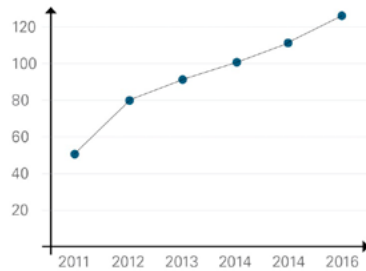


Energie / Umwelt	7
Führung/ Kommunikation	10
Marketing	30
Sozialmanagement	34
Personalien	38



## Wie schlägt sich die Wohnungswirtschaft auf Facebook? stolp+friends hat den Auftritt von 120 GdW-Unternehmen untersucht – die Ergebnisse

Seit 2011 hat sich die Zahl der Wohnungsunternehmen, die Facebook nutzen, etwa verdreifacht. Doch interessiert sich überhaupt jemand für ihre Aktivitäten auf der Plattform? Wie ist das Feedback der Fans – Lob oder Shitstorm? stolp+friends hat die Facebook-Präsenzen von 120 GdW-Unternehmen untersucht. Das sind die... [Seite 4](#)



### Die Wohnungswirtschaft Deutschland

#### GdW Stellungnahme

zum öffentlichen Fachgespräch des Deutschen Bundestages, Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit  
"Gemeinsame Evaluierung der Programme Stadtumbau Ost und West"  
A.-Drs. 18(16)496 am 25. Januar 2017

## Erfolgsinstrument Stadtumbau in Ost und West über 2020 hinaus festschreiben – Demografische Spaltung Deutschlands verhindern

Attraktive Großstädte auf der einen Seite, schrumpfende Regionen auf der anderen Seite. Dieser Gegensatz wächst in Deutschland seit geraumer Zeit. Während in Ballungszentren der Wohnraum knapp wird, kämpfen einige ländliche Regionen mit zunehmendem... [Seite 29](#)

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)



## BBU-Wohnleitfaden für Geflüchtete in vier weiteren Sprachen erschienen

Was ist beim Wohnen in Deutschland wichtig? Um Geflüchteten das Ankommen in ihrer Nachbarschaft zu erleichtern, hat der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. einen Wohnleitfaden erstellt. Dieser wurde nun in zusätzliche Sprachen übersetzt und ist kostenlos erhältlich. Der Wohnleitfaden wurde aufgrund der großen Nachfrage in die vier weiteren Sprachen Urdu, Somali, Tigrinya und Farsi übersetzt. Er erreicht somit auch... [Seite 35](#)

**Sonstige Themen:** Die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz hat das Digitalen Brett, als schwarzes Brett – interaktiv – und jetzt mit digitalem Busfahrplan · Thordis Haan und Jessica Sauer erhalten bfb-immo-preis 2017

Editorial

# Liebe Leserin, lieber Leser, Schwarzes Brett war gestern – heute ist es digital

Wie transportieren Sie Informationen an Ihre Mieter. Per Mieterzeitung, übers schwarze Brett im Hausflur, per Postwurfsendungen. Nun ja. Die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz ist digital unterwegs. 140 digitale Bretter hängen schon in den Hausfluren der Hannoveraner Genossenschaft, weitere 100 kommen dieses Jahr dazu. Der Vorteil: Informationen können schnellstens gewechselt, bzw. für einzelne Eingänge gefiltert werden – bis hin zum Busfahrplan.



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de  
Gerd Warda; Foto WOWIheute

Eine gute Idee, die auch für weitere neue Inhalte genutzt werden kann. (Ab Seite 32)

Andere Wohnungsunternehmen haben Facebook für sich entdeckt. Marketing-Spezialist stolp+friends hat 120 GdW-Unternehmen mit Facebook-Präsenz untersucht. Sie erreichten 20 bis 7000 Fans und trotz zurückhaltender „Pfleger“ wird die „Beliebtheit“ mit 4,1 von 5 Sternen bewertet. Super. Also, die Angst vor dem berüchtigten Shitstorm muss man nicht haben. Wie auf dem „digitalen Brett“ sind die Inhalte unendlich breit gestreut. Es liegt an den einzelnen Akteuren was erscheint. Vom eigenen TV, mit Foto oder Comic, alles ist möglich. Sie müssen es nur probieren, denn die Antwort vom Leser kommt sofort. Nur Mut. (Ab Seite 4)

Da zeigt sich mal wieder. In der Wohnungswirtschaft sind nur die Gebäude immobil. Die Menschen, die dort arbeiten und wohnen, sind kreativ und zukunftsorientiert...

**Februar 2017. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten.**

**Klicken Sie mal rein.**

**Ihr Gerd Warda**

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet Ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft. Unser nächstes Heft 102 erscheint am 08. März 2017

# Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



Deutsche Wohnen: Wohnführerscheinkurs für unbegleitete, minderjährige Flüchtlinge erfolgreich abgeschlossen



André Hammer erhält MIT-Award 2016 für seine Masterarbeit zum „Lebenszyklus einer Immobilie“

## Energie / Umwelt

4 Wie schlägt sich die Wohnungswirtschaft auf Facebook? stolp+friends hat den Auftritt von 120 GdW-Unternehmen untersucht – die Ergebnisse

7 TLG Immobilien AG stellt auf Ökostrom und CO<sub>2</sub>-neutrales Gas um und kauft nur noch aus einer Hand – so wird über 20% gespart

8 Wieviel Öko steckt in einem Öko-Strom-Anbieter?

## Führung / Kommunikation

10 Innovative, digitale Geschäftsmodelle mit Bezug zur Immobilienwirtschaft fördern – erstes sechsmonatige Accelerator-Programm gestartet

12 Würzburger Schimmelpilz-Forum 31. März & 1. April. Vorbeugen ist besser: Schimmelschäden und Methoden der Prävention

14 köln ag: Garant für preisgünstiges Wohnen in der Metropolregion – hier wohnt man ein Drittel günstiger

16 Winterdienst, Schnee- und Eisglätte – Das muss der Mieter tun!

18 So finden Sie den richtigen Verwalter – hier per KLICK die neue DDIV-Checkliste zur Auswahl des Immobilienverwalters

19 400 Millionen Euro investierten sächsische Wohnungsgenossenschaften in Neubau und Modernisierung

21 Wenn Immobilien bezogen oder verlassen werden: Abnahme, Übergabe und Kautions – acht Urteile, die Unstimmigkeiten klären

23 Richtig Rechnungen anmahnen - Das A und O bei Mahnungen

26 André Hammer erhält MIT-Award 2016 für seine Masterarbeit zum „Lebenszyklus einer Immobilie“

27 Nachtragsvergütungen im offenen und redlichem Diskurs klären, rät die ARGE Baurecht

29 Erfolgsinstrument Stadtbau in Ost und West über 2020 hinaus festschreiben - Demografische Spaltung Deutschlands verhindern

## Marketing

30 Die Werte bleiben, der Name ändert sich: Wohnstätten Wanne-Eickel eG

32 Die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz hat das Digitale Brett, als schwarzes Brett – interaktiv – und jetzt mit digitalem Busfahrplan

## Sozialmanagement

34 Deutsche Wohnen: Wohnführerscheinkurs für unbegleitete, minderjährige Flüchtlinge erfolgreich abgeschlossen

35 BBU-Wohnleitfaden für Geflüchtete in vier weiteren Sprachen erschienen

36 Dank Gewobag-Stiftung entwickeln Jugendliche für Jugendliche und junge Erwachsene Audio-guide über Berufe im Museum

## Personalien

38 Thordis Haan und Jessica Sauer erhalten bfb- immo-preis 2017

39 Stephan Kiermeyer ist neuer Leiter Vertrieb bei KALO

40 Die Bildungspartnerschaft: EBZ und BFW Hessen kooperieren

41 30. Juni bis 04. Juli 2017! Der Kieler-Immobilien-Dialog für (Nachwuchs)Führungskräfte, jetzt auch bundesweit angeboten

## Marketing

# Wie schlägt sich die Wohnungswirtschaft auf Facebook? stolp+friends hat den Auftritt von 120 GdW-Unternehmen untersucht – die Ergebnisse

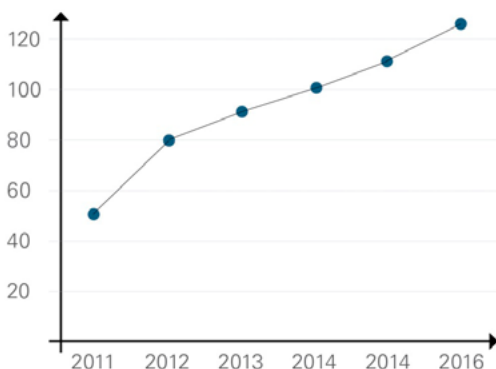
Seit 2011 hat sich die Zahl der Wohnungsunternehmen, die Facebook nutzen, etwa verdreifacht. Doch interessiert sich überhaupt jemand für ihre Aktivitäten auf der Plattform? Wie ist das Feedback der Fans – Lob oder Shitstorm? stolp+friends hat die Facebook-Präsenzen von 120 GdW-Unternehmen untersucht. Das sind die Ergebnisse.

## Vorweg: Was Facebook für Wohnungsunternehmen leisten kann

Mehr als 25 Millionen Menschen in Deutschland sind aktive Facebook-Nutzer. Es ist längst kein Jugend-Netzwerk mehr – ein Großteil der Nutzer ist zwischen 25 und 49 – also in dem Alter, das sie für Wohnungsunternehmen als Zielgruppe besonders interessant macht. Die Wenigsten in dieser Altersgruppe lesen Zeitung. Ein Facebook-Auftritt liegt also nahe, um mit ihnen in Kontakt zu treten.

Die Ziele dürften sich von denen anderer Branchen kaum unterscheiden: Man möchte sich als modernes, kundenorientiertes Unternehmen präsentieren, in kleinen Häppchen die eigene Philosophie verdeutlichen, bestehenden Mietern einen weiteren Kommunikationskanal anbieten und potenzielle Neumieter gewinnen. **(Lesen Sie hierzu auch: 5 Gründe für Facebook).**

Das Potenzial dazu bietet Facebook – auch wenn es branchenübergreifend noch immer viele Skeptiker gibt. Ein guter Gradmesser für die Potenziale eines Kanals ist Procter & Gamble (P&G) – der Konzern mit dem weltweit größten Werbeetat. P&G ist berühmt für die Effizienz seines Marketings – und setzt für viele seine Marken wie Pampers, Braun und Ariel auf Facebookseiten und Facebook-Werbung. Offensichtlich mit Erfolg, denn bei P&G kommt jede Ausgabe unter die Return-on-Investment- Lupe.



## Die Wohnungswirtschaft auf Facebook

stolp+friends untersuchte die Präsenzen von 120 im GDW organisierten Unternehmen auf Facebook – und prüfte unter anderem, wann die Auftritte entstanden. Ergebnis: Seit 2011 hat sich die Zahl der Wohnungsunternehmen, die Facebook nutzen, verdreifacht.

## Interessiert das jemanden?

Sind diese Unternehmen erfolgreich? Was bringt die Facebook-Seite? Dazu lässt sich sagen, dass ein Großteil der untersuchten Unternehmensseiten rege genutzt wird und viele Fans hat. Die Bandbreite ist dabei riesig: Sie reicht von 20 Fans bis zu über 7000. Doch der Durchschnittswert ist für die größtenteils lokalen Unternehmen beachtlich.

**745**   
Durchschnittliche Zahl der  
Facebook-Fans von Wohnungs-  
unternehmen

# 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

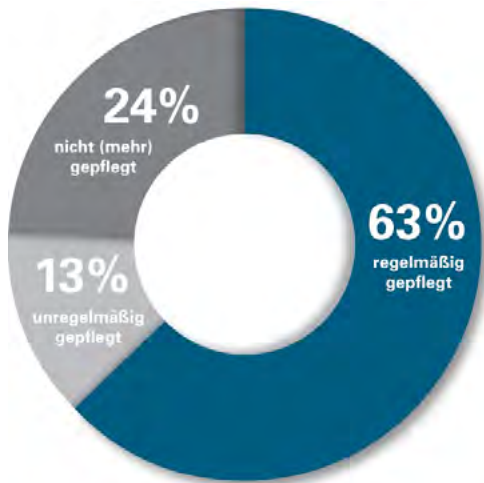
E-Mail: [service@avw-gruppe.de](mailto:service@avw-gruppe.de)

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



## Wie werden die Unternehmen bewertet?

Viele Wohnungsunternehmen scheuen Facebook wegen der Möglichkeit, dass negative Reaktionen das Bild beherrschen könnten. Die Untersuchung gibt Entwarnung: Mit 4,1 von 5 Sternen ist die durchschnittliche Bewertung sehr positiv.



## Haben Wohnungsunternehmen einen langen Atem?

Eine Grundlage für den erfolgreichen Einsatz von Facebook im Marketing ist die regelmäßige Pflege der Seite – also mit mindestens einem Post pro Monat (wobei wöchentliche Posts das Ziel sein sollten). Hier zeigt sich: Immerhin knapp zwei Drittel der Wohnungsunternehmen halten ihre Fans regelmäßig auf dem Laufenden. Bei einem Drittel der Unternehmen mit Facebook-Präsenz fehlt im Arbeitsalltag offensichtlich die Zeit zur Pflege des Accounts – bei manchem hapert es womöglich auch an Ideen oder der Motivation.



## Was sind die Erfolgskriterien?

Aus der qualitativen Untersuchung der Seiten kristallisierten sich einige Merkmale heraus, die offensichtlich zum Gelingen beitragen:

Viele Wohnungsunternehmen zeigen anschaulich, wie man diese Elemente zielführend einsetzt: Auffällig erfolgreich ist beispielsweise die GSW Sigmaringen mit hochwertigen Fotos und einem runden Themenmix. Die Wohnbau Prenzlau präsentiert ihren Fans mit „Stadtgespräch TV“ sogar eine eigene Sendung auf Facebook. Und die MWG Wohnungsgenossenschaft aus Magdeburg punktet mit eigenen Comics. Die Beispiele zeigen, dass viele Wege zum Ziel führen können – vorausgesetzt, sie werden gegangen.

## Fazit

Immer mehr Wohnungsunternehmen nutzen Facebook – allerdings sind deutlich weniger auf Facebook aktiv als Unternehmen aus anderen Branchen. Mit durchschnittlich über 700 Fans sind die Wohnungsunternehmen auf Facebook durchaus erfolgreich. Und das, obwohl etwa ein Drittel durch allzu seltene Updates Potenzial liegen lässt. Die untersuchten Auftritte zeigen zudem, dass die Wohnungsunternehmen sehr geschätzt werden: Die durchschnittlich 4,1 von 5 Sternen sind dafür ein starkes Indiz.

### Alice Wentland

Alice Wentland ist Social-Media- und Content-Managerin bei stolp+friends. Die Marketinggesellschaft aus Osnabrück unterstützt Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland unter anderem bei der Konzeption und Pflege ihrer Facebook-Präsenzen.

Energie / Umwelt

# TLG Immobilien AG stellt auf Ökostrom und CO<sub>2</sub>-neutrales Gas um und kauft nur noch aus einer Hand – so wird über 20% gespart

Die TLG Immobilien AG organisiert den Bezug von Strom und Gas seit dem Jahresbeginn 2017 neu. Das Unternehmen ersetzt sukzessive alle regionalen und verwaltungsintensiven Lieferverträge zugunsten eines Gesamtvertrages mit der Stadtwerke MüllheimStaufen GmbH. In diesem Zuge wird der Bezug ebenfalls auf Stromgewinnung aus regenerativen Energieträgern und CO<sub>2</sub>-neutrales Erdgas aus umweltschonenden Produktionsverfahren umgestellt.



Berlin: Häuserzeile Alexanderstraße Foto: TLG Immobilien

Der neue Vertrag hat eine Laufzeit von 5 Jahren. Durch die Neugestaltung des Energiebezugs reduzieren sich die umlegbaren Energiekosten für die Mieter im Durchschnitt über alle Objekte sowie für die durch die TLG Immobilien AG eigengenutzten Flächen künftig um mehr als 20 %. Darüber hinaus reduziert sich der organisatorische Aufwand für die Vertragsverwaltung für das Unternehmen deutlich.

Jährlich bestehen für die im Rahmen dieses Vertrages erfassten Immobilien der TLG Immobilien AG ein Strombedarf von rd. 13 GWh für die Allgemein-, Leerstands- und Verwaltungsflächen sowie ein Gasbedarf von rd. 9,6 GWh. Dies entspricht einem Energiebedarf, der in etwa mit dem von 5.580 3-Personen-Haushalten und demnach einer Kleinstadt vergleichbar ist. Durch die Umstellung reduziert die TLG Immobilien AG das CO<sub>2</sub>-Aufkommen künftig um rd. 9.500 t pro Jahr.

Mit dieser Maßnahme wird ein weiterer Schritt im Sinne der nachhaltigen Unternehmensführung vollzogen, die im November letzten Jahres im Rahmen des ersten Nachhaltigkeitsberichtes detailliert vorgestellt wurde.

**Christoph Wilhelm**

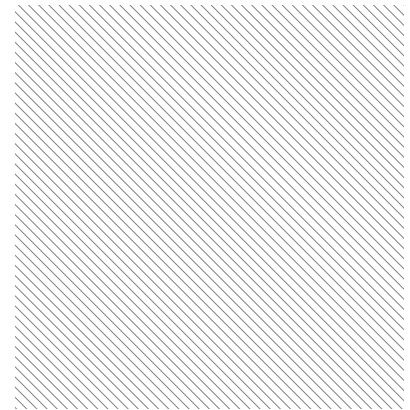


Hier per **KLICK** zum Nachhaltigkeitsbericht der TLG

Energie / Umwelt

## Wieviel Öko steckt in einem Öko-Strom-Anbieter?

Heute werden fast 60 Prozent aller Stromtarife als Ökostrom betitelt. Das sind je nach Region bis zu rund 300 Angebote. 70 Prozent von ihnen tragen ein Gütesiegel. Allerdings ist das nur in 12 Prozent der Fälle ein von Experten empfohlenes Öko-Gütesiegel wie zum Beispiel Grüner Strom Label oder ok power.\*



Diese beiden Siegel stellen die strengsten Kriterien an Ökostromprodukte. Doch das alleine sagt zu wenig darüber aus, wie glaubwürdig das Angebot ist. Ein einzelner grüner Tarif kann für ein Unternehmen schnell zum Feigenblatt werden. Deshalb raten Nachhaltigkeits-/CSR-Experten unbedingt den Energieversorger dahinter anzuschauen. CSR muss die ganze Geschäftsstrategie prägen und darf nicht als einzelne Maßnahme oder Marketingaktion gesehen werden. Ökostromtests wie zuletzt vom Magazin ÖkoTest oder von der Umweltschutzorganisation Robin Wood berücksichtigen daher inzwischen Kriterien, die neben dem Produkt vor allem den Energieversorger betreffen.

### Ab 2017 müssen Unternehmen mehr Transparenz zeigen

In diesem Jahr müssen kapitalmarktorientierte Unternehmen nach einer EU-Richtlinie (Richtlinie 2014/95/EU) einen Nachhaltigkeits- oder CSR-Bericht veröffentlichen. CSR-Expertin Bettina Stoll\* von der Hochschule Fulda sieht in der Richtlinie eine Chance für mehr „echte“ Transparenz: „Eine offene Kommunikation zu den ‚nicht-finanziellen‘, also den sozialen und ökologischen Aktivitäten und Auswirkungen des unternehmerischen Handelns ist damit keine freiwillige Sache mehr, sondern Pflicht.“ Unternehmen können sich künftig nicht mehr so leicht hinter einzelnen Engagements verstecken, indem sie nur diese kommunizieren. Sie müssten vielmehr zeigen, wie sie ein verantwortungsvolles Handeln im gesamten Unternehmen umsetzen. Allerdings trifft diese neue CSR-Richtlinie nur auf Unternehmen mit mindestens 500 Mitarbeitern zu. Damit müssen viele Stromanbieter nach wie vor keinen eigenen CSR-Bericht erstellen, weil sie als Tochterunternehmen mit ihren Strommarken in den CSR-Bericht des Mutterkonzerns integriert werden. So stehen beispielsweise hinter den Stromanbietern Yello, eprimo und E wie Einfach die Konzerne EnBW, RWE und E.ON.



## Vorbild soziale Unternehmen

„Soziale Unternehmen sind die Vorbilder für ein verantwortungsvolles Wirtschaften“, beschreibt Karin Kreutzer, Professorin für Social Business an der EBS Business School in Oestrich Winkel, ihre Rolle in der Wirtschaft. Sie definierten sich über ihre gesellschaftliche Mission und haben nicht die Gewinnmaximierung als Ziel wie es bei klassischen Wirtschaftsunternehmen der Fall ist. Das prägte ihr ganzes Handeln und mache ihr Engagement und Angebot besonders glaubwürdig. „Es ist ein Engagement, das von Herzen kommt.“ Karin Kreutzer spricht von beseelten Unternehmern, die dafür brennen zu zeigen, dass ein verantwortungsvolles Wirtschaften möglich ist und dazu bereit sind, neue Wege zu gehen und sich vom „Establishment“ nicht abbringen lassen. Das gemeinsame ökologische oder soziale Ziel schweißt Mitarbeiter und Kunden stärker zusammen, als es extrinsische Incentivierungsmaßnahmen leisten könnten. „Das macht soziale Unternehmen so verlässlich und widerstandsfähig, auch in turbulenten Zeiten.“

In Deutschland haben soziale Unternehmen keine eigene Rechtsform. Aber man erkennt sie unter anderem daran, dass sie ihre Gewinne reinvestieren, anstatt sie an Anteilseigner auszuschütten. Im Mittelpunkt ihrer Kommunikation und ihres Außenauftritts steht das gesellschaftliche Ziel und der Beitrag, den sie hierzu leisten.

## Polarstern – ein Social Business im Energiemarkt

Der Ökoenergieversorger Polarstern hat als erster Energieversorger eine Gemeinwohlbilanz veröffentlicht. Darin bewerten unabhängige Dritte neben ökonomischen vor allem ökologische und soziale Faktoren des Unternehmens. Das ist den drei Polarstern-Gründern, Florian Henle, Jakob Assmann und Simon Stadler, sehr wichtig. Sie haben Polarstern 2011 mit dem Ziel gegründet, einen größtmöglichen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Seither bieten sie ausschließlich Ökostrom und Ökogas aus jeweils 100 Prozent erneuerbaren Energien an. Gerade beim Ökogas ist das im Markt eine Seltenheit.\* Auch ist das Unternehmen einer der Pioniere im Bereich der dezentralen Energieerzeugung in Mehrparteiengebäuden, Stichwort Mieterstrom. Zusätzlich investiert Polarstern für jeden Kunden in die weltweite Energiewende – unabhängig von dessen Energieverbrauch, vom Unternehmensumsatz oder von sonstigen externen Marktentwicklungen.

Anna Zipse

### Quellen und Hinweise:

- Angaben basieren auf Analysen der großen Vergleichsportale durch den Ökoenergieversorger Polarstern
- Zertifiziert werden nur Produkte aus 100 Prozent erneuerbaren Energien. Daneben müssen die Anbieter je verbrauchter Kilowattstunde in Projekte zum Ausbau der Energiewende investieren. Zudem wird bei der Zertifizierung auf die Stromquelle/ Stromherkunft geachtet.
- Die Gespräche mit Prof. Bettina Stoll und Prof. Karin Kreutzer hat Polarstern Ende 2016 geführt.
- Nur 12 Prozent aller Öko-/ Biogasangebote im Markt basieren zu 100 Prozent auf erneuerbaren Energien und nur Polarstern nutzt dabei – wie von Experten empfohlen – organische Reststoffe.

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

# Innovative, digitale Geschäftsmodelle mit Bezug zur Immobilienwirtschaft fördern – erstes sechsmonatige Accelerator-Programm gestartet

Mit dem blackprint PropTech Booster geht eine unabhängige Plattform mit deutschlandweit einmaligem Konzept an den Start: Der Accelerator bringt innovative Gründer und etablierte Unternehmen der Immobilienwirtschaft zusammen. Im Frankfurter TechQuartier traten sechs Start-ups nun beim Auswahltag für das erste Halbjahresprogramm gegeneinander an. Das Besondere am neuen Accelerator: „Unsere strategischen Partner, allesamt führende Unternehmen in der Immobilienbranche, unterstützen und fördern über den blackprint Booster gemeinsam junge digitale Unternehmen mit Kapital, Expertise und Marktzugang“, sagt Alexander Ubach-Utermöhl, einer der Initiatoren und Geschäftsführer des Accelerators. „Spannend ist dabei vor allem, dass sich die Start-ups und die Gründungspartner in geschütztem Rahmen kennenlernen und austauschen können.“



von links nach rechts Fabian Lenz, Joachim Goldbeck und Dr. Manfred Alfien. Foto: Angelika Stehle / blackprint Booster GmbH.

Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender der Vonovia SE, sieht im Accelerator-Programm deshalb eine gute Möglichkeit, neue Geschäftsideen zu entwickeln: „Wir möchten den digitalen Wandel in der Immobilienwirtschaft mitgestalten. Wir sehen in der Digitalisierung einen Wettbewerbsvorteil für unser Unternehmen und Vorteile für unsere Kunden – die so beispielsweise schneller und einfacher an ihre Traumwohnung kommen und von neuen Serviceleistungen profitieren.“

Der Immobiliensektor ist zum Teil nach wie vor analog aufgestellt. Mit ihren innovativen digitalen Geschäftsmodellen möchten PropTech-Unternehmen die Branche noch effizienter gestalten, die Transparenz von Prozessen erhöhen und neue Geschäftsmodelle schaffen. Der blackprint Booster soll

ihnen dabei helfen. Initiiert von der auf PropTechs spezialisierten Beteiligungsgesellschaft blackprintpartners und Marc Stilke, ehemaliger CEO von Immobilien Scout, soll der erste deutsche Hub für Start-ups mit Fokus auf der Immobilienwirtschaft diese künftig gezielt mit Branchengrößen zusammenbringen – unter Beteiligung strategischer Programmpartner wie Aareon AG, Commerz Real AG, Goldbeck Gruppe, NAI Apollo Group, Obotritia Capital KGaA und Vonovia SE, die den Accelerator finanzieren sowie CMS Hasche Sigle, die ihn durch ihre Beratungsexpertise unterstützen.

Aus einer Vielzahl internationaler Bewerberteams schafften es sechs, darunter fünf aus Deutschland und eines aus Estland, zum ersten Auswahltag. Davon wählte die Jury, der neben Alexander Ubach-Utermöhl, Robin Brohl und Marc Stilke vom blackprint Booster auch der Vonovia SE-Vorstandsvorsitzende Rolf Buch sowie der Venture-Capital-Spezialist und Speedinvest-CEO Daniel Keiper-Knorr angehörten, zwei Start-up-Teams unmittelbar nach den Präsentationen für das Accelerator-Programm aus. Zwei weitere Teams könnten es im Nachhinein ebenfalls noch in die Auswahl schaffen. Dafür müssen allerdings abschließend noch einige zusätzliche Fragen geklärt werden.

## Zielgerichtetes Coaching und Mentoring

Im Februar geht es dann los: Dann ziehen die teilnehmenden Teams in das neue Frankfurter TechQuartier ein und werden dort sechs Monate lang intensiv betreut und gefördert. Den Gründern winken nicht nur je 50.000 Euro Beteiligungskapital, denn das Accelerator-Team organisiert und führt mit weiteren Partnern auch zielgerichtete Mentorings und Coachings durch. Zudem strukturiert und moderiert der blackprint Booster Pilotprojekte mit den namhaften strategischen Partnern. Die Gründer erhalten so die Möglichkeit, sich ein breites Netzwerk in der Branche aufzubauen und profitieren beim Aufbau ihres Unternehmens gleichzeitig von Beratungsangeboten zu allen relevanten Unternehmerthemen.

„Erfolgreiche PropTech-Start-ups benötigen Zugang zur Immobilienbranche und die Fähigkeit, die Vielschichtigkeit von Immobilien in ihrem Geschäftsmodell abzubilden. Über die Pilotprojekte mit den Partnern aus der Branche ermöglicht der blackprint Booster beides“, erklärt Mit-Initiator Marc Stilke. Der Booster biete den Start-ups und der Immobilienindustrie eine gemeinsame Plattform – „dadurch leisten wir einen Beitrag zur digitalen Transformation der Branche“. Derzeit sind über einen Zeitraum von zwei Jahren insgesamt drei je sechsmonatige Runden im Accelerator-Programm geplant. Dafür stellen die strategischen Partner ein Budget von 2,5 Millionen Euro zur Verfügung.

## Hochkarätige Unterstützung

Die weiteren strategischen Partner des Accelerators waren beim Auswahltag ebenfalls hochrangig vertreten. Unter ihnen befanden sich Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, Rolf Elgeti, persönlich haftender Gesellschafter der Obotritia Capital KGaA, Jan-Hendrik und Joachim Goldbeck, Inhaber der Goldbeck Gruppe sowie Dr. Andreas Muschter, Vorstandsvorsitzender der Commerz Real AG.

**Christina Michaelis**



Führung / Kommunikation

# Würzburger Schimmelpilz-Forum 31. März & 1. April. Vorbeugen ist besser: Schimmelschäden und Methoden der Prävention

Regelmäßig lüften, richtig heizen, keine Möbel an die Außenwände... In den Wintermonaten ist das Interesse der Verbraucher an Tipps rund um die Vermeidung von Schimmel enorm. Die Zahl der Ratgeber ist groß. Doch mit diesen Handlungsempfehlungen ist es in der Regel nicht getan. Meist ist die Bausubstanz betroffen. Wärmebrücken, Neubaufeuchte, Leckagen in der Luftdichtigkeitsebene, Leitungswasserschäden, fehlerhaft geplante oder falsch ausgeführte Dampfsperren sind nur ein paar der Feuchtequellen, die der Bausubstanz schaden und - sowohl im Neubau als auch im Bestand und bei Sanierungen - zu Schimmelpilzbefall führen. Dabei sind die Ursachen für die Entstehung von Schimmelpilzbelastungen scheinbar einfach, im Detail jedoch hoch komplex und teuer in der Sanierung. Prävention ist deshalb das A und O. Die Vorsorge muss bereits in der Planungs- und Bauphase ansetzen, hier ist sich der Wissenschaftliche Beirat des Würzburger Schimmelpilz-Forums einig. Das mittlerweile 7. Fachforum vom Freitag (31. März) bis Samstag (1. April 2017), widmet sich daher Schimmelschäden und Methoden der Prävention. Neue Untersuchungsverfahren und die derzeitige Sanierungspraxis stehen im Fokus. Vorsorgemaßnahmen werden vorgestellt und auf ihre Sinnhaftigkeit geprüft.

**7.** WÜRZBURGER SCHIMMELPILZ FORUM

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

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

Jetzt anmelden und  
Frühbucherpreis sichern!  
**279 €** (inkl. USt.,  
statt 329 €)

**SCHIMMELSCHÄDEN  
UND METHODEN  
DER PRÄVENTION**

- NEUE UNTERSUCHUNGSVERFAHREN
- SANIERUNGSPRAXIS
- VORSORGE

Voranstalter  
**peridomus**  
Institut Dr. Führer

## Alles Schimmel oder was?

Dieser Frage stellt sich Dr. Gerhard Führer, ö. b. u. v. Sachverständiger für Schadstoffe in Innenräumen und Leiter des peridomus Instituts Dr. Führer. Seit rund 25 Jahren beschäftigt er sich mit Schimmel in Innenräumen und ist bundesweit gefragter Experte zu dieser Problematik.

Dr. Christoph Trautmann, Geschäftsführer der Umweltmykologie Berlin, erläutert das komplexe „Öko“-System Schimmel. Ein System, das länderübergreifend die Experten beschäftigt. Gesundheitliche Relevanz haben u. a. Schimmelpilzgifte. Über deren Nachweis, Toxizität und Verbreitung berichtet Prof. Dr. Manfred Gareis, Ordinarius der Tierärztlichen Fakultät der LMU München. Dr. Sonja Stahl, Sachverständige für Schimmelschäden informiert über den internationalen Stand der Diskussion zwischen Gesundheit und Schimmelpilzbelastungen in Innenräumen.

Das ausführliche Tagungsprogramm hier als Pdf zum Download.

## Prävention statt kostenintensiver Sanierungen

Prävention und fachgerechte Sanierungen haben höchste Priorität und müssen schnellstmöglich zum Standard werden. Doch wie schaut es mit den Sanierungen in der täglichen Praxis aus? Volker Hummel, Sachverständiger für Schimmelschäden referiert über den Status Quo. Ralf Gebauer (ö.b.u.v. Sachverständiger für Wärme- und Feuchteschutz, Abdichtungen) stellt seine neuen wissenschaftlichen Untersuchungen vor: Welche Materialien sind bei Fußbodenkonstruktionen unter dem Gesichtspunkt Schimmeltoleranz besser oder weniger gut.

In der Talkrunde „Methoden der Prävention“ sprechen Referenten und Teilnehmer über Aufklärung und Schulung, schadenstolerante Konstruktionen und Materialien sowie Feuchtmanagement in Bau- und Planungsphasen.

Das 7. Würzburger Schimmelpilz-Forum findet am 31. März und 1. April 2017 im Gesandtenbau der Residenz Würzburg statt. Das Zwei-Tagesticket kostet 329 Euro zzgl. USt. Imbiss, Getränke und Mittagessen sind inklusive. Die Frühbucher-Rate beträgt 279 Euro zzgl. USt. Am Freitag, dem 31. März findet die schon traditionelle Abendveranstaltung „Schimmel live“ statt.

Red.

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

Image-Kommunikation, Mietermagazine,  
Geschäftsberichte, Exposés, Webmagazine



stolp+friends  
Immobilienmarketing  
seit 1989

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

Führung / Kommunikation

## köln ag: Garant für preisgünstiges Wohnen in der Metropolregion – hier wohnt man ein Drittel günstiger

Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen präsentiert zum Jahresauftakt positive Zahlen zum Wohnen und zum Wohnungsbau. Um etwa ein Drittel günstiger als der Durchschnitt ist das Wohnen bei den Mitgliedsunternehmen der köln ag – der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen. Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete lag im vergangenen Jahr bei 6,12 €/m<sup>2</sup>.

„Mit unseren insgesamt knapp 200.000 Wohnungen sind wir damit nach wie vor die tragende Säule für günstiges Wohnen in Köln und Umgebung“, betont die köln ag- Vorsitzende Kathrin Möller beim gestrigen Neujahrsauftakt der Gemeinschaft. Und günstig bedeutet bei der köln ag nicht billig: Für die Anmietung einer freifinanzierten Wohnung, ob Neubau oder modernisiert, mit zeitgemäßer Ausstattung und in überwiegend guten Lagen zahlten die Mieter in 2016 im Schnitt 7,67 €/m<sup>2</sup>.

579 neue Wohnungen haben die köln ag-Mitglieder 2016 in Köln fertiggestellt und damit die guten Zahlen aus 2015 (549) noch einmal gesteigert. Im Kölner Umland waren es weitere 172 Wohnungen, die dem Wohnungsmarkt erstmals zur Verfügung gestellt worden sind. Alles in allem haben die Mitgliedsunternehmen im vergangenen Jahr 524 Millionen Euro in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung investiert. „Damit sind wir nicht nur ein wichtiger Faktor für die Versorgung mit Wohnraum, sondern auch ein Motor für die Wirtschaft in der Region“, sagt Kathrin Möller. In diesem Jahr halten die Neubauaktivitäten der Gemeinschaft unvermindert an: Allein in Köln gab es 548 Baugenehmigungen für Bauvorhaben der Marke köln ag.

Und bei einem weiteren wichtigen Thema, der Unterbringung von Flüchtlingen, hat die köln ag ebenfalls Kompetenz und Verantwortungsbewusstsein unter Beweis gestellt. 878 Wohnungen, fast doppelt so viele wie im Vorjahr, haben Mitglieder der köln ag für geflüchtete Menschen mit dauerhafter Bleibeperspektive zur Verfügung gestellt. Das bedeutete ein Zuhause für mehr als 3.500 Menschen aus dieser Zielgruppe.

„Bei der großen Dynamik auf einem Wohnungsmarkt wie dem der Metropolregion Köln und den Herausforderungen, die der Stadtgesellschaft bevorstehen, sind professionelle und engagierte Wohnungsunternehmen wie die Mitglieder der köln ag wichtige und unverzichtbare Partner für die Kommunen“, betont Kathrin Möller abschließend die Bedeutung der köln ag.

**Beatrix Kastner**

### Zur köln ag

Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen – zählen 57 Wohnungsunternehmen sowie 15 fördernde Unternehmen aus dem wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungsumfeld. Die Wohnungsunternehmen verfügen über einen Bestand von knapp 200.000 Wohnungen in der Region Köln. Allein im Kölner Stadtgebiet halten sie einen Anteil von 20 Prozent am gesamten Wohnungsbestand.

Die Gründung der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen fand im Jahre 1949 noch unter dem Dach des damaligen Gemeinnützigkeitsgesetzes statt. Mitglieder sind Wohnungsbaugenossenschaften, Wohnungsgesellschaften aus dem kommunalen, kirchlichen und industrieverbundenen Bereich sowie andere Wohnungsunternehmen.





# 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

### Frühjahrgutachten des Rates der Immobilienweisen



#### Wohnungsmärkte 2017 – frische Daten und ihre Einordnung in die relevanten Szenarien

Preisübertreibungen, Defizite bei der Mietpreisbremse, Nachfrage nach einfacheren Wohnungen, konjunkturelle Dellen und ihre Auswirkungen auf das Wanderungssaldo

Prof. Dr. Harald Simons, Mitglied des Vorstands, empirica ag

### Themenauswahl

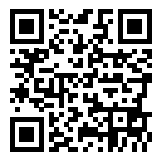
- Europa unter dem Einfluss des Brexit und Trump: Das Investitionsklima im Wahljahr 2017
- Wachsende Metropolen, steigende Preise und immer mehr Mikrowohnen
- Erfolgsgeheimnisse im Immobilienfonds-Business
- Revolutionen im Bauwesen: Kommt das Wohngebäude der Zukunft direkt aus der Fabrik?
- Smart und kognitiv: Die Digitalisierung erobert die Stadt. Wie muss sich die Wohnungswirtschaft aufstellen?

Folgen Sie uns

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

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

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



Führung / Kommunikation

# Winterdienst, Schnee- und Eisglätte – Das muss der Mieter tun!

Wenn der Winter Einzug hält, machen Schnee- und Eisglätte die Straßen, aber auch die Gehwege und Zuwege zu Wohnhäusern und Garagen unsicher. Verantwortlich für die Sicherheit auf Wegen ist bei Schnee und Eis zwar der Hauseigentümer. Laut Mietvertrag für den Winterdienst zuständig ist in der Regel jedoch der Mieter.

Die Wohnprofis erklären: Im Rahmen der Verkehrssicherung ist die Räum- und Streupflicht grundsätzlich Aufgabe der Grundstückseigentümer, um Gefahren für Fußgänger auszuschließen. Auf öffentlichen Straßen obliegt die Pflicht zum Winterdienst in der Regel den Städten und Gemeinden. Für öffentliche Gehwege wird die Räum- und Streupflicht üblicherweise durch kommunale Satzungen auf die privaten Anlieger der Straße übertragen.

In Mietverträgen ist üblicherweise geregelt, dass der Mieter die Winterdienstpflicht übernimmt. Dies ist sinnvoll, denn der Vermieter wohnt oft nicht vor Ort in der vermieteten Immobilie. Die Pflicht des Mieters zum Winterdienst kann aber genauso in einer Hausordnung geregelt werden, wenn diese Bestandteil des Mietvertrages ist. Dort sollte man also nachlesen, was bei Schnee und Eis zu tun ist.

Die Wohnprofis im GdW vertreten als größter deutscher Branchendachverband gemeinsam mit ihren Regionalverbänden die rund 3.000 professionellen und größten Vermieter Deutschlands. Sie bewirtschaften ca. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Die Wohnprofis vertreten damit rund 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland.

## In der Regel sieht die Winterdienstpflicht wie folgt aus:

- Sie gilt, sobald sich morgens der Verkehr auf den Straßen und Gehwegen gegenüber der Nacht intensiviert. Einen festen Zeitpunkt gibt es nicht. Üblicherweise beginnt die Pflicht spätestens um 7 Uhr morgens und dauert bis ca. 20 Uhr abends an. In den Ortssatzungen können Gemeinden aber andere Zeiten festlegen.
- Grundsätzlich muss Schnee gefegt und Eis beseitigt werden, wenn Gefahr für die Verkehrsteilnehmer droht. Ganz feste Regeln gibt es auch hierfür nicht, weil die Gerichte bei Unfällen immer alle Umstände des Einzelfalls in die Beurteilung mit einbeziehen. Nicht zumutbar ist aber beispielsweise, dass Bewohner den Gehweg ständig auf Glättebildung prüfen müssen.
- In der Regel ist zu räumen, sobald es aufgehört hat zu schneien. Bei Dauerschnee muss allerdings auch zwischenzeitlich immer mal wieder gefegt oder gestreut werden. Dabei muss man nicht den ganzen Weg, sondern nur einen für Fußgänger ausreichend breiten Streifen von Schnee und Eis freihalten.
- Für den Fall der Abwesenheit, z. B. wegen Urlaub, muss man dafür sorgen, dass eine Vertretung die Pflichten übernimmt.

Die Winterdienstpflicht sollte unbedingt ernst genommen werden, da man bei Unfällen für die Folgen haftet. Bei Fragen zur Winterdienstpflicht kann der Vermieter weiterhelfen.

**Katharina Burkardt**



# 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)

Führung / Kommunikation

# So finden Sie den richtigen Verwalter – hier per KLICK die neue DDIV-Checkliste zur Auswahl des Immobilienverwalters

Mehr als 9 Millionen Eigentumswohnungen gibt es in Deutschland. Viele davon dienen der Altersvorsorge vermietet oder selbstgenutzt. Auch steigt die Zahl der Baugenehmigungen weiter und zeigt damit, dass der Wunsch der Deutschen nach einer Immobilie ungebrochen ist. Neben der richtigen Auswahl der Immobilie sollte später aber auch Wert auf die Auswahl des Verwalters gelegt werden. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) bietet Wohnungseigentümern nun mit der aktualisierten Immobilienverwalter-Checkliste eine praktische Orientierungshilfe damit die eigene Immobilie keinen Wertverlust erleidet.

Viele Wohnungseigentümer unterschätzen Aufgaben und Funktion eines Immobilienverwalters und wissen zudem oft nicht, wie sie einen guten Immobilienverwalter finden und auswählen. In der Praxis kann dies verheerende Auswirkungen haben. „Es gibt immer noch zu viele Verwalter am Markt, die nicht die notwendigen Qualifikationen besitzen, um ihre treuhänderische Funktion richtig auszufüllen. Das führt nicht selten zum Wertverfall der Immobilie“, so DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler.

In den letzten Jahren stieg der Anspruch an die Tätigkeit des Immobilienverwalters permanent. Mittlerweile sind in der Praxis weit mehr als 60 Gesetze und Verordnungen rechtssicher anzuwenden, ohne Mindestanforderungen des Gesetzgebers.

„Kauf und Auswahl einer Eigentumswohnung sind im Gegensatz zur Auswahl des Verwalters vergleichsweise einfach. Immer häufiger erreichen uns mittlerweile Anfragen wie der richtige Verwalter gefunden werden kann“, so Kaßler.

Die aktualisierte Checkliste zur Auswahl des Verwalters gibt daher wertvolle Hinweise, wie Fehler bei der Betrauung des Verwalters vermieden werden können. „Damit geben wir Wohnungseigentümern Orientierung und wichtige Anhaltspunkte“, weiß DDIV-Geschäftsführer Kaßler, jedoch nicht ohne darauf hinzuweisen, dass Qualität ihren Preis hat. „Wer bei der Auswahl einzig auf den Preis schaut, muss sich nicht wundern, wenn eines Tages das böse Erwachen erfolgt“, so Kaßler.

red

## Über den DDIV:

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter ist der Berufsverband der treuhänderisch und hauptberuflich tätigen Haus- und Immobilienverwalter in Deutschland. Gemeinsam mit seinen Landesverbänden vertritt der Verband 2.200 Mitgliedsunternehmen. Diese verwalten rund 4,6 Millionen Wohnungen mit einem Wert von 536 Milliarden Euro, darunter allein 3 Millionen Eigentumswohnungen. Der DDIV tritt ein für eine nachhaltige Professionalisierung und Qualifizierung der Wohnungsverwaltung. Er setzt sich ein für einen wirksamen Verbraucherschutz, fordert einheitliche Berufszugangsregelungen und adäquate politische Rahmenbedingungen. Der Berufsverband ist ständiges Mitglied im Wohnungswirtschaftlichen Rat der Bundesregierung, im Bündnis für Bezahlbares Wohnen und Bauen und in der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland.



Die aktualisierte Verwalter-Checkliste hier als PDF per KLICK.

Führung / Kommunikation

# 400 Millionen Euro investierten sächsische Wohnungsgenossenschaften in Neubau und Modernisierung

Jahr 2016 war für die 214 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) organisierten Wohnungsgenossenschaften ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Nach vorläufigen Schätzungen wurden insgesamt fast 400 Mio. Euro in den Neubau sowie die Modernisierung investiert. „Abgesehen von den Sondereffekten nach der Wiedervereinigung wurden damit die höchsten Investitionen seit der Wiedervereinigung erreicht, welche die sächsische Wirtschaft stärken“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG.

Durch die gesteigerten energetischen Anforderungen der EnEV 2016, die wiederum die Baukosten um rund zehn Prozent verteuerten, war der Neubau gegenüber dem Rekordneubaujahr 2015 (532 Wohneinheiten) mit voraussichtlich ca. 300 bis 400 Wohneinheiten leicht rückgängig. Die fertig gestellten Neubauprojekte befinden sich im Raum Dresden sowie Leipzig, in Zwickau, aber auch im ländlichen Raum mit Wilthen und Großenhain. Dem gegenüber wurden nach ersten Hochrechnungen ca. 400 bis 600 Wohneinheiten vom Markt genommen. Hier konzentrierte sich der Abriss auf Chemnitz, Leipzig, Bautzen, Aue, Görlitz, Delitzsch, Riesa, Reichenbach, Oelsnitz, Zwickau, Borna und Neuhausen. „Für das Jahr 2017 geht der Neubau als Schwerpunkt in den drei Ballungszentren Dresden, Chemnitz und Leipzig weiter. Neu gebaut wird aber auch in Döbeln und Freital“, erläuterte Sven Winkler, Referent für Betriebswirtschaft des VSWG.

Im Juni 2016 präsentierte der VSWG zusammen mit der Sächsischen Aufbaubank – Förderbank – (SAB) und dem vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vdw Sachsen) die Ergebnisse der gemeinsam beauftragten empirica-Studie zum Thema „Schwarmverhalten in Sachsen“. Die Preseresonanz und die Rückmeldungen dazu waren groß. „Wir waren froh über das breite Medienecho und die darauf aufbauenden nachfolgenden Presseartikel. Für den Schwerpunkt der ‚Versteckten Perlen‘ bereiten wir für den 5. April 2017 einen sogenannten Thementag vor, um mit den Oberbürgermeistern, Landräten und Kommunalpolitikern ins Gespräch zu kommen. Denn entscheidend ist, dass wir die Ergebnisse der empirica-Studie als Anlass nehmen, um die Zukunft mitzugestalten“, unterstrich der VSWG-Vorstand.

Zur Beantwortung der Frage „Was ist bezahlbares Wohnen?“ untersuchte der VSWG in 2016 achtzehn unterschiedliche Fallgruppen, um ausgehend vom Haushaltseinkommen die individuelle, maximal finanzierbare Miete ermitteln zu können. Das Ergebnis zeigte, dass für einen Großteil der Bevölkerung eine Nettokaltmiete von 6,50 EUR/m<sup>2</sup> die absolute Obergrenze darstellt. Diese Schwelle bietet unter Anwendung von Zuschüssen noch die Möglichkeit, umfassende Modernisierungen voranzubringen und bietet gleichzeitig einem großen Teil der Bevölkerung in Sachsen den Zugang zu bedarfsgerechten Wohnungen. Für Neubauvorhaben sollte der Wert von 8,50 EUR/m<sup>2</sup> als „bezahlbar“ angesehen werden, auch wenn zu diesem Niveau nur eine vergleichsweise kleine Gruppe in der Lage ist, einen Neubau zu beziehen. „Nach ersten Schätzungen beläuft sich die durchschnittliche Nutzungsgebühr (Kaltmiete) bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften in 2016 zwischen 4,72 EUR/m<sup>2</sup> und 4,80 EUR/m<sup>2</sup>“, so Sven Winkler.

Das Konzept des Sozialen Kümmerer wurde erstmalig von der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG und der SFZ Förderzentrum GmbH unter der Stellenbezeichnung „Sozialer Hausmeister“ 2015 ins Leben gerufen. Mit Unterstützung durch das Sächsische Ministerium für Soziales und Verbraucherschutz wurde in 2016 eine Pilotförderung im Rahmen der Richtlinie Förderung der Sozialen Arbeit gewährt, um weitere „Soziale Kümmerer“ in verschiedenen Wohnungsgenossenschaften zu etablieren. So wurden vom 01.06. bis 31.12.2016 neun „Soziale Kümmerer“ in sechs sächsischen Wohnungsgenossenschaften in den Städten Chemnitz, Dresden, Döbeln, Schneeberg, Werdau und Zwickau mit insgesamt 135.000 Euro gefördert. Der „Soziale Kümmerer“ stellt eine niedrighschwellige Vertrauensperson dar, die den Bewohnern als Ansprechpartner zur Verfügung steht und bei Bedarf Hilfe- und Handlungsketten initiiert. Nach ersten Informationen wird diese Förderung auch 2017 fortgesetzt.

Wir sind Kulturerbe! Das Internationale Komitee für die Erhaltung des Immateriellen Kulturerbes der UNESCO gab am 30. November 2016 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. Unsere neue Wort-Bildmarke ‚Wir sind Kulturerbe‘, die wir als Prädikatsiegel sehen, wurde durch die Nominierung der UNESCO noch verstärkt“, betonte Dr. Axel Viehweger, Vorstandsvorsitzender der Deutschen Hermann-Schulze-Delitzsch-Gesellschaft und Vorstand des VSWG.

Das Jahr 2016 war bereits das vierte Jahr, in dem sich der VSWG für die Frauengenossenschaft ACAMS in El Salvador stark machte. Nach einem Jahr Sammeln konnte der Verband dank der zahlreichen Spenden im Dezember einen Spendenscheck in Höhe von 47.000 Euro an den DESWOS-Generalsekretär Gerhard Müller übergeben und zeigte, dass Selbsthilfe nach dem genossenschaftlichen Grundsatz auch gelebt wird.

Die Themenschwerpunkte in 2017 sind aufgrund der demografischen Entwicklungen die Stadtentwicklung und Stadt-/Umland-Beziehung, die Digitalisierung in der Wohnung, aber auch in der Wohnungsgenossenschaft selbst, die Modernisierung der Bestände und altersgerechte Anpassung des Wohnraumes sowie der (Mieter)Strom.

Die 214 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.

**Vivian Jakob**



Führung / Kommunikation

# Wenn Immobilien bezogen oder verlassen werden: Abnahme, Übergabe und Kautions – acht Urteile, die Unstimmigkeiten klären

Irgendwann gibt es immer ein erstes und ein letztes Mal. Wer eine neue Wohnung oder ein neues Haus bezieht, egal ob als Eigentümer oder als Mieter, der muss zunächst eine Übergabe bzw. eine Abnahme hinter sich bringen. Und wenn er wieder auszieht (verkauft), dann folgt die gleiche Prozedur in die andere Richtung.



Diese rechtlichen Nahtstellen werden von vielen Bürgern als Belastung empfunden, weil man sich trefflich über viele Fragen des Zustands der Immobilie und die Übergabeformalitäten streiten kann. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für seine Extra-Ausgabe acht zum Thema passende Gerichtsurteile gesammelt. Wer eine Immobilie als Käufer übernimmt, der sollte sich mit der Mängelrüge nicht unnötig viel Zeit lassen. Ein Paar hatte eine Doppelhaushälfte erworben und während der Abnahme festgestellt, dass nicht – wie vereinbart – alle Fenster mit Rollläden versehen waren, sondern nur die im Erdgeschoss. Erst fünf Monate nach diesem Abnahmetermin rügten die Käufer den Mangel

Aktenzeichen 1 U 125/14

und forderten Kostenersatz für den nachträglichen Einbau. Das Oberlandesgericht Schleswig-Holstein betrachtete das als zu spät und erkannte dem Paar nur den Ersatz eventueller Mangelfolgeschäden zu. Solch ein Ersatz wäre in Frage gekommen, wenn etwaige Mieter ihre Zahlungen wegen der fehlenden Rollläden gekürzt hätten.

Juristen verwenden gelegentlich den Begriff der konkludenten Abnahme einer Immobilie. Davon spricht man, wenn ein Käufer zwar nicht förmlich die Abnahme erklärt hat, dies aber durch sein Verhalten tut. Eine Eigentümergemeinschaft hatte Mitte der 90er Jahre ein Objekt übernommen und bezogen, ohne dass es zur vereinbarten Abnahme gekommen wäre. Acht Jahre später machte die WEG diverse Mängelbeseitigungsansprüche geltend. Das Oberlandesgericht Bamberg akzeptierte das nicht. Durch Bezug, Nutzung und Bezahlung sei es zur konkludenten Abnahme gekommen. Die Gewährleistungsfrist sei mithin abgelaufen.

Aktenzeichen 8 U 23/15

Es mag für Vermieter unangenehm sein, aber gegebenenfalls müssen sie eine Wohnung auch an einem Sonntag übergeben, wenn das Mietverhältnis ab diesem Tag datiert. Ein Mieter hatte den Vertrag platzen lassen, weil der Eigentümer den für ihn sehr wichtigen Übergabetermin nicht möglich gemacht habe. Das Landgericht Berlin gab ihm Recht. Mieter seien oft darauf angewiesen, exakt zum Monatsersten einzuziehen, weil der alte Vertrag zum Ende des vorherigen Monats ende.

Aktenzeichen 65 S 219/10

Auch nach langen Mietverhältnissen gehen Eigentümer und Mieter nicht immer im Frieden auseinander. Über 30 Jahre hinweg hatten beide im selben Zweifamilienhaus gewohnt, sich dann aber zerstritten. Der Mieter räumte die Wohnung und klingelte bei der Eigentümerin, um die Schlüssel zu übergeben. Diese verweigerte die Annahme, weswegen er die Schlüssel kurzerhand in den Briefkasten warf. Kam dieses Vorgehen einer Rückgabe gleich? Das war im Zusammenhang mit Verjährungsfristen wichtig. Der Bundesgerichtshof sah es nicht so. Es habe sich bei dem Einwurf um ein einseitiges Angebot der Rückgabe von Seiten des Mieters gehandelt, auf das der Vermieter in dieser Form nicht eingehen müsse.

Aktenzeichen VIII ZR 8/11

Immer wieder kommt es nach Beendigung eines Mietverhältnisses zum Streit um die Rückzahlung der Kaution. Besonders verzwickelt scheint die Lage, wenn zwischenzeitlich der Eigentümer gewechselt hat. Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass unter Umständen auch der frühere Vermieter zahlen muss – zumindest dann, wenn von dem neuen Vermieter die Kaution nicht zu erlangen ist. Solch ein Fall könnte eintreten, wenn dieser von Zwangsverwaltung und Kontopfändung betroffen ist.

Aktenzeichen VIII ZR 143/12

Grundsätzlich sollte man sich nicht übertrieben viel Zeit lassen, ehe man nach dem Auszug seine Kaution einfordert. Ein Mieter wartete damit vier Jahre – und musste erleben, dass der Eigentümer den Anspruch als verjährt bezeichnete. Das Amtsgericht Remscheid schloss sich dieser Meinung an. Es gelte eine dreijährige Verjährungsfrist, hieß es im Urteil. Und die sei hier in jedem Falle überschritten worden, auch wenn zusätzlich eine zwei- bis sechsmonatige Prüfungs- und Überlegungsfrist einberechnet werde.

Aktenzeichen 7 C 71/13

Manchmal kann eine Immobilie nicht übergeben bzw. bezogen werden, weil der Bauträger die Arbeiten nicht zum vereinbarten Termin abschließen konnte. Der Bundesgerichtshof musste in letzter Instanz entscheiden, wie mit einer zweijährigen Verspätung umzugehen sei. Die Erwerber sollten in eine 136 Quadratmeter große Wohnung umziehen, mussten aber wegen der Verzögerungen in ihrer bisherigen, 72 Quadratmeter großen Wohnung ausharren. Der BGH entschied, dass der säumige Bauträger über die laufende Miete der alten Wohnung hinaus auch noch eine Entschädigung für die entgangene Nutzung der neuen, großzügigeren Wohnung zahlen müsse.

Aktenzeichen VII ZR 172/13

Manchmal vererben sich Mietverträge von den Eltern auf die Kinder. Der Beginn des Vertragsverhältnisses rückt in immer weitere Ferne – und damit auch die Erinnerungen daran. Deswegen stritten nach über 50 Jahren Mietzeit die Parteien darum, ob die Wohnung ursprünglich renoviert oder nicht renoviert bezogen worden sei. Der Eigentümer beharrte auf einer Sanierungsklausel im Vertrag. Das Landgericht Berlin wies in einem Urteil darauf hin, dass es hier am Mieter liege, nachzuweisen, dass die Wohnung beim Einzug unsaniert gewesen sei.

Aktenzeichen 63 S 114/14

**Dr. Ivonn Kappel**



## 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

# Rechnungen anmahnen – aber richtig!

## Das A und O bei Mahnungen

Es gibt wohl kaum einen Unternehmer, der die Probleme mit Kunden, die ihre Rechnungen zu spät oder gar nicht begleichen, nicht kennt. Ob Groß- oder Kleinunternehmer, es betrifft alle gleichermaßen. Doch bei einigen von ihnen kann ein solches Kundenverhalten sogar die Liquidität des Unternehmens gefährden. „Dazu sollte und darf es erst gar nicht kommen“, lautet der Appell von Bernd Drumann, Geschäftsführer der Bremer Inkasso GmbH. „Als Unternehmer hat man es auch ein Stück weit selbst in der Hand, das Zahlungsverhalten der Kunden zu lenken. Und zumindest diese Möglichkeiten sollte man kennen und zu nutzen wissen“, rät Drumann eindringlich. Im Folgenden gibt Bernd Drumann Tipps in Bezug auf richtiges Mahnen und beantwortet die häufigsten Fragen zum Thema: Denkweise ändern



Foto: © Stephanie Hofschlaeger / [www.pixelio.de](http://www.pixelio.de)

„Eine der oben erwähnten Möglichkeit kann schon sein, die eigene Sichtweise gegenüber Mahnungen zu ändern. Nach meiner Erfahrung tun sich noch viel zu viele Unternehmer schwer damit, die säumigen Kunden konsequent zu mahnen, aus Angst, diese für immer zu verschrecken. Doch die Erfahrung zeigt auch, dass das Gegenteil der Fall ist: Ein konsequentes Mahnwesen wird zumeist als Zeichen für ein gutes Firmenmanagement gewertet und somit eher positiv wahrgenommen. Wenn also bereits eine Lieferung oder Leistung erbracht wurde“, so Drumann weiter, „für die es eine fällige offene Rechnung gibt, ist ein freundliches aber konsequentes Mahnwesen unabdingbar. Auch wenn es keine besonderen Formvorschriften für eine Mahnung gibt, gilt es, unnötige Formulierungsfehler zu vermeiden. Sie alleine können schon finanzielle Nachteile nach sich ziehen.“

### Zahlungserinnerung oder Mahnung? Welche Bezeichnung ist richtig?

„Die beiden Begriffe bezeichnen in der Regel ein und dasselbe: eine Aufforderung von Seiten des Gläubigers an seinen Schuldner, die fällige offene Rechnung zu begleichen. Solch eine Aufforderung sollte möglichst schriftlich erfolgen und respektvoll, aber eindeutig formuliert sein. Wie man sie nun nennt, ob Zahlungserinnerung oder Mahnung, ist egal. Es ist aber ganz wichtig, dann bei nur einem Begriff zu bleiben, denn eine Benutzung beider Bezeichnungen nebeneinander kann (vor allem im Wiederholungsfall) dazu führen, dass der Schuldner die ‚Zahlungserinnerung‘ ausnahmsweise nicht als ggf. verzugsauslösende ‚Mahnung‘ begreifen muss. Welchen Begriff man letztendlich wählt (im nachfolgenden Text wird nur der Begriff ‚Mahnung‘ benutzt), die Aufforderung zur Zahlung sollte auf jeden Fall deutlich als solche zu erkennen sein (z. B. 1. Mahnung, 2. Mahnung, 3. Mahnung).“

## Wann ist eine Mahnung möglich?

„Eine Mahnung vor Fälligkeit einer Rechnung ist unwirksam! Gibt man eine solche Forderung an einen Rechtsanwalt oder an ein Inkassounternehmen ab, sind deren Kosten vom Schuldner nicht zu ersetzen, da der Schuldner trotz Mahnung nicht in Zahlungsverzug war. Gemahnt werden kann also erst dann, wenn die Rechnung zur Zahlung fällig ist. Im Idealfall enthält der Vertrag, auf dem die Forderung beruht, eine Regelung zur Fälligkeit, die z. B. in den eigenen AGB (Allgemeinen Geschäftsbedingungen) festgehalten ist. Ansonsten tritt die Fälligkeit im gesetzlichen Normalfall sofort mit dem Vertragsabschluss ein. Im Geschäftsalltag ist es allerdings jedenfalls bei größeren Geschäften ganz üblich, dem Kunden ein Zahlungsziel einzuräumen – oft auch erst gerechnet ab Lieferdatum oder Leistung bzw. Rechnungsstellung. Damit wird ggf. die Fälligkeit hinausgeschoben.“

## Muss man mahnen?

„Es kann durchaus passieren, dass im Geschäftsalltag eine Rechnung einmal übersehen wird. Aber egal, aus welchen Gründen eine Rechnung nicht beglichen wird – allein aus kaufmännischen Gesichtspunkten sollte der Kunde alsbald freundlich, aber bestimmt auf sein Versäumnis hingewiesen werden. D. h., es sollte ihm eine unmissverständliche Mahnung zugehen.“

Und auch aus rechtlichen Gesichtspunkten kann eine Mahnung erforderlich sein. Sie muss oft erfolgen, damit der Schuldner überhaupt in Verzug kommt und den Verzugsschaden (u.a. Kosten eines Inkassounternehmens oder Rechtsanwalts) ersetzen sowie Verzugszinsen zahlen muss. Verzug tritt allerdings auch ohne Mahnung dann ein, wenn das Gesetz oder der Vertrag die Fälligkeit regeln oder wenn bei Entgeltforderungen 30 Tage ab Fälligkeit und Zugang einer Rechnung verstrichen sind. Bei Verbrauchern gilt Letzteres aber nur dann, wenn in der Rechnung darauf ausdrücklich hingewiesen wurde.“

## Muss man bei einer Mahnung eine bestimmte Form wahren?

„Klare Antwort: Nein! Eine Mahnung kann schriftlich oder auch mündlich erfolgen. Beweisen lässt sich im Zweifelsfall aber wohl eher eine schriftlich ergangene Mahnung. Daher ist diese der mündlichen vorzuziehen und auch eindeutig als solche zu kennzeichnen. Formulierungen wie ‚Lieber XY, vergessen Sie nicht, dass noch eine Rechnung offen ist,‘ lesen sich vermeintlich netter, sind im Zweifel aber nicht ausreichend. Aus der Mahnung muss ganz eindeutig der Wille hervorgehen, dass man sein Geld möchte.“

## Wie viel ‚Mahnung‘ muss sein?

„Kaufmännisch üblich sind zwei bis drei schriftliche Mahnungen im Abstand von 7 bis 10 Tagen. Soll die Ernsthaftigkeit der Zahlungsaufforderung nicht ‚verwässert‘ werden, sollte man nicht mehr als drei Mahnungen verschicken. Mit jeder weiteren würde man die eigene Glaubwürdigkeit untergraben.“



Wir bringen gute Zahlen zum

# Glänzen.

Geschäftsberichte, Nachhaltigkeitsberichte,  
Pressearbeit

stolp+friends  
Immobilienmarketing  
seit 1989

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



## Was gehört in eine Mahnung?

„Jede Mahnung sollte deutlich als solche zu erkennen sein, also z.B. mit ‚1. Mahnung‘ überschrieben sein. Jede Mahnung sollte das Datum und den Betrag der ursprünglichen Rechnung beinhalten und darüber hinaus auch die dazu gehörige Rechnungsnummer (ggf. Lieferscheinnummer). In manchen Fällen kann es sogar ratsam sein, die erbrachte Leistung noch einmal genau zu benennen oder auch eine Rechnungskopie beizufügen. Jede Mahnung sollte die Forderung deutlich darstellen und die Zahlung unmissverständlich verlangen. Man sollte sie in freundlichem, respektvollem Ton verfassen, auch wenn insbesondere die 2. und 3. Mahnung keinen Zweifel an der Ernsthaftigkeit der Zahlungsaufforderung aufkommen lassen sollten. Spätestens die 3. Mahnung sollte eine Frist enthalten „bis zum .... bei uns eingehend“ und die Ankündigung, dass die Rechnung nach Fristablauf an ein Inkassounternehmen oder an einen Anwalt abgegeben wird. Der Kunde sollte darüber informiert werden, dass er die Kosten, die er verursacht, ebenfalls zu zahlen hat (Verzugsschaden). Sollte ein Kunde bereits in Zahlungsverzug (z. B. durch Zugang der 1. Mahnung) sein, können (in diesem Fall ab der 2. Mahnung) Mahnkosten berechnet werden. Von vielen Gerichten werden ohne Nachweis Pauschalen zwischen 1,00 € und 5,00 € pro Mahnschreiben akzeptiert. Ebenso können Verzugszinsen verlangt werden. Handelt es sich bei dem Schuldner um einen Verbraucher, so liegt der Verzugszins fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz von -0,88 %, mithin bei 4,12 % (Stand 01.01.2017). Bei Geschäften zwischen Unternehmern wird ein Verzugszins von neun Prozentpunkten über dem Basiszins in Ansatz gebracht, mithin 8,12 % (Stand 01.01.2017). In der dritten, noch besser ‚letzte(n) Mahnung‘ können etwa auch ‚weitere (rechtliche) Schritte‘ angekündigt werden, um dem Schuldner den Ernst der Lage noch deutlicher vor Augen zu führen.

Sollten die Mahnungen per Telefon oder persönlich erfolgen, ist dringend anzuraten, immer ein Gesprächsprotokoll zu führen. Dieses sollte man dem Schuldner mit dem Hinweis zukommen lassen, er möge durch seine Unterschrift und Rücksendung des Protokolls das Besprochene (s.o.) bestätigen. Andernfalls lassen sich die ‚Mahn‘- Gespräche nur schwer beweisen. Für mündliche Mahnungen gilt alles bereits Genannte, auch die freundliche Bestimmtheit und begrenzte Anzahl. Andernfalls läuft man Gefahr, dass die mahnende Wirkung verpufft. Leere Drohungen veranlassen keinen Schuldner zur Zahlung! ‚Angedrohte‘ Schritte sollten daher unbedingt zeitnah in die Tat umgesetzt werden.“

## Was tun, wenn Mahnen keinen Erfolg hat?

„... dann bleibt einem Gläubiger noch der Versuch, mit Hilfe eines Anwalts oder eines Inkassounternehmens eine außergerichtliche Einigung herbeizuführen. Häufig lässt sich ein Gerichtsverfahren mit professioneller Hilfe durch einen Anwalt oder ein Inkassounternehmen vermeiden und die Kosten dieser Hilfe zählen in der Regel zum Verzugsschaden, so dass sie vom Schuldner zu tragen sind. Wenn die Forderungen jedoch auch durch solche Rechtsdienstleister nicht außergerichtlich realisiert werden konnten, bleibt nur noch der Gang vor Gericht. Und spätestens jetzt tut man gut daran, sich professionelle Hilfe bei einem Rechtsanwalt oder Inkassounternehmen zu holen. In der Regel hat der Schuldner dann auch diese Kosten zu tragen.

Die stete ‚Ermahnung der eigenen Person zu Sorgfalt, Eindeutigkeit, Ehrlichkeit und konsequentem Handeln bei allen Geschäftsbelangen ist eine Grundvoraussetzung für jeden Unternehmer bzw. eine der anfangs erwähnten Möglichkeiten, die jeder Unternehmer für sich nutzen kann.“

**Eva-K. Möller**

Führung / Kommunikation

## André Hammer erhält MIT-Award 2016 für seine Masterarbeit zum „Lebenszyklus einer Immobilie“

Im Rahmen des Mainzer Immobilientages 2017 (MIT) am 11. November 2016 erhielt André Hammer für seine Masterarbeit „Der Lebenszyklus einer Immobilie – Simulation eines systemtheoretischen Modells und Ableitung eines Planspiels“ den MIT-Award 2016. Die Arbeit wurde von Prof. Dr. Buchmann und Prof. Dr. Bogenstätter betreut.

### Worum geht es?



André Hammer (rechts) Preisträger des MIT-Awards 2016. Gerd Warda von der Initiative Schadenprävention überreichte den Preis während der Mainzer Immobilientages 2016. Foto: Hochschule Mainz

Immobilien – ob Unterkunft, Arbeitsstätte, Investitionsobjekt oder das Produkt architektonischer Selbstverwirklichung, sollen vielen unterschiedlichen Interessen und Bedürfnissen gerecht werden. In Abhängigkeit der Sichtweise des Betrachters resultiert daraus ein hohes Konfliktpotential im Hinblick auf die Ausrichtung grundlegender Gebäudeeigenschaften (Funktionalität, Effizienz, Ästhetik, Kosten). Da diese Attribute maßgeblich in der Immobilienentwicklungsphase definiert werden und diese wiederum stark durch zeitpunktbezogene und dadurch kurzsichtige Entscheidungen beeinflusst wird (Budget, Termindruck), ergeben sich daraus nachteilige Auswirkung auf den Lebenszyklus von Immobilien. Die Bedeutung weitsichtiger Ansätze im Sinne einer nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung, scheint aufgrund des Zeithorizontes nicht präsent zu sein.

### Die Aufgabe

Die LZ einer Immobilie soll mitsamt den relevanten Einflussfaktoren als theoretisches Modell abgebildet und die Beziehungen der einzelnen Elemente qualitativ und quantitativ bewertet werden (Wirkungsgefüge). Hieraus soll ein für Dritte verständliches Simulationsmodell entstehen, indem verschiedenen Szenarien des LZ abgebildet werden können. Zudem soll eine IT-unabhängige Simulation in Form eines Planspiels abgeleitet werden, welche Teilaspekte des LZ zu Lernzwecken vermittelt.

### Das Ergebnis

Durch eine interdisziplinäre Untersuchung des LZ, mittels den Ansätzen nach Vester, wurde ein leistungsstarkes Simulationsmodell entworfen, welches das Systemverhalten umfassend repräsentiert. Es werden hierbei dezidierte bauliche, ökonomische, ökologische, strategische und zeitliche Aspekte berücksichtigt. Ebenso konnte ein modular aufgebautes Planspiel abgeleitet werden, welches Teilsapekte der Immobilienbewirtschaftung abbildet und die Grundlage für vielzählige Zielgruppen und Lerninhalte darstellt (Immo-cycle).

**Red.**

Führung / Kommunikation

## Nachtragsvergütungen im offenem und redlichem Diskurs klären, rät die ARGE Baurecht

Nachträge sind in der heutigen Baupraxis gang und gäbe. Die dazugehörigen Grundlagen zur Preisbestimmung haben sich längst zu einer eigenen außergesetzlichen Rechtsmaterie entwickelt. Zumeist werden Nachtragsvergütungen auf Basis der sogenannten Korbion'schen Formel ermittelt. Diese – hauptsächlich beim VOB/B-Werkvertrag angewandte – Preisfortschreibungsregel lautet: Guter Preis bleibt guter Preis und schlechter Preis bleibt schlechter Preis. „Das führt zu unsachgemäßen Ergebnissen, welche nicht die Realität der Nachtragsgegebenheiten widerspiegeln“, sagt Dr. Paul Popescu, Mitglied der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht. Denn aufgrund der Regelung entscheidet allein die Auftragskalkulation des Bauunternehmers für die ursprünglich vorgesehenen Vertragsleistungen über die Höhe der nachträglichen Vergütung.



Erst die Vergütungshöhe der Nachtragsleistung klären, dann mit dem Bau beginnen.  
Foto: Gerd Warda

Beide Parteien können das Nachsehen haben. „Hat ein Bauunternehmer anfangs eher günstig, oder aus wettbewerbsgründen sogar zu günstig kalkuliert, hat er auch bei Nachträgen Pech gehabt“, erläutert Popescu die Problematik der Preisfortschreibungsregel. Denn die anfänglich kalkulierten Preiselemente werden beim Nachtrag einfach fortgeschrieben. Für die einzelnen Bestandteile der zusätzlichen Leistungen sind vergleichbare Vergütungspositionen der Auftragskalkulation anzusetzen. Im Streitfall kann die technische Vergleichbarkeit der Ausführungspositionen nicht vom Gericht selbst bewertet werden, sondern nur von einem von ihm zu bestellenden Sachverständigen. „Die Analyse bleibt im Einzelfall somit in einem gewissen Umfang dem Zufall überlassen, weil sie letztlich von der persönlichen Auffassung des jeweils beauftragten Sachverständigen und dem allein in seiner Hand liegenden Beurteilungsmaßstab abhängt“, so Popescu.

### Elementarer Redlichkeitsgedanke verletzt?

Auf diese Weise wird die preisliche Entscheidung auf den gerichtlich bestellten Sachverständigen verlagert. Verfechter dieser Methodik der Preisfortschreibung argumentieren, dass sich alle Beteiligten vor Beginn des Auftrags schon einmal mit den Vergütungsgrundlagen einverstanden erklärt haben. Demnach würde nichts dagegen sprechen, diese Grundlagen auch bei späteren Nachträgen anzuwenden. „Aus meiner Sicht widerspricht diese Auffassung jedoch dem elementaren Redlichkeitsgedanken des gesetzlichen Vertragsrechts. Denn die erst nach Vertragsschluss anfallenden Nachträge haben mit dem von beiden Parteien ursprünglich zugrunde gelegten Bauvorhaben und seinen Ausführungspositionen nichts zu tun“, unterstreicht Popescu.

Dem Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht zufolge bleibt bei dieser Form der Vergütungsberechnung einerseits unberücksichtigt, wie der Bauunternehmer beim Vertragsschluss kalkuliert hätte, wenn er alle Unwägbarkeiten sowie das gesamte Ausmaß des letztlich ausgeführten Bauvorhabens von Anfang an gekannt hätte. Andererseits werden die tatsächlichen Verhältnisse beider Parteien vor Ausführungsbeginn des jeweiligen Nachtrags gänzlich ausgeblendet. In Extremfällen kann das beispielsweise dazu führen, dass ein Bauunternehmer, der die vom Bauherrn anfänglich ausgeschriebenen Materialien aus einem anderen Bauvorhaben unentgeltlich gewinnt und mit 0,00 Euro kalkuliert, im Falle von Nachträgen an diesen Preis gebunden bleibt. Umgekehrt bleibt der Besteller an anfänglich spekulativ angebotenen, extrem hohen Preise des Unternehmers gebunden, welche die Grenzen der gesetzlichen Sittenwidrigkeit nicht erreicht haben und daher noch zulässig sind. „Das alles kann nicht sein und führt letztlich zu einer Willkür in der Bildung der Nachtragsvergütung“, sagt Popescu.

Über die ARGE Baurecht Die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltsverein ist der größte Berufsverband von baurechtlich spezialisierten Rechtsanwälten in Deutschland und Europa. Sie unterstützt die anwaltliche Fortbildung und fördert berufspolitische und wirtschaftliche Interessen ihrer rund 2.800 Mitglieder. Von deren spezifischen Leistungen profitieren Investoren, öffentliche Auftraggeber, Bauunternehmen, Architekten, Ingenieure, private Bauherren und andere Interessengruppen. Zudem stellt die ARGE Baurecht die Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten (SOBAu) bereit, um Konfliktfälle am Bau schnell und fundiert zu lösen.

## Neues Bauvertragsrecht verändert Preisfortschreibung

Im aktuellen, noch nicht verabschiedeten Entwurf des neuen Bauvertragsrechts ist die Nachtragshöhe beim BGB-Werkvertrag anders geregelt. Demnach kann sich ein Unternehmer im Zweifelsfall auf die ihm tatsächlich entstandenen Ist-Kosten berufen. Alternativ kann er zur Berechnung der Nachträge auf die Ansätze in einer vereinbarungsgemäß hinterlegten Urkalkulation zurückzugreifen. Dabei wird vermutet, dass die auf Basis der Urkalkulation fortgeschriebene Vergütung den tatsächlichen Ist-Kosten entspricht. Ob das eine fairere Alternative darstellt, mag dahingestellt bleiben. Unklar ist momentan, ob die eingangs dargestellte Preisfortschreibungsregel beim VOB/B-Werkvertrag eine gesetzliche Privilegierung erfahren wird. Es bleibt sehr zu hoffen, dass das Gesetz von unausgewogenen und nicht dem wirklichen Willen der Vertragsparteien entsprechenden Vergütungsregelungen frei bleibt. Unabhängig davon: „Der Königsweg für die Vertragsparteien wird immer ein offener und redlicher Diskurs über die Vergütungshöhe der Nachtragsleistung lange Zeit vor deren Ausführungsbeginn bleiben“, so Popescu.

Guido Balke

## Das Schönste in unserem Norden ist die Kultur!



Führung / Kommunikation

# Erfolgsinstrument Stadtumbau in Ost und West über 2020 hinaus festschreiben – Demografische Spaltung Deutschlands verhindern

Attraktive Großstädte auf der einen Seite, schrumpfende Regionen auf der anderen Seite. Dieser Gegensatz wächst in Deutschland seit geraumer Zeit. Während in Ballungszentren der Wohnraum knapp wird, kämpfen einige ländliche Regionen mit zunehmendem Leerstand. „Wir müssen attraktive Quartiere und lebendige Nachbarschaften gerade in den Gebieten sichern, die von Bevölkerungsrückgang betroffen sind. Dazu brauchen wir ein starkes, flexibles und ressortübergreifendes Stadtumbauprogramm“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, am 25. Januar bei einem öffentlichen Fachgespräch im Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit des Deutschen Bundestages zur Evaluierung der Stadtumbauprogramme Ost und West.

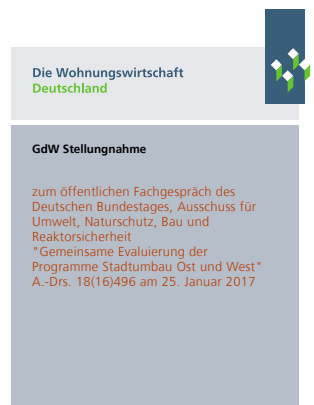
Der GdW-Präsident setzte sich als Vertreter der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften für eine langfristige Fortführung des Erfolgsinstruments Stadtumbau ein. Als zuverlässiger Partner der Kommunen hat die Wohnungswirtschaft beim Rückbau in den vergangenen Jahrzehnten die Hauptlast geschultert.

Die Wohnungswirtschaft unterstützt den Vorschlag aus dem Evaluationsgutachten zum Stadtumbau, nach Jahren der Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen sowohl in wachsenden als auch in schrumpfenden Regionen in Ost und West ein gemeinsames bundesweites Stadtumbauprogramm – möglichst noch in der laufenden Legislaturperiode – zu schaffen. Im Haushalt 2017 hat der Bund die Stadtbaumittel erfreulicherweise insgesamt um 50 Millionen Euro auf knapp 250 Millionen Euro angehoben. Diese Aufstockung müsse unbedingt, wie in der Finanzplanung der jetzigen Regierung vorgesehen, bis 2020 gesichert und auch für die Jahre danach festgeschrieben werden, so Gedaschko.

„Die Herausforderungen beim Stadtumbau werden trotz der erfolgreichen Arbeit der vergangenen Jahre angesichts der wachsenden demografischen Spaltung Deutschlands nicht weniger, sondern mehr“, betonte der GdW-Präsident. Die spezifischen Förderinstrumente des Stadtumbaus Ost zum Rückbau von dauerhaft nicht mehr benötigtem Wohnraum müssten daher in das künftige gemeinsame Programm eingehen und auch für Kommunen mit gleicher Problemlage in den alten Ländern zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sollten die Bundesregelungen zum zukünftigen Stadtumbau den Ländern Flexibilität einräumen. Stadtbaumittel sind für wachsende wie für schrumpfende Regionen erforderlich.

Zusätzlich brauchen die Wohnungsunternehmen flankierende Maßnahmen, um die wirtschaftliche Tragbarkeit des Stadtumbaus zu sichern. Es ist ein begleitendes Förderprogramm notwendig, um durch nicht-investive Maßnahmen attraktive Ankerpunkte in schrumpfenden Gebieten zu schaffen beziehungsweise zu erhalten. „Wir werden die viel diskutierten Probleme in den Ballungsgebieten, wie Wohnungsmangel und steigende Mietpreise, nur lösen können, wenn wir gleichzeitig und mit ebenso starkem Engagement die Herausforderungen in den Schrumpfungsregionen angehen“, sagte Gedaschko. „So lassen sich der dortige Bevölkerungsrückgang abmildern, die Lebensqualität stärken und Ballungsregionen entlasten.“

Katharina Burkardt



17. Januar 2017

Die Stellungnahme Des GdW zum Fachgespräch hier als pdf per [KLICK](#)

## Führung / Kommunikation

# Die Werte bleiben, der Name ändert sich: Wohnstätten Wanne-Eickel eG

Die Gemeinnützige Wohnstättengenossenschaft Wanne-Eickel eG feierte 2016 ihr 115-jähriges Jubiläum. In das neue Jahr startet sie mit neuem Namen und neuem Logo. Fakten und Hintergründe zur Umfirmierung.

## Die Ausgangslage

Das bisherige Logo der Genossenschaft war seinerzeit aufwendig entwickelt worden – doch inzwischen konnten Vorstand, Mitarbeiter und Mitglieder Außenstehenden nicht mehr erklären, was es damit auf sich hat. Sie wünschten ein neues Design, das sie direkt als Anbieter von Wohnraum identifizieren und dem jüngst aktualisierten Leitbild der Genossenschaft gerecht werden sollte, das neben den traditionellen genossenschaftlichen Werten wie Solidarität die Innovationsbereitschaft betont. Im Zuge der Neugestaltung kam auch der Name auf den Prüfstand. Dieser wies drei Schwachstellen auf:

Seit 1990 gibt es offiziell keine gemeinnützigen Wohnungsunternehmen mehr. Für den Fall, dass findige Abmahnanwälte die Gemeinnützigkeit in der Firmierung als lukrative Einkommensquelle entdecken, wollte die Genossenschaft auf der sicheren Seite stehen. Bessergestellte Zielgruppen schreckt die Betonung der Gemeinnützigkeit in der Regel eher ab. Die Firmierung war insgesamt lang und sperrig – das führte unter anderem zu einer uneinheitlichen Verwendung des Namens.

## Das Ziel

Die Genossenschaft möchte sich ihren potenziellen und bestehenden Mitgliedern mit einer knappen und eingängigen Firmierung sowie einem modernen Logo präsentieren. Dabei sollte der Wiedererkennungswert möglichst erhalten bleiben, um weiterhin von der bereits aufgebauten Bekanntheit zu profitieren.

## Die Lösung



Seit dem 1. Januar 2017 firmiert die Genossenschaft unter dem Namen Wohnstätten Wanne-Eickel eG.

Kurz und knapp: Das neue Logo mit der überarbeiteten Firmierung. Diese Firmierung ist kurz und knapp – dadurch gut merkbar und aussprechbar. Das charakteristische Kernelement des Namens bleibt bestehen. Eine Rolle bei der Entscheidung spielte zudem die Tatsache, dass die Website bereits zuvor unter [www.wohnstaetten.de](http://www.wohnstaetten.de) firmierte und viele Mitglieder von „den Wohnstätten“ sprachen. Das ausgeschriebene Wort „Genossenschaft“ ist nicht mehr Bestandteil des Logos. Der Gedanke dahinter: Wer die Vorzüge genossenschaftlichen

Wohnens bereits kennt, kann mit hoher Wahrscheinlichkeit den Anhang eG deuten. Anderen Interessenten wäre mit dem ausgeschriebenen Wort auch nicht weitergeholfen.



Neuer Markenauftritt für neue Zeiten: Die Wohnstätten Wanne-Eickel eG startet 2017 mit dem Bau des Albert-Schweitzer-Carrés. Das Bild zeigt einen Entwurf der geplanten Projekt-Seite. Foto: stolp+friends.

Das neue Logo bewahrt die im Wettbewerbsumfeld einzigartige Farbwelt des bisherigen Corporate Designs. Das gewährleistet die Wiedererkennung der Genossenschaft. Die neue Bildmarke kennzeichnet die Genossenschaft nun bereits von weitem als Anbieter von Wohnraum. Die klassische Typografie wurde passend zur langen Tradition der Wohnstätten gewählt.

Lars Gerling, Kundenberater bei stolp+friends: „Jetzt hat die Genossenschaft eine Firmierung, die kurz, griffig und damit alltagstauglich ist. Das ist wichtig – denn Marken leben dadurch, dass man über sie spricht. Wie bei allen ähnlich gelagerten

Projekten war uns wichtig, möglichst viel Substanz aus dem bisherigen auf das neue Corporate Design zu übertragen.“

Hanno Schmidt

[HOME](#) [INITIATIVE](#) [EXPERTEN-BEIRAT](#) [KONTAKT](#)



## LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

### IN TROCKENEN TÜCHERN

„Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße.“  
Mieter aus Dortmund



## SCHADEN PRÄVENTION.DE

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

EINBRUCH-  
SCHUTZ >>

BRAND-  
SCHUTZ >>

LEITUNGS-  
WASSER-  
SCHÄDEN >>

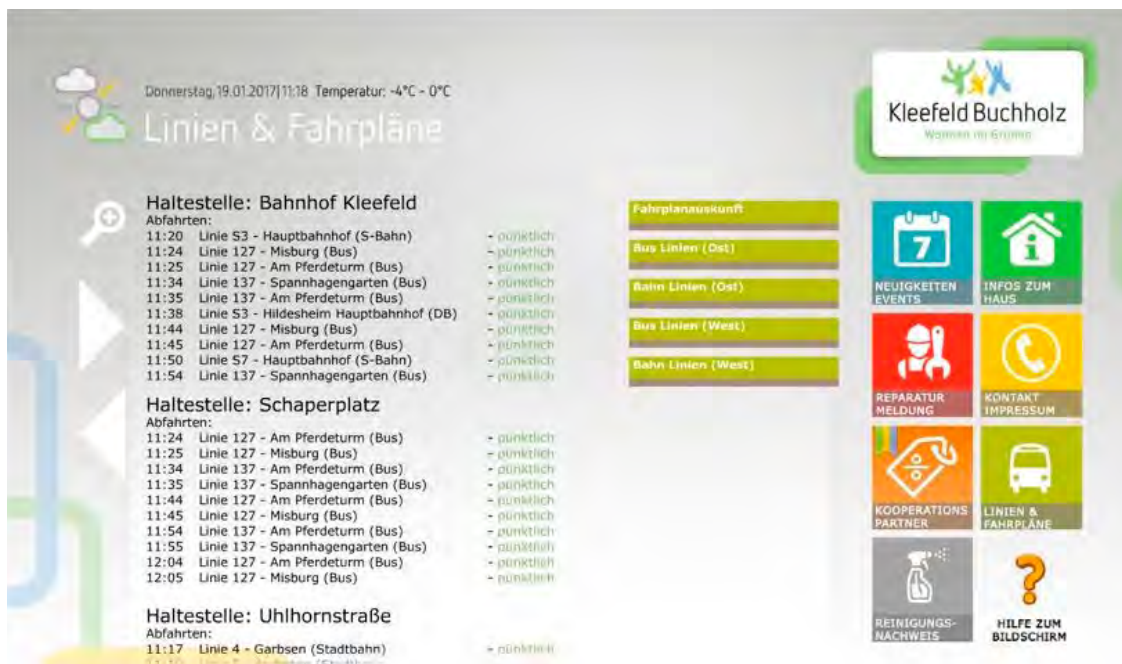
NATUR-  
GEFAHREN >>

SCHIMMEL-  
SCHÄDEN >>

Marketing

# Die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz hat das Digitale Brett, als schwarzes Brett – interaktiv – und jetzt mit digitalem Busfahrplan

Viele Wohnungsunternehmen setzen heute auf interaktive Bildschirme im Treppenhaus, um die herkömmlichen Papieraushänge zu ersetzen. Darauf werden zum Beispiel Informationen rund um das Haus oder Neuigkeiten aus dem Unternehmen angezeigt. Die Hannoveraner Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG geht jetzt einen Schritt weiter und zeigt ihren Mieterinnen und Mietern auf dem Digitalen Brett im Treppenhaus immer alle aktuellen Informationen zum öffentlichen Personennahverkehr in der Nähe ihres Hauses. Realisiert wird dieses Angebot von der mieterinfo.tv Kommunikationssysteme GmbH, die seit 2015 Digitale Bretter für die Wohnungswirtschaft betreibt.



Nahverkehrsinformationen auf dem Digitalen Brett der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz  
Quelle: Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG / Das Digitale Brett

Wann kommt der nächste Bus? Hat die S-Bahn Verspätung? Bis wann fahren die Straßenbahnen heute? Die Mieterinnen und Mieter der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz können diese Informationen jetzt schon beim Verlassen ihres Hauses aktuell und minutengenau auf dem Digitalen Brett im Treppenhaus ablesen. Hierfür hat die mieterinfo.tv eine Schnittstelle der Software, die sie für das Digitale Brett bereitstellt, mit einem Anbieter von Verkehrsinformationen geschaffen. Die Informationen werden automatisch auf den Digitalen Brettern angezeigt – immer angepasst auf den Standort des Hauses. Per Touchpad können die Mieterinnen und Mieter sie abrufen.

140 Digitale Bretter hat die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz bereits in ihrem Bestand installiert. 2017 sollen 100 weitere hinzukommen. Die Integration der aktuellen Nahverkehrsdaten ist eine Erweiterung des ursprünglichen Angebots und wird seit Dezember 2016 erfolgreich umgesetzt. „Anhand der Klickzahlen können wir sehr genau nachvollziehen, wie die Mieterinnen und Mieter das Digitale Brett nutzen“, erklärt Christian Petersohn, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft. „Anfangs waren sie noch zurückhaltend, aber mittlerweile wird das neue Angebot sehr gut angenommen.“

Cathrin Christoph



## Über die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG:

Die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG wurde 1894 gegründet. Getragen von den Grundgedanken der Eigenverantwortung und der Selbstverwaltung hat sie die Bedürfnisse ihrer mehr als 7.000 Mitglieder stets im Blick. Das zentrale Anliegen der Mitarbeiter ist es, den Menschen attraktive Wohnungen in einem sozialen, von freundlicher Nachbarschaft geprägten Umfeld anzubieten. Insgesamt bewirtschaftet die Genossenschaft in den Hannoveraner Stadtteilen Kleefeld, Heideviertel, Misburg und Buchholz/List rund 4.200 Wohnungen, 77 Gewerbeeinheiten sowie 585 Garagen. [www.kleefeldbuchholz.de](http://www.kleefeldbuchholz.de)

## Über die mieterinfo.tv:

Die mieterinfo.tv Kommunikationssysteme GmbH & Co. KG betreibt seit 2015 Digitale Bretter für die Wohnungswirtschaft. Zum Leistungsumfang gehören Beratung, Hardware, Software, Installation, Webdesign, Inhalte, Überwachung und Service. Die Digitalen Bretter der mieterinfo.tv funktionieren netzbetreiberunabhängig. Die Bildschirme werden in Deutschland mit Edelstahlgehäuse gefertigt und sind vandalismussicher, hitzebeständig und besonders langlebig. Der Sitz der Gesellschaft ist in Garbsen bei Hannover. Geschäftsführer ist Marcus Berbic. [www.dasdigitalebrett.de](http://www.dasdigitalebrett.de)

**DRINGEND GESUCHT:**



**DER ALLESKÖNNER**

**Geprüfter  
Immobilientechner/-in (EBZ)**  
Start am 6. April 2017 in Bochum

➔ **JETZT informieren**

Angeboten von Ihrem Bildungspartner  
- der EBZ Akademie



[www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de)

**EBZ**  
AKADEMIE

## Sozialmanagement

# Deutsche Wohnen: Wohnführerscheinkurs für unbegleitete, minderjährige Flüchtlinge erfolgreich abgeschlossen

Sieben Flüchtlinge im Alter zwischen 16 und 19 Jahren schlossen gestern den ersten Wohnführerscheinkurs für unbegleitete, minderjährige Flüchtlinge ab und erwarben damit Wissen und Kompetenz rund um das Wohnen und Mieten in Deutschland. Nach erfolgreicher Abschlussprüfung erhielten die Flüchtlinge in den Seminarräumlichkeiten der JaKuS e.V. im Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf ihre Teilnahme-Zertifikate. Der Wohnführerschein ist ein bewährtes Qualifizierungsprogramm, das junge Menschen fit für die eigene Wohnung macht. Die Adaption des bewährten Wohnführerscheins auf die Bedürfnisse von jugendlichen Flüchtlingen ist Teil eines Kooperationsprojekts zwischen der Deutsche Wohnen AG und JaKuS e.V., einem Berliner Träger der Jugendhilfe, das Ende 2015 bekannt gegeben wurde.



v.l.n.r.: Mark Mayos, Sozialpädagoge JaKuS; Stefanie Greske, , Leiterin Service Point Hellersdorf der Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH; Frieder Moritz, Geschäftsführer JaKuS Quelle: Deutsche Wohnen AG

„Mit unserem Kooperationsprojekt möchten wir einen Beitrag zur Integration von minderjährigen Flüchtlingen leisten. Neben der Bereitstellung von Wohnraum gehört für uns dazu auch, den Aufbau von Wohnkompetenz von jungen Menschen zu unterstützen. Dadurch fördern wir das Miteinander in unseren Quartieren“, erklärt Stefanie Greske, Leiterin Service Point Hellersdorf der Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH.

An insgesamt acht Schulungstagen beschäftigten sich die Teilnehmer aus Syrien, Iran, Irak und Ghana mit Themen, wie Mietrechte und -pflichten, Zusammenleben im Haus, Pflege und Renovierung der Wohnung, Wohnungsbewerbung sowie Finanzen. Alle Teilnehmer hatten bereits an ersten Deutschkursen teilgenommen und verfügten somit über ein Grundverständnis der deutschen Sprache. Unterstützt wurden sie von einem syrischen Sozialpädagogen von JaKuS, der bei Verständnisfragen weiterhelfen konnte. Die Deutsche Wohnen förderte

die Adaption des Wohnführerscheins mit insgesamt 10.000 Euro. Zudem unterstützte das Immobilienunternehmen – wie auch andere Wohnungsgesellschaften – das Programm inhaltlich. Bewerbungsgespräche für Wohnungen, als Teil der Ausbildung im Rahmen des Wohnführerscheins, konnten so besonders realitätsnah in den Räumlichkeiten und durch Fachpersonal der Wohnungsunternehmen durchgeführt werden.

„Die Zusammenhänge und Begriffe des deutschen Mietrechts sind für viele der Teilnehmer erst einmal fremd. Wir nehmen uns die Zeit, den Jugendlichen die deutschen Besonderheiten näher zu bringen. Die Ergebnisse des ersten Kurses sind sehr vielversprechend und wir freuen uns auf den weiteren Ausbau unseres Programms“, erläutert Frieder Moritz, Geschäftsführer von JaKuS. JaKuS wird die Wohnführerscheinkurse für unbegleitete, minderjährige Flüchtlinge – nach Erteilung einer Finanzierungszusage – zukünftig regelmäßig nach Bedarf anbieten.

**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. Mit rund 110.000 Wohnungen im Großraum Berlin, darunter rund 15.000 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, ist die Deutsche Wohnen der größte Anbieter von Wohnungen in Berlin.

**Julian Pinnig**

## Sozialmanagement

# BBU-Wohnleitfaden für Geflüchtete in vier weiteren Sprachen erschienen

Was ist beim Wohnen in Deutschland wichtig? Um Geflüchteten das Ankommen in ihrer Nachbarschaft zu erleichtern, hat der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. einen Wohnleitfaden erstellt. Dieser wurde nun in zusätzliche Sprachen übersetzt und ist kostenlos erhältlich.



## Wäsche waschen und trocknen

Bitte achten Sie darauf, dass durch das Waschen und Trocknen Ihrer Wäsche keine Schäden an der Wohnung entstehen – wie beispielsweise Schimmel oder Wasserschäden auf Fußböden oder an Wänden. In Ihrem Mietvertrag oder Ihrer Hausordnung finden Sie Hinweise, wo Sie Ihre Wäsche trocknen können.

Der Wohnleitfaden wurde aufgrund der großen Nachfrage in die vier weiteren Sprachen Urdu, Somali, Tigrinya und Farsi übersetzt. Er erreicht somit auch Geflüchtete aus Pakistan, Somalia, Eritrea und Äthiopien sowie dem Iran. Gemeinsam mit der bereits früher veröffentlichten Übersetzung in Arabisch und Englisch sowie der deutschen Version wird somit die überwiegende Mehrheit der nach Berlin und Brandenburg geflüchteten Menschen erreicht.

Der Leitfaden erklärt auf Grundlage von Erfahrungen aus der Vermietungspraxis von Wohnungsunternehmen u.a. die Themen „Gemeinschaftlicher Umgang“, „Nutzung der Wohnung“ und „Müllentsorgung“. Kurze, von Piktogrammen begleitete Texte erläutern, worauf es in Deutschland für ein respektvolles und gutes Wohnmiteinander ankommt.

Der Leitfaden steht in allen sieben Sprachversionen unter zum kostenlosen Herunterladen als PDF- und Word-Datei unter [http://www.bbu.de/wohnlleitfaden\\_gefluechtete](http://www.bbu.de/wohnlleitfaden_gefluechtete) zur Verfügung und kann beim Verband auch als offene InDesign-Datei angefordert werden. Die Dateien können von Wohnungsunternehmen und Hilfs-Initiativen so bei Bedarf ergänzt und für ihre jeweilige Nutzergruppe angepasst werden.

Maren Kern, BBU-Vorstand: „Über 125.000 Menschen sind seit 2015 als Geflüchtete aus vielen Sprachgebieten nach Berlin und Brandenburg gekommen. Viele von ihnen werden bei uns als Mieterinnen und Mieter bleiben. Mit unserem Wohnleitfaden wollen wir sie bei ihren ersten Schritten in den neuen Nachbarschaften unterstützen und das Einleben erleichtern.“

Dr. David Eberhart

Damit Käufer und Mieter sich schon vor dem Einzug

# wohlfühlen.

Exposés, Online-Vermarktung,  
Vermietungsförderung

stolp+friends  
Immobilienmarketing  
seit 1989

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

## Sozialmanagement

# Dank Gewobag-Stiftung entwickeln Jugendliche für Jugendliche und junge Erwachsene Audioguide über Berufe im Museum

Seit 2014 arbeiten die Nationalgalerie, Staatliche Museen zu Berlin, und die Berliner Leben, eine Stiftung der Gewobag, zusammen. KIEZ MEETS MUSEUM setzt die Kooperation von 2016 bis 2018 fort. 2016 wurden die Projekte „Stell die Verbindung her“ sowie „Von Nagel zu Nagel – von Ort zu Ort“ im Hamburger Bahnhof – Museum für Gegenwart – Berlin umgesetzt.



Im November 2016 entwickelten Schülerinnen und Schüler der Schule an der Jungfernheide in dem einwöchigen Projekt „Stell die Verbindung her“ persönliche Geschichten zu Kunstwerken von Joseph Beuys, Anselm Kiefer, Andy Warhol und Franz West. Dabei wurden sie von einem Hörspielautor und einer Künstlerin unterstützt. Entstanden ist ein Audioguide von Jugendlichen für Jugendliche. Julien (12) hat beispielsweise über sein Lieblingscomputerspiel „Clash Royale“ Zugang zum Kunstwerk „Das Ende des 20. Jahrhunderts“ von Joseph Beuys gefunden. Gemeinsam mit Jamain (13) hat er sich für sein Audiostück zum Kunstwerk von Beuys eine Geschichte um einen einsamen Golem, eine wahnsinnige Walküre und einen verrückten Professor ausgedacht. Für die Lehrerin Franziska Sommer ist das Projekt auch deshalb ein Erfolg: „Schwerpunkt unserer Schule ist die Sprachentwicklung. Dafür eignet sich die Methode des Geschichtenschreibens perfekt.“ Der Audioguide zur Sammlungspräsentation des Hamburger Bahnhofs – Museum für Gegenwart – Berlin ist ab sofort kostenlos an der Kasse erhältlich.

„Von Nagel zu Nagel – Von Ort zu Ort“ im Hamburger Bahnhof fand ich besonders toll, da wir in das Leben einer anderen Person geschlüpft sind und das auch noch selbst verfilmt haben. Dabei hat uns das Team, das uns durch die Woche begleitet hat, viel beigebracht“, so fasst einer der Teilnehmer das Projekt

zusammen. Zwölf junge Menschen zwischen 17 und 24 Jahren mit schwierigen Startbedingungen, die im Rahmen des bundesweiten Joblinge-Programms, einer Initiative gegen Jugendarbeitslosigkeit, beim Sprung ins Berufsleben unterstützt werden, haben Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Museums interviewt und dabei verschiedene Berufe kennengelernt. Zur Seite standen ihnen ein Filmteam und eine Künstlerin. Im Projektverlauf haben sich die jungen Erwachsenen in den unterschiedlichen beruflichen Rollen inszeniert und dabei ihre eigenen Stärken besser kennengelernt. „Ich weiß jetzt, ich kann mit Technik umgehen. Die Schauspielerei war toll – und wir haben alle zusammen Teamarbeit gemacht und uns gegenseitig unterstützt“, sagt Atidzhe (17). Das Projekt vermittelt wichtige Schlüsselkompetenzen wie Ausdauer, Teamfähigkeit oder Organisationsvermögen für den späteren beruflichen Werdegang.

**Über die Berliner Leben**  
Mit der Gründung ihrer Stiftung Berliner Leben im Jahr 2013 übernimmt die Gewobag als städtisches Unternehmen Verantwortung für die kontinuierliche und nachhaltige Entwicklung in vielen Quartieren Berlins. Im Zentrum der Stiftungsarbeit steht die Förderung gleichberechtigter Partizipation und interkultureller Integration. Die Berliner Leben fördert Kunst, Kultur und Sport sowie Projekte für Jugendliche und Senioren.

Die Videos sind auf dem Blog der Staatlichen Museen zu Berlin zugänglich:

[blog.smb.museum](http://blog.smb.museum)

„Stell die Verbindung her“ und „Von Nagel zu Nagel – von Ort zu Ort“ werden ermöglicht durch die Berliner Leben, eine Stiftung der Gewobag, und sind Teil der seit 2014 bestehenden Kooperation KIEZ MEETS MUSEUM zwischen der Nationalgalerie, Staatliche Museen zu Berlin und der Berliner Leben. Bis 2018 werden pro Jahr vier Projekte für Kinder und Jugendliche umgesetzt und damit die Teilhabe junger Menschen aus strukturschwachen Quartieren am kulturellen Leben der Stadt ermöglicht.

**Dr. Gabriele Mittag**

## Bildung und Vermittlung bei den Staatlichen Museen zu Berlin

Das Referat Bildung, Vermittlung, Besucherdienste ist die zentrale Bildungseinrichtung der Staatlichen Museen zu Berlin. Es versteht sich als Experte schulischer und außerschulischer kultureller Bildung und setzt sich explizit mit der kulturellen Bildung für Schulen, Kinder und Jugendliche auseinander. Neben der Kunstbetrachtung spielen vor allem die Lebenswirklichkeiten der Kinder und Jugendlichen sowie handlungs-orientierte, künstlerische Methoden eine entscheidende Rolle in der Auseinandersetzung mit den vielfältigen Themen der Sammlungen. Zusätzliches Ziel ist die Öffnung der Institutionen für alle gesellschaftlichen Gruppen sowie die Inklusion und aktive Einbeziehung aller Mitglieder der interkulturell geprägten Stadtgesellschaft.

## Hamburger Bahnhof – Museum für Gegenwart – Berlin

Der Hamburger Bahnhof beherbergt seit 1996 das Museum für Gegenwart der Nationalgalerie und zählt heute zu den weltweit größten Museen für zeitgenössische Kunst. Parallel zu den Sonderausstellungen werden hier Werke aus der Sammlung der Nationalgalerie, der Sammlung Marx und der Friedrich Christian Flick Collection gezeigt. Die Sammlungen sind Ausgangspunkt wechselnder Präsentationen, die unter dem Titel „Die Sammlungen. The Collections. Les Collections“ zusammengefasst werden.

Weitere Informationen zur Stiftung unter [www.stiftung-berliner-leben.de](http://www.stiftung-berliner-leben.de)



AnNoText  
TriMahn

Effektives und automatisiertes  
Forderungsmanagement.



## Personalien

## Thordis Haan und Jessica Sauer erhalten bfb-immo-preis 2017

Der bfb, Bundesverband der Fach- und Betriebswirte in der Immobilienwirtschaft e.V., verlieh am 16. Januar 2017 im Wiesbadener Kurhaus den bfb-immo-preis 2017 an Thordis Haan, Commerz Real AG und Jessica Sauer, d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH.



Jessica Sauer und Thordis Haan erhalten die Auszeichnung von Manfred A. Bucksch.

Foto: bfb

Der Preis wird seit 2000 jährlich in Kooperation mit der SFA Südwestdeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. für die zwei jahrgangsbesten Immobilien-Fachwirtsabsolventen der Südwestdeutschen Fachakademie ausgeschrieben. Im feierlichen Rahmen der Jahresauftaktveranstaltung SFA überreichte Manfred A. Bucksch, Vorstandsvorsitzender und Gründer des bfb, den Preisträgerinnen die Auszeichnung.

Sonja Schneider-Blümchen stellte in ihrem Vortrag „Mehr Zeit – mehr Leben – mehr Erfolg“ die Work-Life-Balance in den Fokus der Veranstaltung. Durch die Auszeichnung des bfb-immo-preises wird das Bewusstsein für eine qualifizierte Ausbildung in der Immobilienbranche geschärft. Manfred A. Bucksch unterstrich bei der feierlichen Veranstaltung vor rund 200 Teilnehmern die besondere Leistung und Eigeninitiative der Lehrgangs-Absolventen.

Die Mitglieder des Bundesverbandes repräsentieren das gesamte Spektrum der Immobilienwirtschaft. Es ist ein Netzwerk von hochkarätigen Fachleuten, die durch aktuelle Informationen und fachlichen Austausch ihr Fachwissen und dessen Anwendung in der täglichen Praxis optimieren. Im April 2017 feiert der bfb sein 25jähriges Jubiläum.

**Hedda Werner M.A.**

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

## Personalien

## Stephan Kiermeyer ist neuer Leiter Vertrieb bei KALO

Zum 01. Januar ist Stephan Kiermeyer (51) zum Leiter Vertrieb und Mitglied der Geschäftsleitung bei der Kalorimeta AG & Co. KG (KALO) ernannt worden. KALO Kunden können sich auf eine noch stärkere Kundenorientierung und den weiteren Aufbau des Dienstleistungsportfolios freuen.



Stephan Kiermeyer. Foto: Kalo  
mobilie entwickeln und anzubieten.

Stephan Kiermeyer ist ein anerkannter Experte der Branche. Zu seinem neuen Verantwortungsbereich gehören die Führung der Außendienst- und Vertriebsorganisation sowie die konsequente Ausrichtung von KALO an den Kundenbedürfnissen und den sich rasant verändernden Marktbedingungen.

Andreas Göppel, Vorstand von KALO, führt aus: „Ich freue mich, dass wir mit Stephan Kiermeyer eine Unternehmerpersönlichkeit mit einem außerordentlichen Gespür für die Bedürfnisse unserer Kunden gewinnen konnten. Gemeinsam werden wir KALO zu dem Partner unserer Kunden für die klimaintelligente Steuerung von Immobilien entwickeln. Der weitere Ausbau und die zunehmende Verknüpfung der Kompetenzen unserer gesamten Unternehmensgruppe im Bereich des Energie- und Datenmanagements sind dabei der wesentliche Erfolgsfaktor.“

Stephan Kiermeyer, Leiter Vertrieb, ergänzt: „Ich freue mich über das in mich gesetzte Vertrauen. Mich reizt die Möglichkeit, unsere Prozesse noch stärker an den Bedürfnissen unserer Kunden auszurichten, die Digitalisierung voranzutreiben und ein immer breiteres Produkt- und Dienstleistungsspektrum rund um die Im-

Andre Jörns

Damit Käufer und Mieter sich  
schon vor dem Einzug

**wohlfühlen.**

Exposés, Online-Vermarktung,  
Vermietungsförderung

stolp+friends  
Immobilienmarketing  
seit 1989

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

## Personalien

# Die Bildungspartnerschaft: EBZ und BFW Hessen kooperieren

Seit Juli 2016 ist das EBZ mit einem Bildungsstandort in Frankfurt am Main vertreten. Aufgrund der positiven Resonanz und der großen Nachfrage von Seiten der Wohnungs- und Immobilienunternehmen weitet das EBZ sein Bildungsangebot von der Rhein-Main-Metropole ausgehend aus. Beim BFW-Neujahrsempfang wurde die Bildungspartnerschaft mit dem BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/ Rheinland-Pfalz/ Saarland e.V. bekanntgegeben.



Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/ Rheinland-Pfalz/ Saarland e.V., sowie Rüdiger Grebe, Leiter der EBZ Akademie (v.l.n.r.). Foto: Presse Company, Stuttgart.

„Personalentwicklung und Weiterbildung haben auch bei Bauträgern und Projektentwicklern deutlich an Stellenwert gewonnen. Wir möchten unseren Mitgliedsunternehmen, zusätzlich zu unseren eigenen BFW-Fortbildungsangeboten, gemeinsam mit unserem Partner eine erweiterte, praxisorientierte Bildungsinfrastruktur zu aktuellen und zukunftsweisenden Themen bieten. Deshalb haben wir uns für eine Kooperation mit dem EBZ entschlossen“, so Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Landesverbandes.

Die Bildungspartnerschaft zwischen EBZ und dem BFW Landesverband ergänzt die bereits bestehende Kooperation des Bildungszentrums mit dem VdW südwest. Gemeinsam mit dem BFW Landesverband sollen neben den Seminaren, Fachtagungen, Führungsforen, Lehrgängen und Fernunterricht spezielle Bildungsangebote für Bauträger entwickelt werden. Zudem unterstützt das EBZ die Mitgliedsunternehmen mit Inhouse-Trainings und Beratungen bei der Personalentwicklung. Auch die

Präsenzveranstaltungen der Fernstudiengänge der immobilienwirtschaftlichen Hochschule EBZ Business School – University of Applied Sciences finden im Verbandsgebiet statt.

„67 % der Bauträger geben an, dass sie Schwierigkeiten haben, qualifizierte Mitarbeiter zu finden. Dies geht aus unserer EBZ Personalentwicklungsstudie 2016 hervor. 88 % klagen über einen Mangel an technischen Fachkräften, dabei steigen gerade in diesem Bereich die Anforderungen. Ich glaube, dass wir zu einem fundierten Beitrag zur Lösung des Problems beisteuern können“, so Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ.

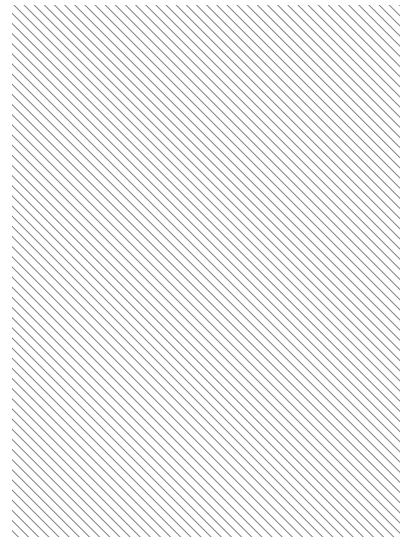
**Margarethe Danisch**



Personalien

**30. Juni bis 04. Juli 2017!****Der Kieler-Immobilien-Dialog für (Nachwuchs)  
Führungskräfte, jetzt auch bundesweit angeboten**

Der Kieler Immobilien Dialog, das innovative Weiterbildungsformat, hat sich als einzigartiges Entwicklungs- und Förderangebot für (Nachwuchs)Führungskräfte, vielversprechende Talente und verdiente Kollegen etabliert. Die überaus positive Resonanz von Teilnehmern und Experten spricht für sich.

**KIELER  
IMMOBILIEN  
DIALOG**

Der Kieler Immobilien Dialog ist eine Initiative des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. und von Vodafone Kabel Deutschland unter der wissenschaftlichen Leitung von Prof. Dr. Hansjörg Bach.

Dieses Format bietet generationsübergreifenden Erfahrungsaustausch auf hohem Niveau. Experten und Persönlichkeiten aus Wohnungswirtschaft, Wissenschaft und Politik stehen den Teilnehmern als Dialogpartner zur Verfügung. Aktuelle und zukünftige Herausforderungen werden in intensiven Gesprächsrunden unter der Leitung von Prof. Dr. Hansjörg Bach thematisiert und diskutiert.

Abgerundet wird dieses Konzept durch einen begleitenden Segelkurs mit Trainern der Universität Kiel. Das Segeln ist eine kreative, wichtige Ergänzung, fördert die Teamfähigkeit und stärkt die Führungskompetenz. Weitere Informationen und Anmeldeformular unter [www.kieler-immobilien-dialog.de](http://www.kieler-immobilien-dialog.de)

<http://www.kieler-immobilien-dialog.de/>