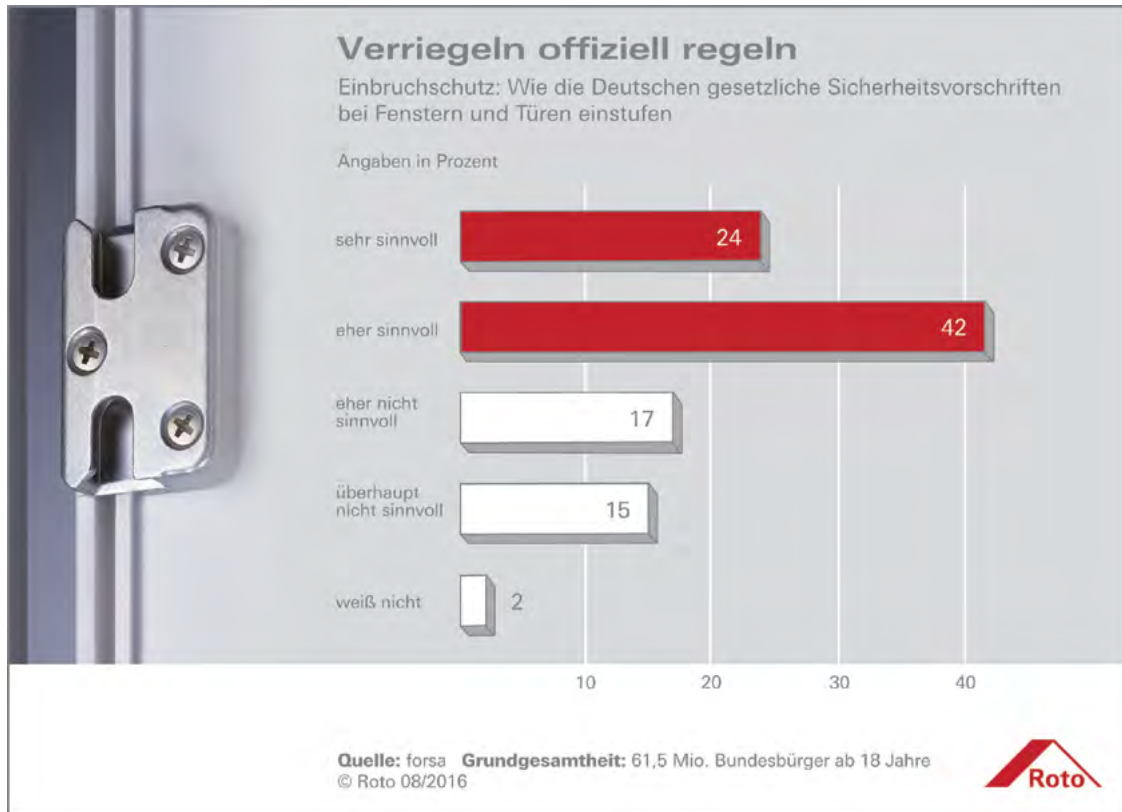
**279 €** zzgl. USt.  
(statt 329 €)

**SCHIMMELSCHÄDEN  
UND METHODEN  
DER PRÄVENTION**





Zweiflern in der Politik rät der Roto-Chef, sich an den Erfahrungen in den Niederlanden zu orientieren. Dort sei die Realisierung eines einfachen mechanischen Einbruchschutzes bei Neubauten Pflicht. Das habe zu einer um fast 30 % geringeren Zahl vollendeter Delikte geführt. Auch deshalb bleibe im Übrigen die Forderung nach einem europaweiten „Bündnis für Einbruchschutz“ auf dem Tisch. Insofern könne man über die vor kurzem veröffentlichten Pläne der EU-Kommission, künftig bei Neubauten und Sanierungsobjekten Auflademöglichkeiten bzw. -stationen für Elektroautos vorzuschreiben und damit Kosten von bis zu 75.000 Euro pro Anlage zu verursachen, eigentlich „nur den Kopf schütteln“. Das kritische Plädoyer von Keill: „Brüssel sollte sich wirklich mit dem Naheliegenden beschäftigen. Es ist viel dringender und nützlicher, Menschen und Werte nachhaltig vor gewaltsamen Zugriffen zu bewahren.“



## Mit „effizienten Bollwerken“ vorbeugen

In Deutschland sei die 2017 vorgesehene Aufstockung des Volumens für staatliche Zuschüsse bei nachträglichen Einbruchschutz-Maßnahmen auf 50 Mio. Euro als derzeit einziges Instrument zwar im Prinzip zu begrüßen, aber im Kern lediglich „zweite Wahl“. Komme es zu der auch durch die forsa-Studie gestützten Fixierung des Einbruchschutzes im Baurecht, könne der Fiskus am Ende auf finanzielle Anreize für spätere Nachrüstungen verzichten. Daher gelte der Grundsatz „Prävention vor Subvention“.

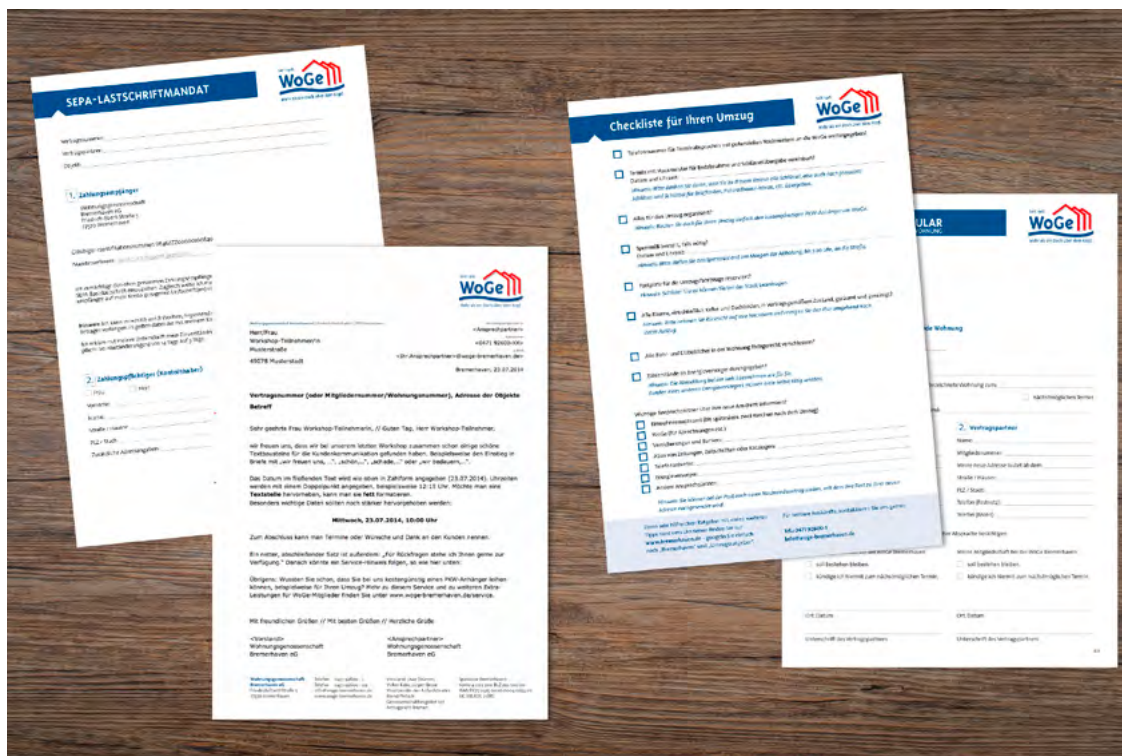
Unabhängig davon empfehle Roto Haus- und Wohnungseigentümern sowie Mietern eine „aktive Selbsthilfe“. Sie beginne damit, sich bei Fachbetrieben über geeignete Lösungen und Systeme zu informieren. So biete sich einbruchhemmende Beschlagtechnik für leicht erreichbare Fenster und Türen etwa in Kellern und Erdgeschoss ebenso an wie für gefährdete (Schiebe-)Elemente auf Balkonen und Terrassen. Spezielle Komponenten wie Pilzkopf-Sicherheitsschließzapfen, stabile Sicherheitsschließstücke, abschließbare Fenstergriffe und ein Anbohrschutz bewährten sich in der Praxis als „effiziente Bollwerke“ gegen Diebe. Schon deshalb setzt der Bauzulieferer seine vernetzte „Quadro Safe“-Kampagne offensiv fort, betonte Keill.

Red.

Führung / Kommunikation

# Mutige, freche Kommunikation bei der WoGe in Bremerhaven – bringt frischen Wind in die Segel

Seit 2013 ist die WoGe Bremerhaven im Wandel. Die Ziele: Leerstand senken, Bekanntheit steigern und die Genossenschaft von innen heraus modernisieren. Ein wichtiger Pfeiler dieses Prozesses ist, mutige die freche Kommunikation. Doch auch unter der Oberfläche warf die Genossenschaft alte Zöpfe über Bord. Ein Überblick.



Frische Kundenkommunikation: Anschreiben der WoGe im luftigen Look und mit einheitlicher Kundenansprache. Foto: stolp+friends

## Die Ausgangslage

Bremerhaven ist ein entspannter Wohnungsmarkt. Mit der Stäwog und der Gewoba gibt es zudem zwei deutlich größere Mitbewerber. Um in diesen Gewässern wieder Kurs auf Vollvermietung zu nehmen, entwickelte die Genossenschaft gemeinsam mit der Marketing-Gesellschaft stolp+friends aus Osnabrück ein integriertes Marketing-Konzept. Dessen wichtigste Eckpunkte: Schaffung kurzer Entscheidungswege, Optimierung der Vermarktbarkeit und kommunikative Profilschärfung.

## Bausteine für die Mieterkommunikation

Die WoGe definierte neue kommunikative Standards. So entwickelte sie in Zusammenarbeit mit den Osnabrücker Marketingspezialisten für die Wohnungswirtschaft beispielsweise kundenfreundlich formulierte Textbausteine für häufige Anschreiben. Das spart Zeit und Fehler, sorgt zudem für eine einheitliche Sprache der Genossenschaft gegenüber den Mietern. Die Grundlinie der Bausteine wurde in Workshops abgestimmt. Dabei brachten die Mitarbeiter zugleich Ideen ein, um die Abläufe zu straffen.



## Mit mutiger Kommunikation auffallen

Parallel wurden das Corporate Design und die Außenkommunikation der Genossenschaft überarbeitet. Von der Geschäftsstelle über das neue Mietermagazin und die Website bis hin zu Flyern und Anzeigen: Alles strahlt nun im neuen, modernen WoGe-Look. Mit einer auffälligen Kampagne trägt die Genossenschaft bis heute ihr neues Image an die Öffentlichkeit. „Muttis Liebling“, die „Turteltauben“ und die „Kleene“ machen auf die WoGe und ihre Leistungen aufmerksam.

Dazu Miriam Böttcher, die als Vorstandsassistentin der WoGe unter anderem die externe und interne Kommunikation verantwortet: „Um zwischen unseren deutlich größeren Mitbewerbern wahrgenommen zu werden, müssen wir auffallen. Das schaffen wir zum einen durch die etwas schrägen Motive. Aber auch durch kontinuierliche Präsenz auf den unterschiedlichen Kanälen: Anzeigen, Großflächen-Plakate, City-Cards, Online-Banner, Einkaufswagen – wer in Bremerhaven wohnt, muss sich schon anstrengen, um die WoGe nicht wahrzunehmen.“

Das Maßnahmenpaket hat sich ausgezahlt: Die Anfragen häufen sich, und immer häufiger werden daraus auch Vermietungen: Erstmals seit vielen Jahren tendiert der vermietbare Leerstand wieder gegen Null. Und Muttis Liebling ist inzwischen nicht nur liebgewonnenes Genossenschaftsmitglied, sondern auch eine Kultfigur in Bremerhaven.

**Hanno Schmidt**

Mit voller Kraft voraus: In der Außenkommunikation setzt die WoGe auf auffällige Motive mit den inzwischen bekannten Testimonials. Foto: stolp+friends



Führung / Kommunikation

# Bau-Staatssekretär Florian Pronold: Mangel an Bauland schränkt den bezahlbaren Wohnungsneubau ein

Wie kann mehr bezahlbares Bauland für alle Zielgruppen mobilisiert werden? Die Empfehlungen, die der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV) dazu im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen erarbeitet hat, stießen bei den Wohnungspolitikern des Bundes auf ein positives Echo. Bei der Jahrestagung des DV am 29. November 2016 im Bausparhaus in Berlin wurde auch Bilanz dazu gezogen, inwieweit diese Empfehlungen mittlerweile schon umgesetzt sind.



„Großbaustelle“ Berlin - Mangel an Bauland wird immer deutlicher. Foto: Gerd Warda

Bauland ist der limitierende Faktor für bezahlbaren Wohnungsneubau in städtischen Wachstumsräumen. Mehr noch als die hohen Preise für Bauland schränkt der grundsätzliche Mangel an Bauland den Wohnungsneubau ein. In seinem Vortrag griff Florian Pronold, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, eine zentrale Empfehlung der vom DV koordinierten Bündnis-Arbeitsgruppe „Aktive Liegenschaftspolitik“ auf. So sei es sinnvoll, das bodenrechtliche Instrumentarium um ein „Innenentwicklungs-Maßnahmegebiet“ zu ergänzen, um die Baulandentwicklung im Innenbereich zu stärken.

In der Podiumsdiskussion mit Wohnungspolitikern der Bundestagsfraktionen wurde darüber hinaus die Aufnahme der neuen Kategorie des „urbanen Gebiets“ in die Baunutzungsverordnung diskutiert. Damit werden eine flexiblere Nutzungsmischung und höhere bauliche Dichten ermöglicht, wie in den beliebten gemischtgenutzten Gründerzeitvierteln. Einigkeit bestand in der Runde darin, dass noch Nachbesserungsbedarf hinsichtlich der Regelungen zum Lärmschutz bestehen. So wird die notwendige Gestaltungsvariabilität zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die derzeitigen Regularien erschwert und zum Teil ganz verbaut. Auch hierbei wurden die in der AG „Aktive Liegenschaftspolitik“ erörterten Empfehlungen zum Thema Lärmschutz von den wohnungspolitischen Vertretern positiv bewertet.

Dass die Kommunen vielfach bereits erfolgsversprechende Baulandstrategien umsetzen, zeigten Vorträge aus den Städten Münster und Bremen. Um Zielkonflikten entgegenzuwirken, setzen die Münsteraner bei der verstärkten Innenentwicklung nicht nur auf eine Quote für den sozialen Wohnungsbau, sondern auch auf preisreduzierte Grundstücke für den Eigenheimbau von Schwellenhaushalten. Gleichzeitig wird eine maßvolle Außenentwicklung betrieben, um ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. In der

Hansestadt Bremen ist die strategische Baulandpolitik Teil des wohnungspolitischen Bündnisses, zu dem sich kommunale, genossenschaftliche und privaten Wohnungsunternehmen und Bauträger zusammengeschlossen haben. Neben einer Beförderung der Zusammenarbeit aller Akteure soll das Bündnis ein „Klima für den Wohnungsbau“ im Stadtstaat erzeugen. Auch das Eigentumssegment spielt eine wichtige Rolle bei der Baulandentwicklung. Damit praktiziert Bremen eine ausgewogene Wohnungs- und Baulandpolitik für alle, die die Ansprüche und Bedarfe der verschiedenen Haushalte berücksichtigt.

„Es ist schwierig, wenn man Wohngebiete nur für Leute der gleichen Einkommensstufe baut. Wir brauchen gemischte Quartiere“, betonte Dr. Jürgen Heyer, Präsident des Deutschen Verbandes. Damit sprach er bei der Jahrestagung einen weiteren zentralen Punkt des Bauland-Themas an: Ausgewogene Strategien sind notwendig, die den Ansprüchen und Bedarfen der verschiedenen Haushalte gerecht werden. Wir brauchen Flächen für Genossenschafts- und Mietwohnungen, aber auch für Eigenheime, Eigentumswohnungen und Baugruppen. Wohneigentum und Mietwohnungsbau sollten dabei laut Dr. Heyer nicht gegeneinander ausgespielt werden, sondern sich vielmehr ergänzen.

Die Jahrestagung des Deutschen Verbandes fiel dieses Jahr mit dem ifs Wohnungspolitischen Forum zusammen, welches der DV künftig weiterführt. Ein Schwerpunkt der Veranstaltung war deshalb auch die Bedeutung des Wohneigentums für lebendige, sozial durchmischte Quartiere. In der aktuellen Diskussion um bezahlbaren Wohnraum ist auch selbstgenutztes Eigentum ein wichtiger Baustein, um den Wohnungsbedarf für alle Bevölkerungsgruppen zu decken.

Heike Mages



**Alles einfach.  
Einfach alles.**

Das webbasierte ERP-System.

**Haufe-FIO  
axera**

**Haufe-FIO axera eröffnet Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen alle Möglichkeiten der zukunftsweisenden Web-Technologie.**

- höchste Datensicherheit nach Bankenstandard
- orts- und geräteunabhängiges Arbeiten
- schnelle Anpassung an wechselnde Anforderungen

**Sicher. Modern. Zukunftsfähig.**

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

**HAUFE.** 

Führung / Kommunikation

# Nicht nur Konzerne kümmern sich um Wohnungen für Mitarbeiter – Arbeitsmarkt verändert Wohnungsmarkt: Möblierte Wohnungen auf Zeit

Vierzig Jahre im gleichen Unternehmen am selben Ort – das war einst so: Flexibilität, Globalisierung und Mobilität verändern nicht nur die Arbeitswelt, sondern zunehmend den Wohnungsmarkt. „Besonders in Großstädten wie Berlin, Hamburg oder München sind möblierte Wohnungen auf Zeit für bestimmte Berufsgruppen eine feste Größe. Das gilt vor allem dann, wenn Hotels, Boardinghouses, serviced Apartments oder Pensionen nicht in Frage kommen“, sagt Norbert Verbücheln, Geschäftsführer von Mr. Lodge. Die meist kosmopolitischen Mieter, die temporär möbliert Quartier beziehen, lassen sich im Wesentlichen in drei Gruppen unterteilen.



Hinter diesen Fenstern kann möbliert gewohnt werden.  
Foto: Mr. Lodge

## Heute in Hamburg, in fünf Monaten in München – Projektmitarbeiter

Ob Saison- oder Projektmitarbeiter, jährlich ziehen tausende Arbeitnehmer für die Dauer von Projekten nach München. Ihren Hauptwohnsitz geben sie meist nicht auf. München wird, wenn überhaupt, Nebenwohnsitz auf Zeit. „Ob Controller, Unternehmensberater, Ingenieure oder IT-Experten: Man lebt dort, wo das Projekt stattfindet“, sagt Verbücheln. Weil sich die Projektdauer meist nur schwer abschätzen lässt und in der Regel unter zwei Jahren liegt, lohnt es sich für die Projektwanderer selten, viel Geld in eine eigene Wohnungseinrichtung zu investieren. Darüber hinaus mangelt es an Zeit. Ein Hotel indes ist vielen zu unpersönlich und Selbständigen oft zu teuer. „Gleichzeitig ist ein gemütliches Zuhause für den pendelnden Arbeitnehmer gerade wegen der sonst gelebten Flexibilität und Mobilität unabdingbar. In möblierten Wohnungen empfinden sie Privatheit, um sich erholen zu können und um sich nicht noch stärker enturzelt zu fühlen.“ Professionelle Anbieter haben dies erkannt und bieten eingerichtete Wohnungen auf bestimmte Zeit an, die kurzfristig angemietet und flexibel wieder gekündigt werden können. Mr. Lodge etwa ist mit 3.000 vermittelten möblierten Wohnungen auf Zeit in München Marktführer.



## Arbeitsmarkt ohne geographische Grenzen – mehr als 10.000 Expatriats schätzen München

Auslandserfahrung gilt bei vielen internationalen Unternehmen als Mindestvoraussetzung für eine gute Positionierung im Beruf. Laut einer Studie von eurostat zieht mittlerweile jeder Dritte jährlich aus beruflichen Gründen innerhalb der EU um. In München ist der Anteil ausländischer Beschäftigter in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Laut aktuellem Mikrozensus 2015 liegt der Anteil mittlerweile bei mehr als 15 Prozent. Viele davon sind hochqualifizierte Expatriats. Schätzungen zufolge gibt es in München mehr als 10.000 englischsprachige Expats, mehrheitlich aus den USA und England. Sie wechseln ihren Arbeitsplatz oft auf Wunsch des Arbeitgebers – und übersiedeln in die bayerische Landeshauptstadt.

## 17 internationale Schulen, 70 bilinguale Betreuungseinrichtungen für Kinder

München ist eine der internationalsten Großstädte Deutschlands und verfügt nach eigenen Angaben über eine lebhaftes Expat-Szene, die die gut ausgebaute Infrastruktur schätzt. Denn: Eine Besonderheit ist, dass viele Expats oft mit der gesamten Familie kommen. Sie finden in München laut Stadtverwaltung 16 internationale Schulen und über 70 bilinguale Kinderbetreuungseinrichtungen – und damit eine perfekte Infrastruktur für ihre Familien. Viele Expats mieten laut Mr. Lodge größere möblierte Wohnungen bis zum ganzen Haus. „Organisiert wird dies meist direkt vom Arbeitgeber, der den Experten nach München geholt hat“, sagt Verbücheln. Gerade in München ist der Bedarf groß, weil viele Konzerne wie BMW, Siemens, Allianz oder Linde ansässig sind. Neben zahlreichen internationalen Unternehmen sind über 100 konsularische Vertretungen in der Stadt mit wechselndem Personal angesiedelt. „Allerdings sind es nicht nur die großen Konzerne, die sich um möblierte Wohnungen und Häuser für die Mitarbeiter kümmern. Auch viele kleinere Mittelständler haben erkannt, wie wichtig dieser Service beim Kampf um Fachkräfte ist“, erklärt Verbücheln.

## Willkommen in Minga! – Neumünchner

München steht nicht nur bei Ausländern hoch im Kurs, sondern seit Jahren bei Absolventen und Berufseinsteigern: Renommiertere Universitäten und ein starker Arbeitsmarkt mit Top-Unternehmen locken durchschnittlich 27.500 neue Bürger und Bürgerinnen im Jahr an. Jedoch wird Wohnraum immer knapper. Verschiedene Studien zeigen, dass bis 2030 in München zehntausende Wohnungen fehlen. „Auf lange Sicht wird sich der Immobilienmarkt nicht entspannen, da die Nachfrage das verfügbare und neu geschaffene Angebot übersteigt“, sagt Verbücheln.

Für Neumünchner gestaltet sich die Wohnungssuche nach seinen Worten besonders schwierig. Gerade in der drei- bis sechsmonatigen Probezeit wollen und können sich viele Neumünchner noch nicht an einen festen Mietvertrag binden. Viele Vermieter vergeben ihre Wohnungen zudem lieber an Kandidaten mit festen Verträgen. Ein anderes Problem vieler Neumünchner: Sie kennen die Stadt noch nicht und wissen nicht, in welchem Stadtteil sie eigentlich leben wollen. „Möblierte Wohnungen auf Zeit sind für viele ein erster Schritt zur eigenen Wohnung – ohne sich dauerhaft binden zu müssen“, weiß Verbücheln.

**Anastasia Husser**

## Über Mr. Lodge: Wohnen auf Zeit in München

Mit rund 3.000 vermittelten Wohnungen und Häusern pro Jahr und über 20 Jahren Erfahrung ist Mr. Lodge der führende Anbieter von möbliertem Wohnen auf Zeit in München und Umgebung. Ob für Projektmitarbeiter, Berufsanfänger, Expats oder Manager: Mehr als 70 Mitarbeiter kümmern sich in zwölf Sprachen darum, dass Wohnungssuchende schnell und unkompliziert eine passende möblierte Wohnung finden. Dafür greift Mr. Lodge tagesaktuell auf rund 200 kurzfristig verfügbare Wohnungsangebote zurück. Allen Wohnungen gemein sind die individuelle Komplettausstattung und der flexible Mietzeitraum. Dieser reicht von einigen Monaten zur Zwischenmiete bis hin zu mehreren Jahren. Darüber hinaus ist Mr. Lodge im Bereich Immobilienverkauf tätig und hilft Eigentümern, Objekte optimal am Markt zu platzieren. Für weitere Informationen: [www.mrlodge.de](http://www.mrlodge.de)



AnNoText  
TriMahn

Effektives und automatisiertes  
Forderungsmanagement.



Führung / Kommunikation

## Geschlossene Bebauung und Durchfeuchtung: Wer zahlt?

Bei der in innerstädtischen Bebauungen üblichen geschlossenen Bauweise können Änderungen der nachbarschaftlichen Bebauung schnell zu unerwünschten Durchfeuchtungen an der verbliebenen Bausubstanz führen. Bei derartigen Szenarien liegt der Streit um die Sanierungskosten nahe, wie in dem kürzlich vom Brandenburgischen Oberlandesgericht entschiedenen Fall (Az.: 5 U 76/14).



Kläger und Beklagter dieses Rechtsstreits waren Grundstücksnachbarn und hatten ihre Häuser in geschlossener Bauweise errichtet. Im Jahre 2006 schlossen die Parteien einen notariellen Vertrag, in welchem sich der Kläger verpflichtete, im Zuge der Neuerrichtung eines Gebäudes nach Abriss einen Überbau zu dulden und der Beklagte sämtliche Aufwendungen und Nebenarbeiten im Zusammenhang mit dem Umbau zu tragen hatte. Nach dem Abriss im Jahre 2006 kam es zu Durchfeuchtungen an der nunmehr ungeschützten Giebelwand des Hauses des Klägers, da die ursprünglich geplante Errichtung des Neubaus auf dem Grundstück des Beklagten unterblieb. Es kam dann im Gefolge zu einigen Abhilfemaßnahmen des Beklagten, die jedoch nicht den gewünschten Erfolg brachten.

Daraufhin erhob der Kläger im Jahr 2011 Klage vor dem Landgericht Cottbus auf Zahlung eines Vorschusses für die Beseitigung der Durchfeuchtungsschäden, welcher das Landgericht überwiegend stattgab mit der Begründung, der Anspruch sei aus Nachbarrecht gemäß § 1004 Abs. 1 BGB begründet. Der Beklagte sei für die von seinem Grundstück ausgehende Eigentumsstörung verantwortlich und könne dem Anspruch des Klägers auch nicht entgegenhalten, die aufsteigende Nässe habe ihre Ursache unstreitig in der fehlenden Horizontalabdichtung des Gebäudes, da schon bei Errichtung im Jahre 1938 das Nachbargebäude des Beklagten gestanden habe.

Daher sei der Kläger berechtigt gewesen, die Vorteile der geschlossenen Bebauung auszunutzen und habe keine Vorkehrungen für einen etwaigen Abriss des Nachbargebäudes treffen müssen.

Gegen diese Entscheidung des erstinstanzlichen Landgerichtes legte der Beklagte form- und fristgerecht Berufung vor dem Brandenburgischen Oberlandesgericht ein. Das OLG erkannte zwar keinen Anspruch auf Zahlung eines Vorschusses aus § 1004 BGB, war jedoch der Auffassung der notarielle Vertrag aus dem Jahr 2006 lasse im Wege der Auslegung den Schluss zu, dass in dem Falle, dass die Errichtung eines Neubaus aus vom Kläger nicht zu vertretenden Gründen unterbliebe, die nunmehr freigelegte Außenwand auf Kosten des Beklagten geschützt werden müsse. Daher bejahte es einen vertraglichen Schadenersatzanspruch des Klägers aus § 281 Abs. 1 BGB sowie dem Grunde nach einen Anspruch aus §§ 823 Abs. 2, 1004 Abs. 1 BGB.

Die Beklagte berief sich weiterhin auf Eintritt der Verjährung, was vom OLG jedoch ebenfalls abgelehnt wurde. Da es seit dem Abriss des Gebäudes im Jahr 2006 und dem erstmaligen Feststellen der Durchfeuchtungen im Jahre 2007 zu wechselseitiger Korrespondenz bis zum August 2008 gekommen war wertete das Gericht dies als Verhandlungen im Sinne des § 203 BGB, welche den Eintritt der dreijährigen Regelverjährung gemäß §§ 195, 199 BGB hemmten. Aufgrund dessen wurde der Verjährungseintritt durch die August 2011 eingereichte Klage unterbrochen.

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

Die Entscheidung belegt exemplarisch, dass es im Falle einer geschlossenen Bebauung sehr sinnvoll ist, mit seinem Nachbarn im Falle geplanter Veränderungen an der Bebauung rechtzeitig Vereinbarungen zu den möglichen Folgekosten und -schäden zu treffen. Ebenso wichtig ist aber auch eine umfassende Absicherung eines derartigen Projektes durch eine kombinierte Bauleistungs- und Haftpflichtdeckung unter Einschluss der nachbarrechtlichen Risiken, um allen möglichen Kostenrisiken vorzubeugen.

**Wolf-Rüdiger Senk**  
**AVW Unternehmensgruppe**

# ENERGIEWENDE

Ohne Sie fehlt etwas



*Countdown!*

[www.energieforum-west.de](http://www.energieforum-west.de)

## ENERGIEFORUM WEST

23./24. Januar 2017 in der Philharmonie Essen



Führung / Kommunikation

# Genossenschaftsidee ist Immaterielles Kulturerbe der UNESCO

Das Internationale Komitee für die Erhaltung des Immateriellen Kulturerbes der UNESCO tagte heute in Äthiopien und gab bekannt, dass die „Genossenschaftsidee“ zum Immateriellen Kulturerbe der Menschheit gehört.



„Voller Freude erhielten wir die Information der Entscheidung aus Addis Abeba und sehen die Anerkennung als Bestätigung für das, was wir schon immer gewusst haben – die Genossenschaftsidee ist weltweit bewährt und beweist eine ungebrochene Kraft. Ein sichtbarer Beweis sind die über 900.000 Genossenschaften in mehr als 100 Ländern mit über 800 Millionen Mitgliedern. Das sind mehr Mitglieder als beim Weltfußballverband FIFA, der mit 207 Mitgliedsverbänden

„nur‘ 265 Millionen Mitglieder hat“, erläutert Dr. Axel Viehweger, Vorstand der Deutschen Hermann-Schulze-Delitzsch-Gesellschaft und Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG). In Deutschland sind 20 Millionen Menschen Mitglied einer Genossenschaft. Das ist jeder vierter Bundesbürger. 780.000 Mitarbeiter sind in genossenschaftlichen Unternehmen angestellt. Genossenschaften fördern als lokal verwurzelte Unternehmen die Wirtschaftskreisläufe vor Ort. Bei ihnen werden die unternehmerischen Entscheidungen nicht unter Renditevorgaben, sondern zum Wohle ihrer Mitglieder getroffen. Durch ihre nachhaltige Wirtschaftsweise erzielen die Genossenschaften positive Effekte für die Gesellschaft. Sie haben sich gerade in den letzten Jahren als äußerst krisen- und insolvenzfest erwiesen und sind ein Vorbild für viele Wirtschaftsbereiche.

Die Bundesrepublik Deutschland ist im Jahr 2013 dem UNESCO-Übereinkommen zur Erhaltung des Immateriellen Kulturerbes beigetreten. Dieses Übereinkommen zielt darauf, lebendige Traditionen zu erhalten und ihre Bedeutung als Quelle von Vielfalt sowie als Garant nachhaltiger Entwicklung zu stärken. Die „Deutsche Hermann-Schulze-Delitzsch-Gesellschaft e.V.“ und die „Deutsche Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Gesellschaft e.V.“ stellten mit aktiver Mitwirkung des VSWG einen länderübergreifenden Antrag auf Anerkennung der „Genossenschaftsidee“ als Immaterielles Kulturerbe der UNESCO. Schulze-Delitzsch und Raiffeisen schufen Mitte des 19. Jahrhunderts entscheidende Grundlagen für die Genossenschaftsidee und gründeten die ersten genossenschaftlichen Organisationen. Viele Persönlichkeiten des öffentlichen Lebens aus ganz Deutschland unterstützten den Antrag. Die langjährige Präsidentin des deutschen Bundestages, Prof. Dr. Rita Süßmuth, übernahm die Schirmherrschaft über die UNESCO-Bewerbung.

„Mit Stolz präsentieren wir erstmals unsere neue Wort-Bildmarke ‚Wir sind Kulturerbe‘, die wir als Prädikatssiegel sehen, welches durch die Nominierung der UNESCO noch verstärkt wird“, so Dr. Viehweger.

**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 18,4 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.

# 7.

Freitag, 31. März und  
Samstag, 1. April 2017  
Gesandtenbau der  
Residenz Würzburg

# WÜRZBURGER SCHIMMELPILZ FORUM

Neueste wissenschaftlich-technische Erkenntnisse -  
aktuelle Nachweismethoden - innovative Sanierungstechniken!

Jetzt anmelden und  
Frühbucherpreis sichern!

**279 €** zzgl. USt.  
(statt 329 €)

**SCHIMMELSCHÄDEN  
UND METHODEN  
DER PRÄVENTION**



Führung / Kommunikation

# Wohngebäudeversicherung: Neue Faktoren und Indizes ab 2017 – Versicherungsexperte Dirk Gehrman klärt auf

Wie jedes Jahr gelten ab dem 1. Januar 2017 neue Faktoren und Indizes für die Wohngebäudeversicherung. Die neuen Zahlen gelten für Beitragsrechnungen mit Fälligkeiten ab dem 01.01.2017.



Dirk Gehrman, Bereichsleiter  
Bestandsmanagement

Anpassungsfaktor (ab VGB 2000): 17,39  
Gleitender Neuwertfaktor (SGIN 88/93,  
VGB 88 und tlw. ab 2008): 17,6  
Prämienfaktor (SGIN 79a): 17,2  
Baupreisindex 1914: 1.333,4 (mittlerer), 1.358,3 (Mai 2016)

## Was bedeuten die Faktoren und Indizes?

Der Baupreisindex 1914 - Wie viel teurer wäre ein Neubau heute verglichen mit einem Neubau im Jahr 1914? Das berechnet der sogenannte Baupreisindex - und schafft damit eine einheitliche Basis zur Ermittlung Ihrer Versicherungssumme.

Die Versicherungssumme wird nach dem ortsüblichen Neubauwert ermittelt - der in den Preisen des Jahres 1914 ausgedrückt wird. Dieses Jahr war das letzte, in dem die Baupreise stabil und somit aussagekräftig waren. Mit Hilfe dieses fiktiven Gebäudeversicherungswertes 1914 hat man eine einheitliche Basis zur Berechnung des Gebäudeneuwertes und damit auch des Beitrages geschaffen. Ohne diese Anpassung besteht die Gefahr, im Schadenfall unterversichert zu sein.

## Faktoren

Der gleitende Neuwertfaktor, der Anpassungsfaktor und der Prämienfaktor werden zu Verträgen nach dem Versicherungssummen-Modell lediglich in Abhängigkeit der zugrundeliegenden Bedingungen zur Berechnung des Versicherungsbeitrages herangezogen.

## Wie wird der Beitrag berechnet?

Grundlagen der Berechnung des Beitrages sind die Versicherungssumme „Wert 1914“, der vereinbarte Beitragssatz und der Anpassungsfaktor. Der jeweils zu zahlende Jahresbeitrag wird zu Versicherungsverträgen nach dem Versicherungssummen-Modell berechnet, indem der vereinbarte Grundbetrag 1914 mit dem jeweils gültigen Anpassungsfaktor multipliziert wird. Der vereinbarte Grundbetrag 1914 ergibt sich aus der Versicherungssumme „Wert 1914“ multipliziert mit dem Beitragssatz.

Zu Verträgen nach dem sogenannten Wohneinheiten-Modell erfolgt eine jährliche Anpassung der Beiträge analog der Steigerung des gleitenden Neuwertfaktors / Anpassungsfaktors.

**Dirk Gehrman**

AVW Bereichsleiter  
Bestandsmanagement



## Sozialmanagement

# Deutsche Wohnen baut neue Spielplätze in Dresden Prohlis-Süd

Die Deutsche Wohnen hat die Errichtung von sechs neuen Spielplätzen in ihrer rund 1.900 Wohnungen umfassenden Wohnsiedlung in Dresden-Prohlis erfolgreich abgeschlossen. Anfang Dezember 2016 wurden die letzten Arbeiten im Quartier rund um die Senftenberger Straße und Prohliser Allee abgeschlossen und die Spielplätze zur Nutzung freigegeben. Die Deutsche Wohnen investierte rund EUR 170.000 in die Familienfreundlichkeit der Siedlung.



Neue Spielplätze erhöht die Attraktivität der Siedlung.  
Foto: Anja Steinmann für Deutsche Wohnen AG

„Die Nachfrage nach Wohnraum in Prohlis-Süd steigt. Insbesondere junge Familien erkennen die Vorzüge des Stadtteils: Großzügige Grünflächen, sanierte und modern gestaltete Bestände sowie bezahlbare Mieten. Mit dem Bau der Spielplätze wollen wir die Attraktivität der Siedlung weiter erhöhen“, erklärt Patrick Hofmann, Service Point Leiter Dresden der Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH.

Die rund 4.000 Mieter des Quartiers profitieren zukünftig von sechs modern und großzügig gestalteten Kinderspielplätzen in den Innenhöfen der Siedlung, die die Motorik der Kinder fördern und ihre Bewegungsfreude anregen sollen. Bei der Errichtung der Spielplätze wurde auf die Kompetenz eines regionalen Fachunternehmens gesetzt und ökologisch nachhaltige Materialien genutzt. So wurde ein Teil der Spielgeräte aus Recycling-Kunststoff hergestellt, der besonders umwelt- und ressourcenschonend ist.

**Julian Pinnig**

## Die Deutsche Wohnen

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland und Europa, deren operativer Fokus auf der Bewirtschaftung und Entwicklung ihres Portfolios, mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien, liegt. Der Bestand umfasst zum 30. September 2016 insgesamt 160.500 Einheiten, davon 158.300 Wohneinheiten und 2.200 Gewerbeeinheiten. In Dresden besitzt die Deutsche Wohnen über 3.000 Wohneinheiten und rund 90 Gewerbeeinheiten.



Sozialmanagement

# Photovoltaik-Strom zu Mieterstrom und E-Mobilität – Auftakt von WINNER – Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG und VSWG und

In Chemnitz kamen Ende November 2016 alle am Projekt WINNER Beteiligten zu einem ersten Auftakttreffen zusammen. Neben dem Konsortialführer Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (kurz CSg) und dem Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) arbeiten an dem Projekt die Friedrich-Schiller-Universität Jena, die GEMAG Gebäudemanagement AG, die HEOS Energy GmbH, die NSC GmbH und die Mobility Center GmbH (mit dem Carsharing-Angebot „teilAuto“). WINNER steht für „Wohnungswirtschaftlich Integrierte Netzneutrale Elektromobilität in Quartier und Region“.



Gruppenfoto zum Auftakt aller beteiligten Projektpartner WINNER (Quelle: VSWG)

„Hinter diesem Akronym verbirgt sich ein kombinierter Ansatz: Auf einem Gebäude der CSg soll mit Hilfe einer Photovoltaikanlage Strom gewonnen werden. Der auf diese Weise erzeugte ‚grüne‘ Strom soll zum einen an die Mieter abgegeben werden (als sogenannter Mieterstrom) und zum anderen genutzt werden, um Elektrofahrzeuge anzutreiben“, erläutert Sven Winkler, Referent Betriebswirtschaft des VSWG.

Die mittels Solarstrom betriebenen Elektroautos sollen dann in erster Linie von wohnungswirtschaftlichen Dienstleistern genutzt werden – Firmen, die im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit täglich im Quartier unterwegs sind. Dazu gehören beispielsweise Pflegedienste oder Handwerker. Von der Elektromobilität sollen aber langfristig nicht nur die Dienstleister, sondern letztlich auch die Mitglieder profitieren: Zum einen indirekt, denn Elektroautos sind wesentlich leiser und stoßen weniger Schadstoffe aus als ihre benzingetriebenen Gegenstücke. Zum anderen wird erstmalig das Laden der Fahrzeuge im Quartier möglich. Elektro-



mobilität ist damit auch für den Mieter eine Option „mit der Ladesäule vor dem Haus“. Das Projekt arbeitet an einer Carsharing-Lösung: Die Mitglieder der CSg sollen die Möglichkeit bekommen, die Elektroautos selbst auszuleihen und für ihren privaten Gebrauch zu nutzen. Auf diese Weise könnten einige womöglich auf die Anschaffung eines eigenen Autos vollständig verzichten – und würden somit nicht nur die Umwelt entlasten, sondern auch das allgemeine Verkehrsaufkommen und die häufig kritische Parkplatzsituation in sächsischen Ballungszentren.

Aber auch die Mieterstrommodelle, die im Projekt entstehen, werden die Umwelt deutlich entlasten. Durch die Nutzung von auf dem eigenen Hausdach produziertem umweltfreundlichen Strom könnten die Mitglieder einen großen Beitrag für die Energiewende liefern und dabei helfen, die ehrgeizigen Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen.

Ein weiterer Vorteil ist der Preis: Mieterstrom soll günstiger als der herkömmliche Strom aus dem öffentlichen Netz sein. Von den dadurch niedrigeren Betriebskosten profitiert nicht nur das Mitglied, sondern auch die Wohnungsgenossenschaft, die derartige Mieterstromlösungen anbieten kann – schließlich wird der Strompreis deutlich attraktiver und sichert in Zeiten hoher Leerstände wichtige Wettbewerbsvorteile.

Bisher standen Mieterstromprojekten allerdings noch häufig hohe rechtliche und steuerliche Hürden im Weg. „Eine der Herausforderungen des Projektes ist, diese rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen mit einem wirtschaftlichen Betrieb zu vereinen und Wertschöpfungsketten für die sächsischen Wohnungsgenossenschaften zu generieren“, so Sven Winkler.

Das Projekt ist Teil des Technologieprogramms „IKT für Elektromobilität III: Einbindung von gewerblichen Elektrofahrzeugen in Logistik-, Energie- und Mobilitätsinfrastrukturen“ und wird vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) über einen Zeitraum von drei Jahren mit einem Projektvolumen von 3,8 Millionen Euro und einer Fördersumme von 2,5 Millionen Euro gefördert. Spätestens zum Ende des Projektes im Jahr 2019 sollen die entstandenen Geschäftsmodelle auch auf andere Regionen und Quartiere in Sachsen und ganz Deutschland übertragen werden.

**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 18,4 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.





## Sozialmanagement

# Gewobag: 1. Platz im „Responsible Human Resources Management“ des European Responsible Housing Awards (ERHIN) 2016

Als landeseigenes Berliner Wohnungsbaunternehmen engagiert sich die Gewobag seit vielen Jahren mit zahlreichen Maßnahmen für die erfolgreiche Integration von Menschen mit Migrationshintergrund. Mit einem mehrstufigen Pilotprojekt werden junge Geflüchtete auf ihrem Weg in die Berufsausbildung, währenddessen und im Anschluss intensiv betreut. Im Mittelpunkt stehen vor allem der Erwerb der deutschen Sprache und eine kaufmännische Ausbildung mit einer langfristigen Perspektive bei der Gewobag. Als Unterstützung steht jedem Geflüchteten während der gesamten Zeit ein Gewobag-Pate oder eine Patin zur Seite.



„Die Gewobag steht für kulturelle Vielfalt und ist sich ihrer sozialen Verantwortung bewusst. Ein gutes Beispiel dafür sind unsere vielen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich zum Start des Projektes als Paten gemeldet und das Projekt mit großem Engagement unterstützt haben“, freut sich Markus Terboven, Vorstandsmitglied der Gewobag.

Die Aufgaben der Wohnungsbaunternehmen sind in den letzten Jahren deutlich vielfältiger geworden und liegen nicht nur in der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Um eine verantwortungsvolle Wohnungswirtschaft in Zukunft zu gewährleisten, engagieren sich immer mehr Unternehmen mit verschiedenen Corporate Social Responsibility (CSR)-Initiativen.

Die European Responsible Housing Initiative (ERHIN) ist eine der ersten europaweiten Initiativen, die der gestiegenen Bedeutung von CSR in der Wohnungswirtschaft Rechnung trägt und diese unterstützt. Mit dem ERHIN-Award, der heuer zum zweiten Mal verliehen wurde, werden die besten Projekte der Branche in fünf unterschiedlichen Kategorien ausgezeichnet.

Die Gewobag erreichte den ersten Platz in der Kategorie „Responsible Human Resources Management“ für ihr Projekt „Berufsausbildung – Schlüsselfaktor für erfolgreiche Integration geflüchteter Menschen“.

Die Vielfalt des Gewobag-Projektes zeigt auch eine weitere Nominierung und Auszeichnung: In der Kategorie „Diversity Management“ ist das Unternehmen für den HR Excellence Award nominiert und von der Jury der HREA mit dem ersten Platz ausgezeichnet worden.

Personalleiterin Martina Heger nahm den Preis in Brüssel für das Unternehmen entgegen. „Wir sind sehr stolz, dass unsere Bemühungen und das Engagement unserer Belegschaft auch über die Berliner Gren-

Mehr über das Projekt erfahren Sie in einem Kurzfilm unter: [www.gewobag.de/berufsausbildung](http://www.gewobag.de/berufsausbildung)



zen hinaus gewürdigt werden. Es zeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind,“ so Martina Heger. Im Rahmen der Preisverleihung wurden sowohl das Engagement als auch das Konzept von der Jury ausdrücklich als vorbildlich und innovativ herausgehoben. So wünscht sich Barbara Steenberg, Juryvorsitzende und Leiterin des Büros der internationalen Mieterallianz in der Europäischen Union, viele Unternehmen, die dem Beispiel der Gewobag folgen. Key Note Speaker Elena Szolgayova, Generaldirektorin des slowakischen Ministeriums für Verkehr, Bau und regionale Entwicklung sowie Vorsitzende der EU-Städtepartnerschaft für Wohnungswesen, bezeichnete das Projekt als ihren persönlichen Favoriten und betonte: „That’s the way integration should be done.“

**Josiette Honnef**

## Über die Gewobag

Die Gewobag ist eines der führenden Immobilienunternehmen in Deutschland mit rund 60.000 eigenen Mietwohnungen sowie 1.500 Gewerbeeinheiten in Berlin. Spezielle Serviceleistungen, unter anderem für Senioren, ergänzen das Angebot. Der Immobilienbestand der Gewobag steht für die Vielfalt der Stadt und bietet eine solide Basis auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Soziale Quartiersentwicklung, Klimaschutz und wirtschaftliche Effizienz sind für die Gewobag bei der Entwicklung zukunftsorientierter Konzepte gleichermaßen wichtig. Mit der Gründung ihrer Stiftung Berliner Leben im Jahr 2013 übernimmt die Gewobag als städtisches Unternehmen in einem besonderen Maße Verantwortung für die kontinuierliche und nachhaltige Quartiersentwicklung in vielen Bezirken Berlins. Im Zentrum der Stiftungsarbeit steht die Förderung gleichberechtigter Partizipation und interkultureller Integration. Berliner Leben fördert Kunst, Kultur und Sport sowie Projekte für Jugendliche und Senioren.

Die Human Resources Excellence Awards (HREA) werden von der Quadriga und dem Human Resources Manager, Fachmagazin für Personalmanagement, präsentiert. Sie sind eine Plattform, die herausragende Leistungen zukunftsfähiger Personalarbeit prämiiert. Zukunftsweisende Arbeiten und herausragende Kampagnen werden in zwei Mal 23 Kategorien ausgezeichnet. Die Verleihung fand am vergangenen Freitag in Berlin statt.





# DESWOS



## Familienfreundlich wohnen?

Indrani hat einen Traum - einen Traum von einem richtigen Zuhause. Wir bauen sichere Häuser. **Sie können helfen. Mit uns!**



DESWOS

Spendenkonto  
IBAN: DE87 3705  
0198 0006 6022 21



[www.deswos.de](http://www.deswos.de)  
Deutsche Entwicklungshilfe  
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.  
DESWOS-Spendenkonto  
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21