AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 102 | März 2017

Editorial 3

Energie / Umwelt 7

Gebäude / Umfeld 11

Führung/ Kommunikation 18

Marketing 59

Würzburger Schimmelpilz-Forum – 31. März und 1. April 2017. Prof. Dr.-Ing. Grün (Fraunhofer-Institut IPB) stellt Studie „Schimmel und Atemwegserkrankungen: eine Meta-Studie“ vor

Atemwegserkrankungen verursacht durch zu feuchte oder schimmelige Wohnungen kosten Europa 82 Milliarden Euro pro Jahr. So das Ergebnis der neuen Studie des Fraunhofer-Instituts für Bauphysik IBP. Feuchtigkeit... Seite 4

Wohnungswirtschaft muss „Herr im eignen Haus“ bleiben, besonders bei den IT-gesammelten Daten. Gespräch mit Aareon-Chef Dr. Manfred Alflen

Die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft ist im vollen Gange. Es geht nicht nur um die Prozesse in den Unternehmen, sondern auch in der Bewirtschaftung. Hier besonders um die Steuerung, Messung und Wartung der Technik in den Gebäuden. Aber auch... Seite 20

Moderne Stellplatzkonzepte bieten Chance auf Platz für zusätzlichen Wohnraum – Till Schmiedeknecht erklärt warum

Sie klingt nach einem alten Relikt, hat aber handfeste Auswirkungen auf den heutigen Wohnungsmarkt: die „Reichsgaragenordnung“ aus den 1930er Jahren. Die sah vor, dass jeder neuen Wohnung im Land ein eigener Pkw-Stellplatz zugewiesen werden musste. Was auch getan wurde, als in den 60er und 70er Jahren in den Ballungszentren... Seite 55

AGB
Kontakt
Impressum
Richtlinien
Mediadaten
Ihr Account

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Klimaschutz & demografischer Wandel: Themen für den Stadtumbau / Auftaktveranstaltung für die Lokale Partnerschaft – Beispiel Lampertheim · Wohnungsneubau in ostdeutschen Schrumpfungsregionen - Der Leerstand von morgen -

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Büro München von Modal M und conceptsued° / (c) Modal M GmbH / conceptsued gmbh, Christian Krinninger

Quartierszauber im Bochumer Musikforum Bildquelle: Christian Lamker, TU Dortmund

Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser, Kein „Closed-Shop“ …

Energie / Umwelt

4 Würzburger Schimmelpilz-Forum - 31. März und 1. April 2017. Prof. Dr.-Ing. Grün (Fraunhofer-Institut für Bauphysik IPB) stellt seine Studie „Schimmel und Atemwegserkrankungen: eine Meta-Studie“ vor

7 ista, Mieterbund und dena-Modellvorhaben: Im Schnitt 10 % Einsparung – Verbrauchs-Transparenz wirkt besser als Dämmung

Gebäude / Umfeld

11 GEWOBA baut mit PROCON 116 bezahlbare öffentlich geförderte Wohnungen im „Lesum-Park

13 Frankfurter Stadtteil Westend - Hochhaus am Park vor kann zum Schmuckstück werden

15 Und es hält doch! Täglich in Hotels, Kliniken, Schulen erprobt und jetzt wird in der Wohnungswirtschaft geklebt statt gebohrt

Führung / Kommunikation

18 BFW-Umfrage zum Wohneigentum: Stabile Nachfrage und schneller Abverkauf bei mittlerem Preissegment mit 2-3 Zimmer Wohnungen

20 Wohnungswirtschaft muss „Herr im eignen Haus“ bleiben, besonders bei den IT-gesammelten Daten. Gespräch mit Aareon-Chef Dr. Manfred Alflen

23 Trends in der Immobilienverwaltung: Digitalisierung verändert Prozesse und Inhalte der täglichen Arbeit – und Google weiß schon vieles

25 Sieben Trends bei Bürowelten - worauf Angestellte und Unternehmer in puncto Arbeitsplatzgestaltung künftig setzen müssen

28 Bundeswirtschaftsministerin Zypries: Gesunde Volkswirtschaft ohne Genossenschaften undenkbar

30 Hamburger Wohnungsmarkt funktioniert – Das ergab die CRES-Studie auf Grund echter Mietmarktdaten von über 250 000 Mietwohnungen

33 Wie viel geben Käufer für die eigenen vier Wände aus? Der Bundesländer-Vergleich

37 Nachhaltigkeit und Wohnungswirtschaft – ein untrennbares Gespann - Vier Fragen an Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz-Josef Radermacher

39 Instandhaltung-Seminar mit Prof. Dr. Hansjörg Bach und GEWOBA-Vorstand Manfred Sydow – So haben Sie Kosten im Griff! Jetzt anmelden!

41 RWE Power und VTG GmbH verkaufen Beteiligungen an den Wohnungsgesellschaften WBG und GSG an Vivawest

43 Wohnen: Trend aus der Stadt zurück ins Umland

45 Quartierszauber im Bochumer Musikforum - Quartiersentwicklung kann nur gelingen, wenn die starren Grenzen von Ressorts überwunden werden

47 Klimaschutz & demografischer Wandel: Themen für den Stadtumbau / Auftaktveranstaltung für die Lokale Partnerschaft – Beispiel Lampertheim

50 BMUB unterstützt Kommunen bei der Aktivierung von Bauland für Wohnungen - mit neuen Ansätzen mehr ungenutzte Flächen

52 Wohnungsneubau in ostdeutschen Schrumpfungsregionen - Der Leerstand von morgen -

55 Moderne Stellplatzkonzepte bieten Chance auf Platz für zusätzlichen Wohnraum - Till Schmiedeknecht erklärt warum

57 Boni, Abfindungen oder Dividenden - Vorsicht bei hohen Vermögenstransfers auf Gemeinschaftskonto – Finanzamt schaut drauf

Marketing

59 Der Vermietungstrichter: Wie Sie Ihr Marketing vom Interessenten her denken und effizient managen

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser,
Kein „Closed-Shop“ …

Kaum ist die CRES Studie der wohnungswirtschaftlichen Verbänden zum Mietwohnungsmarkt in Hamburg (siehe ab Seite 30) auf dem Markt, schon kommt der Mieterverein um die Ecke und kritisiert das Papier als „Beruhigungspille“. Das rief gleich VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner auf den Plan.

Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de
Gerd Warda; Foto WOWIheute

Hier seine Antwort: „Die Argumentation des Mietervereins ist genauso falsch wie der Versuch, den Hamburger Wohnungsmarkt schlechter zu reden als er ist. Fakt ist: Die SAGA Unternehmensgruppe und die Hamburger Genossenschaften tragen maßgeblich zur Stabilität des Hamburger Wohnungsmarktes bei. 6,34€ Durchschnittsmiete sind dafür der eindrucksvolle Beleg.

Bei der Argumentation des Mietervereins bräuchte man tatsächlich fast eine Beruhigungspille. Doch Medizin ist gar nicht nötig, denn der Wohnungsmarkt ist nicht krank. Das zeigt die Studie, die wissenschaftlich und faktenbasiert die Mieten in Hamburg analysiert hat. Pauschal bei bezahlbarem Wohnraum vom „Closed-Shop“ zu sprechen, ist schlicht und einfach falsch und schürt Panik. Jeder Wohnungssuchende hat eine Chance auf eine Wohnung bei den Genossenschaften und der SAGA Unternehmensgruppe. Nur ein Beispiel: Der Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG hat im Jahre 2016 264 neue Mitglieder aufgenommen, davon haben fast alle eine Wohnung bekommen. Von 151 Sozialwohnungen der Genossenschaft wurden 123 an neue Mitglieder vergeben.

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 103 erscheint am 12. April 2017

Und übrigens: Die Fluktuation nutzen unsere Mitgliedsunternehmen nicht zur Mieterhöhung, sondern zur bezahlbaren Wiedervermietung. Das ist unser Hamburger Weg.“

Und wo wir gerade bei Studien sind: Mieterbund, Dena und ista ließen das Nutzerverhalten der Mieter untersuchen, wenn sie regelmäßig Informationen über ihren Wärmeverbrauch abrufen können. Siehe da! ista-Chef Zinnöcker ist begeistert: Die Heizkosten sinken im Schnitt um 10% - da ist Transparenz besser als Dämmung. (ab Seite 7)

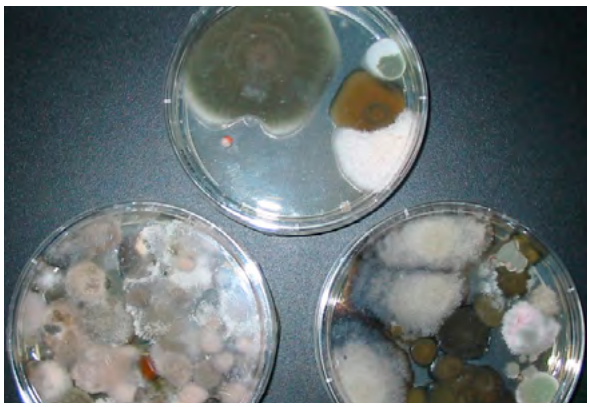
März 2017. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten.

Klicken Sie mal rein.
Ihr Gerd Warda

Führung / Kommunikation

Würzburger Schimmelpilz-Forum – 31. März und 1. April 2017. Prof. Dr.-Ing. Grün (Fraunhofer-Institut für Bauphysik IPB) stellt seine Studie „Schimmel und Atemwegserkrankungen: eine Meta-Studie“ vor

Atemwegserkrankungen verursacht durch zu feuchte oder schimmelige Wohnungen kosten Europa 82 Milliarden Euro pro Jahr. So das Ergebnis der neuen Studie des Fraunhofer-Instituts für Bauphysik IBP. Feuchtigkeit ist einer der größten Mängel von Gebäuden sowohl in Deutschland als auch in Europa, häufig verursacht durch unzureichende Baukonstruktionen und gegebenenfalls durch mangelhaftes Nutzerverhalten verstärkt. Die daraus entstehenden Schimmelschäden sind bei fachgerechter Sanierung sehr kostenintensiv. Prävention ist hier das A und O, weiß Dr. Gerhard Führer, Initiator und Veranstalter des Würzburger Schimmelpilz-Forums. Methoden der Prävention stehen daher im Fokus des 7. Fachforums.



Schimmelpilze in der Petrischale.
Foto: Peridomus

Erläuterung der Fraunhofer Meta-Studie Prof. Dr.-Ing. Gunnar Grün vom Fraunhofer-Institut für Bauphysik IPB in Holzkirchen erläutert in seinem Vortrag „Schimmel und Atemwegserkrankungen: eine Meta-Studie“ die Ergebnisse der aktuellen Studie „Mould and dampness in European homes and their impact on health“. Aus erster Hand informiert er über den Zusammenhang und die daraus resultierenden Kosten.

Frau Dr. Sonja Stahl stellt in einem internationalen Überblick Leitlinien und Richtlinien vor, die Schimmel und dessen gesundheitliche Auswirkungen beleuchten. In der AWMF-Schimmelpilz-Leitlinie verschiedener Ärzteverbände wird Schimmel aus medizinischer Sicht betrachtet. Amerikanische Wissenschaftler haben unter anderem durch den Hurrikan Katrina in New Orleans Erfahrungen mit Auswirkungen von Schimmelexpositionen gesammelt. Das Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP beschäftigt sich seit Jahrzehnten mit den Auswirkungen von Schimmelpilzen. Wissenschaftler forschen an Lösungen und Werkzeugen, um den durch Feuchte entstehenden Schimmel zu verhindern, zu bekämpfen, zu klassifizieren und zu bewerten. Die Grundlagenstudie konzentriert sich auf den Zusammenhang zwischen Schimmel in Innenräumen und dessen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bewohner. Sie untermauert den Bedarf an kontinuierlicher Forschung sowie an weiteren innovativen Lösungen. Grün, stellvertretender Institutsleiter am Fraunhofer IBP und Leiter der Abteilung Energieeffizienz und Raumklima: „Grundsätzlich sind wir der Überzeugung, dass Schimmel und dessen Verhinderung ein wichtiges Thema in Forschung und Entwicklung für das Gesunde Wohnen sind. Die grundlegende Erhebung, die wir durchgeführt haben, hat dies einmal mehr bestätigt.“

Infos zum Veranstalter:
Im Jahr 1993 wurde das peridomus Institut Dr. Führer von Dr. rer. nat.Gerhard Führer, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schadstoffe in Innenräumen, gegründet.

Fachwissen für technische Entscheider

AVW empfiehlt:

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.

Wir sichern Werte:
AVW Versicherungsmakler GmbH
Hammerbrookstr. 5 I 20097 Hamburg
Tel.: (040) 2 41 97-0 I Fax: (040) 2 41 97-115
E-Mail: service@avw-gruppe.de
www.avw-gruppe.de

In Kooperation die Initiatoren

AVW Unternehmensgruppe Versicherungsmakler

Wohnungswirtschaft *heute.* Fakten und Lösungen für Profis

Erkrankungen und Bauschäden durch Feuchtigkeit Häufig führen baubedingte Faktoren wie Wärmebrücken, Mängel in der Ausführung der Dämmung oder Wasserschäden durch schadhafte Leitungen zu Feuchtigkeit und damit zur Entstehung von Schimmel. Ein weiteres Problem ist der zu schnelle Bezug von Neubauten. Eine zu hohe Baurestfeuchte kann innerhalb kürzester Zeit zu Schimmelbildung führen. Auch bei fehlender kontinuierlicher Wohnraumbelüftung oder wenn die Räumlichkeiten von den Bewohnern nicht ausreichend gelüftet werden, kann es zu einer Anreicherung von Feuchte im Innenraum führen. Das Ergebnis der überhöhten Luftfeuchtigkeit in Kombination mit kühleren Außenwänden – beispielsweise auf Grund mangelnder Wärmedämmung – sind ideale Bedingungen für Schimmelwachstum.

Das 7. Würzburger Schimmelpilz-Forum stellt wirkungsvolle Vorsorgemaßnahmen und neue Untersuchungsverfahren vor. Informiert wird über die derzeitige Sanierungspraxis, mit Experten wird über Methoden der Prävention diskutiert.

Die Themen im Überblick:

- Das „Öko"-System Schimmel und mikrobielle Eskalation im Estrich vermeiden
- Schimmel erkennen und dessen gesundheitliche Relevanz
- Schimmel und Gesundheit: Ein internationaler Überblick
- Sanierungsmaßnahmen Deutschland & International
- Schimmelprävention im Neubau und Bestand
- Die Top 10 der Schimmelprophylaxe
- Schimmelvermeidung aus unterschiedlicher Sichtweise
- Expertentalk „Methoden der Prävention"

Das Fachforum findet am 31. März und 1. April 2017 im Gesandtenbau der Residenz Würzburg statt. Das detaillierte Veranstaltungsprogramm ist auf der begleitenden Website www.schimmelpilz-forum.de online. Ein Zwei-Tagesticket kostet 329 Euro zzgl. USt. Imbiss, Getränke und Mittagessen sind inklusive. Am Freitag, dem 31. März findet die traditionelle Abendveranstaltung „Schimmel live" statt.

Christine Scharf

Mitglieder des wissenschaftlichen Fachbeirats:

Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter, Hochschule Mainz

Rechtsanwalt Hans-Dieter Fuchs, Anwaltskanzlei Fuchs und Kollegen, München

Prof. Dr. Christian Hanus, Donau-Universität Krems (Österreich)

Dr. Christoph Trautmann, Umweltmykologie GbR, Berlin

Dr. Gerhard Führer, peridomus Institut Dr. Führer, Würzburg/Himmelstadt

Gerd Warda, Chefredakteur Wohnungswirtschaft heute, Bosau

Das Institut führt bundesweit „Innenraumchecks"

zur Klärung und Vermeidung von gebäudebedingten Erkrankungen durch. Vor dem Hintergrund neuester naturwissenschaftlicher und medizinischer Erkenntnisse erfolgt dabei eine chemisch-analytische und mikrobiologische Bestandsaufnahme von Wohnungen und Häusern, Büroräumen, gewerblichen und öffentlichen Gebäuden wie Verwaltungen, Schulen und Kindergärten. Im Rahmen der Sachverständigentätigkeiten werden Lösungen für sach- und fachgerechte Sanierungen aufgezeigt.

Gerhard Führer

ist Ehrenprofessor der Donau-Universität Krems (Österreich), hat verschiedene Lehraufträge u. a. an der Hochschule Mainz, organisiert Fachtagungen und Weiterbildungsveranstaltungen, ist Autor verschiedener Fachpublikationen, Herausgeber der Loseblattsammlung „Schimmelbildung in Gebäuden" und hat mehrere patentierte Verfahren zum Erkennen und Beseitigen von Schadfaktoren in Innenräumen entwickelt.

www.peridomus.de

Energie / Umwelt

ista, Mieterbund und dena-Modellvorhaben: Im Schnitt 10 % Einsparung – Verbrauchs-Transparenz wirkt besser als Dämmung

Mieter, die monatlich Informationen zu ihrem Heizungsverbrauch erhalten, können diesen durchschnittlich um 10 Prozent senken. Das ist das zentrale Ergebnis des Modellvorhabens "Bewusst heizen, Kosten sparen" - des deutschlandweit größten Praxistests zur Verbrauchstransparenz in Gebäuden, den die Deutsche Energie-Agentur gemeinsam mit dem Energiedienstleister ista, dem Deutschen Mieterbund und dem Bundesbauministerium durchgeführt hat. Der Abschlussbericht wurde am 21. Februar an Staatssekretär Jochen Flasbarth vom Bundesbauministerium in Berlin übergeben.

Ulrich Ropertz (Deutscher Mieterbund), Jochen Flasbarth (BMUB), Andreas Kuhlmann (Dena) und Thomas Zinnöcker (ista) bei der Übergabe des Abschlussberichts (v.l.)
Quelle: Dena/ Akhtar

Gemeinsam mit ihren Partnern hat die dena in dem Pilotprojekt über mehrere Jahre die Heizungsverbräuche von rund 1.000 Mieterhaushalten aus Essen, München und Berlin ausgewertet. Rund 200 Haushalte erhielten dabei regelmäßige Informationen über ihren Wärmeverbrauch via Webportal, App oder per Post.

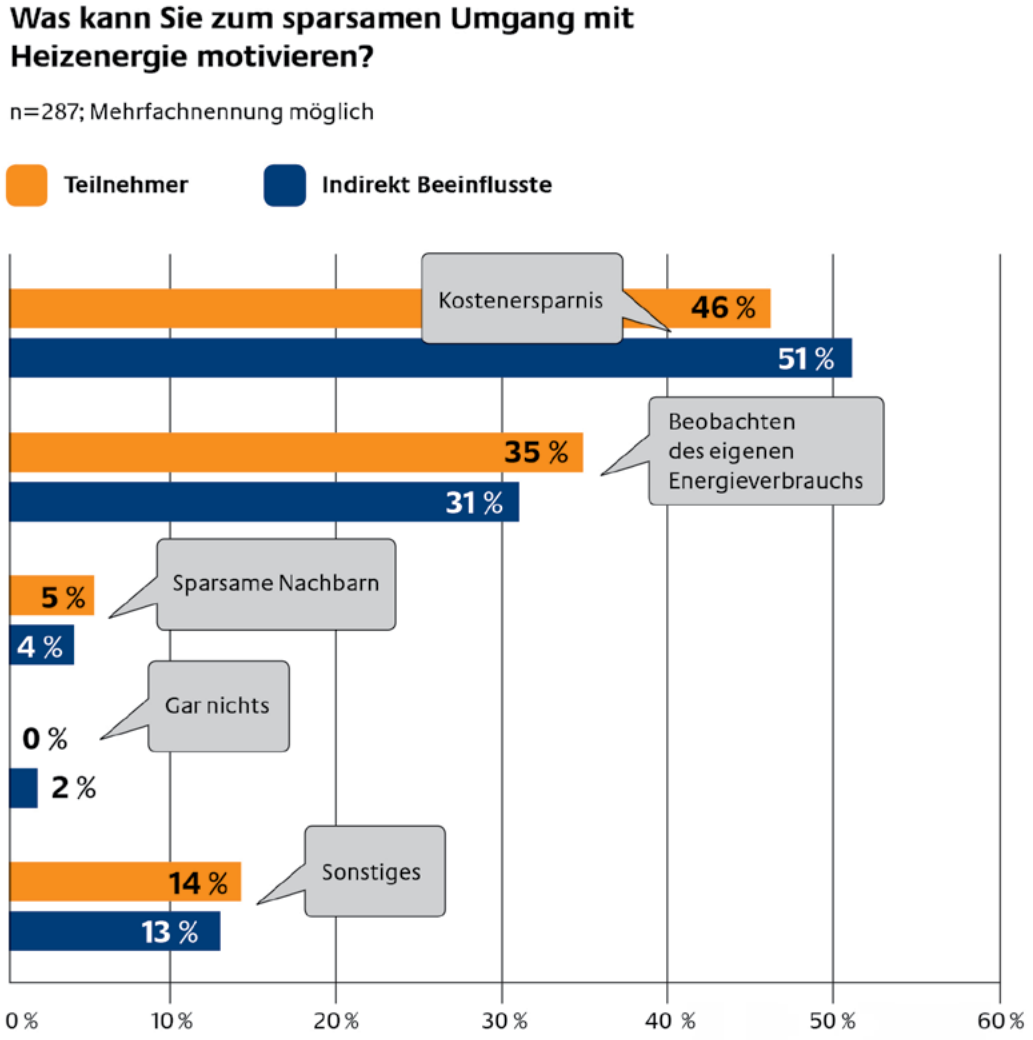
Dazu Thomas Zinnöcker, CEO von ista: „Bereits ab Einsparungen von 3 Prozent machten die Mieter unter dem Strich ein Plus. Mehr Verbrauchstransparenz rechnet sich damit einfach und effektiv für alle: Der Mieter hat mehr Geld in der Tasche, der Vermieter bekommt ein besseres Produkt und der Klimaschutz partizipiert durch die Verringerung der CO2-Emission.

Das Ergebnis zeigt auch: Effizienzmaßnahmen im Gebäude müssen nicht teuer sein. Im Vergleich zur Dämmung und Heizungssanierung ist der Aufwand für die Verbrauchsinformation überschaubar und amortisiert sich schnell. Wer in Zukunft über die Wirtschaftlichkeit der Energiewende im Gebäude spricht, sollte in einem ersten Schritt auch über mehr Transparenz für die Mieter sprechen. Das Potenzial ist groß: Die Energieeinsparungen im Projekt vermitteln eine erste Idee davon, was in der Fläche möglich wäre. Knapp die Hälfte aller 40 Millionen Haushalte in Deutschland befindet sich in Mehrfamilienhäusern. Selbst wenn nur ein Bruchteil der Bewohner ähnlich gute Ergebnisse wie im Modellvorhaben erzielen würde, wäre der Effekt für eine erfolgreiche Energie- und Wärmewende riesig. Nicht zuletzt mit Blick auf das ganz erhebliche CO2-Einsparpotenzial. Ich wünsche mir daher, die Erkenntnisse aus dem Projekt mit allen Beteiligten weiter zu vertiefen. Das Ziel muss dabei immer sein, Win-Win-Win-Situationen für Mieter, Vermieter und Umwelt zu schaffen."

"Auch vermeintlich kleine Maßnahmen können einen wichtigen Beitrag zum Gelingen der Energiewende und zur Erreichung unserer Klimaschutzziele leisten", sagte Staatssekretär Flasbarth bei der Übergabe des Berichts. "Das Projekt zeigt uns zugleich, dass klimaschonendes Verhalten ein Lernprozess ist, dessen Basis mehr Wissen und Verbrauchstransparenz sind."

"Die Verbrauchsinformation wirkt bei den meisten Mietern", so dena-Geschäftsführer Andreas Kuhlmann. "Sie kann damit eine wichtige Basis dafür sein, dass Mieter Verbrauch und Kosten im Griff behalten können."

Bewusst heizen, Kosten sparen- Der Abschlussbericht „Verbrauchsauswertung und Mieterbefragungen in den Heizperioden 2012 bis 2016" hier als PDF per KLICK.



Grafik: ista

Das ganze Haus profitiert von Verbrauchsinformation

1. Ein Blick auf die ausgewerteten Mieterhaushalte zeigt: Monatliche Verbrauchsinformationen helfen Mietern, Wärme einzusparen. Die Einsparungen werden mehrheitlich im ersten Jahr der Anwendung erreicht und werden danach weitgehend gehalten. Entsprechend können rund 90 Prozent der Mieter die Nutzung der Verbrauchsinformation empfehlen.

2. Nicht nur die rund 200 Mieter, die Verbrauchsinformationen über Webportal, App oder Post erhalten, profitieren davon, sondern die Gesamtheit der Hausbewohner: In den Gebäuden der Modellregionen sank der Heizungsverbrauch im Durchschnitt um 8 Prozent. Denn durch den verstärkten Austausch in den Mietshäusern und durch die Sensibilisierung aller Mieter im Rahmen des Projekts profitierten auch die Nachbarn der teilnehmenden Mieter indirekt von den Informationen. Demgegenüber steht ein nur um 2 Prozent sinkender Verbrauch im deutschen Mehrfamilienhausbestand außerhalb der Modellregionen.

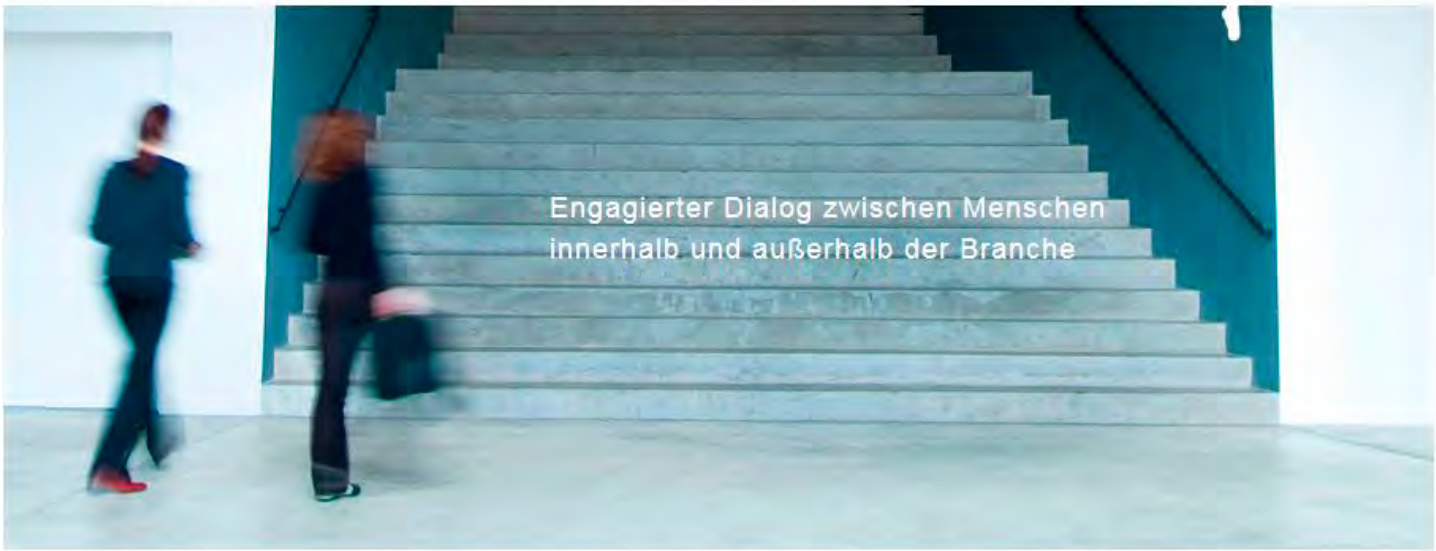
3. Bei der Verbrauchsentwicklung gibt es eine Bandbreite von zweistelligen Einsparungen bis hin zu Mehrverbräuchen in den untersuchten Mehrfamilienhäusern. Nicht jeder Mieter konnte also eine Einsparung erzielen. Technische Hintergründe für diese Entwicklung konnten ausgeschlossen werden. Hier gibt es weiteren Untersuchungsbedarf, um mehr darüber zu erfahren, warum diese Unterschiede auftreten und welche zusätzlichen Einflüsse es für das Verbrauchsverhalten gibt. Im Rahmen der Mieterbefragungen zeigte sich, dass sozio-ökonomische Faktoren wie das Alter oder das Einkommen dabei eine wichtige Rolle spielen können.

Wirtschaftlichkeit der Verbrauchsinformation

Ab einer Wärmeeinsparung von drei Prozent pro Jahr rechnet sich die monatliche Verbrauchsinformation für Mieterhaushalte, die mit Funktechnik ausgestattet sind und das Webportal nutzen, wenn man die aktuellen Energiepreise und die von ista veranschlagten Kosten von durchschnittlich etwa 20 Euro pro Jahr und Haushalt zugrunde legt. Reduziert der Mieter seinen Heizungsverbrauch stärker, bleibt ein Gewinn für die Haushaltskasse im niedrigen zweistelligen Bereich. Muss zunächst auf Funk-Messtechnik umgerüstet werden, müsste ein Mieter zwischen fünf und sechs Prozent seines Verbrauchs einsparen.

Im Modellprojekt, in dem die Mieter die Information kostenlos erhielten, konnten die meisten Mieter Einsparungen von mehr als Prozent erzielen.

wohnenplus Akademie

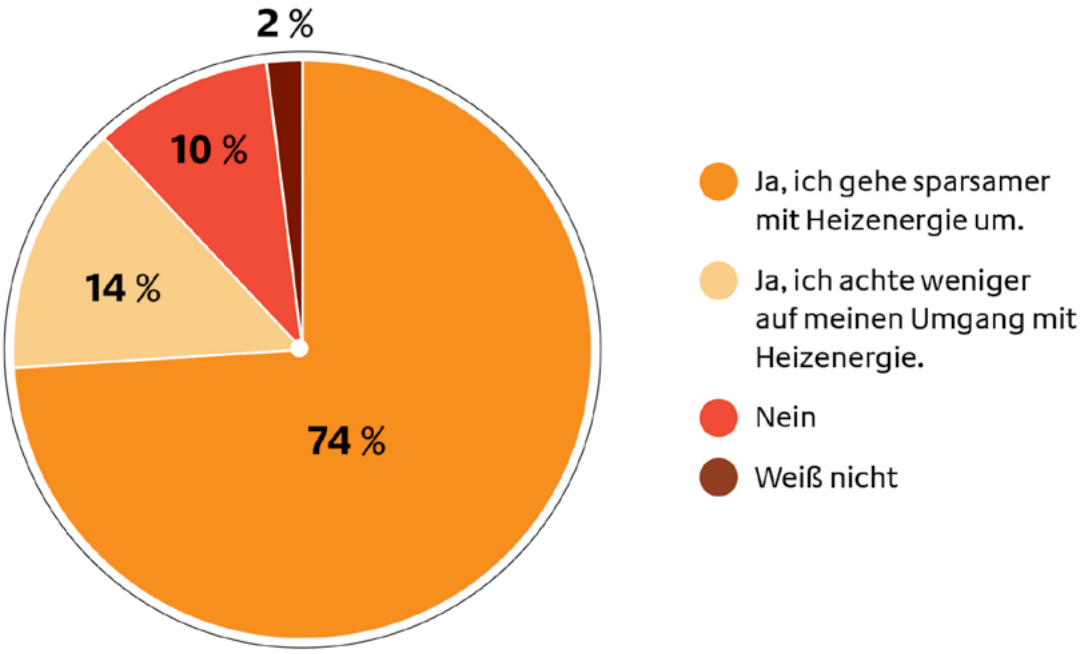


Im Dienste der Wohnungswirtschaft

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

Hat sich Ihr Umgang mit Heizenergie seit 2013 verändert?

Anzahl der Befragten (n) = 50



Grafik: ista

Datenschutz in der Praxis

Im Austausch mit den Mietern konnten keine datenschutzrechtlichen Bedenken festgestellt werden. Allerdings gibt es noch Optimierungspotenzial, um die Nutzung der Verbrauchsinformation zu vereinfachen, da beispielsweise mit jedem Mieter einzeln eine schriftliche Datenschutzerklärung abgeschlossen werden muss. Hierfür gilt es praxistauglichere Lösungen im Dialog mit Wohnungswirtschaft und Mieterbund zu finden, die zugleich die Datensouveränität der Mieter gewährleisten.

Christian Müller
Dr. Mirko-Alexander Kahre

Gebäude / Umfeld

GEWOBA baut mit PROCON 116 bezahlbare öffentlich geförderte Wohnungen im „Lesum-Park

Im Rahmen des Neubauprojektes „Lesum-Park“ realisiert die GEWOBA in Kooperation mit dem Projektentwickler PROCON insgesamt 116 öffentlich geförderte Mietwohnungen in Bremen-Nord. Auf dem knapp einen Hektar großen Grundstück des insgesamt 7,3 Hektar großen Geländes sind zwischen der Charlotte-Wolff-Allee und Pastor-Diehl-Straße vier Wohngebäude geplant. Nach Fertigstellung durch PROCON werden die Wohnungen in den Bestand der GEWOBA übernommen. Der Neubau ist Teil des „Sofortprogramm Wohnungsbau“ des Bremer Senats. „Das Projekt zeigt beeindruckend, wie durch die Zusammenarbeit wichtiger Partner aus der Wohnungs- und Bauwirtschaft zeitgemäßer Wohnungsbau zu sozial verträglichen Konditionen in einem attraktiven Stadtteil entstehen wird“, freut sich Bausenator Joachim Lohse. Die Grundsteinlegung soll im Mai erfolgen. Gesamtfertigstellung des Projektes ist für Herbst 2019 geplant.

Visualisierung Lesum-Park.
Quelle: PROCON

Von kleinen Ein-Zimmer-Mikro-Appartements für Alleinstehende mit 30 Quadratmetern bis hin zu großen Fünf-Zimmer-Wohnung für Familien mit 95 Quadratmetern werden circa 260 Menschen ihr neues Zuhause finden. In Ergänzung zu den 116 Wohnungen plant die Stiftung Friedehorst die Anmietung von speziell für die Bedarfe der Stiftung entworfene Räumlichkeiten für eine Pflegewohngemeinschaft. Alle Wohnungen sind barrierefrei, verfügen über bodengleiche Duschbäder, Aufzüge, Balkone oder Terrassen. Zwei Wohnungen werden zudem rollstuhlgerecht gebaut. Die Gebäude werden nach KfW 55-Standard erstellt. Als modernes Mobilitätsangebot wird den Anwohnern zudem eine Car-Sharing-Station mit Elektroautos zur Verfügung stehen. „Mit dem Neubau schaffen wir bezahlbaren Wohnraum, der verstärkt in Bremen-Nord benötigt und angefragt wird. Insbesondere Lesum bietet durch ein breites Angebot an Gastronomie, Kultur, Einzelhandel sowie einen wöchentlichen Grünmarkt ein hohes Maß an Lebensqualität und ist ein hochattraktives Wohngebiet“, betont Manfred Corbach, Leiter der Immobilienwirtschaft der GEWOBA.

Die Grundmiete der öffentlich geförderten Wohnungen liegt bei 6,50 Euro pro Quadratmeter. Eine Ausnahme bilden die Ein-Zimmer-Mikro-Appartements: Die Grundmiete liegt hier bei 7,20 Euro pro Quadratmeter. Eine Ausnahme bilden die Ein-Zimmer-Mikro-Appartements: Die Grundmiete liegt hier bei 7,20 Euro pro Quadratmeter. Für den Bezug wird ein Wohnberechtigungsschein benötigt, dessen Erhalt vom Gehaltseinkommen des Mieters abhängt. Anders als bei Bestandswohnungen können die Einkommensgrenzen bei einem Neubau um bis zu 60 Prozent überschritten werden. „So kann eine vierköpfige Familie mit einem jährlichen Brutto-Einkommen von bis zu 63.171 Euro Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und somit auf eine geförderte Wohnung haben“, erläutert Manfred Corbach.

Bei dem 7,3 Hektar großen Areal in Bremen Lesum – ein ehemals bundeseigenes Grundstück und in direkter Nachbarschaft zur Stiftung Friedehorst – entstehen bereits seit 2013 ein Ärztezentrum, Verbrauchermarkt, Reihen- sowie Einfamilienhäuser. Architektonisch integrieren sich die geplanten Gebäude harmonisch in das bestehende Gebiet ein. Der städtebauliche Entwurf der Anlage stammt von den niederländischen Architekten De Zwarte Hond, bekannt in Bremen durch die städtebauliche Rahmenplanung für die Gartenstadt Werdersee. „Die Gebäude variieren zwischen zwei bis vier Geschossen. Sie werden im zweischaligen Mauerwerksbau errichtet und erhalten eine Verblendsteinfassade. Die Höhenstellung nimmt dabei Bezug und Rücksicht auf die bestehende und geplante Bebauung in der direkten Nachbarschaft“, erklärt Martin Paßlack, Leiter der Abteilung Neubau und Stadtentwicklung der GEWOBA. Ein großzügig geplanter Innenhof mit einem Spielplatz soll die Aufenthaltsqualität, insbesondere für Kinder, erhöhen.

Thorsten Nagel, Geschäftsführer von PROCON freut sich über die erste gemeinsame Kooperation. „Die GEWOBA und PROCON ergänzen sich in ihren Kompetenzen ideal und bringen ihre Stärken für die jeweiligen Themenfelder mit ein. In Zusammenarbeit mit der GEWOBA verantwortet PROCON den schnellen, effizienten Bau der Gebäude, die die GEWOBA anschließend langfristig pflegt und vermietet.“ Und Corbach betont: „Die Zusammenarbeit ermöglicht es uns, die eigenen Neubauaktivitäten aufzustocken, um noch mehr geförderten Wohnraum in Bremen zu schaffen und damit für eine Entlastung auf dem Wohnungsmarkt zu sorgen. Mit dem Neubau leisten wir unseren Beitrag, den ‚Lesum-Park‘ zu einem dauerhaft attraktiven und sozial durchmischten Quartier zu entwickeln.“

Insgesamt wurde das Grundstück „Lesum-Park“ von der PROCON-Gruppe erworben. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf circa 80 Millionen Euro. Hierbei entfällt auf das gemeinsame Bauprojekt zwischen GEWOBA und PROCON ein Investitionsvolumen von rund 20 Millionen Euro. Der GEWOBA-Neubau im „Lesum-Park“ ist Teil des „Sofortprogramm Wohnungsbau“ des Bremer Senats.

Christine Dose

Gebäude / Umfeld

Frankfurter Stadtteil Westend – Hochhaus am Park vor kann zum Schmuckstück werden

Die RFR Holding GmbH (RFR) hat den Fassadenentwurf für das im Frankfurter Stadtteil Westend gelegene Hochhaus am Park vorgestellt. Die Glasfassade des Anfang der 1970er-Jahre entstandenen Doppelturmes wird in zwei optisch getrennte und transparente Fassaden aufgelöst. Mit den Ausräumarbeiten will der Bauherr, eine Projektgesellschaft unter Federführung der RFR, bereits im April 2017 beginnen. Mit dem offiziellen Baubeginn rechnet das in Frankfurt ansässige Unternehmen im Sommer dieses Jahres. Die Fertigstellung ist für Ende 2019 vorgesehen.

Hochhaus am Park im Frankfurter Stadtteil Westend – so könnte es nach der Modernisierung aussehen. Foto: RFR Holding GmbH

Auf dem Areal zwischen Fürstenbergstraße, Grüneburgweg und Wolfsgangstraße entstehen auf etwa 19.000 m² Geschossfläche rund 130 Eigentumswohnungen, davon auch eine Etage geförderter Wohnraum. Hinzu kommen rund 140 Hotelzimmer auf den fast 13.000 m² des zweiten Turmes. Zum revitalisierten Hochhaus am Park gehört auch eine Kindertagesstätte, die nicht nur den künftigen Hochhausbewohner, sondern allen Kindern im Westend offenstehen wird. Gleiches gilt für das vorgesehene gastronomische Angebot. Die umliegenden Grünflächen inklusive des Mitscherlich-Platzes erfahren eine komplette Umgestaltung. Hier hat der Eigentümer über die Stadtverwaltung bereits Kontakt mit der örtlichen Mitscherlich-Initiative hergestellt, die bei der Umgestaltung mit einbezogen wird.

Der Vertreter des Bauherrn, Dr. Alexander Koblischek, ist überzeugt, dass die Revitalisierung zu einer weiteren Aufwertung des Stadtteils führt: „Derzeit haben wir ein wenig attraktives Hochhaus aus den 1970er- Jahren mitten im Westend. Mit unserem Konzept werden wir diese Situation erheblich verbessern. Die neue Fassade ist schlicht, elegant und zugleich modern. Das Hochhaus wird sich durch die neue Optik auf hervorragende Weise in das Stadtbild des Westends integrieren. Außerdem erreichen wir durch die visuelle Trennung mit dem Eindruck von zwei einzelnen Türmen ein ganz neues Raumgefühl. Die zusätzlichen Investitionen in die Begrünung des Umfeldes des Hochhaus am Park erhöhen die Aufenthaltsqualität für alle Westendbewohner."

RFR Holding GmbH

Die RFR Holding GmbH gehört zur RFR Gruppe der beiden aus Frankfurt stammenden Immobilien-Investoren Aby Rosen und Michael Fuchs.

Bei den Bauarbeiten legt der Bauherr großen Wert auf ein intelligentes Lärmschutz- und Baustellenlogistikkonzept. „Erst, wenn die lärmintensiven inneren Arbeiten abgeschlossen sind, entfernen wir die Fassade. So reduzieren wir den Geräuschpegel erheblich, da der Lärm, insbesondere der Rohbauarbeiten, größtenteils im Gebäude festgehalten wird“, erläutert Dr. Koblischek das Konzept. Für die Baustellenlogistik wird der sogenannte Just-in-time-Ansatz verwendet. Die Anlieferung der notwendigen Baumaterialien erfolgt ausschließlich bei tatsächlichem Bedarf. Damit entfällt eine raumeinnehmende Zwischenlagerung. „Durch unseren Ansatz bleiben die Auswirkungen auf den lokalen Straßenverkehr gering. Der Bauzaun wird nur auf dem Grundstück des Hochhaus am Park aufgebaut. Es kommt also zu keinen dauerhaften Einschränkungen auf den Gehwegen“, führt Dr. Koblischek weiter aus.

Neben hohen Standards beim Lärmschutz setzt der Bauherr während der gesamten Bauzeit vor allem auf eine direkte Kommunikation mit den Anwohnerinnen und Anwohnern. „Uns ist klar, dass Bauarbeiten in einem so dicht besiedelten Wohngebiet für die Anwohner nicht einfach sind. Deshalb suchen wir den direkten Dialog, um bei Bedarf entsprechend zu reagieren“, sagt Dr. Koblischek. Es wird eine Baustellenhotline eingerichtet, die Anregungen und ggf. Beschwerden aufnimmt. Zudem erhalten die Anwohner im Rahmen von Informationsveranstaltungen und Hauswurfsendungen regelmäßig Informationen über den Fortschritt der Baumaßnahmen.

Tom Zeller

In den USA wurde in den letzten 25 Jahren ein einzigartiges Portfolio an Immobilien zusammengestellt. Klassiker der Architekturgeschichte wie das Seagram Building in New York von Mies van der Rohe oder das berühmte Lever House von Skidmore, Owings& Merrill werden ergänzt durch moderne Bürohäuser, Geschäftsgebäude, Eigentumswohnungen und Trendhotels in besten Lagen. Heute betreut die RFR Gruppe weltweit ein Immobilienvermögen von rund 12 Mrd. US$. Die RFR Management GmbH mit Sitz in Frankfurt/Main ist für das Property- & Assetmanage-

Gebäude / Umfeld

Und es hält doch! Täglich in Hotels, Kliniken, Schulen erprobt und jetzt wird in der Wohnungswirtschaft geklebt statt gebohrt

Seit damals im Kindergarten das erste Kastanienmännchen schon nach wenigen Wochen wieder auseinander fiel, steckt in den meisten von uns eine tiefe Skepsis gegenüber dem Kleben. Nur, was mit massivem Metall verbunden ist, kann wirklich halten, will uns das Bauchgefühl seither glauben lassen. Dabei wird heutzutage doch alles geklebt: Autos, Flugzeuge, Windkraftanlagen, Häuser - sogar Haut! Und ohne Probleme. Warum also nicht auch im Handwerk und zu Hause?

Kleben satt bohren, hier ein Anwendungsbereich in der Klinik. Foto: nie wieder bohren

So wie bei der Dübelbefestigung die ausgewählten Dübel und Schrauben auf den Untergrund und die zu tragende Last abgestimmt sein müssen, kommt es auch beim Kleben vor allem auf die Wahl des richtigen Haftmittels – oder besser noch, des richtigen Systems - für die spezielle Anwendung und Anforderung an. Und daran scheitert es bisher oft.

Oberfächlich betrachtet

Am Kleben im Bad versucht hat sich wohl jeder Handwerker schon einmal, mal mehr, mal weniger freiwillig. Die konventionelle Befestigung von Accessoires wird in modernen Bädern eben immer schwieriger und teurer: Immer mehr Hohl- und Vorwände halten Einzug, Fliesen werden immer großformatiger, Fugen immer schmaler, superhartes und teures Feinsteinzeug, dekorative Glasflächen oder wandgroße Kunststoffplatten v.a. in der Schnellsanierung immer beliebter.

Oft griffen Handwerker bisher in ihrer Not zum Silikon. Glücklich wurden die wenigsten damit: Zuerst schmiert man zu viel Kleber auf den Halter, den man an die Wand bringen will; dann drückt man an und die Hälfte wieder raus – eine Riesensauerei. Womöglich sitzt die ganze Chose jetzt auch noch schief, weil die Kleberschicht ungleichmäßig dick ist. Nächstes Problem: Wie stütze ich das Ganze ab, solange das Silikon noch nicht ausgehärtet und belastbar ist? Überhaupt – wie kann ich wissen, wieviel die Befestigung am Ende trägt, und wird das ausreichen? Und selbst wenn es hält, folgt das nächste Problem auf dem Fuß: Wenn ich es wieder entfernen will, ist entweder die Wandplatte nicht mehr nutzbar und, wenn man Pech hat, auch noch ein Fleck auf dem Marmor. Kein Wunder, dass das Kleben im Sanitärhandwerk lange Zeit ungeliebt war.

Profiadapter – schnellere Aushärtezeit, bärenstarkes Ergebnis

Einkomponentenkleber haben in Handhabung und Konsistenz oft große Vorteile gegenüber Zweikomponentenlösungen. Als „zweite Komponente“, die den Aushärteprozess anstößt, brauchen sie jedoch eine gesicherte und gleichmäßige Luftzufuhr. Beim nie wieder bohren.-System wird diese durch den luftdurchlässigen Spezialadapter gewährleistet. Bei Raumtemperatur beträgt die Aushärtezeit der ca. 1 mm starken Klebeschicht dann ca. 12 Stunden.

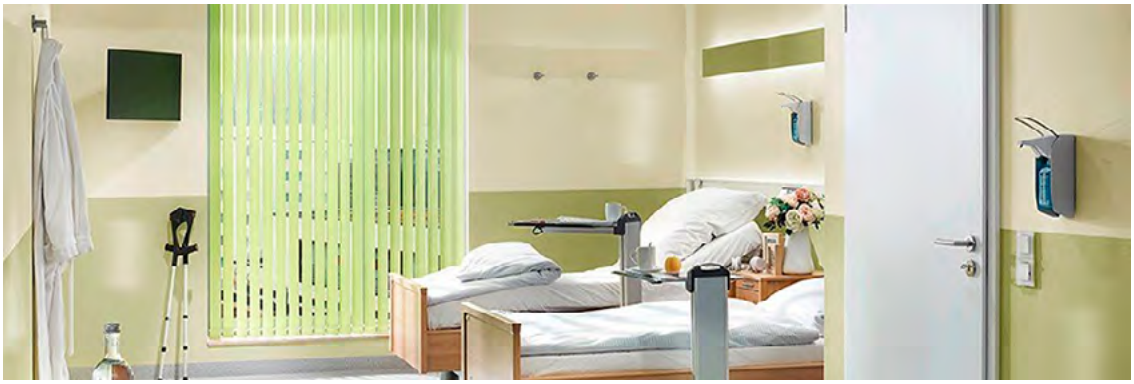
Während dieser Zeitbedarf im Privatbereich leicht zu verschmerzen ist – abends ankleben, morgens belasten -, kann er für Handwerker zum Problem werden, weil sie evtl. ein zweites Mal zur Einbaustelle zurückkehren müssen, um final zu montieren.

Für den Profibereich gibt es deshalb seit kurzem ein Profisystem der nie wieder bohren.-Adapter! Hierbei wird das konventionelle Klebeband auf der Rückseite durch ein extrastarkes Spezialklebeband ersetzt, dass die Anfangsklebkraft deutlich erhöht und so eine Montage nach nur 4 Stunden erlaubt.

Was also sollte eine Technik im Sanitärbereich können? Kleber, die tonnenschwere Lasten halten, gibt es viele, schon lange. Doch sind dies meist Zwei-Komponenten-Kleber, die sich nie wieder lösen lassen – und die Traglast ist eben nur einer von vielen Ansprüchen. Welche Materialien müssen verbunden werden? Wie schnell muss die volle Haftung erreicht sein und von welcher Dauer soll sie sein? Darf der Kleber hart werden oder muss er dauerelastisch bleiben, um bei Stoßbelastungen nicht zu brechen? Darf er sich mit dem Untergrund verbinden oder muss er vollständig entfernbar sein? Wie einfach und narrensicher muss die Handhabung sein? Welchen Umwelteinflüssen durch UV-Licht, Wasser oder Reinigungsmittel muss der Kleber widerstehen? Gibt es Anforderungen an Geruch und Giftigkeit oder Entsorgung?

Mit Blick auf Bäder, deren teure Wandoberflächen und darunter liegende Leitungen und Dichtschichten geschützt werden sollen, haben die Tüftler der nie wieder bohren ag schon vor rund 12 Jahren ihre Anforderungen an die optimale Klebetechnik definiert – und auch erfüllen können: Mit einem im Grunde simplen, aber cleveren System aus Hochleistungs-Einkomponentenkleber und Spezialadapter!

Inzwischen wurde das nie wieder bohren.-Befestigungssystem zig Millionen Mal in Privathaushalten, aber auch von vielen namhaften Industrie- und Objektkunden verbaut. Täglich setzen mehr Hotels, Kliniken, Schulen und nicht zuletzt Wohnungsgesellschaften die erprobte Klebetechnik regelmäßig ein und bewahren damit Wandbeläge und Mauerwerk, Leitungen und Vermieternerven vor Schaden. Die nie wieder bohren.-Technik hat den Klebestandard in der Sanitärbranche gesetzt.



Geklebt wird nicht nur im Bad. Alles was an Wänden befestigt werden soll, kann geklebt werden. Foto: nie wieder bohren

Zu verdanken hat sie das den folgenden Eigenschaften des nie wieder bohren.-Systems:

- Extrem einfach und sicher in der Handhabung durch die Verwendung eines Einkomponentenklebers und den Adapter als Dosierungshilfe
- Erstmals standardisierte Flüssigklebepunkte und damit garantierte Haltekräfte
- Sehr hohe Dauertragkraft auf kleiner Fläche (schon 4kg dauerhaft für den kleinsten Adapter)
- Extrem hohe Stoßbelastbarkeit dank Dauerelastizität
- UV-beständig
- Nässebeständig
- Auch nach Jahren noch rückstandslos wiederentfernbar
- Wiederentfernbarkeit und Neumontage kinderleicht durch Adapter und Adapternachkauf
- Geruchlos
- Kurze Abbindezeit

Christiane Nadol

Gebäude / Umfeld

BFW-Umfrage zum Wohneigentum: Stabile Nachfrage und schneller Abverkauf bei mittlerem Preissegment mit 2-3 Zimmer Wohnungen

„Das derzeitige Geschäftsfeld der Bauträger und Projektentwickler kann nur als äußerst stabil und solide bezeichnet werden. Unsere Mitgliedsunternehmen können keine Verschlechterung beim Abverkauf von Eigentumswohnungen feststellen. Anzeichen eines Preissturzes sind nicht in Sicht“, bewertete BFW-Präsident Andreas Ibel die Ergebnisse der neuen Mitgliederumfrage zum Wohneigentumsmarkt. Die mittelständischen, überwiegend regional verankerten Mitgliedsunternehmen des BFW stehen für 50 Prozent des Wohnungsneubaus in den Ballungszentren Deutschlands.

BFW-Präsident Andreas Ibel. Quelle: BFW

„Die Nachfrage nach Wohneigentum ist regional gespeist und konzentriert sich auf das mittlere Preissegment mit 2-3 Zimmer Wohnungen“, so Ibel weiter. „Damit haben wir beste Voraussetzungen, dass die Nachfrage mit der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung auch weiterhin eng verzahnt bleibt. Die Kaufpreise könnten also für eine längere Zeit ohne größere Ausschläge auf dem derzeitigen Niveau bleiben.“

61,5 Prozent der befragten Projektentwickler und Bauträger sehen keine Änderungen bei den Abverkaufszeiten. Fast ein Drittel der Unternehmen gibt an, der Abverkauf der Wohnungen verlaufe sogar schneller als üblich. Nur sechs Prozent stellen zögerliche Verkäufe fest.

Auch bei der Nachfrage geht der Trend weiter nach oben: Fast 96 Prozent der Befragten sehen eine gleichbleibende oder sogar steigende Nachfrage. Nach ihren Angaben speist sich die Nachfrage dabei überwiegend aus den jeweiligen Angebotsorten oder dem regionalen Umfeld. Die überregionale Nachfrage liegt unter 16 Prozent und die internationale sogar unter 1,5 Prozent.

Etwas weniger als sechs Prozent der Eigentumswohnungen werden im unteren Preissegment angeboten, 65 Prozent im mittleren und 29 Prozent im höheren Preissegment. Die Immobilienunternehmen bauen und verkaufen dabei überwiegend 2-3 Zimmer Wohnungen. Mit 4,3 bzw. 3,5 Prozent sind 1-2 Raumwohnungen und Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern eher die Ausnahmen.

Marion Hoppen

VIELE HOHE TIERE,
VON UNS GERETTET.

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

Eines von vielen tausend geförderten Denkmalen.

Wir erhalten Einzigartiges.
Mit Ihrer Hilfe.

Spendenkonto

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

www.denkmalschutz.de

DEUTSCHE STIFTUNG DENKMALSCHUTZ

Wir bauen auf Kultur.

Führung / Kommunikation

Wohnungswirtschaft muss „Herr im eignen Haus“ bleiben, besonders bei den IT-gesammelten Daten. Gespräch mit Aareon-Chef Dr. Manfred Alflen

Die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft ist im vollen Gange. Es geht nicht nur um die Prozesse in den Unternehmen, sondern auch in der Bewirtschaftung. Hier besonders um die Steuerung, Messung und Wartung der Technik in den Gebäuden. Aber auch nicht zu vergessen um den Mieter, um das Genossenschaftsmitglied und deren „Erfüllung der IT-Wünsche“ durch die Unternehmen. „Herr im eigenen Haus“ bleiben und damit auch die Datenhoheit behalten. Wohnungswirtschaft-heute-Chefredakteur Gerd Warda im Gespräch mit Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG.

Aareon-Chef Dr. Manfred Alflen; Foto Aareon

Herr Dr. Alflen, sprechen wir mal über Daten. Sie sagten, die Wohnungswirtschaft solle „Herr der Daten“ bleiben. Wie soll man sich das vorstellen?

Dr. Manfred Alflen: Daten in der Wohnungswirtschaft sind Mieterdaten und Gebäudedaten. Im Bereich der Mieterdaten geht es darum, die Mieterkommunikation selbst zu digitalisieren. Dadurch hat und behält man selbst den Datenzugang. Reichert man die Mieterkommunikation nun mit „Convenience-Angeboten“ an, kann man den Mieter noch mehr dafür begeistern.

Wie das?

Dr. Manfred Alflen: Durch Funktionen auf der Mieterplattform oder in Quartiersmanagement-Tools zum Beispiel könnten die Mieter untereinander in Kontakt treten. Diese Funktionen könnte man ohne viel Aufwand ebenfalls nutzen, um zum Beispiel Mitfahrgelegenheiten zu organisieren. Dies motiviert den Mieter, sich in dem System aufzuhalten. Dort hinterlässt er auch seine Daten. Wenn die Wohnungswirtschaft solche Systeme nicht selber anbietet, organisiert sich das über andere externe Plattformen. Und damit sind dann auch die Mieterdaten außerhalb.

… und die Datenhoheit?

Dr. Manfred Alflen: Die Wohnungswirtschaft hat eine gute Ausgangsbasis dafür, die Datenhoheit zu behalten. Denn gewisse Kernprozesse müssen nun mal über Wohnungsunternehmen laufen – insofern sind die Mieter an das Unternehmen gebunden. Wenn man diese Kernprozesse nun digitalisiert und gleichzeitig digitale Convenience-Angebote ergänzt, bindet das den Mieter. Ein Support, der nur auf das Telefon oder den Besuch in der Geschäftsstelle setzt, führt dazu, dass das digitale Geschäft von anderen übernommen und dominiert wird, die Hoheit über die Daten wird aus der Hand gegeben.

Fachwissen für technische Entscheider

AVW empfiehlt:

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.

Wir sichern Werte:
AVW Versicherungsmakler GmbH
Hammerbrookstr. 5 I 20097 Hamburg
Tel.: (040) 2 41 97-0 I Fax: (040) 2 41 97-115
E-Mail: service@avw-gruppe.de
www.avw-gruppe.de

In Kooperation die Initiatoren

AVW Unternehmensgruppe Versicherungsmakler

Wohnungswirtschaft *heute.* Fakten und Lösungen für Profis

Nun zu den Gebäudedaten?

Dr. Manfred Alflen: Eine Vielzahl von Sensoren kann künftig Informationen zum Gebäude liefern, zum Beispiel auch aus der Heizung. Heizungshersteller sind da längst aktiv. Die stellen sich das so vor: Die Heizungen eines Hauses oder eines Quartiers sollen über ein Portal zugänglich sein. Von hier aus lassen sich die Daten der einzelnen Heizungen abrufen und auswerten. In dieser Vorstellung wird das Wohnungsunternehmen komplett übergangen. Die Wohnungsunternehmen müssen aufpassen, dass sie sich selbst mit Sensorik und Metering ausstatten können und dies auch tun.

Gilt das für alle eingebauten Geräte?

Dr. Manfred Alflen: Ja, hier muss die Wohnungswirtschaft sicherstellen, dass sie beim Einbau von vernetzten Geräten auch Zugriff auf die Daten hat. Und das ist erstens eine Frage der Verträge, zweitens eine Frage der Anbindung an die IT-Systeme. Nur so können wir gewährleisten, dass keine Infrastruktur an der Wohnungswirtschaft vorbei entsteht, durch die Industrie und Stromanbieter eigene Datenbestände aufbauen, deren Auswertung Aussagen über die Wohnungswirtschaft und über Mieterverhalten trifft. Diese Daten müssen zumindest auch der Wohnungswirtschaft vorliegen, damit sie selbst auswerten und analysieren kann.

Wie kann das in den Wohnungsunternehmen aussehen?

Dr. Manfred Alflen: Wir sind mit einzelnen Unternehmen, die sich darüber Gedanken machen, bereits im Austausch. Dadurch entstehen natürlich auch neue Berufsbilder. Denn es werden Mitarbeiter benötigt, die die Anlagen in den Gebäuden steuern. Diese werden nicht wie Mitarbeiter großer Energieunternehmen vor riesigen Cockpits sitzen, an denen sie die Daten aller Kraftwerke Deutschlands kontrollieren. Sie werden sich aber schon anschauen können, ob zu den aktuellen klimatischen Bedingungen die Heizungen im Haus optimal laufen. Mithilfe dieser technologischen Kontrolle und der Möglichkeit der Steuerung lässt sich die Energieeffizienz steigern.

Die wichtige Frage dabei ist: Wer hat die Daten, mit denen ich kontrolliere und nach deren Auswertung ich steuere. Hat sie ein Dritter oder habe ich sie selbst?

Dann ist Aareon Ideengeber und hilft der Wohnungswirtschaft „Herr im eigenen Haus“ zu bleiben?

Dr. Manfred Alflen: Unser Anspruch ist es jedenfalls, wegweisende Impulse zu geben und ein Stück weit Katalysator zu sein, für Innovateure in der Wohnungswirtschaft. Denen bieten wir mit unseren Veranstaltungen, wie Beiräten und Kongressen, Plattformen, um darüber zu diskutieren und andere zu inspirieren. Darüber hinaus setzen wir aus unserer internationalen Erfahrung heraus Impulse. Wir sehen, dass das gut angenommen wird.

… zum Beispiel?

Dr. Manfred Alflen: Als wir vor gut eineinhalb Jahren das erste Mal die Idee geäußert haben, dass man die Mieterportale mit Services anreichern könnte, war die Reaktion doch sehr zurückhaltend. Inzwischen haben wir die ersten Wohnungsunternehmen, die damit experimentieren – zunächst noch nicht unter einem ökonomischen Gesichtspunkt, also um Wertschöpfung zu generieren, sondern noch unter dem Marketinggesichtspunkt, um die Mieterzufriedenheit zu erhöhen.

Nun geht das Gespenst um: dort wo digitalisiert wird, fallen Arbeitsplätze weg … Gilt das auch in der Wohnungswirtschaft?

Dr. Manfred Alflen: Die Digitalisierung verschafft durch die Erhöhung der Prozesseffizienz Freiräume. Dinge gehen einfach schneller, müssen nicht mehr so oft angepackt werden. Lässt das Wohnungsunternehmen den Selbstauftrag des Mieters zu, kann der Mieter über das Mieterportal eigenständig dem Handwerker den Auftrag erteilen. Das Wohnungsunternehmen muss da gar nicht mehr eingreifen und erhält nur irgendwann die Rechnung. In Frankreich gibt es viele Unternehmen, die so arbeiten. Dadurch spart man natürlich Mitarbeiterkapazität, die in der Regel zur besseren Betreuung der Mieter eingesetzt wird. In Randregionen haben wir aber auch Wohnungsgesellschaften, in denen demnächst 20 Prozent der Belegschaft in Rente gehen, was zu dem Schluss führt, dass Effizienzgewinne notwendig sind, um die Prozesse noch aufrecht erhalten zu können. Denn bei den Arbeitsmarktbedingungen vor Ort gibt es keine Leute mehr hierfür. Digitalisierung hilft also auch, um den Ablauf von Prozessen zu sichern.

Herr Dr. Alflen, vielen Dank für das Gespräch.

Führung / Kommunikation

Trends in der Immobilienverwaltung: Digitalisierung verändert Prozesse und Inhalte der täglichen Arbeit – und Google weiß schon vieles

Die Digitalisierung erfasst kaum ein Tätigkeitsfeld so konsequent wie Immobilienverwalter. Prozesse und Inhalte wandeln sich und bieten Perspektiven, die zugleich auf dem starken Fundament der Branche gründen. Von der papierlosen Wohnungsübergabe bis zum Internet der Dinge, von mobilen Arbeitsplätzen bis hin zum smarten Thermostat: Immobilienverwalter sind in fast jedem Tätigkeitsfeld vom digitalen Wandel betroffen. Er verändert nicht nur konsequent die Aufgaben von Verwaltern, sondern auch die Art, wie Unternehmer diese erledigen, wann und mit welchem Personal. Die Branche ist im Aufbruch.

Das sorgt für Verunsicherung, bei einigen auch für Skepsis – Veränderung erfordert immer den Mut, Altbekanntes ein Stück weit loszulassen und sich auf unbekanntes Terrain zu begeben. Für die Immobilienverwalter wird sich dieses Wagnis auszahlen: Die Digitalisierung bietet ungeahnte Chancen, und die Ausgangslage könnte kaum besser sein. Mit ihrem ohnehin breit gefächerten Spektrum, das stets auf Menschen und ihren Kompetenzen aufbaut, können Immobilienverwalter ihre soliden Strukturen, ihr Wissen und Können mit digitalen Innovationen verbinden und deren Vorteile bestmöglich nutzen.

Abschied von Papier und Taschenlampe: Inhalte verändern sich

Die Industrie 4.0 macht Wohnungen, Gebäude und ihre Bestandteile zu vernetzten und miteinander sprechenden Einheiten. Ein „Internet der Dinge“ beschreibt nichts weniger als intelligente Gegenstände, die ohne zwischengeschaltete Computer kommunizieren können. So aufeinander abgestimmt, erleichtern sie Immobilienverwaltern ungemein ihre Arbeit: Einen Großteil des Gebäudemanagements erledigt das Gebäude selbst. Verwalter sind weniger vor Ort gefragt; die Zeiten, in denen sie wertvolle Arbeitszeit mit dem Warten auf Heizungsableser verbrachten, um schließlich selbst mit der Taschenlampe Thermostate und Zähler abzuleuchten, dürften endgültig vorbei sein. Vieles können Mieter und Eigentümer inzwischen selbst übernehmen. Wohnungsübergaben per Tablet sparen den früheren Papierwust, Besichtigungen per elektronischem Öffner die Anwesenheit eines Verwalters, digitale Nachrichten ersetzen Zettel im Briefkasten. Damit verändert sich auch die Kommunikation mit Eigentümern und Mietern. Ein intelligentes Beschwerdemanagement kann eine direkte Verbindung zwischen Schadensmelder und dem behebenden Techniker oder Handwerker herstellen. Vorgänge werden automatisch aufgenommen, den richtigen Ansprechpartnern zugeordnet und nach dem Erledigen eigenständig abgelegt.

Service etabliert sich bei Immobilienverwaltern endgültig zur gleichberechtigten Kompetenz neben betriebswirtschaftlichem Können und der Gebäudeorganisation. Zugleich ändern sich die Partner: Techniker und Datenspezialisten gehören genauso ins Stammportfolio einer Verwaltung wie die örtlichen Handwerksbetriebe und Steuerberater.

Mehr Begegnung, weniger Auto: Objekte und ihr Umfeld im Wandel

In gleichem Maße wandeln sich Anliegen und Bedürfnisse von Kunden. Eine veränderte Arbeitswelt bedeutet auch, dass mehr Menschen von zu Hause ihrem Beruf nachgehen – Wohnungen dienen als Lebensort und Arbeitsplatz, Raumaufteilungen werden flexibler. Zugleich braucht es im Außenraum mehr noch als bislang Möglichkeiten, sich zu begegnen, miteinander in Kontakt zu treten: Wer allein zu Hause arbeitet, ist auf soziale Beziehungen im näheren Umfeld angewiesen. Solche Räume müssen geschaffen und gepflegt werden, im Einklang mit den Bedürfnissen möglichst vieler Bewohner.

Gerade in Städten verabschieden sich Menschen zunehmend vom eigenen Auto und setzen auf öffentliche Verkehrsmittel, Fahrrad und Carsharing-Modelle. Mancher Stellplatz wird überflüssig – dafür suchen Lieferdienste oft händeringend nach Haltezonen, um dem Trend nach Online-Shopping, Essens- und Lebensmittellieferungen nachzukommen. Immobilienverwalter erkennen solche Änderungen nicht nur; sie sind es, die gesellschaftlichen Wandel konkret organisieren, Interessen verschiedener Eigentümergruppen aufeinander abstimmen und die Entwicklung im Auge behalten. Gleiches gilt für die Mischung von Büro und Gewerbe, Wohnen und Arbeiten.

Die Branche wird gesellschaftliche, soziale, wirtschaftliche und technische Diskussionen verstärkt im Auge behalten und im besten Fall mitgestalten. Eine Mitgliedschaft im BVI Bundesfachverband für Immobilienverwalter mit seinen umfassenden Informations- und Dienstleistungsangeboten bietet dafür eine hervorragende Basis. Bei aller Freude über die rege Nachfrage von Mitgliederseite spüren wir allerdings auch ein Zögern in der Branche, gerade wenn es um die neuen technischen Prozesse geht.

Und wenn der Datenklau umgeht:

Vom Umgang mit der neuen Arbeitsorganisation

Wie steht es um die Datensicherheit? Wie schützen wir unser Unternehmen vor einem Hackerangriff? Solche und ähnliche Fragen treiben Mitglieder um, und die Sorge ist berechtigt. Datenschutz genießt in Deutschland zu Recht einen hohen Stellenwert. Auch rechtliche Unsicherheiten halten Verwalter bisweilen von der Auslagerung ihrer IT-Abteilung an Dritte ab; zu unklar scheint, wer im Zweifelsfall bei einem Datenklau haftet oder wer die Hoheit über das verwaltete Material besitzt.

Doch bietet die interne Organisation tatsächlich den besseren Schutz? Oder ist es sicherer, das Datenmanagement in professionelle Hände zu legen? Konzerne wie Google sind ohnehin längst am Markt – nicht zuletzt seit der Übernahme des Thermostatherstellers Nest Labs weiß der Konzern im Zweifelsfall besser als die Verwaltung, wann Bewohner aufstehen, aus dem Haus gehen, duschen, essen und schlafen. Ist es besser, den Platzhirschen das Feld zu überlassen oder bestmöglich mitzumischen? Die gewonnenen Effizienz-Spielräume ermöglichen es etwa, Spezialisierungen zu prüfen und sich auf dem Markt neu zu positionieren. Die Qualität von Immobilienverwaltungen – die ja hoffentlich bald auch per Gesetz belegt wird – wird sichtbarer und zahlt sich aus. Der Schulterschluss mit Digital- und Datenfirmen wiederum schafft eine Nähe zum Nachwuchs aus der Start-Up-Szene, der auf herkömmlichen Wegen der Personalgewinnung erheblich mühsamer wäre. Damit bietet sich auch die Chance auf einen Imagewandel: Immobilienverwalter arbeiten in einem vielfältigen, abwechslungsreichen Beruf, der von technischen Finessen bis zu zwischenmenschlichem Konfliktlösungspotenzial alles bietet – und der beim digitalen Wandel ganz vorn mitmischt.

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

Führung / Kommunikation

Sieben Trends bei Bürowelten – worauf Angestellte und Unternehmer in puncto Arbeitsplatzgestaltung künftig setzen müssen

Wer um den Nachwuchs wirbt , muss sich auf ganz neue Arbeitswelten einstellen. Wer die Besten einstellen will muss selbst zukunftsweisenden denken. Dazu gehört genau Karriereplanung aber auch das Arbeitsumfeld. Wie sehen die Bürowelten der Zukunft aus. Vergesse Sie 9 bis 17 Uhr, Ziel und erreichen der Ziele

Büro München von Modal M und conceptsued° / (c) Modal M GmbH / conceptsued gmbh, Christian Krinninger

Globalisierung, Digitalisierung und Wissenstransfer: Die Arbeitswelt verändert sich. Und mit ihr ändern sich die Anforderungen von Angestellten und Unternehmern an ihre Arbeitswelten. „Aktuelle Entwicklungen sind nicht grundlegend anders als vor zehn Jahren. Aber: Ihre Interpretation geht sehr viel weiter. Digitalisierung oder Mobilität durchdringen die Arbeitswelt in einer neuen Dimension. Das beschleunigt und verändert Prozesse nachhaltig. Darauf muss sich ein nachhaltig entworfenes Büro einstellen. Interessant dabei ist, dass aktuell eher die großen Firmen von den kleinen Firmen lernen, dies zu tun“, sagt Sven Bietau, Geschäftsführer der conceptsued gmbh. Das deutschlandweit aufgestellte Beratungsunternehmen unterstützt nationale und internationale Unternehmen seit 14 Jahren bei der Auswahl und Neugestaltung von Gewerbeimmobilien. Dabei beobachtet conceptsued°, dass gerade kleine, unerfahrene Unternehmen die treibende Kraft bei aktuellen Entwicklungen sind. Sie probieren mehr aus, erlauben auch das Scheitern von Ideen. Wie der Arbeitsplatz der Zukunft aussehen wird, erklärt Sven Bietau anhand von sieben Trends.

Megatrend: Individualisierung der Arbeit

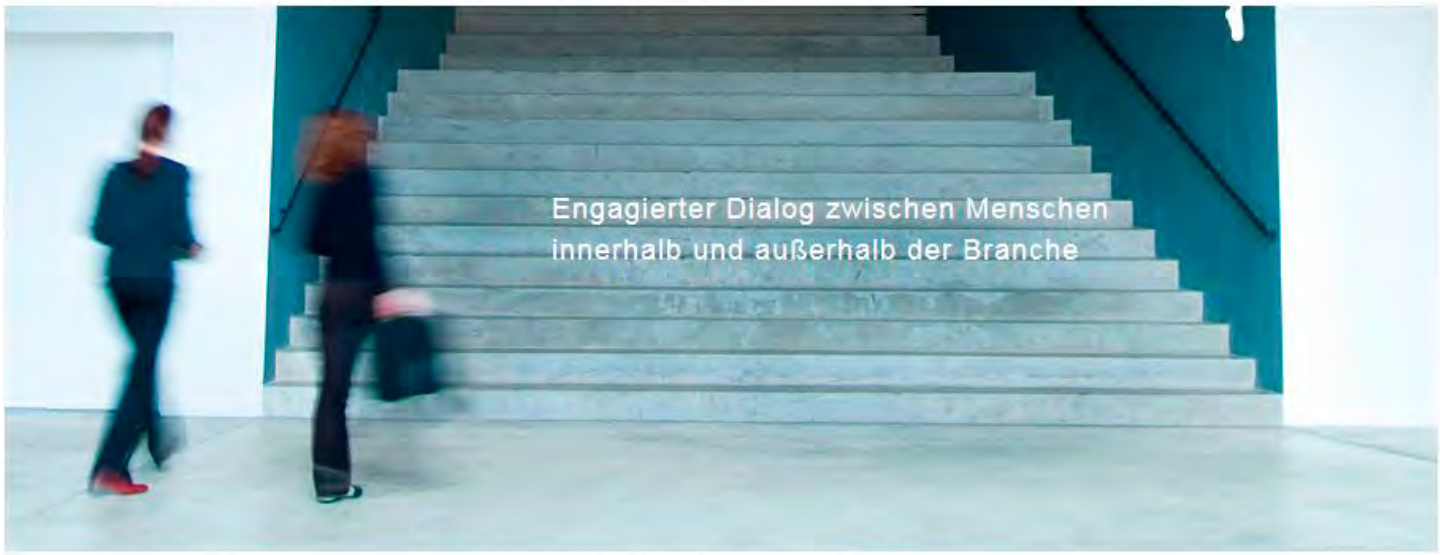
Neue Techniken und die Digitalisierung ermöglichen ein zunehmend individuell gestaltetes Leben. Das Auto lässt sich auf die eigenen Bedürfnisse ausrichten. Beim Einkaufen ist der Konsument nicht mehr an Städte oder Geschäfte gebunden. Auch wenn sich ältere Generationen schwerer damit tun: Die ab 1980 geborenen sogenannten Generationen Y und Z sind Digital Natives. Für sie sind gewisse Freiheiten normal. Das wirkt sich auch auf ihre Anforderungen an den Arbeitsplatz aus. „Früher gab es Arbeitsplätze, die mit Menschen gefüllt wurden. Heute dreht sich das Büro um den Menschen und neue Arten zu arbeiten. ‚Srcum Working' und agiles Arbeiten sind da nur zwei Trends, die sich in vielen Unternehmen durchsetzen", sagt Sven Bietau. Dabei gibt es nach den Worten des Experten nicht das eine richtige Büro. Vielmehr müssen gewisse Grundvoraussetzungen erfüllt werden, wie beispielsweise feste Orte für die Sachbearbeitung. Darüber hinaus aber werden Bereiche geschaffen, die sich individuell und flexibel nutzen lassen. Es gibt keine festen Spielregeln oder Plätze mehr.

conceptsued gmbh
Seit 2003 berät die conceptsued gmbh deutsche und internationale Unternehmen bei allen kreativen und rationalen Entscheidungen rund um das maßgeschneiderte Bürokonzept. Die über 50 interdisziplinären Berater, Architekten und Corporate Real Estate Manager bieten betriebswirtschaftliche Analysen, Unternehmensberatung und Projektmanagement aus einer Hand.

Das Büro als emotionales Bindemittel zum Unternehmen

Der Ort des Arbeitsplatzes war Angestellten früher kaum wichtig. Der Stolz galt der Unternehmensmarke. Heute stehen Lage, Konzept und Einrichtung des Büros im Fokus der Wertschätzung. Sven Bietau: „Viele Experten sagen, der Ort sei heute wichtiger als das Gehalt. Ich bin davon überzeugt, beides hat inzwischen einen so hohen Stellenwert bei jungen Fachkräften, dass der viel beschriebene ‚War of Talents' nicht nur mit einer guten Lage oder mit einem angemessenen Gehalt zu gewinnen ist."

wohnenplus Akademie



Im Dienste der Wohnungswirtschaft

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

Das Büro als Wohlfühlort

Was für die eigene Wohnung gilt, gilt heute zunehmend auch im Job: Der Mensch möchte sich an seinem Arbeitsplatz wohl fühlen. Zukunftsorientierte Unternehmer wissen, dass Büros, die den Mitarbeitern Spaß machen, wichtige Voraussetzungen für Motivation und Leistung sind. Dabei gilt wie in den eigenen vier Wänden: Die Einrichtung sollte multifunktional und flexibel sein. So können ganze Räume immer wieder neu gedacht und auf unterschiedliche Arbeitssituationen jederzeit eingestellt werden.

Das Office als sozialer Hub

Innerhalb des Büros wird die Arbeit im Team wichtiger – allerdings für begrenzte Zeiträume. Nach dem sogenannten ‚Scrum Working'-Modell arbeiten Kollegen beispielsweise für zwei Wochen an einem Thema zusammen. Gestartet wird in der Gruppe. Hier wird das Wissen aller gebündelt. Anschließend erfolgen die individuelle Umsetzung der notwendigen Einzelleistungen sowie Diskussionen in kleinen Teams. Diese präsentieren ihre Ergebnisse dann wiederum vor den Kollegen im großen Team. Ziel ist die schnelle und kreative Entwicklung von Ideen innerhalb kurzer Zeitintervalle. Arbeitsbereiche entwickeln sich so zu ‚Hubs', die sich zum gemeinsamen Brainstorming schnell vergrößern lassen. Rückzugsorte ermöglichen konzentriertes Arbeiten allein. Lounges laden zu ungezwungenen Gesprächen, Sportbereiche zu Bewegung ein.

Das Büro als Wissensvermittler

Mit der Individualisierung des Angestellten gehen auch steigende Anforderungen an den Arbeitgeber in puncto Weiterbildung einher. Sven Bietau: „Arbeitnehmer wollen heute ihre eigenen Fähigkeiten aus- oder Defizite abbauen. Zugleich müssen sie dies auch, weil der technische Fortschritt immer schneller wird. Auch hierfür muss der Arbeitgeber Räume im eigenen Unternehmen schaffen und entsprechende Technologien anbieten."

Das Büro als Techniklabor

Früher dem Chef oder Abteilungsleiter vorbehalten, gehört das schnurlose Telefon heute zum Bürostandard. Damit sind Angestellte am festen Arbeitsplatz, im Besprechungsraum oder in der Lounge erreichbar. Zunehmend wichtiger allerdings werden Software und Technik: Programme schreiben Mitarbeiter in den Unternehmen selbst und teilen sie über Bildschirme mit den Kollegen; unendliche Whiteboards können von allen gemeinsam genutzt und mit Informationen befüllt werden. „Bildschirme sind heute lebendig: Das computergestützte Zeichenprogramm kann auf einem Bildschirm geöffnet werden und daneben zeitgleich eine Website im Internet, ein Videoscreen und eine Handskizze. Das ist zunehmend wichtig für die Kommunikation mit Kunden und Kollegen, die sich nicht am selben Standort befinden, für die Entwicklung von Produkten sowie die Lösung immer komplexer werdender Aufgaben", sagt Bietau.

Vertrauen vs. Kontrolle

Sofa, Park, See oder ‚Homeoffice': Der Angestellte will heute selbst entscheiden, von wo aus er seinen Laptop startet oder mit dem Lieferanten telefoniert. Auch das führt zu Veränderungen innerhalb der Bürowelten. Sven Bietau: „Grundlage und Voraussetzung für den Erfolg der neuen Arbeitsweisen und der dafür vorgesehenen Bürowelten ist Vertrauen. Nicht mehr die Präsenz ist der Leistungsnachweis, sondern das Arbeitsergebnis."

Katja Schwarz

Die conceptsued gmbh kooperiert mit der Fakultät Architektur an der Ostbayerischen Technischen Hochschule. Sie fördert die „Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung – gif e.V." und engagiert sich in der „Stiftung Werte Stipendium". Darüber hinaus ist conceptsued° aktives Mitglied in der „Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB", insbesondere im Expertenpool für Mieterausbauten.

Führung / Kommunikation

Bundeswirtschaftsministerin Zypries: Gesunde Volkswirtschaft ohne Genossenschaften undenkbar

Anlässlich des Jahresempfangs der Deutschen Genossenschaften in Berlin würdigt Bundeswirtschaftsministerin Brigitte Zypries die Bedeutung der Genossenschaften für die wirtschaftliche Entwicklung weltweit: „Genossenschaften haben nicht nur eine lange Tradition, sondern sie sind auch außerordentlich krisenfest und fortschrittlich. Eine gesunde, mittelständisch geprägte Volkswirtschaft wäre ohne Genossenschaften nicht denkbar."

Brigitte Zypries, Bundesministerin für Wirtschaft und Energie. Foto: Susie Knoll

Weltweit sind rund 800 Millionen Menschen in Genossenschaften organisiert. In Deutschland vereinen die fast 8.000 Genossenschaften mehr als 22 Millionen Mitglieder. Seit mehr als 160 Jahren sind Genossenschaften im Finanzwesen, in der Landwirtschaft, in Handel und Gewerbe oder im Wohnungsbau erfolgreich. Aber auch für aktuelle Herausforderungen wie eine bürgernahe Energiewende, ein menschenwürdiges Wohnen im Alter oder die Vereinbarkeit von Beruf und Familie bieten Genossenschaften innovative Antworten. Ende 2016 wurde die „Idee und Praxis der Organisation gemeinsamer Interessen in Genossenschaften" als erster deutscher Eintrag in die „Repräsentative Liste des immateriellen Kulturerbes der Menschheit" der UNESCO aufgenommen. „Mit Recht", so Zypries. „Genossenschaften spielen bei zentralen Fragen für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und unsere wirtschaftliche Zukunft eine wichtige Rolle, sei es bei der Digitalisierung oder der Energiewende. Genossenschaft ist nicht nur eine Rechtsform, sondern auch eine Geisteshaltung", so die Ministerin weiter.

„Deutschland hat der weltweiten Genossenschaftsidee einen wichtigen Impuls gegeben. Die Entscheidung der UNESCO ist damit auch ein Signal und eine große Anerkennung für die engagierte Arbeit der vielen Menschen, die überall auf der Welt in genossenschaftlichen Entwicklungsprojekten tätig sind", erklärte Dr. Eckhard Ott, Vorsitzender des Vorstands des DGRV. „Die Genossenschaftsprinzipien sind damals wie heute ein wichtiger Bestandteil einer funktionierenden Wirtschaftsstruktur in der ganzen Welt – aber besonders auch hier bei uns in Deutschland", sagte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. In Bezug auf die geplanten Änderungen des Genossenschaftsgesetzes begrüßte er den Vorschlag, Erleichterungen im Vereinsrecht zu schaffen. Damit könne bürgerschaftliches Engagement mit geringfügiger wirtschaftlicher Betätigung eine passende Vereinigungsform erhalten.

Zugleich betonten Gedaschko und Ott die Insolvenzfestigkeit der genossenschaftlichen Rechtsform. „Bei allen nachvollziehbaren Bestrebungen, die Genossenschaften von Bürokratie zu entlasten, muss die genossenschaftliche Prüfung das bleiben, was von ihr erwartet wird: Ein Garant für die Stabilität der Genossenschaften", sind sich DGRV und GdW einig. Das seit Jahrzehnten bewährte genossenschaftliche Prüfungs- und Beratungssystem dürfe nicht ausgehöhlt werden.

Katharina Burkardt

Fachwissen für technische Entscheider

AVW empfiehlt:

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.

Wir sichern Werte:
AVW Versicherungsmakler GmbH
Hammerbrookstr. 5 I 20097 Hamburg
Tel.: (040) 2 41 97-0 I Fax: (040) 2 41 97-115
E-Mail: service@avw-gruppe.de
www.avw-gruppe.de

In Kooperation die Initiatoren

AVW Unternehmensgruppe
Versicherungsmakler

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

Führung / Kommunikation

Hamburger Wohnungsmarkt funktioniert – Das ergab die CRES-Studie auf Grund echter Mietmarktdaten von über 250 000 Mietwohnungen

Hamburger Wohnungswirtschaft (BFW Nord, Grundeigentümer-Verband Hamburg, IVD Region Nord und VNW) hat eine unabhängige Studie vom Center for Real Estate Studies (CRES) zum Hamburger Mietwohnungsmarkt erstellen lassen. Es wurden „echte" Mietmarktdaten von über 250.000 Mietwohnungen in Hamburg untersucht. Fazit: Miethöhen und Fluktuationsraten belegen einen funktionierenden Mietwohnungsmarkt, sodass regulatorische Eingriffe und politischer Aktionismus fehl am Platz sind. Hamburg ist als Metropole mit wachsender Bevölkerung seit langem ein begehrter Wohnstandort. Dies ist mit steigenden Immobilien- und Mietpreisen sowie sinkendem Wohnungsleerstand verbunden, insbesondere in den stark nachgefragten Stadtteilen. Von Wohnungsnot und explodierenden Mieten kann jedoch generell nicht die Rede sein.

Vor diesem Hintergrund hat die Hamburger Wohnungswirtschaft beim Center for Real Estate Studies (CRES), Berlin, zur weiteren Versachlichung des Themas zum zweiten Mal eine unabhängige Studie in Auftrag gegeben. Als Grundlage dieser großen umfassenden Untersuchung zum Mietpreisgefüge in der Hansestadt dienen „echte" Mietmarktdaten aus dem Jahr 2016 (im Gegensatz zu diversen anderen Untersuchungen, die auf Angebotsmieten aus Internetportalen basieren) von rund 250.500 Mietwohnungen sowohl von privatwirtschaftlichen, städtischen und genossenschaftlichen Vermietern.

Das Ergebnis:

Mieter können in der Elbmetropole nach wie vor ausreichend Angebote zu marktrealistischen Konditionen finden. Hochgerechnet auf den gesamten Hamburger Mietwohnungsmarkt (697.000 Mietwohnungen) liegt die rechnerische Durchschnittsmiete bei 8,15 €/m² netto-kalt monatlich. Ergebnis der Studie: 68 Prozent der Hamburger Mieten liegen zwischen 6,36 und 9,94 €/m². Bei den kommunalen Vermietern (SAGA Unternehmensgruppe) und den Wohnungsgenossenschaften liegt die Durchschnittsmiete sogar nur bei 6,34 €/m². Bei den privaten Vermietern liegt die Durchschnittsmiete bei 9,22 €/m², oftmals befinden sich diese Mietwohnungen in kleineren Objekten.

Die einzelnen Studienergebnisse zeigen: Die durchschnittliche Bestandsmiete der nicht preisgebundenen Wohnungen (arithmetisches Mittel) liegt in der Gruppe der städtischen und genossenschaftlichen Vermieter je nach Wohnlage bei 6,41 €/m² (normale Wohnlage) bzw. 6,85 €/m² (gute Wohnlage). Die Bestandsmiete bei den privatwirtschaftlichen Vermietern beträgt im Vergleich dazu 8,78 €/m² (normale Wohnlage) und 10,17 €/m² in guten Wohnlagen.

KUNSTWERK
CARLSHÜTTE

INTERNATIONAL ART EXHIBITION

10/06 – 08/10 2017

250 Künstler aus aller Welt • Länderfokus 2017 Dänischer Pavillon
Fokus-Künstler David Černý, CZ • Sonderprojekt Xu Bing, China
Di—So 11—19 Uhr • Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • www.nordart.de

Die Neuvertragsmieten / Wiedervermietungsmieten liegen naturgemäß höher als die Bestandsmieten. Bei der SAGA Unternehmensgruppe und den Wohnungsgenossenschaften liegen diese bei 7,30 €/m² in guter Wohnlage, bei den privaten Vermietern sind es 10,39 €/m² in normaler Wohnlage und 11,51 €/m² in guter Wohnlage. Auch hier gilt: Mieter sind bereit, für Wohnungen in einer besseren Lage mehr zu zahlen.

Niedriger sind die Mieten bei den preisgebundenen Wohnungen. Die Mieten liegen hier zwischen 5,99 €/m² (Bestandsmiete der kommunalen und genossenschaftlichen Vermietern, normale Wohnlage) und 8,49 €/m² (Neuvertragsmiete bei privaten Vermietern, gute Wohnlage).

Auch die Höhe der ermittelten Fluktuationsrate, das heißt das Verhältnis der in einem Jahr neu vermieteten Wohnungen zum Gesamtbestand, spiegelt einen funktionierenden Mietwohnungsmarkt wieder. Die durchschnittliche Fluktuation über die gesamte Studie beträgt im Untersuchungszeitraum April 2015 bis April 2016 9,0 Prozent. Die Fluktuationsquote lag bei den kommunalen und genossenschaftlichen Vermietern bei 8 Prozent und bei den privaten Vermietern bei 14,4 Prozent. Häufiger Mieterwechsel setzt ein entsprechendes Angebot attraktiver Wohnungen voraus.

Lena Fritschle

Stimmen zur Studie

Der VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner:
„Die Studie verdeutlicht mir drei Dinge: 1. Hamburg ist nicht gleich Hamburg. 2. Der Wohnungsmarkt ist angespannt. 3. Es gibt keinen Grund zur Panik. Die Hansestadt bietet ein heterogenes Wohnungsangebot. Dass es auch günstige Wohnungen gibt, zeigt nicht zuletzt die Durchschnittsmiete von 6,34 Euro der VNW-Mitgliedsunternehmen. Doch bezahlbare Mieten setzen bezahlbares Bauen voraus. Bei den hohen Bau- und Grundstückspreisen aktuell eine Herausforderung. Hinzu kommen die gestiegenen ordnungsrechtlichen und kommunalen Anforderungen. Hier benötigen wir dringend Lösungen. Das `Bündnis für das Wohnen` ist dafür eine gute Grundlage. Wir werden uns dort weiterhin stark machen, damit der Wohnungsmarkt so heterogen bleibt und auch die Mieterinnen und Mieter mit geringerem Einkommen zum Zuge kommen."

Der BFW-Landesvorsitzender Sönke Struck:
„Die Studie hat bewiesen, dass der Hamburger Wohnungsmarkt funktioniert. Wir brauchen keine regulatorischen Eingriffe in die Marktmechanismen, sondern vielmehr verlässliche Rahmenbedingungen, damit sich Wohnungsunternehmen auch weiterhin im Wohnungsneubau engagieren. Denn: Nach wie vor ist Wohnungsneubau die beste und einzige nachhaltige Mietpreisbremse – dann wird der Hamburger Mietwohnungsmarkt auch weiterhin funktionieren."

Der Vorsitzende des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg Heinrich Stüven:
„Wohnen ist nicht zum Nulltarif zu haben. Das muss auch die Politik verstehen; und froh sein, dass sie in Hamburg starke Partner in der Wohnungswirtschaft hat, die immer wieder Wohnraum zu fairen Bedingungen zur Verfügung stellen. Das betrifft die privaten Eigentümer ebenso wie die Wohnungsunternehmen."

Der Vorsitzende des IVD Nord, Axel-H. Wittlinger:
„Eppendorf und die „Schanze" sind stark nachgefragte, urbane und somit attraktive Teilmärkte mit durchaus hohen Mieten. Jedoch zeigt die Studie auf: Fast 70 Prozent der Hamburger Wohnungsmieten liegen zwischen 6,36 und 9,94 €/m² (netto-kalt). Die Studie hat erneut den Beweis erbracht: Hamburg hat einen insgesamt stabilen und funktionierenden Mietwohnungsmarkt mit einer grundsätzlich gesunden Fluktuation. Insbesondere vor dem Hintergrund der politischen Diskussion um die Verschärfung der Mietpreisbremse und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum trägt die Studie weiter zur Versachlichung der Diskussion bei."

Führung / Kommunikation

Wie viel geben Käufer für die eigenen vier Wände aus? Der Bundesländer-Vergleich

Der Finanzdienstleister Dr. Klein gibt einen deutschlandweiten Überblick über die tatsächlich gezahlten Preise für Wohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser im 4. Quartal 2016. 3.133 €/qm kostet im Mittel ein Haus innerhalb der Hamburger Landesgrenzen. Deutschlandweit war der Stadtstaat damit Spitzenreiter vor Berlin und Baden-Württemberg. Vermutlich kaufen Saarländer ihr Haus entspannter: Im Südwesten zahlen sie durchschnittlich 1.304 €/qm. Gleich einen zweifachen Rekordwert verzeichnet Nordrhein-Westfalen. Hier befinden sich sowohl das Haus mit dem geringsten als auch das mit dem höchsten Quadratmeterpreis: Ende 2016 reicht die Preisspanne von 502 bis 14.276 €/qm. Wer sein Eigenheim mit schmalem Budget finanzieren will, wird eher in den Flächenländern fündig, wo die Preise bei knapp über 500 Euro anfangen. In den Stadtstaaten dagegen gehen die Quadratmeterpreise für Häuser erst bei mehr als 600 Euro los.

Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser innerhalb Deutschlands

	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne
Hamburg	3.133 €/qm	683 - 11.520 €/qm
Berlin	2.776 €/qm	605 - 9.000 €/qm
Baden-Württemberg	2.365 €/qm	524 - 7.795 €/qm
Bayern	2.340 €/qm	508 - 9.430 €/qm
Hessen	2.074 €/qm	507 - 6.062 €/qm
Nordrhein-Westfalen	2.020 €/qm	502 - 14.276 €/qm
Schleswig-Holstein	2.018 €/qm	519 - 9.238 €/qm
Mecklenburg-Vorpommern	1.965 €/qm	503 - 6.667 €/qm
Sachsen	1.862 €/qm	505 - 4.633 €/qm
Bremen	1.816 €/qm	614 - 4.393 €/qm
Niedersachsen	1.760 €/qm	510 - 5.800 €/qm
Rheinland-Pfalz	1.739 €/qm	510 - 5.213 €/qm
Brandenburg	1.685 €/qm	505 - 5.088 €/qm
Thüringen	1.598 €/qm	521 - 4.958 €/qm
Sachsen-Anhalt	1.391 €/qm	503 - 3.617 €/qm
Saarland	1.304 €/qm	525 - 3.669 €/qm

SCHLESWIG-HOLSTEIN

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

ENTDECKEN

SCHLESWIG-HOLSTEIN
ENTDECKEN,
2 Ausgaben für 15 Euro

online unter:
www.schleswig-holstein.sh/entdecken

Tiefe Einblicke, überraschende Perspektiven, aufregende Entdeckungen.
Wer sich für Kultur im Norden interessiert liest Schleswig-Holstein!

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

Besteller:

Name, Vorname

Straße / Nr.

PLZ / Ort

Telefon

E-Mail

Zahlungsart per Rechnung

Bestellformular per Post an:
Abo-Verwaltung Schleswig-Holstein
Löjaer Berg 22
23715 Bosau

oder per Mail an
abo@schleswig-holstein.sh

Viele Spannende Einblicke gibt es auch auf www.schleswig-holstein.sh.

Widerrufsrecht: Die Bestellung kann ich innerhalb von 14 Tagen ohne Begründung per Brief oder Mail kündigen.
Rechtzeitige Info per Fax 04527 / 99 99 72, abo@schleswig-holstein.sh, Abo-Verwaltung, Schleswig-Holstein, Löjaer Berg 22, 23715 Bosau, genügt.
Schleswig-Holstein wird von der Wohnungswirtschaft Heute Verlagsgesellschaft mbh Löjaer Berg 20, 23715 Bosau verlegt.
Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben.

Datum, Unterschrift

(bei Zusendung per Mail optional)

Fragen, Wünsche oder Anregungen? Wir freuen uns auf Ihre Nachricht: info@schleswig-holstein.sh

Eigentumswohnungen: Hier sind Käufer besonders spendabel

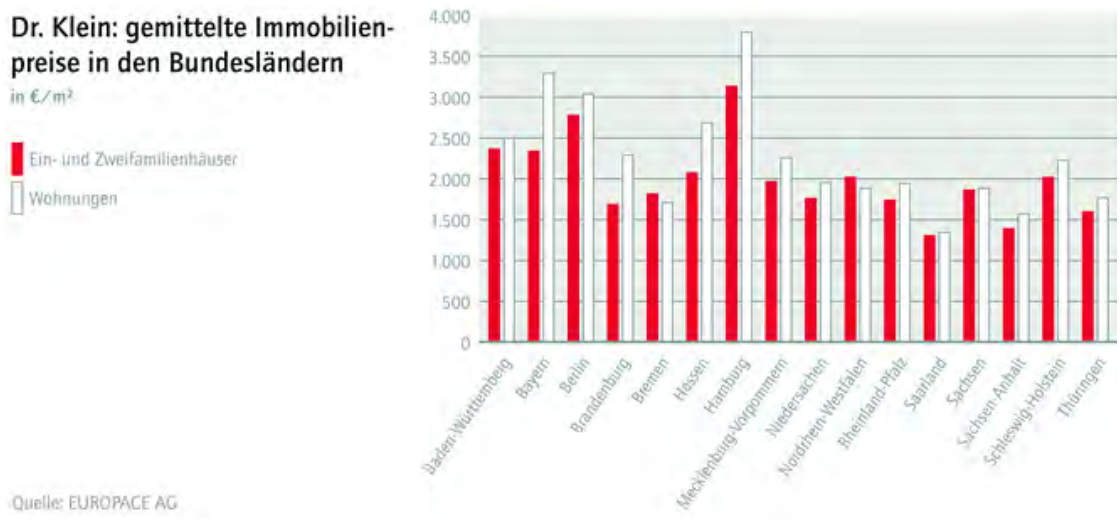
Pro Quadratmeter zahlen angehende Wohnungseigentümer Ende 2016 in Hamburg, Bayern und Hessen am meisten: bis zu stolze 11.475 Euro. Überraschend: Der Norden ist mit an der Spitze – auch Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Niedersachsen gehören zu den Ländern mit Wohnungen in der oberen Preisklasse. Ganz im Gegensatz zu Sachsen-Anhalt: Hier kostet die teuerste Wohnung lediglich 3.216 €/qm. In fünf Bundesländern – Saarland, Mecklenburg-Vorpommern, Berlin, Bayern, Hamburg – wechselt im letzten Quartal 2016 keine Wohnung unter 700 €/qm den Besitzer. In der restlichen Republik einigt man sich auf Kaufpreise schon ab unter 600 €/qm. Bei den gemittelten Preisen liegt die Hälfte der Bundesländer über 2.000 €/qm. Dazu gehören auch Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein. Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen führen die günstigere Hälfte an, Bremen, Sachsen-Anhalt und das Saarland sind die Schlusslichter.

Wohnungspreise innerhalb Deutschlands

	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne
Hamburg	3.796 €/qm	1.141 - 11.475 €/qm
Berlin	3.292 €/qm	759 - 11.429 €/qm
Baden-Württemberg	3.041 €/qm	750 - 8.800 €/qm
Bayern	2.686 €/qm	564 - 11.000 €/qm
Hessen	2.500 €/qm	542 - 8.399 €/qm
Nordrhein-Westfalen	2.291 €/qm	516 - 7.800 €/qm
Schleswig-Holstein	2.259 €/qm	724 - 8.750 €/qm
Mecklenburg-Vorpommern	2.227 €/qm	577 - 8.730 €/qm
Sachsen	1.954 €/qm	538 - 9.003 €/qm
Bremen	1.943 €/qm	570 - 6.061 €/qm
Niedersachsen	1.885 €/qm	507 - 8.461 €/qm
Rheinland-Pfalz	1.884 €/qm	510 - 5.621 €/qm
Brandenburg	1.767 €/qm	527 - 4.444 €/qm
Thüringen	1.708 €/qm	576 - 5.434 €/qm
Sachsen-Anhalt	1.573 €/qm	540 - 3.216 €/qm
Saarland	1.344 €/qm	733 - 3.838 €/qm

Wo lohnen sich Wohnungen, wo bekommt man mehr Haus fürs Geld?

Nordrhein-Westfalen und Bremen sind die Ausnahme-Länder: Im Schnitt erhalten Käufer für dasselbe Geld hier mehr Wohnungs- als Hausquadratmeter. In Sachsen und im Saarland macht der Unterschied zwischen Haus und Wohnung nur rund 20 bzw. 40 €/qm aus. Deutlich größer ist die Differenz in Hamburg und Bayern: Über 600 Euro mehr kostet im Norden der Quadratmeter für die Eigentumswohnung. In Bayern liegen sogar fast 1.000 Euro zwischen dem durchschnittlichen Wohnungs- und Hauspreis.



So viel kostet der Quadratmeter Eigenheim im 4. Quartal 2016: Bundesländer im Vergleich

Wie entwickeln sich die Preise?

In der Branche werden erste Stimmen laut, die fallende Immobilienpreise voraussagen. Zuletzt veröffentlichte der zentrale Immobilienausschuss (ZIA) ein Gutachten, das ein Ende des Booms bei Wohnungen und Häusern in Deutschland prognostiziert – zumindest für Berlin, München und Teile Hamburgs. Gerade in München und Berlin stünden die derzeit geforderten Kaufpreise vielfach in keiner sinnvollen Relation mehr zu den Rahmenbedingungen, so die Autoren. Auch Michael Neumann, Vorstand der Dr. Klein & Co. AG, sieht die Entwicklung differenziert: „Bei den begehrten Standorten ist teilweise kaum mehr Spielraum – die zum Teil drastischen Preissteigerungen der letzten Jahre wird es in einzelnen Gebieten der Großstädte in den kommenden Jahren nicht mehr geben. Auch in den nächsten Jahren nimmt die Nachfrage nach Immobilien deutschlandweit tendenziell zu. Was am Markt zu sehen ist, sind Überlaufeffekte. B- und C-Lagen, die bisher weniger im Käuferfokus standen, werden überproportionale Preissteigerungen erfahren." Auch wegen der weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen und mangelnden Anlagealternativen erwarte Dr. Klein keine deutliche Entspannung und erst recht keinen Einbruch bei den Immobilienpreisen.

Anna Commentz

Über die Auswertung

Die Auswertungen der tatsächlich gezahlten Immobilienkaufpreise in den Bundesländern werden auf Basis einer hedonischen Regressionsanalyse erstellt. Ziel dieser Methode ist es, den reinen Preiseffekt pro betrachtete Periode herauszustellen. Grundlage der Ergebnisse sind die monatlichen Transaktionsdaten der EUROPACE-Plattform. EUROPACE ist der unabhängige Marktplatz für Immobilienfinanzierungen in Deutschland. Rund fünfzehn Prozent aller Immobilienfinanzierungen in Deutschland werden über diesen Marktplatz finanziert. Das sind ca. 35.000 Transaktionen mit einem Volumen von rund 4 Mrd. Euro pro Monat. Der Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI) basiert auf denselben Daten und analysiert die jeweils im Fokus stehende Metropolregion. Der DTI gibt mit dem Immobilienpreisindex zusätzlich Auskunft über die Preisentwicklung in den Regionen.

Führung / Kommunikation

Nachhaltigkeit und Wohnungswirtschaft – ein untrennbares Gespann - Vier Fragen an Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz-Josef Radermacher

Das Thema Nachhaltigkeit ist seit längerer Zeit in aller Munde: Ob Klimaneutralität von Produktionsprozessen, nachhaltiges Denken in Sachen Umweltschutz oder die Sicherung des Wohlstands – in der Wirtschaft und im Privaten ist nachhaltiges Denken angesagt. Die Wohnungswirtschaft sorgt seit jeher für Nachhaltigkeit, denn Errichtung und Bewirtschaftung von Häusern und Wohnungen folgen langfristigen Zyklen. Welche Impulse der aktuellen Diskussion sind auch für Wohnungsunternehmen interessant? Wir haben Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz-Josef-Radermacher, Leiter des Forschungsinstituts für anwendungsorientierte Wissensverarbeitung in Ulm und Jury-Vorsitzender des DW-Zukunftspreises, hierzu befragt.

Dr. Dr. Dr. h.c. Franz-Josef Radermacher, Foto Thomas Klink

Wohnungswirtschaft heute: Herr Radermacher, welche Themen stehen ganz generell aktuell auf der Nachhaltigkeitsagenda?

Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz-Josef Radermacher: Die Weltgemeinschaft hat den Pa-ris-Klimavertrag und die sogenannten Nachhaltigkeitsziele, die SDGs, verabschiedet. Es geht jeweils um extrem weitgesteckte Leistungsziele, denen allerdings völlig unzu-reichende Leistungszusagen gegenüberstehen. Man spricht an dieser Stelle auch von sogenannten „Ambitionslücken". Die Sprache kaschiert aber nur die große Diskrepanz zwischen Anspruch und Leistungswillen. Auf der großen Addis Abeba Finanzierungskonferenz für Entwicklung im letzten Jahr war der Befund, dass man von Billions to Trillions kommen muss, auf Deutsch von Milliarden zu Billionen. Die öffentliche Seite sieht sich dazu nicht in der Lage. Allenfalls kann sie mit Kreditgarantien und Bürgschaften helfen. Wenn Nachhaltigkeit das Ziel ist, sind alle gefordert. Im Besonderen auch die leistungsstarken Unternehmen.

Frage: Welche dieser Themen lassen sich auf die Wohnungswirtschaft herunterbrechen und welche Verantwortung kommt ihr in Sachen Nachhaltigkeit damit zu?

Antwort: Die Wohnungswirtschaft ist insgesamt ein starker Leistungsträger. Etwa die Hälfte der Assets, die Menschen besitzen, liegt im Bereich der Immobilien. Die größte Verantwortung liegt bei den Eigentümern dieser Immobilien, zum Beispiel Personen oder Fonds, die über hunderttausende Wohnungen verfügen. Die Situation in den Wohnungen wirkt sich unmittelbar auf die soziale Situation der

Die „Klimakompensation" ist ein Instrument zum Klimaschutz, bei dem der durch be-stimmte Aktivitäten verursachte Treibhausgas-Ausstoß durch Einsparungen oder Speicherung in Kohlenstoffsenken an anderer Stelle wieder ausgeglichen werden soll. Der gesamte Treibhausgas-Ausstoß bleibt hierbei gleich. Die Klimakompensation erlaubt es, nur noch schwer und aufwendig zu vermeidende Emissionen durch die Finanzierung günstiger durchzuführender Maßnahmen an anderer Stelle auszugleichen. Insgesamt ergibt sich durch Kompensationsmaßnahmen allerdings keine Emissionsminderung – vorrangig bleibt daher die Emissionsvermeidung als wirksames Instrument des Klimaschutzes.

Menschen aus. Außerdem ist mit dem Thema „Wohnen“ ein erheblicher Energie- und Ressourcenverbrauch verbunden. Das ist nicht der Wohnungswirtschaft anzulasten, sondern hängt lebenspraktisch mit den Ansprüchen der Menschen zusammen. Trotzdem bieten sich in der Wohnungswirtschaft Chancen, die Kosten, insbesondere für sozial schwächere Mieter, zu senken und den Ressourcen- und Energieverbrauch zweckdienlich zu verringern.

Frage: Welche Prozesse in der Wohnungswirtschaft können denn diesen Anforderungen und Vorgaben am ehesten entsprechen – spielt die Digitalisierung hier eine entscheidende Rolle?

Antwort: Einige Punkte hatte ich ja bereits angesprochen. Ich selber bin dabei der Überzeugung, dass insbesondere freiwillige Klimaneutralität leistungsfähiger Unternehmen der Wohnungswirtschaft durch Nutzung des Instruments weltweiter Kompensation eine größere Rolle spielen sollte. Natürlich liegt auch in der Digitalisierung eine Chance, aber wir sehen mit den Entwicklungen in den neuen Medien in Bezug auf den sozialen Zusammenhalt sowie den Einfluss auf den politischen Prozess, dass Digitalisierung auch ein zweischneidiges Schwert sein kann. Ich sehe in Digitalisierung zunächst eine Möglichkeit, Häuser und Quartiere besser zu entwerfen und zu gestalten, besser an die Bedürfnisse der Nutzer anzupassen und insbesondere die Voraussetzungen für eine kluge lebenslange Nutzung zu verbessern. Das macht in jedem Fall viel Sinn. An allen diesen Stellen kann die Digitalisierung aber auch im Sinne eines Bumerangeffekts vielfältige neue Anforderungen stellen und Schwierigkeiten erzeugen. Insofern gilt es in der Tat, mit Augenmaß vorzugehen.

Frage: Was raten Sie Entscheidern in der Wohnungswirtschaft – wie sollten sich Vor-stände und Geschäftsführer mit dem Thema beschäftigen? Wäre ein Ansatz die Orientierung hin zu smarten Lösungen und Konzepten wie Green Buildings – oder geht es eher um die Frage der sozialen Verantwortung?

Antwort: Die Frage ist immer, was ist eigentlich mit Wörtern gemeint? Smarte Lösungen = kluge Lösungen – da kann man ja nichts falsch machen, aber was sagt das eigentlich aus? Konzepte wie Green Buildings machen einerseits dann Sinn, wenn es um Reputation, um ein gutes Image in der Öffentlichkeit und vielleicht auch, wenn es um das Einsparen von Energie geht. Für die Lösung der Klimafrage ist das Thema weit weniger wichtig. Da würde man vielleicht eher über globale Kompensationsmaßnahmen nachdenken, mit deren Hilfe man viel mehr für das Klima tun kann und für die Menschen vor Ort in armen Ländern – und das auch noch zu geringeren Kosten. Dieser Aspekt betrifft dann auch die Frage der sozialen Verantwortung. Haben wir soziale Verantwortung weltweit oder in Europa oder in Deutschland? Wenn wir soziale Verantwortung in Deutschland haben, dann geht es in erster Linie darum, dass Menschen zu vernünftigen Konditionen in der Wohnung wohnen können und dass sie das gut tun können. Da kann altersgerechtes Wohnen eine Rolle spielen, da kann Barrierefreiheit eine Rolle spielen – vor allem geht es aber um die Mietkosten. Sehr unschön ist es, wenn der Aspekt Green Building dazu führt, dass die sozial Schwachen ihre Miete nicht mehr bezahlen können.

Herr Rademacher, vielen Dank für das Gespräch.

Auf dem Aareon-Kongress (31.Mai bis 2. Juni 2017 in Garmisch-Partenkirchen) spricht Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz-Josef Radermacher zum Thema: Nachhaltigkeit und Bauen: Was zu tun ist, damit wir Versäumtes aufholen

Kongress http://www.aareon-kongress.de.

Führung / Kommunikation

Instandhaltung-Seminar mit Prof. Dr. Hansjörg Bach und GEWOBA-Vorstand Manfred Sydow – So haben Sie Kosten im Griff! Jetzt anmelden!

… wer den Wert von Wohnimmobilien langfristig erhalten will, kommt an dem Thema Instandhaltung nicht vorbei. Mit bundesweit jährlichen Ausgaben in Höhe von 35 bis 40 Mrd. Euro ist die Kenntnis und das Managen von Instandhaltungskosten zu einem zentralen Erfolgsfaktor in der Wohnungswirtschaft geworden und wird in der Zukunft noch an Bedeutung gewinnen.

Die Instandhaltungskosten werden ein immer größerer Kostenblock für die Unternehmen. Eine effiziente Handhabe der Kosten trägt nicht nur zur Kostenentlastung Ihres Unternehmens bei, sondern ist zunehmend auch die Voraussetzung für eine nachhaltige und wirtschaftliche Erhaltung des Gebäudebestands und damit des Immobilienwertes.

Die Realität: Der Wohnungsbestand ist vielfach in die Jahre gekommen. Baukosten steigen. Mieter werden anspruchsvoller. Auf die Instandhaltung der Gebäude kommen daher deutlich gestiegene Anforderungen zu. Doch wie setzt man diese in der Praxis um? Ohne Fachleute, die das Instandhaltungskostenmanagement in seiner Komplexität verstehen, professionell managen und strategisch planen, wird es nicht mehr gehen. Diese sind am Markt schwer zu finden. Durch eine gezielte berufsbegleitende Weiterbildung kann die Lücke aber geschlossen werden. Die Kenntnis und das Managen von

Instandhaltungskosten sind zu zentralen Erfolgsfaktoren in der Wohnungswirtschaft geworden. In dem Lehrgang werden fundierte Fachkenntnisse mit dem Ziel vermittelt, eine übergreifende Verzahnung zwischen den Bereichen Betriebswirtschaft, Technik und Recht für den Instandhaltungsbereich herzustellen.

Dem trägt die WAF Weiterbildungsakademie an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen e.V. Rechnung. In dem10-tägigen Seminar

„Geprüfte/r Instandhaltungskostenmanager/in (WAF)“

werden vertiefte Fachkenntnisse auf dem Gebiet der Instandhaltung vermittelt mit dem Ziel, eine übergreifende Verzahnung zwischen den Bereichen Betriebswirtschaft, Technik und Recht für den Instandhaltungskostenbereich herzustellen. Der Lehrgang ist daher sowohl für Techniker als auch für Kaufleute geeignet!

WAF
Weiterbildungsakademie an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen e.V.

Alles über das Seminar, den Refernten und die Inhalte plus Anmeldung hier als PdF per KLICK

Ihr besonderes Plus:

- Abdeckung der technischen, betriebswirtschaftlichen und rechtlichen Instandhaltungsbereiche
- Vorstellung unterschiedlicher Instandhaltungsstrategien
- Aufzeigen von Einsparmöglichkeiten
- Kleingruppen
- Top Referenten
- Modernes Tagungshotel in ruhiger Umgebung

Der Lehrgang umfasst insg. 10 Tage (jeweils ganztägig) an folgenden Terminen:

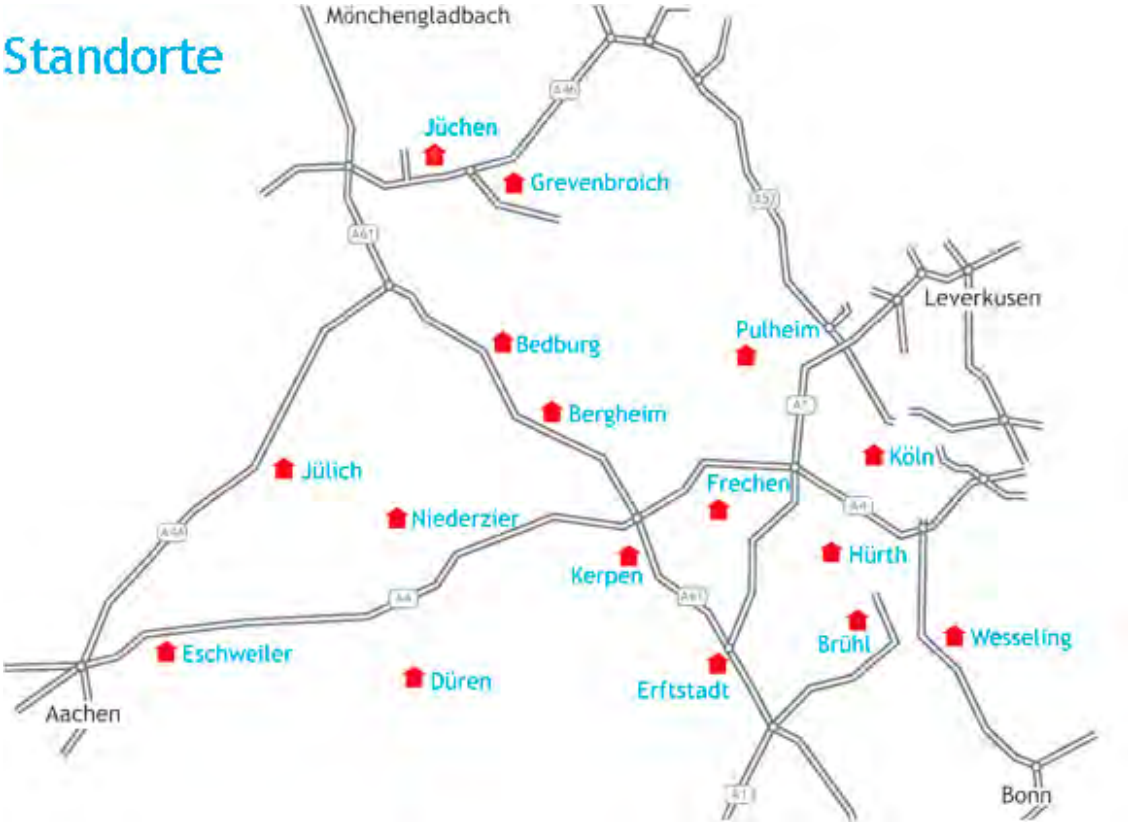
27.04. – 29.04.2017
10.05. – 13.05.2017
22.06. – 24.06.2017
Jeweils im Parkhotel in 83043 Bad Aiblingen
www.bo-parkhotel.de

Gisela Zimmermann

Führung / Kommunikation

RWE Power und VTG GmbH verkaufen Beteiligungen an den Wohnungsgesellschaften WBG und GSG an Vivawest

Die RWE Power AG und die VTG GmbH (Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft der Industrie-Gewerkschaft Bergbau und Energie) verkaufen ihre Beteiligungen an der Wohnungsbaugesellschaft für das Rheinische Braunkohlenrevier mbH, Köln (WBG) und der GSG Wohnungsbau Braunkohle GmbH, Köln (GSG) an die Vivawest GmbH mit Verwaltungssitz in Gelsenkirchen.



Die Standorte von WBG/GSG. Grafik: WBG/GSG

„Wir wollen uns noch stärker auf unser Kerngeschäft konzentrieren. Wir freuen uns, mit VIVAWEST einen neuen Eigentümer gefunden zu haben, der unserer besonderen sozialen Verantwortung im Rheinischen Revier gerecht wird“, so RWE Power Personalvorstand Erwin Winkel. Auch Peter Hausmann, Finanzvorstand der IG BCE, zeigt sich mit der Lösung zufrieden: „Dies ist für die Mieter und die Beschäftigten der WBG/GSG eine gute Perspektive. Bei Vivawest kommen jetzt die Ursprünge, die Wohnungen aus der Steinkohle, der Chemie und der Braunkohle, wieder zusammen – und das in einem wirtschaftlich gut aufgestellten Unternehmen.“ Die beiden Wohnungsgesellschaften WBG und GSG entstanden 1920 beziehungsweise 1949, um RWE-Mitarbeitern und Umsiedlern aus den Braunkohletagebaugebieten vergünstigten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Ihnen gehören rund 1.800 Mietwohnungen sowie 1.200 Garagen bzw. Stellplätze in 370 Gebäuden im Städtedreieck Köln-Aachen-Grevenbroich. Zudem verwalten sie rund 200 Wohneinheiten für Dritte. Im Geschäftsjahr 2015 wurden rund 5,8 Mio. Euro in Instandhaltung und Modernisierung investiert.

„Für unsere Mieter ändert sich nichts. Die Mietverhältnisse sind von dem Eigentümerwechsel absolut unberührt, auch der gute Kundenservice bleibt wie gewohnt erhalten“, so Marion Sett, Geschäftsführerin von WBG und GSG.

VIVAWEST bewirtschaftet seit dem Zusammenschluss der Vorgängergesellschaften Evonik Immobilien und THS im Jahr 2012 mehr als 120.000 Wohnungen an Rhein und Ruhr und ist damit einer der führenden Wohnungsanbieter in Nordrhein-Westfalen und einer der größten in Deutschland. Eigentümer der Gesellschaft sind die RAG-Stiftung, die VTG, der Evonik Pensionstreuhand e.V. und die RAG Aktiengesellschaft.

„Als langfristig bestandshaltender Wohnungsanbieter freuen wir uns sehr, dass wir unser Portfolio von derzeit rund 13.000 Wohnungen in Köln und entlang der Rheinschiene mit den 1.800 Mietwohnungen der WBG und GSG ergänzen können“, so VIVAWEST-Geschäftsführerin Claudia Goldenbeld. „Unsere Wurzeln liegen in der Bereitstellung von Bergmannswohnungen. Die Wohnungen passen zu unserer Tradition und unserem nachhaltigen Geschäftsmodell“, sagt VIVAWEST-Geschäftsführer Ralf Giesen.

Die Transaktion steht unter dem Vorbehalt, dass das in der WBG gebundene Bergmannssiedlungsvermögen abgelöst wird. Das Bergmannssiedlungsvermögen ist ein Treuhandvermögen, das nach dem Ersten Weltkrieg durch eine Kohleabgabe zur Errichtung von Bergarbeiterwohnungen entstanden und im Gesetz über Bergmannssiedlungen geregelt ist. Die WBG soll den Bindungen dieses Gesetzes nicht länger unterliegen. Die dafür notwendige Gesetzesänderung wird vorbereitet. Zudem steht die Transaktion unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die Kartellbehörde.

Lothar Lambertz

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

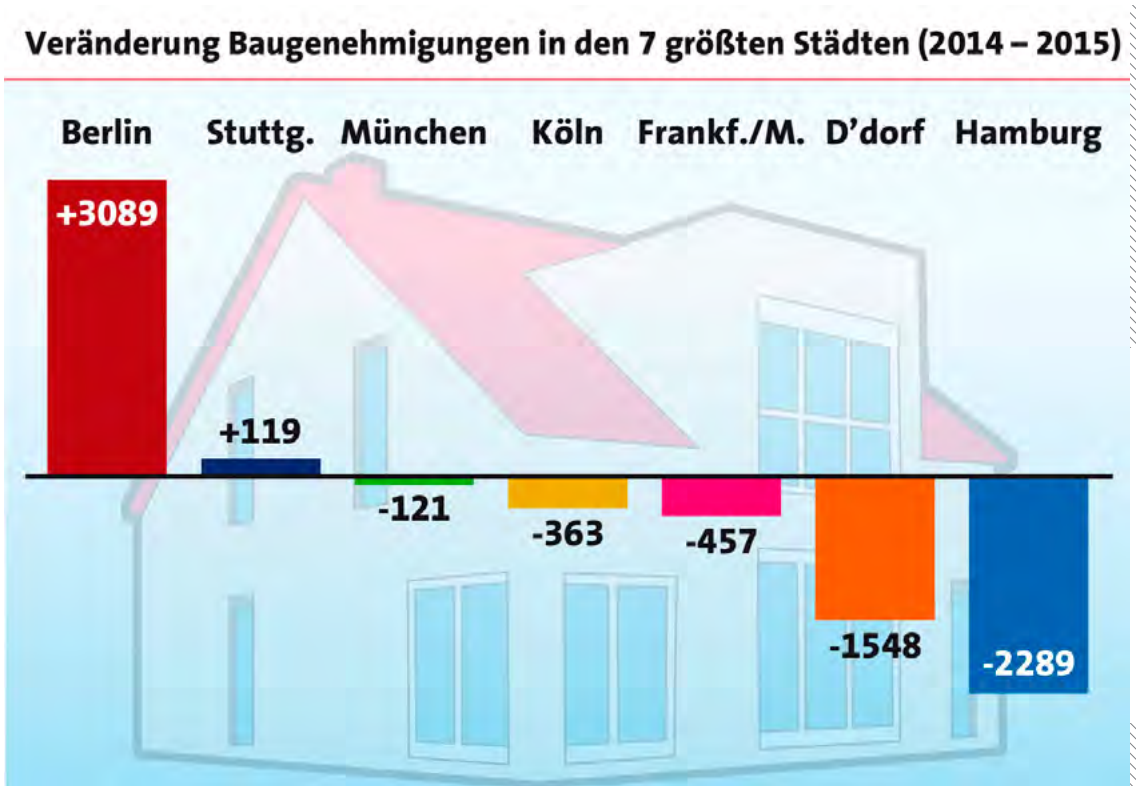
Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Führung / Kommunikation

Wohnen: Trend aus der Stadt zurück ins Umland

Viele Jahre zogen die Menschen aus ländlichen Regionen in die großen Städte. Nun verzeichnet in einigen Teilen Deutschlands das Umland wieder Bevölkerungszuwächse. Neben niedrigen Preisen spielen dabei auch soziale Gründe eine Rolle. Besonders Familien suchen Ruhe und mehr Platz für die Kinder im „Speckgürtel der Großstädte". Lange Jahre gab es flächendeckend – besonders ausgeprägt aber im Osten der Bundesrepublik – einen Trend in nur eine Richtung: Weg vom Land, rein in die Zentren. Dieser kehrt sich seit 2014 langsam um. Zwar wachsen die Metropolen noch immer kräftig weiter, erstmals verzeichneten große Städte wie Hamburg, München oder Stuttgart laut Statistischem Bundesamt allerdings einen negativen Wanderungssaldo. Es gab also mehr Fort- als Zuzüge. Etwa in Hamburg und Stuttgart sind knapp 1.000 Menschen mehr abgewandert als zugezogen. In München waren es sogar fast 4.500. Dieser Trend soll vorerst anhalten, so die Prognosen.



In einigen Teilen Deutschlands verzeichnet das Umland wieder Bevölkerungszuwächse. Niedrige Preise und soziale Gründe spielen dabei eine Rolle.

Quelle Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR (Stand 2016)

Trotz regional sehr unterschiedlicher Preise, ergibt sich für den deutschen Immobilienmarkt dennoch ein einheitliches Bild. In den Zentren der Großstädte ist es in der Regel teurer als im jeweiligen Umland. Ein Grund hierfür liegt in dem knappen Immobilienangebot in Deutschlands Metropolen. Zwar ist die Zahl der Baugenehmigungen bundesweit in den letzten Jahren leicht gestiegen, in fünf der sieben größten Städte ging sie zuletzt aber zurück. Der Neubau kann den Bedarf nicht decken, folglich steigen Grundstücks- und Immobilienpreise. Eine attraktive Alternative ist da das meist erschwinglichere Umland, insbesondere für junge Familien. Laut Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ist dort 2016 die Zahl der Baugenehmigungen überdurchschnittlich angestiegen.

Der Kostenfaktor ist für viele Menschen einer der wichtigsten Gründe, der Großstadt den Rücken zu kehren. Aber auch soziale und emotionale Gründe spielen beim Umzug eine Rolle, ergab eine Umfrage der Universität Bamberg: beispielsweise die Entschleunigung, die Nähe zur Natur sowie der Heimataspekt, also die Rückkehr zu Familie und Freunden. „Über 80 Prozent der 25- bis 45-Jährigen träumen von einem freistehenden Einfamilienhaus“, sagt Thomas Thiet von der LBS. „Diesen Wunsch können sie sich im Umland eher erfüllen – mit mehr Ruhe und Platz für die Familie.“

Immobilienkauf auf dem Land – was Kommunen für Neubürger tun

Bei der Finanzierung des Eigenheims können Bauherren neben staatlicher Hilfe durch Wohn-Riester oder KfW-Förderangebote auch auf regionale Programme setzen. Gerade ländliche Kommunen tun viel, um ihre Attraktivität für Neubürger zu steigern. Insbesondere für junge oder werdende Familien kann sich ein Blick lohnen.

Zuschüsse für Familien

Um für junge, bauwillige Paare und Familien attraktiv zu sein, stellen viele Städte und Gemeinden Fördermittel bereit – beispielsweise in Form von Baukostenzuschüssen abhängig von der Kinderzahl. So zahlt eine niedersächsische Gemeinde beim Kauf von Bauland einen Bonus in Höhe von 2.000 Euro pro Kind. Ein 500-Seelen-Ort in Rheinland-Pfalz bezuschusst junge Paare mit rund 5.000 Euro, plus zusätzliche 1.000 Euro pro Kind. Und in Thüringen bietet eine Kommune bauwilligen Familien eine Grundförderung von 1.000 Euro sowie weitere 500 Euro je Kind. Eine Übersicht der Angebote von fast 800 Städten und Gemeinden gibt es in der Online-Datenbank „Baugeld vom Bürgermeister“.

Vergünstigtes Bauland

Einige Kommunen gewähren Vergünstigungen beim Grundstückskauf. Ein Weg sind Rabatte auf den Quadratmeterpreis für Bauland, deren Höhe oft von der Kinderzahl abhängt. Andere Kommunen bieten zinsgünstige oder gar zinslose Darlehen. Die Gemeinde Ottenstein südlich von Hannover wirbt sogar mit Gratis- Grundstücken: Rund ein Hektar Bauland stellt die Gemeinde für das Projekt zur Verfügung und bietet damit Platz für zehn bis zwölf Familien. Wer den Zuschlag erhält, muss das Grundstück allerdings innerhalb von drei Jahren bebauen und beziehen.

Sonstige Förderungen

Auch über Grundstücks- und Baukosten hinaus versuchen viele ländliche Gemeinden familienfreundliche Rahmenbedingungen zu schaffen. So übernehmen beispielsweise einige Gemeinden die Kindergartenbeiträge oder bieten auch hier Vergünstigungen an. Ein weiteres kommunales Fördermittel ist der Familienpass, mit dem Familien Vergünstigungen im Alltag erhalten. Etwa ermäßigten Eintritt in kommunale Einrichtungen wie Schwimmbäder oder Museen oder ein Nachlass bei Fahrten mit Bus und Bahn. Solche Angebote gibt es auch in größeren Städten, aber gerade viele ländliche Gemeinden schnüren hier attraktive Pakete.

Kathrin Hartwig

Führung / Kommunikation

Quartierszauber im Bochumer Musikforum – Quartiersentwicklung kann nur gelingen, wenn die starren Grenzen von Ressorts überwunden werden

Erster Bochumer Quartierskongress wurde ein voller Erfolg – NRW-Bauminister Michael Groschek, Gesundheitsministerin Barbara Steffens und der Bochumer Oberbürgermeister Thomas Eiskirch diskutieren mit Wissenschaftlern und Praktikern vor vollem Haus.

Quartierszauber im Bochumer Musikforum Bildquelle: Christian Lamker, TU Dortmund

Mehr als 400 Gäste aus ganz Deutschland nahmen am 31.1. und 1.2. die Gelegenheit wahr, beim ersten Bochumer Quartierskongress über das Quartier als „Zauberformel für die Lösung gesellschaftlicher Probleme“ zu diskutieren. Die Ruhr-Universität Bochum, die TU Dortmund und die EBZ Business School aus Bochum zusammen mit dem InWIS-Institut hatten den Kongress gemeinsam veranstaltet. Ziel war es, die Handlungsebene Quartier interdisziplinär zu beleuchten: „Wir sprechen seit vielen Jahren in allen möglichen Disziplinen über das Quartier als Handlungsebene. Uns ging es aber darum, diese „Themen-Silos“ zu überwinden und einen interdisziplinären Ansatz zu finden“, erläutert Prof. Dr. Rolf G. Heinze, Soziologe an der Ruhr-Universität und wissenschaftlicher Direktor des Bochumer InWIS-Instituts. „Wir erkennen, dass auch in der Kooperation der Hochschulen hier in der Region noch viele Potenziale stecken, die wir für diese Themen nutzen können“ ergänzt Prof. Dr. Sigrid Schaefer, Rektorin der Bochumer EBZ Business School. Dem stimmt Prof. Christa Reicher (TU Dortmund, Fakultät Raumplanung) zu und bedankt sich bei den Sponsoren, die den Kongress unterstützt haben: „Mit der NRW.BANK, der Emschergenossenschaft, der RAG-Stiftung und der regionalen Wirtschaftsförderung metropoleruhr gmbh haben wir starke Partner aus der Region gefunden, die ein Herz für Quartiere haben, weil sie selbst in Quartieren denken.“

Zuhause im Quartier und für die Zukunft sorgen

Dr. Dieter Kraemer, Prof. Dr. Sigrid Schaefer, Prof. Dr. Rolf G. Heinze, Torsten Bölting, Michael Groschek, Alexander Rychter, Prof. Dr. Uta Hohn (v.l.n.r.) Bildquelle: Christian Lamker, TU Dortmund

Bauminister Michael Groschek machte sich für die Handlungsebene Quartier stark und verwies auf die Bedeutung des Quartiers als Heimat für die Menschen. Er betonte gleichzeitig die starke finanzielle Unterstützung des Landes bei der Quartiersentwicklung, wenn z.B. allein durch die Wohnungsbauförderung in NRW jährlich mehr als eine Milliarde Euro in den Bau bezahlbarer neuer Wohnungen in lebenswerten Quartieren fließen. Seine Kabinettskollegin Barbara Steffens, die in ihrem Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter ein weiteres Quartiersentwicklungsprogramm aufgelegt hat, machte deutlich, dass neben den „Steinen" auch die Entwicklung und Sicherstellung von Teilhabe und Versorgungssicherheit im Quartier von großer Bedeutung sind – vor allem im Alter. Auch Thomas Eiskirch, Oberbürgermeister von Bochum, bekannte sich zum Quartier. Das ist aus seiner Sicht die logische Handlungsebene, um auch mithilfe der Bündelung von unterschiedlichem Fördermitteln, kommunalem und privatem Engagement nachhaltige Stadtentwicklung voranzubringen.

Das InWIS-Institut und die EBZ Business School haben für den kontinuierlichen Austausch zum Quartier eine virtuelle Plattform ins Leben gerufen. Ab sofort können Interessierte auf www.quartierslabor.de in den Ideen- und Projektaustausch zum Thema Quartier starten. Dort werden in Kürze auch alle Informationen rund um den Kongress zur Verfügung stehen.

Quartier denken und Quartier machen: Transfer von der Wissenschaft in die Praxis und zurück

Renommierte Wissenschaftler verschiedener Disziplinen sowie erfahrene Praktiker zeigten am ersten Tag unterschiedliche Perspektiven auf, wie die Quartiersebene definiert und für die Analyse und Konzeption von kommunalen Entwicklungsprozessen genutzt werden kann. Nach Exkursionen in unterschiedliche Quartiere am Vormittag des zweiten Tages, wurden in einer Podiumsdiskussion Wege aufgezeigt, wie öffentliche und private Finanzierungsquellen erschlossen werden können.

Raus aus den Silos, rein in die Region!

Zusammenfassend, das war für das Organisationsteam klar, gab es mehrere Botschaften:
Quartiersentwicklung kann nur gelingen, wenn die starren Grenzen von Ressorts überwunden werden. Für Quartiersentwicklung braucht es eine Initialzündung – nicht immer gelingt es, dass die Akteure im Quartier aus sich selbst heraus das komplexe Thema angehen. Das Zusammenspiel der regionalen und kommunalen Ebene auch mit Blick auf die Handlungsebene Quartier ist von großer Bedeutung.

Dipl.-Ing. Torsten Bölting

Führung / Kommunikation

Klimaschutz & demografischer Wandel: Themen für den Stadtumbau / Auftaktveranstaltung für die Lokale Partnerschaft – Beispiel Lampertheim

Der Auftakt war vielversprechend: Nicht nur Lampertheims Bürgermeister Gottfried Störmer zeigte sich im Anschluss an die erste Zusammenkunft der Lokalen Partnerschaft für den Stadtumbau äußerst zufrieden: „Das war ein gelungener Start in einen intensiven Prozess. Jetzt heißt es gemeinsam weiter am Ball bleiben", erklärte er vor Medienvertretern. Auch andere Teilnehmer lobten den konstruktiven Dialog und die positive Atmosphäre bei diesem Auftakttreffen.

Die „Lokale Partnerschaft" in Lampertheim. Vorne v.l.n.r.: Marius Becker (NH ProjektStadt), Bürgermeister Gottfried Störmer, Erster Stadtrat Jens Klingler, Projektleiter Stadtumbau Stefan Groß (Stadt) und Christian Schwarzer (NH Projekt-Stadt). Foto: Pressestelle Stadt Lampertheim.

Stadtumbau beginnt mit dem ISEK

Die rund 31.300 Bewohner zählende Stadt Lampertheim im Kreis Bergstraße gehört zu den 20 Kommunen, die sich im vergangenen Herbst erfolgreich um Aufnahme in das vom Land aufgelegte Städtebauförderprogramm „Stadtumbau in Hessen" beworben hatten. Störmer hatte sich von Beginn an für dieses Projekt engagiert und setzt nun darauf, mit der finanziellen Unterstützung durch das Land insbesondere die Kernstadt Lampertheim neu zu beleben. Ziel ist es, sie durch eine Stärkung von Handel und Gewerbe für Bewohner und Besucher attraktiver zu gestalten.

Grundlage für alle geplanten Maßnahmen während der kommenden zehn Jahre bildet ein so genanntes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), das den Handlungsrahmen der städtebaulichen Entwicklung vorgeben wird. Nach einem zweistufigen Auswahlverfahren hatte die NH ProjektStadt, die Stadtentwicklungsmarke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, den Auftrag für das ISEK bekommen.

Lokale Partnerschaft bringt Akteure zusammen

Im Februar 2017 hatte das Planungsteam um die beiden Projektleiter Christian Schwarzer und Marius Becker die Arbeit an dem ISEK aufgenommen. Allen Beteiligten war von Anfang an klar, dass nicht nur die Kommunalverwaltung, sondern auch alle am Ort ansässigen Interessengruppen sowie die breite Öffentlichkeit intensiv in diesen Prozess miteingebunden werden müssen. Nur so können die jeweiligen und mitunter ganz unterschiedlichen Anforderungen, Zielvorstellungen und Bedürfnisse aufeinander abgestimmt werden. Denn Lampertheim versteht sich als „Bürgerkommune". Ein fester Bestandteil der breit angelegten Beteiligung ist die „Lokale Partnerschaft", die am 22. Februar zum ersten Mal zusammenkam. Dem Bündnis gehören neben dem Bürgermeister und Ersten Stadtrat auch Vertreter von Parteien, Arbeitskreisen und Berufsgruppen an. Es soll den gesamten Stadtumbauprozess beratend begleiten und im Laufe dieses Jahres insgesamt sechs Mal tagen, um sich über die bisherigen Ergebnisse und künftigen Schritte auszutauschen. Außerdem ist ein Stadtspaziergang als Ortstermin geplant, um die Probleme und Potenziale in Lampertheim gemeinsam in Augenschein zu nehmen. Damit die Bewohner darüber hinaus Gelegenheit haben, sich intensiv an der Entwicklung eines Leitbilds für die Zukunft ihrer Stadt zu beteiligen, sind für Mai und Juni 2017 außerdem zwei große öffentliche Bürgerworkshops vorgesehen. Auch ist in Planung, eine Online-Plattform für Austausch und Anregungen zum Thema Stadtumbau einzurichten.

Ein grün-blaues Band für das Klima

Als Vorgabe für das Förderprogramm hatte die Landesregierung unter anderem die sogenannten grünen und blauen Infrastrukturen, also die Grün- und Wasserflächen, in den Mittelpunkt gestellt. Diese Anregung hat die Kommunalverwaltung sofort aufgegriffen und bereits in ihrer Antragsstellung das Ziel formuliert, die prägenden Grünstrukturen vom Altrhein durch die Stadt bis zum Wald zu vernetzen. Damit einher geht auch die Weiterentwicklung der innerstädtischen Grünräume. Von dieser Vernetzung erhofft man sich auch positive Effekte für das Stadtklima. So könnten weitere klimawirksame Flächen entwickelt und freigehalten werden. Diese würden sowohl einer Aufheizung des Innenstadtbereichs im Sommer entgegenwirken als auch bei Starkregenfällen große Mengen an Wasser aufnehmen können, um künftig Überschwemmungen zu vermeiden.

Volles Programm in 2017 für den Stadtumbau in Lampertheim. Grafik: Pressestelle Stadt Lampertheim.

Lampertheim muss sich auf den demografischen Wandel einstellen

Neben Klimaschutz und Klimaanpassung gilt der demografische Wandel als weitere Herausforderung, der mit Hilfe des Stadtumbaus begegnet werden soll. Die Bevölkerung Lampertheims wird zunehmend älter und stellt heute daher andere Bedürfnisse an die Gestaltung ihres Wohnumfeldes als in den vergangenen Jahrzehnten. „Lampertheim möchte sich mit dem Stadtumbau fit machen für die kommenden 30 bis 50 Jahre“, erklärt Projektleiter Marius Becker von der NH ProjektStadt. „Die Lösung liegt unseres Erachtens in einer maßvollen Verdichtung des Innenstadtbereichs statt in einer weiteren Ausdehnung des Stadtgebiets in die Peripherie.“ In der Kernstadt von Lampertheim könnten künftig neue Wohnangebote, insbesondere barrierefrei, entstehen beziehungsweise Bestandsgebäude saniert werden. Auch will man dafür sorgen, dass die gesundheitliche Versorgungsqualität im Kernbereich gestärkt wird und neue kulturelle Angebote geschaffen werden, die dann für Senioren bequem zu Fuß zu erreichen wären. Zusätzlich will man die Wiederbelebung des Einzelhandels in diesem Quartier aktiv fördern und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum spürbar verbessern. Daneben sollen insbesondere über die Straßenzüge grüne Verbindungswege geschaffen werden, die zum Spazierengehen oder Radfahren einladen. Ferner zählen die Schaffung von notwendiger Infrastruktur für E-Mobilität und der Ausbau des S-Bahn-Verkehrs zu den Zielen, die sich die Stadtentwickler für die Zukunft gesteckt haben.

Stadtumbau ist auf 10 Jahre angelegt

Bis zum 29. September muss der ISEK-Entwurf beim Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Wiesbaden eingereicht werden. Insgesamt ist das Förderprogramm „Stadtumbau in Hessen“ auf zehn Jahre angelegt, doch muss in jedem Jahr ein neuer Förderantrag eingereicht werden. Den ersten Förderbescheid in Höhe von 291.000 Euro konnte Lampertheims Bürgermeister Gottfried Störmer bereits im Oktober 2016 von Umweltministerin Priska Hinz (Grüne) persönlich in Empfang nehmen.

Jens Duffner

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt
Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel bietet seit über 90 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 720 Mitarbeiter. Mit rund 60.000 Mietwohnungen in 140 Städten und Gemeinden gehört sie zu den zehn führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Der Wohnungsbestand wird aktuell von rund 260 Mitarbeitern in vier Regional-, untergliedert in 13 Service-Centern, betreut. Unter der Marke „NH ProjektStadt“ werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadt- und Projektentwicklungsaufgaben durchzuführen.

Führung / Kommunikation

BMUB unterstützt Kommunen bei der Aktivierung von Bauland für Wohnungen – mit neuen Ansätzen mehr ungenutzte Flächen

Das Bundesbauministerium und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) fördern Kommunen, die mit neuen Ansätzen mehr ungenutzte Flächen für den Wohnungsbau aktivieren wollen. Die Städte setzen dafür Innenentwicklungsmanager ein und erweitern mit verschiedenen Bausteinen eine aktive Innenentwicklung. Die Modellvorhaben in Aalen, Berlin, Hamburg-Altona, Ludwigsfelde, Offenburg, Regensburg, Solingen und Trier werden dabei finanziell unterstützt und fachlich beraten.

Blick auf Berlin 2016.
Foto: Gerd Warda

Bundesbauministerin Barbara Hendricks: „Es kommt darauf an, innerstädtische Flächen wie Baulücken und Brachflächen zu nutzen, um den Wohnungsbau dort voranzubringen, wo der Bedarf besonders groß ist. Darum wollen wir Kommunen dabei helfen, dieses wertvolle Bauland für den Wohnungsbau zu aktivieren."

BBSR-Direktor Harald Herrmann: „Die kommunale Praxis zeigt, wie schwierig es ist, die Flächenpotenziale für den Wohnungsbau zu heben. Vielerorts fehlen Informationen, wie Flächen nutzbar gemacht werden können. Gleichzeitig haben die Kommunalverwaltungen oft keine Ressourcen für ein aktives Flächenmanagement, das Grundstückseigentümer und Investoren systematisch einbezieht."

Die Modellvorhaben erproben deshalb, wie Kommunalverwaltungen mit einem „Innenentwicklungsmanager für den Wohnungsbau" Baulandreserven mit unterschiedlichen baurechtlichen Voraussetzungen schneller aktivieren können. Die Installation von Innenentwicklungsmanagern in den Kommunen ist eine der Empfehlungen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen. Er soll die Potenziale für die Innenentwicklung analysieren, Eigentümer und Investoren ansprechen und als zentraler Ansprechpartner der Stadtverwaltung fungieren. Zugleich soll er moderierend eingreifen, wenn über die Nutzung der Flächen für den Wohnungsbau verhandelt wird.

Das BBSR berät gemeinsam mit der Forschungsassistenz die Modellvorhaben fachlich und wertet die Ergebnisse wissenschaftlich aus. Im Ergebnis werden Lösungen erarbeitet, von denen auch andere Kommunen profitieren können. Das Forschungsprojekt ist Teil des Programms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“, welches das BBSR für das Bundesbauministerium umsetzt. Das Projekt läuft bis Ende 2019.

Michael Schroeren

wohnenplus Akademie

Im Dienste der Wohnungswirtschaft

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

Führung / Kommunikation

Wohnungsneubau in ostdeutschen Schrumpfungsregionen – Der Leerstand von morgen –

Nachdem in einem ersten Beitrag zur ostdeutschen Wohnungsmarktentwicklung auf die Gefahr einer Überschätzung der aktuell positiven Einwohnerentwicklung in den ostdeutschen Großstädten hingewiesen wurde und Gründe gefunden werden konnten, die einer Fortschreibung dieses Trends in die Zukunft widersprechen, sollen nun die Auswirkungen dieser - möglicherweise zu positiven - Bevölkerungsvorausberechnungen auf den Wohnungsmarkt diskutiert werden.

Im Jahr 2011 wurden im gesamten Osten der Bundesrepublik lediglich 25.500 Wohnungen fertiggestellt. Diese Zahl ist innerhalb der letzten Jahre deutlich gestiegen, auf nunmehr 39.000 Wohnungen im Jahr 2015, ein Zuwachs von 52 %. Ein Großteil dieses Zuwachses vollzieht sich naturgemäß in den ostdeutschen Großstädten. So stieg in Leipzig im gleichen Zeitraum die Zahl der Baufertigstellungen von rund 900 Wohnungen p. a. auf gut 1.800 Wohnungen p. a. (+ 100 %). Auch in Potsdam verdoppelte sich die Zahl der jährlichen Baufertigstellungen von rund 630 Wohnungen auf über 1.200 Wohnungen (+ 97 %). Und in Halle wurde die Zahl jährlich neu errichteter Wohnungen sogar verdreifacht (von 120 Wohnungen im Jahr 2011 auf 370 Wohnungen im Jahr 2015). Auch in Chemnitz (+ 78 %), Jena (+ 59 %) und Rostock (+ 52 %) stieg die Zahl der jährlichen Baufertigstellungen zuletzt deutlich an.

Diese Anstiege der Neubautätigkeit in den Großstädten sind in erster Linie Folge von Binnen- und Außenwanderungsgewinnen und einer dadurch positiven Bevölkerungsentwicklung (siehe Teil 1). Beachtenswert ist jedoch der weiterhin ungebrochen starke Wohnungsneubau in den ostdeutschen Schrumpfungsregionen. Befördert durch die Notwendigkeiten der Unterbringung von Asylsuchenden und getragen vom gegenwärtig günstigen Zinsniveau steigt der Wohnungsbau auch in Regionen mit deutlich spürbaren Bevölkerungs- und Haushaltsverlusten. Erhöhte Baufertigstellungszahlen in den Großstädten gehen somit nicht notwendigerweise einher mit rückläufigen Neubauzahlen in der Peripherie. Die Situation am ostdeutschen Wohnungsmarkt ist stattdessen durch die eigentümliche Situation gekennzeichnet, dass trotz insgesamt sinkender Einwohnerzahlen und steigenden Leerstands die Wohnungsneubautätigkeit auch in Schrumpfungsregionen zunimmt.

Nachfrageseitig sind die steigenden Wohnungsneubauzahlen auch jenseits der Versorgungsansprüche auf Grund wachsender Einwohnerzahlen durchaus plausibel begründbar. Die Wohnungswirtschaft folgt lediglich den spezifischen, legitimen Wünschen der Wohnungsnachfrager. So lassen sich drei übergeordnete Dimensionen der Wohnungsnachfrage unterscheiden, welche ursächlich für die starke Reaktion des Marktes und den damit verbundenen Wohnungsneubau in Schrumpfungsregionen sind:

Teil 1 der Serie finden Sie hier per KLCK als PdF Wachstum ostdeutscher Großstädte - Stabiler Trend oder nur ein potemkinsches Dorf? Teil 1

Örtliche Dimension (kleinräumige Lage der Wohnungsbestände) - Wo?

Art der bisherigen Wohnungsbestände (Alter, Ausstattung, Größe, Zuschnitt etc.) - Was? Individuelle Wohnwünsche und Nutzerpräferenzen - Wer?

Quellen:
Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (2009): Einflussfaktoren der Neuinanspruchnahme von Flächen. In: Forschungen Heft 139, S. Bonn.
Die ZEIT (2015): Auf der Platte. http://www.zeit.de/campus/2016/01/rostock-plattenbau-studenten-wohnung vom 08.12.2015.
IW Köln (2015b): Der künftige Bedarf an Wohnungen. Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise. IW policy paper. 24/2015, S. 13, Köln.

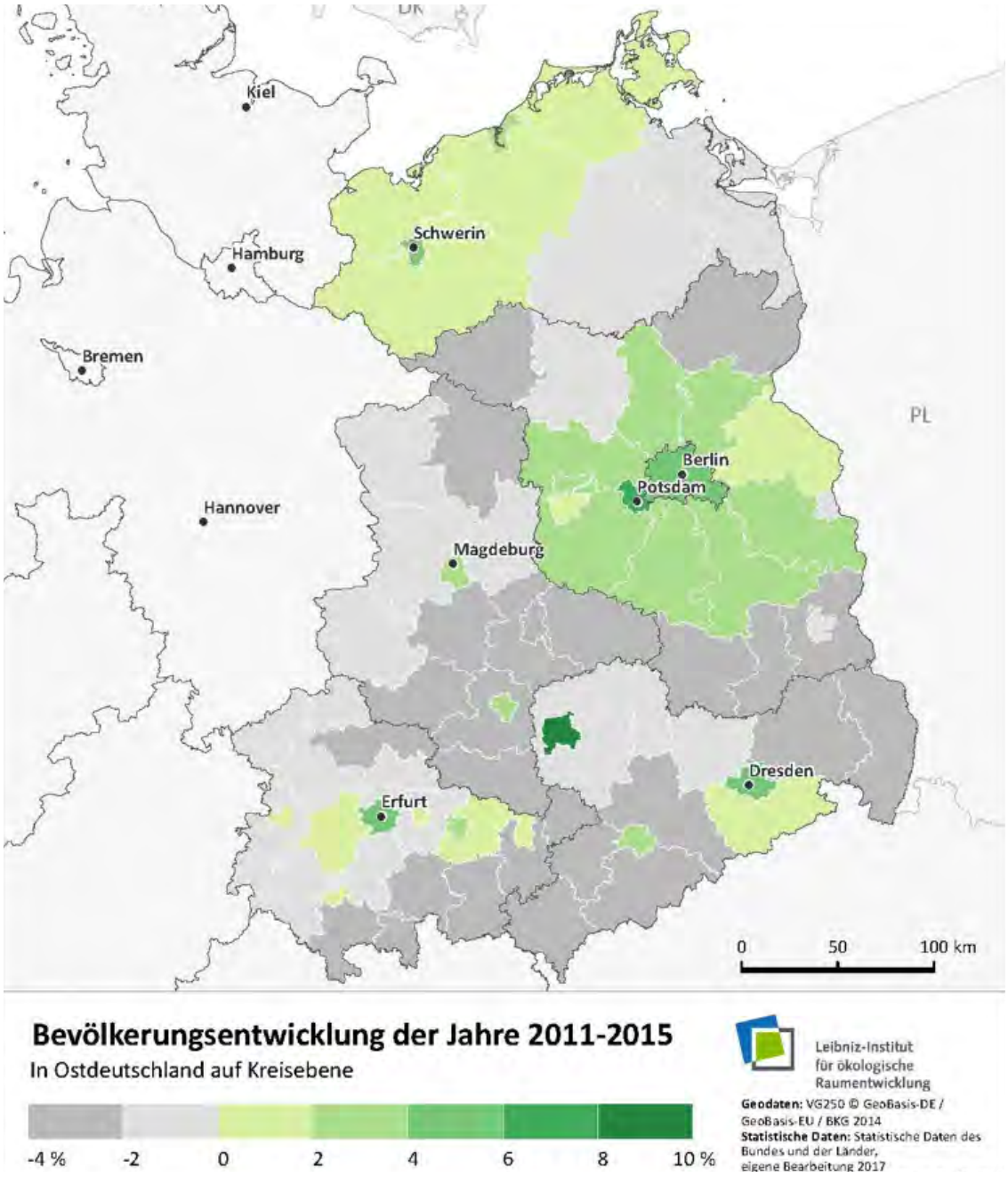


Abbildung 1: Einwohnerentwicklung zwischen 2011 und 2015 in Ostdeutschland auf Kreisebene (In vielen bisher schrumpfenden Kreisen Ostdeutschlands Sondereffekt aufgrund der Flüchtlingszuwanderung 2015.)

Wichtigster Treiber des Neubaus in Schrumpfungsregionen ist die aktuell stark divergente Bevölkerungsentwicklung innerhalb Ostdeutschlands, welche auch im Zeitverlauf hohen Schwankungen ausgesetzt ist (siehe Abbildung 1). Diese Entwicklung verläuft aktuell so kleinteilig, dass eine genaue Klassifikation nach wachsenden und schrumpfenden Räumen schwer fällt. Auch innerhalb von Schrumpfungsregionen lassen sich häufig kleinere Wachstumsinseln identifizieren, in denen die Einwohnerzahl steigt. Und auch in wachsenden Räumen gibt es Bereiche mit deutlichem Einwohnerrückgang. Aus diesem Grund ist eine klare Kategorisierung einer Region als Wachstums- bzw. Schrumpfungsraum nur eingeschränkt möglich. Auch auf Stadtteilebene setzt sich die Divergenz der Einwohnerentwicklung fort. Bereits heute kann in vielen

Städten die Beobachtung getroffen werden, dass innerstädtische Altbauquartiere einen deutlichen Nachfragezuwachs erfahren, während in Großwohnsiedlungen in unmittelbarer Nachbarschaft die Leerstände steigen (siehe beispielsweise [DIE ZEIT 2015] zur Situation in Rostock).

Beispielhaft für die hohen Neubauzahlen in Schrumpfungsregionen sei hier der Vergleich zwischen dem Landkreis Weimarer Land und der Stadt Weimar genannt. Im Weimarer Land schrumpfte im Zeitraum zwischen 2011 bis 2015 die Einwohnerzahl trotz Flüchtlings-Sondereffekt um 0,4 %, während in Weimar selbst die Einwohnerzahl deutlich anstieg (+ 2,0 %). Dennoch wurden im Weimarer Land pro Einwohner über 50 % mehr neue Wohnungen gebaut als in Weimar (siehe Tabelle 1). Und der schrumpfende Landkreis Vorpommern-Greifswald kam im selben Zeitraum pro Einwohner auf mehr Neubauwohnungen als die wachsenden Städte Chemnitz, Weimar und Halle zusammen. Nach der Kreisgebietsreform in Mecklenburg-Vorpommern wurden wachsende Kernstädte mit ihrem häufig schrumpfenden Umland zu einheitlichen Kreisen zusammengelegt. Die hohen Neubauzahlen im Kreis Vorpommern-Greifswald sind demnach teilweise durch die Einwohnergewinne der Stadt Greifswald erklärbar. In der Summe schrumpft der Kreis jedoch weiterhin.

Wohnungsneubau in ausgewählten wachsenden und schrumpfenden Kreisen Ostdeutschlands	Einwohnerentwicklung relativ 2011- 2015	Neubau von Wohnungen in Wohngebäuden pro 1.000 Einwohner Ø 2011 bis 2015	davon in Ein- und Zweifamilienhäusern pro 1.000 Einwohner Ø 2011 bis 2015	davon in Mehrfamilienhäusern [1] pro 1.000 Einwohner Ø 2011 bis 2015
Landkreis Vorpommern-Greifswald [2]	-1,1 %	3,3	1,5	1,8
Landkreis Börde	-1,0 %	1,7	1,3	0,4
Landkreis Weimarer Land	-0,4 %	1,6	1,3	0,2
Stadt Chemnitz	3,4 %	1,3	0,8	0,5
Stadt Weimar	2,0 %	0,9	0,5	0,4
Stadt Halle	2,8 %	0,7	0,5	0,2

[1] einschließlich Wohnheime
[2] durch Kreisgebietsreform hier Baufertigstellungsdaten erst ab 2012 verfügbar

© IÖR 2016

Tabelle 1: Wohnungsneubau in ausgewählten ostdeutschen Kreisen
Quelle: Regionaldatenbanken der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, eigene Darstellung

Eine weitere Erklärung liegt im harten Konkurrenzkampf der schrumpfenden Kommunen um neue Einwohner. Zahlreiche Gemeinden versuchen aktuell offensiv durch eine lockere Baulandausweisung neue Nachfragegruppen für sich zu gewinnen. Die kommunale Bauland-politik in ostdeutschen Schrumpfungsregionen wird als „Instrument einer aktiven, fiskalisch orientierten Wettbewerbspolitik der Kommunen um Einwohner“ missverstanden, welche „die Kommunen auch dann einsetzen, wenn eine nachweisliche Nachfrage nach urbanen Nutzungsflächen nicht oder nur in geringem Ausmaß besteht“ [BMVBS 2009]. Es kommt zu einem „race-to-the-bottom-Effekt“, bei dem alle Kommunen durch die Ausweisung neuer Flächen versuchen, Einwohner zu gewinnen, obwohl die Gesamtzahl der zu verteilenden Bevölkerung insgesamt rückläufig ist [IW KÖLN 2015]. Auf diesen preisgünstigen Flächen im Außenbereich wird dann der Traum vom Eigenheim realisiert - obgleich in den Stadt- und Dorfkernen zahlreiche Bestandsimmobilien leer stehen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass ein Anstieg der Baufertigstellungszahlen in Ostdeutschland vor dem Hintergrund der beschriebenen Gründe des Wohnungsneubaus wenig überraschend ist. Es stellt sich jedoch die Frage nach der politischen Steuerung dieses Prozesses. Die Folgen gesteigerter Neubautätigkeit in Schrumpfungsregionen sind allenthalben bekannt. Jeglicher Neubau muss zwangsläufig zu Leerständen in anderen Landesteilen führen. Diese bittere Wahrheit wird aktuell vor dem Hintergrund kurzfristiger Außenwanderungsgewinne von vielen Akteuren verdrängt. Es droht eine neue Welle von Wohnungsleerständen in Ostdeutschland, denen jedoch - auf Grund ihrer kleinteiligen Ausprägung in den verschiedensten Segmenten, Baualtersklassen und Lagen - nicht mehr durch großflächig angelegte staatliche Abrissprogramme beizukommen ist.

Daniel Kretzschmar

(In einem dritten Teil werden die Folgen der Neubautätigkeit auf den Wohnungsleerstand diskutiert.)

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

Führung / Kommunikation

Moderne Stellplatzkonzepte bieten Chance auf Platz für zusätzlichen Wohnraum – Till Schmiedeknecht erklärt warum

Sie klingt nach einem alten Relikt, hat aber handfeste Auswirkungen auf den heutigen Wohnungsmarkt: die „Reichsgaragenordnung“ aus den 1930er Jahren. Die sah vor, dass jeder neuen Wohnung im Land ein eigener Pkw-Stellplatz zugewiesen werden musste. Was auch getan wurde, als in den 60er und 70er Jahren in den Ballungszentren große Wohnanlagen entstanden. Viele dieser großen Parkplätze sind heute weitgehend leer. Dabei würden diese Flächen gerade in den Metropolen dringend für Wohnraum benötigt. Dem Institut für deutsche Wirtschaft Köln zufolge müssten deutschlandweit jährlich mehr als 400.000 Wohnungen geschaffen werden, um mit der wachsenden Nachfrage Schritt zu halten. Die Realität sieht anders aus: Derzeit werden lediglich etwa 245.000 Wohnungen pro Jahr gebaut.

Baugrund schaffen durch effizientere Nutzung der Stellflächen

Till Schmiedeknecht ist Geschäftsführer der BGP Asset Management. Foto: BGP

Zumindest in den Großstädten hat das eigene Auto zusehends ausgedient. Der Weg zur Arbeit wird häufig mit öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Fahrrad oder dem E-Bike zurückgelegt. Für größere Einkäufe oder Ausflüge werden gemeinsame Nutzungskonzepte wie beispielsweise Carsharing immer beliebter. Das Resultat: In den großen Wohnanlagen werden die Pkw-Stellplätze nicht mehr im selben Umfang gebraucht wie noch vor fünfzig Jahren. Es gilt also, den Stellplatzschlüssel den heutigen Bedürfnissen anzupassen und bei der Stellplatzkonzeption umzudenken. Gefragt sind intelligente Konzepte, die sowohl die großflächigen ebenerdigen Bauten effizienter nutzen als auch die aktuellen Trends besser aufgreifen. Was wir brauchen, sind mehretagige Parkhäuser mit einem größeren Fassungsvermögen und einer praktischen Infrastruktur für Elektrowagen, Carsharing-Autos und künftig auch selbstfahrende Pkw. Auf diese Weise wird in den Wohnanlagen Fläche gewonnen, die sich perfekt als Baugrund für den so dringend benötigten Wohnraum eignet.

Zusätzlicher Wohnraum für Singles und Senioren

Im Gegensatz zu Baumaßnahmen im Bestand, wie beispielsweise der Aufstockung von Wohngebäuden, kann bei einem solchen Neubauprojekt auch der demografische Wandel besser in die Planungen mit einbezogen werden. Auf den großflächigen Arealen lassen sich kostengünstig barrierearme Wohnungen für Singles und Senioren realisieren – und damit Wohnflächen, die auch künftig dem Bedarf der Bevölkerung entsprechen. Laut des Statistischen Bundesamtes wird die Anzahl der Ein- bis Zweipersonenhaushalte zwi-

schen 2009 und 2030 um 11,9 Prozent zulegen. In den großen Wohnanlagen Westdeutschlands ist diese Entwicklung bereits jetzt zu beobachten. Viele der Bewohner leben schon jahrzehntelang dort, wohnen allerdings auch im Alter noch in Wohnungen mit drei bis vier Zimmern, weil sich in unmittelbarer Nachbarschaft oft keine kostengünstigen Alternativen finden lassen. Durch ein entsprechendes Neubauprogramm könnte dieses Problem gelöst und gleichzeitig zusätzlicher Wohnraum frei werden für Familien. Derlei Maßnahmen bedeuten gleich mehrere Vorteile: Sie sorgen nicht nur für Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt, sondern kommen auch der Anlage selbst zugute. Der Neubau von bedarfsgerechten Wohnungen ermöglicht Korrekturen an der urbanen Struktur und eine Neupositionierung des Quartiers. Letztlich wird damit die gesamte Anlage aufgewertet.

Führung / Kommunikation

Boni, Abfindungen oder Dividenden – Vorsicht bei hohen Vermögenstransfers auf Gemeinschaftskonto – Finanzamt schaut drauf

Verheiratete Führungskräfte müssen aufpassen. Vermögenstransfers können unerwartet Schenkungsteuer auslösen. Die aktuelle Rechtsprechung erhöht den Handlungsdruck. Boni, Abfindungen oder Dividenden: Sondereinkünfte sind in der breiten Wirtschaft weit verbreitet. Doch hohe Zahlungseingänge rufen auch den Fiskus auf den Plan. Verheirateten droht ein bitterer Nachgeschmack. Die Finanzverwaltung wertet Einzahlungen auf ein Gemeinschaftskonto oder Überweisungen zwischen Einzelkonten der Eheleute schnell als Schenkung. Das gleiche gilt auch für den Verkauf von Unternehmensanteilen und Erbschaften. Der gesetzliche Freibetrag von 500.000 Euro innerhalb von zehn Jahren ist schneller erreicht als viele glauben. Es stehen erhebliche Steuerforderungen im Raum. Zudem droht eine strafrechtliche Verfolgung wegen Steuerhinterziehung, wenn die Ehepartner trotz besseren Wissens den Vermögenstransfer nicht dem zuständigen Finanzamt angezeigt haben.

Verschärfte Rechtsprechung

Andreas Otto Kühne. Foto: BKL

Was viele nicht wissen: Verheiratete Paare besitzen eigenes Vermögen, auch wenn sie im gesetzlichen Güterstand zusammenleben. Wenn ein Gemeinschaftskonto von nur einem Ehegatten gespeist wird, beide aber über das Guthaben verfügen können, sieht der Fiskus darin eine Schenkung. Die Finanzverwaltung wertet Einzahlungen als hälftige Schenkung an den Ehepartner, da beide zu gleichen Teilen über das Konto verfügen können. Bei Vermögenstransfers zwischen Einzelkonten der Ehepartner betrachten Finanzbeamte sogar den kompletten Betrag als Schenkung. Besonders brisant: Schenkungen verjähren nicht, solange beide Partner noch leben.

Der Bundesfinanzhof hat durch ein aktuelles Urteil das Risiko von schenkungsteuerpflichtigen Einzahlungen unter Ehepartnern weiter verschärft (BFH, Az. II R 41/14). Die Finanzrichter stellten klar: Zur Vermeidung von Schenkungsteuer muss bei Transfers auf Einzelkonten der Beschenkte nachweisen, dass ihm schon vor der Übertragung die Hälfte des Vermögens zustand. Schnell geraten Ehepartner in Erklärungsnot. Das neue BFH-Urteil ermutigt Finanzbeamte, hohe Sondereinkünfte von Eheleuten kritisch unter die Lupe zu nehmen.

Steuerfalle Gemeinschafts- und Einzelkonto

Hohe Vermögenszuwächse auf einem Gemeinschaftskonto sind ein gefundenes Fressen für die Finanzbehörden. Ehepartner sollten vor hohen Einzahlungen unbedingt eine schriftliche Vereinbarung aufsetzen. Tenor: Der nichteinzahlende Partner darf über die Kontogelder nur für die gemeinsame Lebensführung frei verfügen. Mit dem Guthaben darf kein eigenes Vermögen – etwa zum Aktienkauf – aufgebaut werden. Nachträgliche oder rückdatierte Vereinbarungen sind für die Finanzbehörden kein hinreichender Beweis.

Einzelkonten mit wechselseitigen Vollmachten bieten nur bedingt einen Ausweg aus der Steuerfalle. Das Finanzamt bleibt nur außen vor, wenn die Sonderzahlung auf dem Einzelkonto verbleibt. Vermögenstransfers zwischen Einzelkonten sind steuerrechtlich bedenklich. Rechtlich betrachtet steht dem Kontoinhaber, der die Zahlung empfängt, das Vermögen allein zu. Die Folge: Jede Transaktion kann Schenkungsteuer auslösen.

Allheilmittel Güterstandsschaukel

Ist es für eine privatschriftliche Vereinbarung bereits zu spät, können Verheirate, die im gesetzlichen Güterstand leben, dem Finanzamt noch ein Schnippchen schlagen. Mit der sogenannten „Güterstandsschaukel" lassen sich Vermögenswerte von einem Partner auf den anderen steuerfrei übertragen. Durch einen notariell beglaubigten Ehevertrag beenden Ehegatten zunächst den gesetzlichen Güterstand der Zugewinngemeinschaft und vereinbaren eine Gütertrennung. Infolgedessen erwirbt der Partner, der während der Ehe den geringeren Vermögenszuwachs hatte, einen Anspruch auf Zugewinnausgleich. Der geleistete Zugewinnausgleich bleibt steuerfrei.

Gegebenenfalls wird unmittelbar im Anschluss an die Vereinbarung der Gütertrennung der gesetzliche Güterstand der Zugewinngemeinschaft neu begründet. Damit wird für einen zukünftigen einseitigen Vermögenserwerb auf Seiten eines Ehepartners der steuerfreie Zugewinnausgleich erhalten. Der Bundesfinanzhof hat diese unmittelbare Rückkehr zur Zugewinngemeinschaft ausdrücklich gebilligt.

Andreas Otto Kühne
BKL Fischer Kühne + Partner

BKL Fischer Kühne + Partner ist eine führende Spezialkanzlei für Bank- und Kapitalmarktrecht, Erbrecht und Vermögensnachfolge, Steuer- und Steuerstrafrecht, Stiftungs- und Gemeinnützigkeitsrecht. Die Sozietät ist mit 10 Rechtsanwälten und Steuerberatern an den Standorten Bonn und München vertreten. Weitere Informationen sind online unter www.bkl-law.de abrufbar.
Andreas Otto Kühne ist Rechtsanwalt, Fachanwalt für Erbrecht und Partner der Kanzlei BKL Fischer Kühne + Partner. Seine besondere Expertise in Fragen des nationalen und internationalen Erbrechts gibt er als Autor und Dozent weiter.
Foto: BKL Fischer Kühne+ Partner;

Raus aus der Steuerfalle

1. Überblick verschaffen: Ratsam ist eine Bestandsaufnahme der Zahlungsströme unter Ehepartnern. Dazu zählen alle Kontoeröffnungen, -umschreibungen oder -transfers, egal ob Girokonten, Sparanlagen oder Depots. Kritisch sind nicht nur hohe Einzelbeträge, sondern auch eine hohe Gesamtsumme in einem Zeitraum von zehn Jahren.

2. Rat suchen: Eine fachliche Beratung mit Blick auf rechtliche und steuerliche Aspekte kann hohe Steuernachforderungen abwehren. Alle in der Zukunft anstehenden Vermögenstransfers unter Ehepartnern wollen gut überlegt sein. Doch auch wer in der Vergangenheit schon hohe Zahlungseingänge empfangen hat, kann oft noch gegensteuern.

3. Vorkehrungen treffen: Die Gefahr hoher Steuernachzahlung lässt sich vermeiden. Es gibt verschiedene Vorsorgemaßnahmen, um hohe Zahlungseinkünfte und ihre Verwendung steuerfrei zu regeln. Wer frühzeitig und systematisch vorbaut, vermeidet zeitraubende Auseinandersetzungen mit den Finanzbehörden.

Quelle: BKL Fischer Kühne + Partner, www.bkl-law.de

Marketing

Der Vermietungstrichter: Wie Sie Ihr Marketing vom Interessenten her denken und effizient managen

Viele Unternehmen strukturieren Marketing und Vertrieb anhand eines Sales-Funnels – also eines Verkaufstrichters. Der Vermietungstrichter überträgt diese Logik auf die Wohnungswirtschaft. Der Vorteil: Sie erhalten eine strukturierte Übersicht der Schritte Ihres Vermietungsprozesses und können Engpässe gezielt beseitigen. Das erhöht die Effizienz im Marketing und im Vermietungsprozess. Eine Übersicht mit Beispielen aus der Praxis.

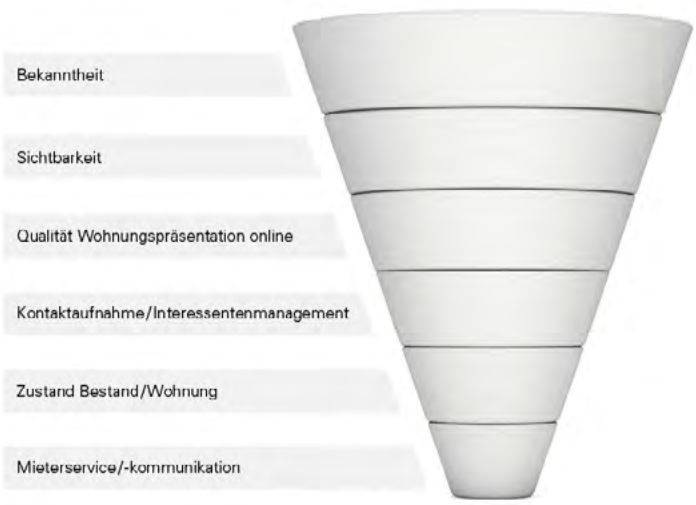
Vorweg: Zur Idee des Sales Funnels

Viele Menschen nehmen ein Produkt oder Unternehmen wahr; einige haben ernsthaftes Interesse; manche davon entwickeln einen Kaufwunsch; und ein paar unterschreiben am Ende den Kauf- oder Mietvertrag: Das ist die Grundlogik der meisten Verkaufstrichter-Modelle. Es betrachtet den Weg zum Abschluss als mehrstufigen Prozess bei dem Käufer (und Mieter) verschiedene Bereiche eines durchlässigen Trichters durchlaufen – und bei dem bei jedem Schritt Käufer verlorengehen.

Mithilfe des Modells lassen sich Umsätze besser planen – gerade in Branchen, in denen der Vertriebsprozess länger dauert: Wenn Sie wissen, wie viele Interessenten es gibt, können Sie auf Erfahrungswerten basierende Vorhersagen über die Zahl der Abschlüsse machen. Zweitens hilft das Modell dabei, Schwächen im Vertriebsprozess zu identifizieren: Wenn in den Vorjahren 100 qualifizierte Interessenten zu 20 Abschlüssen führten, zuletzt aber nur noch zu 10, dann wissen Sie, dass dazwischen ein Engpass entstanden ist und können gezielt gegensteuern.

Der Vermietungstrichter für die Wohnungswirtschaft

Der Sales-Funnel lässt sich auch auf Vermietung und/oder Verkauf in der Wohnungswirtschaft anwenden. Dabei durchläuft ein Interessent in der Regel folgende Phasen:



Der Vermietungstrichter aus Unternehmenssicht.

1. Er nimmt das Unternehmen als Wohnungsanbieter wahr.
2. Er stößt bei der Wohnungssuche über Suchmaschinen oder auf den Wohnungsportalen auf Angebote des Unternehmens.
3. Das Angebot überzeugt ihn.
4. Die Kontaktanbahnung klappt.
5. Die Wohnung gefällt auch bei der Besichtigung.
6. Dank Service und Mieterkommunikation wird er zu einem zufriedenen Mieter.

Diese sechs Schritte betrachten wir genauer aus Unternehmenssicht – inklusive Beispielen und Vorschlägen zur Messbarkeit.

1. Bekanntheit/Image

Dank der Suchmaschinen und Immobilienportale können Interessenten sehr viele Wohnungsangebote schnell und unkompliziert vergleichen. Gerade deshalb ist eine starke Marke für Wohnungsunternehmen heute sehr wichtig: Erstens wertet diese Ihr Angebot im Vergleich zu anderen Anbietern auf. Zweitens erhöht sie die Wahrscheinlichkeit, dass Interessenten direkt auf Ihrer Website nach Wohnungen suchen. Weiten lässt sich dieser oberste Bereich des Trichters durch Werbung und Öffentlichkeitsarbeit. Deren Effektivität lässt sich am einfachsten durch regelmäßig wiederholte Passanten-Befragungen messen. Ein positives Beispiel für die konsequente Arbeit an der eigenen Marke ist die WoGe Bremerhaven, die konsequent und auffällig für sich wirbt – mit Plakaten, Anzeigen, Bannern – und seit kurzem auch auf Facebook.

Aufmerksamkeitsstark: Dank konsequenter und auffälliger Werbung kennt in Bremerhaven kennt bald jedes Kind die WoGe. Folge: Auch deshalb hat sich die Vermietungssituation zuletzt deutlich verbessert. Fotos und Grafik: stolp+friends

2. Sichtbarkeit der Angebote

Suchmaschinenoptimiert: Die Website der STÄWOG Bremerhaven erscheint bei der Google-Anfrage nach „Wohnung Bremerhaven“ auf Platz vier.

Selbst als sehr starke Marke bleiben Wohnungsunternehmen darauf angewiesen, bei den wichtigsten Suchmaschinen-Anfragen und in den Immobilienportalen auf dem Radar potenzieller Mieter zu erscheinen. Eine suchmaschinenoptimierte Website, Suchmaschinenwerbung und die gezielte Verbesserung der Platzierungen der Wohnungsangebote in den Immobilienportalen sind Mittel, um die Sichtbarkeit zu erhöhen. Auch zielgruppengerechte Headlines für Wohnungsangebote und gute Objektvorschaubilder verschaffen Ihren Angeboten mehr Aufmerksamkeit. Die Google-Platzierungen für die wichtigsten Suchanfragen lassen sich grob durch eigene Recherche oder mit Tools wie onpage.org abfragen. Über die Sichtbarkeit der Angebote auf den Immobilienportalen geben die entsprechenden Reports der Portale Aufschluss.

Virtuelle 360-Grad-Rundgänge im Einsatz bei der Aufbaugemeinschaft Espelkamp: Die Rundgänge führen zu qualifizierteren Anfragen und sparen der Vermietung somit viel Zeit.

Kommen Anrufer durch? Werden E-Mail-Anfragen zügig beantwortet? Gute Erreichbarkeit und schnelle Reaktionen sind kritische Faktoren für die Gewinnung neuer Mieter.

Broschüre als Vermietungshelfer: Falls die Wohnung unrenoviert besichtigt wird, erhalten Interessenten einen Eindruck von dem Standard, der sie bei Einzug erwartet.

3. Überzeugungskraft der Angebote

Ob aus einem grundsätzlichen Interesse eine Anfrage wird, darüber entscheidet die Attraktivität des Exposés: Gute Bilder, ein anschaulicher Grundriss, knappe und informative Texte – im besten Fall auch ein virtueller 360-Grad-Rundgang stärken das Interesse passender Mieter. Die Zahl Anfragen pro Exposéaufruf ist ein guter Indikator dafür, wie breit Ihr Trichter in diesem Bereich ist.

4. Kontaktaufnahme

In der Beratungspraxis von stolp+friends zeigt sich, dass Erreichbarkeit und die Reaktion auf Interessentenanfragen bei manchem Wohnungsunternehmen echte Engpässe im Vermietungstrichter darstellen. Folgt auf Anfragen keine Reaktion – oder erst Tage später – haben anspruchsvollere oder eilige Interessenten vermutlich schon anderswo Besichtigungstermine vereinbart. Die Professionalisierung des Interessentenmanagements ist daher für Wohnungsunternehmen wichtig, um mehr und solventere Mieter zu gewinnen. Die Zahl der Wohnungsbesichtiger und die durchschnittliche Reaktionszeit pro Anfrage geben Aufschluss darüber, wie erfolgreich Ihr Unternehmen die Interessenten durch diesen Teil des Trichters begleitet. Mystery-Shopping kann ein probates Mittel sein, um Schwachstellen in diesem Bereich zu identifizieren.

5. Zustand der Wohnungen

Wie sehen die Wohnungen aus, wenn Interessenten sie besichtigen? Ist das Treppenhaus sauber und aufgeräumt? Die Antworten auf diese Fragen entscheiden darüber, ob aus Interessenten Mieter werden. Das Portfolio- und Modernisierungsmanagement sind die wichtigsten Hebel, um diesen Bereich des Vermietungstrichters möglichst durchlässig zu gestalten. Dabei helfen etwa die Entwicklung von Wohnungsmarken und fest definierte Wohnungsstandards. Eine sinnvolle Kennzahl ist beispielsweise die Zahl der Besichtigungen pro erfolgreicher Neuvermietung. Erfolgreich umgesetzt wurde ein solches Wohnungsmarkenkonzept beispielsweise bei der Aufbaugemeinschaft Espelkamp.

6. Mieterservice und -kommunikation

Mietermagazine: Bewährtes Instrument zur Mieterbindung und –Information.

Zufriedene Mieter empfehlen Sie weiter – und ziehen mit höherer Wahrscheinlichkeit wieder in eine Ihrer Wohnungen. Zufriedenheit entsteht unter anderem durch professionellen Mieterservice – die große Stärke vieler ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. Gelungene Mieterkommunikation im Rahmen der ständigen Korrespondenz, über ein eigenes Magazin und sozialen Medien tragen ebenfalls zu höherer Zufriedenheit bei. Wie gut Ihr Unternehmen diesbezüglich aufgestellt ist, lässt sich unter anderem an der Entwicklung der Fluktuation ablesen. Auch der Anteil der Mieter, die innerhalb des Bestands umziehen, gibt Aufschluss darüber, wie gut Sie in diesem Bereich aufgestellt sind.

Hanno Schmidt. Foto: stolp+friends

Fazit

Der Vermietungstrichter überträgt das etablierte Modell des Sales-Funnels auf die Wohnungswirtschaft. Anhand des Trichter-Modells lassen sich gezielt Stärken und Schwächen an verschiedenen Punkten des Marketing- und Vertriebsprozesses identifizieren und beheben. Besonders wertvoll wird das Modell dann, wenn die Kennzahlen regelmäßig erhoben werden, denn dadurch kann die Wirkung der einzelnen Maßnahmen genau beziffert werden.

Hanno Schmidt

Hanno Schmidt ist Konzeptioner und Texter bei stolp+friends. Die Marketing-Gesellschaft aus Osnabrück entwickelt für Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland zielführende Marketingmaßnahmen – von der Erarbeitung von Wohnungsstandards über die Online-Vermarktung bis hin zu klassischer Werbung.