

Editorial	3
Führung/ Kommunikation	4
Energie / Umwelt	19
Gebäude / Umfeld	21
Führung/ Kommunikation	30
Marketing	47
Sozialmanagement	50
Personalien	52

Deutscher Bauherrenpreis 2018 – Die Nominierten stehen fest



Der Deutsche Bauherrenpreis 2018 zeichnet hervorragende Wohnungsbauprojekte aus, die am Spannungsfeld von hoher Qualität und tragbaren Kosten ansetzen und dabei die besondere Rolle des Bauherren hervorheben. Eine 11-köpfige Fachjury hat... [Seite 30](#)



Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft – Auf dem „Hennigsdorf Weg“ zu mehr mietpreisgebundenem Wohnraum

In Kooperation mit der Brandenburger Förderbank ILB, dem Land und der Stadt gelingt es der kommunalen Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft, ihren Bestand an mietpreisgebundenen Wohnungen langfristig zu erhalten und auszubauen... [Seite 4](#)

Risiko Flachdach ist gelöst! Instandhaltung digital begleitet – Facility Scanner für das intelligente Flachdach-Management

Schadenpräventives Flachdachmanagement ist jetzt Realität. Von der Zustandserfassung bis zur Abnahme durchgeführter Reparaturarbeiten: Den Prozess der Instandhaltung unterstützt der Facility Scanner von Solutiance aus Großbeeren (bei Berlin). Der Kundennutzen entsteht aus einer einmaligen Kombination von kompetenter... [Seite 25](#)

AGB
Kontakt
Impressum
Richtlinien
Mediadaten
Ihr Account

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

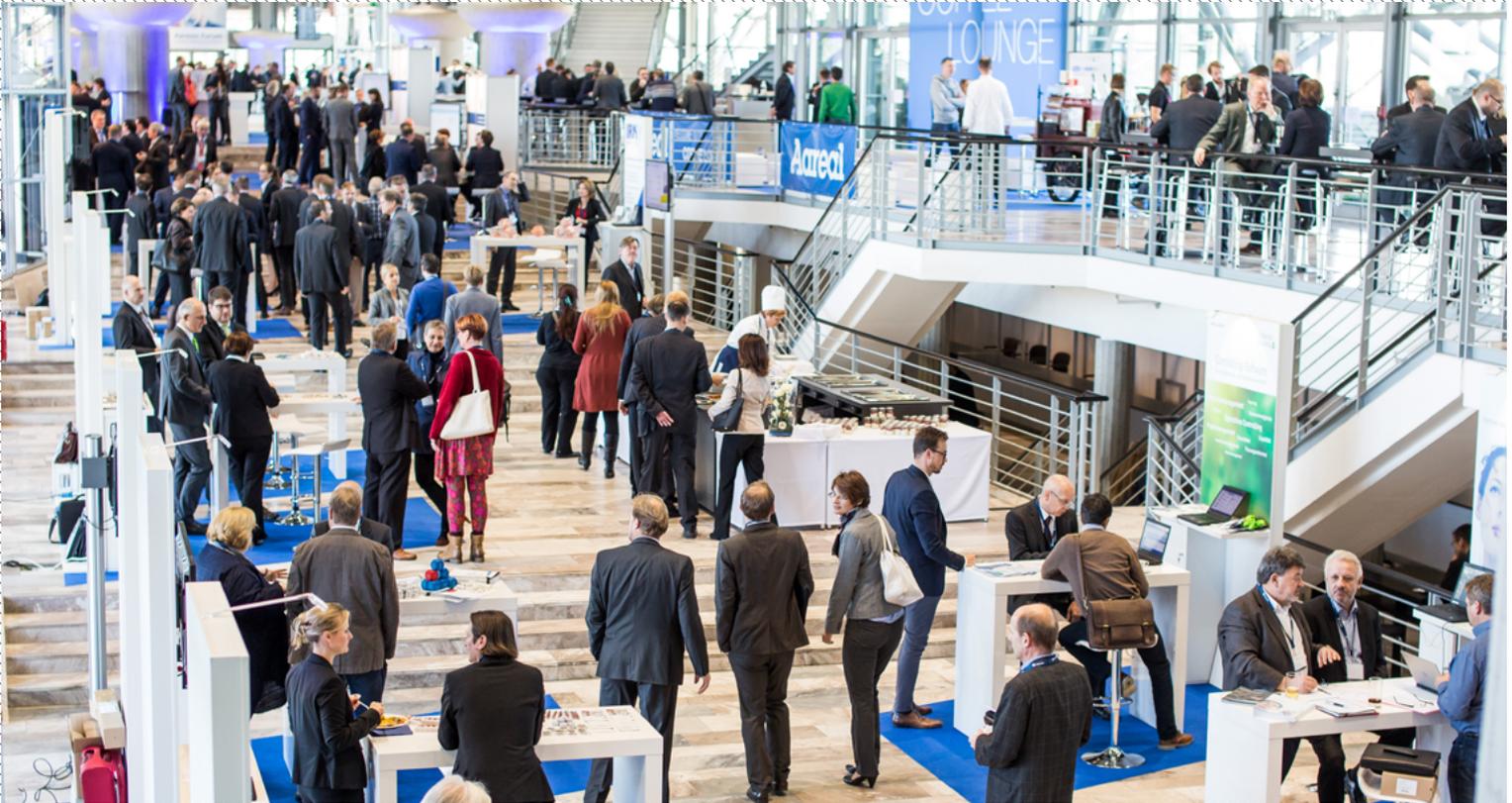
Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Änderung in der Feuerversicherung: Das Regressverzichtsabkommen wird aufgehoben. Versicherungsexperte Dirk Gehrman klärt auf. – 29. und 30. November 2017 - Aareon Forum 2017: Willkommen in der digitalen Immobilienwirtschaft!

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser
Sozialwohnungen im Bestand
halten - die gute Idee aus Hen-
nigsdorf

Führung / Kommunikation

4 Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft - Auf dem „Hennigsdorf Weg“ zu mehr mietpreisgebundenem Wohnraum

7 Das kostet Wohnen in Deutschland! Seit 2000 stiegen Nettokaltmiete und die kalten Betriebskosten um 23 bzw. 25%. Öl, Gas, Strom, Fernwärme bis zu 83 % - GdW-Unternehmen stabilisieren Mietentwicklung

12 10 FAKTEN zum Wohnungsbau - Willkommenskultur für Bagger und Neubau - Vorfahrt für bezahlbare Wohnungen, fordert der GdW

17 Erneuerbare Energiequellen in der Heizkostenabrechnung - Welche Fehlerquelle gilt es zu beachten, Herr Well?

Energie / Umwelt

19 Erneuerbare Energien decken 35 % des Strombedarfs - Netzausbau und Erneuerbaren-Ausbau deutlich stärker miteinander verzahnt

Gebäude / Umfeld

21 Chemnitz - Modellvorhaben „Variowohnen“: Wohnheim für Studierende der TU Chemnitz mit 877.000 Euro gefördert

23 Freiburger Stadtbau - 18,3 Mio. Euro für geförderten Wohnungsbau: FSB errichtet 89 neue Mietwohnungen im „Schildacker“

25 Risiko Flachdach ist gelöst! Instandhaltung digital begleitet - Facility Scanner für das intelligente Flachdach-Management

Führung / Kommunikation

30 Deutscher Bauherrenpreis 2018 - Die Nominierten stehen fest

37 Aareal Bank Vorstands-Mitglied Thomas Ortmanns: Digitalisierung kann eine große Chance für die Wohnungswirtschaft sein

39 Änderung in der Feuerversicherung: Das Regressverzichtsabkommen wird aufgehoben. Versicherungsexperte Dirk Gehrmannt klärt auf.

41 29. und 30. November 2017 - Aareon Forum 2017: Willkommen in der digitalen Immobilienwirtschaft!

43 Nachwuchskräftemangel in der Immobilienbranche: BFW lobt Stipendium aus - jetzt bewerben!

45 Nicht nur Digitalisierungszwang auf Mittelständische Weltmarktführer der deutschen Industrie, sondern auch internationaler Wettbewerbsdruck

Marketing

47 Wie funktionieren eigentlich AdWords? Online-Marketing in der Wohnungswirtschaft - Teil 4

Sozialmanagement

50 Kümmerer oder „Sozialer Hausmeister“ sind die ersten Ansprechpartner. In 13 Genossenschaften in Sachsen sind sie schon aktiv

Personalien

52 Sybille Wegerich jetzt im EBZ-Vorstand

53 Vorstandsvorsitzender Wilhelm Grewatsch altersbedingt ausgeschieden - Dr. Kristina Fleischer übernimmt die Aufgaben

55 Gerald Klinck wird Vorstand von Vonovia im Mai 2018 verlassen

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser

Sozialwohnungen im Bestand halten – die gute Idee aus Henningsdorf

„Unterm Strich ist es preiswerter, Sozialwohnungen im Bestand zu halten, als im großen Maßstab neu zu bauen“, erklärt Holger Schaffranke, Chef der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft (HWB). Die Idee des „Hennigsdorfer Weges“ war geboren. Gemeinsam mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB), dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung und der Stadt Henningsdorf wurde das Konzept entwickelt, wie man große Teile des mietpreis- und belegungsgebundenen HWB-Wohnungsbestandes bis 2036 – über den bisherigen Förder- und Bindungszeitraum hinaus – sichert. „Und damit wird unsere kommunale Wohnungsbaugesellschaft auch in Zukunft ihren Auftrag, breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbaren Wohnungen zu versorgen, erfüllen können“, lobte Bürgermeister Andreas Schulz. Ab Seite 4



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de
Gerd Warda; Foto WOWIheute

Im Zeichen der Effizienz-Architektur in Gewerbe- und Wohnungsbau wird das Flachdach trotz aller Probleme, wie z. B. Wassereintrag, bevorzugt. Nun endlich haben findige Tüftler das Risiko Flachdach kostengünstig gelöst. Ab Seite 25

Alle Jahre wieder werden im Januar die Preisträger des Deutsche Bauherrnpreises ausgezeichnet. Lesen und schauen Sie heute schon, wer im Januar 2018 unter den Preisträgern sein könnte. Ab Seite 30 die Nominierten.

„Ich bin der festen Überzeugung, dass der fundamentale Wandel durch die Digitalisierung eine große Chance für die Wohnungswirtschaft sein kann, zusätzliche Mehrwerte zu schaffen und dabei neue Ertragspotenziale zu erzielen,“ sagte Aareal Bank Vorstands-Mitglied Thomas Ortmanns in einem Interview mit wohnungswirtschaft-heute. Lesen Sie das ganze Interview ab Seite 37.

August 2017, eine neue Ausgabe mit neuen Inhalten. Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft. Unser nächstes Heft 108 erscheint am 13. September 2017

Führung / Kommunikation

Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft – Auf dem „Hennigsdorf Weg“ zu mehr mietpreisgebundenem Wohnraum

In Kooperation mit der Brandenburger Förderbank ILB, dem Land und der Stadt gelingt es der kommunalen Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft, ihren Bestand an mietpreisgebundenen Wohnungen langfristig zu erhalten und auszubauen



Infrastrukturstaatssekretärin Ines Jesse, Bürgermeister Andreas Schulz (hinten rechts), Stefan Otte, Bereichsleiter des Förderbereiches Wohnungsbau der ILB (vorne links) und HWB-Geschäftsführer Holger Schaffranke besiegeln am 6. Juli 2017 den „Hennigsdorfer Weg“ und sichern damit langfristig einen großen HWB-Bestand an mietpreisgebundenen Wohnungen; Foto HWB/Pestlin

Seit 2004 sinkt die Zahl preisgebundener Sozialwohnungen im Land Brandenburg stetig. Aktuell gibt es noch rund 40.000 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung. Bis zum Jahr 2030 fallen davon nach Ablauf der öffentlichen Förderung weitere 30.000 aus der Sozialbindung. „Eigentlich brauchen wir aber 100.000 gebundenen Wohnungen“, betont Ines Jesse, Staatssekretärin im Potsdamer Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL). Gerade in den angespannten Mietwohnungsmärkten der brandenburgischen Gemeinden rund um Berlin ist der Bedarf an Wohnraum für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen groß.

Um das weitere Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes einzudämmen, haben die Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft (HWB), die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB), das MIL und die Stadt Hennigsdorf gemeinsam den sogenannten „Hennigsdorfer Weg“ entwickelt. Mit diesem Konzept werden große Teile des mietpreis- und belegungsgebundenen HWB-Wohnungsbestandes langfristig – über den bisherigen Förder- und Bindungszeitraum hinaus – gesichert sowie der Bau von 100 zusätzlichen Wohnungen für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen auf den Weg gebracht.

Aktuell sind noch 756 der insgesamt 3021 Wohnungen des HWB-Bestandes mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung versehen – davon 668 aufgrund öffentlicher Förderung durch das Land Brandenburg. „In den nächsten zwei, drei Jahren würden diese Wohnungen komplett aus der Bindung fallen“, umreißt HWB-Geschäftsführer Holger Schaffranke die Ausgangssituation. Durch Neubau könne die HWB diese Sozialwohnungen kurz und mittelfristig aber nicht ersetzen. Deshalb hat die HWB in einem Rahmenvertrag mit der ILB sich freiwillig verpflichtet, die auslaufende Belegungs- und Mietpreisbindung für insgesamt 517 Wohnungen für weitere 20 Jahre – bis zum 31. Dezember 2036 – zu verlängern. Im Gegenzug senkt das

Brand ?

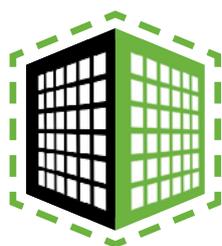
Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

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



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

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

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

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

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

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de



Städtebauliche Studie für kostengünstigen Wohnungsbau im Quartier Albert-Schweitzer-Straße. In diesem Bereich plant die HWB den Bau von 100 zusätzlichen Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten. Illustration: Pötting Architekten, Berlin

MIL die Zinssätze in laufenden Darlehens- und Förderverträgen der HWB und stellt der Gesellschaft Fördermittel für den Bau 100 neuer Wohnungen mit sozial verträglichen Mieten bereit.

„Unterm Strich ist es preiswerter, Sozialwohnungen im Bestand zu halten, als im großen Maßstab neu zu bauen“, erklärt Holger Schaffranke. Und schneller geht es auch. Die Flexibilisierung der Belegungs- und Mietpreisbindung ist eine wesentliche Komponente des „Hennigsdorfer Weges“. Die Bindung ist nicht mehr starr an bestimmte Wohnungen gekoppelt, sondern kann unter Obhut der Stadt innerhalb des HWB-Bestandes auf jede in der Ausstattung vergleichbare Wohnung übertragen werden. „Zukünftig kann Hennigsdorf allein diese mietpreisgebundenen Wohnungsangebote bedarfs- und quartiersgerecht steuern“, betont Stefan Otte, Bereichsleiter des Förderbereiches Wohnungsbau der ILB. Entscheidend sei, dass die Summe der belegungsgebundenen Wohnungen stimme. „Durch diese Flexibilisierung werden wir die Wohnungsnachfrage von Haushalten mit Wohnberechtigungsschein besser und einfacher bedienen können“, ist Holger Schaffranke überzeugt.

„Unterschiedliche Standortvoraussetzungen und Wohnungsbedarfe erfordern individuelle Lösungsansätze“, sagt ILB-Bereichsleiter Stefan Otte und betont den Beispielcharakter des „Hennigsdorfer Weges“. „Mit diesem Rahmenvertrag ist es gelungen, an einem weiteren Standort im Land Brandenburg eine auf die Zukunft ausgerichtete Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum zu gewährleisten.“

Die Mietobergrenze der 517 Wohnungen mit verlängerter Belegungs- und Mietpreisbindung richtet sich nach dem Jahr, in dem die Verlängerung wirksam wird. Bei Neuvermietung in den Jahren 2017 bis 2019 beträgt die monatliche Nettokaltmiete maximal 5,17 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und liegt damit auf dem Niveau der für Transferleistungsempfänger als angemessen definierten Grundmiete. Mieterhöhungen erlaubt die getroffene Rahmenvereinbarung innerhalb von jeweils drei Jahren nach Bezug der Wohnung um maximal 25 Cent pro Quadratmeter. Damit kann die Kaltmiete bis zum Ablauf der Vereinbarung im Jahr 2036 auf maximal 6,67 Euro pro Quadratmeter steigen. Von dieser Deckelung ausgenommen ist eine Mieterhöhung aufgrund von Modernisierung.

Die durch die Zinssenkung laufender Darlehens- und Förderverträge frei werdende Liquidität wird die HWB als Eigenkapital für den Bau zusätzlicher Sozialwohnungen im Albert-Schweitzer-Quartier einsetzen. Die Planungen dafür haben bereits begonnen. Ab 2019 bis 2023 wird die HWB im Bereich zwischen Berliner Straße und Fabrikstraße in mehreren Bauabschnitten insgesamt 100 neue Wohnungen errichten. 75 davon werden einer Mietpreis- und Belegungsbindung zugunsten von Haushalten mit geringem und mittlerem Einkommen unterliegen. Die ILB wird das Bauvorhaben mit rund 11 Millionen Euro aus ihrem aktuellen Förderprogramm für den sozialen Mietwohnungsneubau unterstützen. Und auch die Stadt wird einen wesentlichen Beitrag für den Neubau der in Hennigsdorf dringend benötigten Sozialwohnungen leisten: Die Stadtverordneten haben bereits grünes Licht für die unentgeltlich Übertragung der für das Bauvorhaben erforderlichen städtischen Grundstücke an die HWB gegeben.

„Alle beteiligten Seiten haben an einem Strang gezogen und einen substanziellen Beitrag geleistet, um bezahlbaren Wohnraum in Hennigsdorf langfristig zu sichern“, unterstreicht der Hennigsdorfer Bürgermeister Andreas Schulz. „Damit wird unsere kommunale Wohnungsbaugesellschaft auch in Zukunft ihren Auftrag, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnungen zu versorgen, erfüllen können.“

Führung / Kommunikation

Das kostet Wohnen in Deutschland! Seit 2000 stiegen Nettokaltmiete und die kalten Betriebskosten um 23 bzw. 25%. Öl, Gas, Strom, Fernwärme bis zu 83 % – GdW-Unternehmen stabilisieren Mietenentwicklung

„Die größten Preiserhöhungen für die Mieter sind in den letzten Jahren durch steigende Energiepreise, Stromkosten und Steuern entstanden. Diese drastische Teuerung gilt in ganz Deutschland und für alle Mieter“, erklärte Gedaschko. Während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 23 Prozent gestiegen sind, sind die Preise bei den kalten Betriebskosten – dazu gehören Wasserversorgung, Müllabfuhr, Steuern und andere Dienstleistungen – im gleichen Zeitraum um 25 Prozent nach oben geklettert. Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind weiterhin eindeutig die Energiepreise. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um über 76 Prozent gestiegen. Nach einer Phase der spürbaren Entspannung bei den Energiepreisen in den Jahren 2014/2015 sind die Preise für Heizöl, Gas und andere Energieträger sein Anfang 2016 wieder auf leichten Wachstumskurs. Flüssige Brennstoffe wie leichtes Heizöl verteuerten sich über den gesamten Zeitraum von 2000 bis 2017 um 61 Prozent, Gas um 82 Prozent und Fernwärme sogar um 83 Prozent.

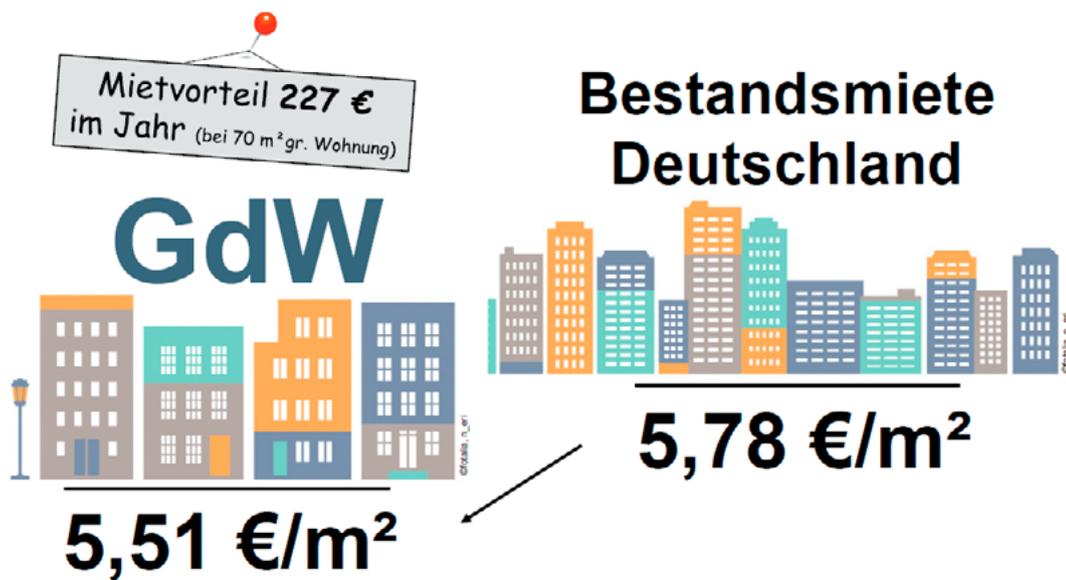
Die Stromkosten, die meistens direkt mit den Anbietern abgerechnet werden und daher kein Bestandteil der von den Wohnungsunternehmen umgelegten Betriebskosten sind, kletterten seit dem Jahr 2000 ebenfalls um 105 Prozent und trugen somit weit mehr zur Überteuerung des Wohnens bei als die Nettokaltmieten.

Die zuletzt leicht gesunkenen Energiepreise machen gleichzeitig ein großes Dilemma deutlich: Die von der Bundesregierung angenommenen Einspareffekte infolge umfassender energetischer Modernisierungen werden angesichts der geringeren Preise, beispielsweise für Gas und Heizöl, noch langsamer bzw. gar nicht eintreten. „Energetische Modernisierungen auf solch hohem Niveau, wie sie mittlerweile in Deutschland vorgeschrieben sind, sind angesichts geringerer Energiepreise auch für die Mieter schlicht und ergreifend unwirtschaftlich“, erklärte GdW-Präsident Gedaschko. „Das zeigt: Die Bundesregierung darf die energetischen Anforderungen auf gar keinen Fall noch weiter verschärfen, sondern muss hier neue Ansätze finden, um die Energiewende im Gebäudebereich zu schaffen und für Vermieter und Mieter machbar zu gestalten: Gering investive Maßnahmen zur Unterstützung des Mieters beim Energiesparen und vor allem die dezentrale Energieerzeugung – CO₂-arm und preiswert – sind die richtigen Antworten.“

GdW-Mieten liegen bei 5,51 Euro/m² und damit

unter dem Bundesdurchschnitt

Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen von 2015 auf 2016 um 15 Cent auf 5,51 Euro/m² gestiegen. Für die Mietwohnungen in Deutschland insgesamt ergibt sich unter Verwendung von Daten des Sozio-ökonomischen Panels und den Steigerungsraten des Mietenindex für das Jahr 2016 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,78 Euro/m². Damit liegen die Nettokaltmieten in den Beständen des GdW unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten. Letztere sind im Verlauf des Jahres 2016 um 1,2 Prozent bzw. um 7 Cent/m² gestiegen.



Mietniveau bei GdW Unternehmen 2016 unter dem bundesweiten Bestandsmietniveau; Quelle GDW

Trotz des moderaten Mietanstiegs wirkt das Wohnungsangebot der GdW-Unternehmen weiterhin beruhigend auf das Mietniveau. Bei einer Wohnfläche von 70 Quadratmetern zahlten Mieterhaushalte in Wohnungen der GdW-Unternehmen somit 227 Euro weniger im Jahr als der Durchschnitt aller Mieterhaushalte. Die Unterschiede nach Regionen und Wohnungssegmenten sind hier selbstverständlich sehr groß.

GdW-Betriebskosten 2016: Kalte Betriebskosten stabil – warme rückläufig

Die Betriebskosten haben sich bei den GdW-Unternehmen im Vergleich zu den Preissteigerungen bei den einzelnen Kostenarten nur relativ geringfügig erhöht. Die Mieter mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2016 durchschnittlich 1,49 Euro/m² vorauszahlen – und damit nur 2 Cent/m² mehr als im Vorjahr. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2015 auf 2016 sogar um 1 Cent/m² gesunken und liegen jetzt bei 1,10 Euro/m².

Die GdW-Unternehmen haben große Anstrengungen in die weitere Professionalisierung des Betriebskostenmanagements gesteckt – z. B. im Bereich der Müllentsorgung. In den vergangenen zehn Jahren haben die GdW-Unternehmen gut 31 Mrd. Euro in die Modernisierung ihrer Bestände investiert – also fast 8,5 Mio. Euro pro Tag. Diese Investitionen sind nicht nur gut für Umwelt und Klimaschutz, sondern halten Wohnen auch bezahlbar, weil sie trotz hoher Energiepreise die warmen Betriebskosten deutlich dämpfen.

	Miete nettokalt	kalte Betriebskosten	warme Betriebskosten
2012	5,04	1,39	1,08
2013	5,15	1,41	1,12
2014	5,27	1,43	1,13
2015	5,36	1,47	1,11
2016	5,51	1,49	1,10

Tabelle: Nettokaltmiete und Betriebskostenvorauszahlungen (in Euro/m² pro Monat) bei den GdW-Unternehmen
Quelle : GdW-Jahresstatistik

■■■ 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

Neu- und Wiedervermietungsrenten steigen bundesweit um 4,9 Prozent

Die Mieten am Markt angebotener Wohnungen aus Erst- und Wiedervermietungen haben in den letzten Jahren bundesweit erneut deutlich zugelegt; 2016 um 4,9 Prozent auf durchschnittlich 7,65 Euro/m² nettokalt. „Dieser Anstieg ist höher als im Vorjahr“, so Gedaschko. 2015 waren die Neu- und Wiedervermietungsrenten noch um 3,2 Prozent gestiegen. Insbesondere in den kreisfreien Städten zogen die Mieten überdurchschnittlich um 5,6 Prozent an. Die Wohnungssuche ist für viele Mieterhaushalte schwieriger geworden. Die Ursachen liegen in den Angebotsengpässen vieler Städte und Regionen, die trotz steigender Genehmigungs- und Neubaulizenzen bisher noch nicht abgebaut werden konnten.“

Andererseits ist die Datenlage zur Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungsrenten in Deutschland deutlich verzerrt und die Steigerung der Mieten damit ein gutes Stück weit überzeichnet. Auswertungen zu Angebotsrenten beruhen mangels Alternativen auf Auswertungen von Online-Plattformen für Mietwohnungsvermittlung. Gerade in angespannten Märkten werden die Wohnungen der GdW-Unternehmen nicht mehr über diese Plattformen vermittelt, was generell auch für andere preisgünstige Wohnungen zutrifft, die über Empfehlungen und unter der Hand neu vermietet werden. Genossenschaften haben oft lange Wartelisten und die kommunalen Unternehmen können ihren Wohnungsbestand aufgrund der dargestellten Preisvorteile oft ohne die Unterstützung kommerzieller Plattformen neu vermieten. Fallstudien zu den Wohnungsmärkten von Hamburg und Berlin haben etwa gezeigt, dass die Neu- und Wiedervermietungsrenten bei den GdW-Unternehmen 38 Prozent (Hamburg) bzw. 30 Prozent (Berlin) unter dem aus den Online-Plattformen ermittelten Marktmieten lag. In Hamburg liegen die Angebotsrenten (nettokalt) bei den GdW-Unternehmen bei 6,37 Euro /m². Bei den Online-Portalen liegen sie wiederum bei 10,39 Euro/m². In Berlin liegen die Angebotsrenten (nettokalt) bei den GdW-Unternehmen bei 6,31 Euro/m², bei den Online-Portalen wiederum bei 9,01 Euro /m². „Oft wird ohne die nötige wissenschaftliche Sorgfalt darüber hinweg gegangen, dass das aus Online-Plattformen ermittelte Mietniveau keineswegs repräsentativ ist“, so Gedaschko. „Auch in den Fußnoten wird in der Regel nicht auf dieses Missverhältnis hingewiesen.“

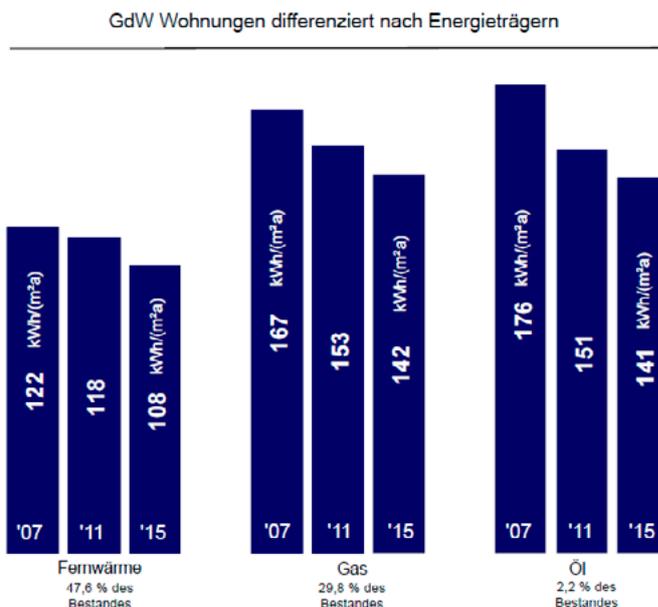
GDW-UNTERNEHMEN AN DER SPITZE DER WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG – WENIGER ENERGIEVERBRAUCH, AKTIVE STADTENTWICKLUNGSPOLITIK

Ein zentrales Thema für die Wohnungswirtschaft ist die Umsetzung der Energiewende im Gebäudebereich. „Wir können hier nur vorankommen, wenn die Unternehmen unter der Maßgabe ihrer Wirtschaftlichkeit und der Leistungsfähigkeit der Mieter handeln können. Die Umsetzung von Energiesparmaßnahmen muss sich für Eigentümer und Mieter lohnen“, erklärte Gedaschko. „Freiwilligkeit und Flexibilität bei den Energiesparmaßnahmen haben sich bei Wohngebäuden bisher bestens bewährt. Es dürfen auch zukünftig keine Zwangsmaßnahmen verordnet werden, sondern wir brauchen noch stärkere Anreizsysteme. Zusätzliche, überhöhte energetische Mindestanforderungen würden dagegen jegliches wirtschaftliches Handeln der Wohnungswirtschaft untergraben.“

Bei höheren energetischen Standards im Neubau sollen Energie und damit Energiekosten gespart werden. Die Fördermittel der KfW helfen dabei. Gleichzeitig entstehen aber höhere Investitionskosten, die im vermieteten Wohnungsbau höhere Mieten erforderlich machen. Die zusätzlich einsparbare Energiemenge wird bei der kontinuierlichen Verschärfung von Standards immer kleiner, die Aufwendungen dafür werden größer. „Höhere energetische Standards erhöhen deshalb die Wohnkosten. Dies insbesondere, weil jeder gesetzliche Standard in Deutschland keine Förderung erhält“, erklärte Gedaschko. Ein Vergleich zeigt, dass selbst ein Gebäude nach EnEV 2009 im Vergleich zu einem Effizienzhaus-55 trotz etwas höherer Energiekosten auch nach 20 Jahren noch geringere Wohnkosten aufweist.

Eingesparte Energie bei den GdW-Wohnungsunternehmen reicht für 6 Reisen zum Mars und zurück

„Die Wohnungswirtschaft wird ihrer Vorreiterrolle beim Erreichen der Klimaschutzziele weiterhin gerecht: Der Energieverbrauch der GdW-Unternehmen ist in den letzten beiden Jahren um insgesamt 3 Prozent gesunken. Er liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt aller Wohnungen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Der mittlere, temperaturbereinigte Energieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser der GdW-Wohnungen beträgt 130 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr (kWh/(m²a)), wie die Analyse der abgerechneten Energieverbräuche für 2015 ergeben hat. Bundesweit lag dieser Wert 2015 bei 155 kWh/(m²a) und damit um rund 20 Prozent höher als bei den Wohnungen der vom GdW vertretenen Unternehmen. Dazu kommt, dass die vermieteten Wohnungen im GdW eine durchschnittliche Wohnfläche von nur 61 m² aufweisen, während die mittlere Wohnfläche aller Wohnungen in Deutschland 88 m² beträgt.



Energieverbräuche der Gebäude von GdW-Unternehmen; Quelle GdW

Mit der von den GdW-Unternehmen in den letzten beiden Jahren eingesparten Energie, umgerechnet in Heizöl bzw. Diesel, könnte man mit einem 5-Liter-Auto insgesamt 2,93 Mrd. Kilometer zurücklegen. Dies bedeutet, man könnte 6 mal zum Mars und wieder zurück fahren. Je nach Fahrweise und Planetenkonstellation würde dann beim 7. Mal auf der Hin- oder Rücktour der Diesel ausgehen.

Stadtumbau: Leerstandsquote bei ostdeutschen Wohnungsunternehmen

kaum noch rückläufig

Die Leerstandsquote in den ostdeutschen Ländern ist von 2015 auf 2016 um 0,2 Prozentpunkte auf 8,3 Prozent durch Sondereffekte leicht gesunken. Die Ursache dafür ist die Zuwanderung aus den EU-Ländern und Fluchtbewegungen aus Kriegsgebieten. Dennoch: Der Wohnungsknappheit in den Metropolräumen und Universitätsstädten stehen weiterhin die schrumpfenden Regionen mit ihren besonderen Herausforderungen gegenüber. Bei den GdW-Unternehmen in den ostdeutschen Bundesländern (ohne Berlin) standen Ende 2016 149.412 Wohnungen leer. Für 2017 erwartet der GdW einen marginalen Rückgang der Leerstandsquote in den neuen Ländern von 8,3 Prozent auf 8,2 Prozent. Deutschland erlebt eine demografische Spaltung. Während zahlreiche Großstädte rasant wachsen und Wohnungen dort immer rarer und teurer werden, verlieren viele ländliche Regionen – in Ost-, aber auch in Westdeutschland – ungebremst Einwohner und werden immer unattraktiver. Eindeutige Gewinner der Binnenwanderung sind lediglich 30 kreisfreie Großstädte, die sogenannten ‚Schwarmstädte‘. Dort hat sich die Zahl der jungen Einwohner aus den Geburtsjahrgängen 1973-1993 in nur fünf Jahren (2008-2013) mehr als verdoppelt. Um Schrumpfung und Attraktivitätsverlust in ländlichen Regionen aufzuhalten und die Lebensqualität dort langfristig zu sichern, ist eine Reihe von Maßnahmen notwendig. Der GdW hat dazu einen 10-Punkte-Plan veröffentlicht.

Bundesländervergleich der GdW-Wohnungsunternehmen: Sachsen-Anhalt

mit höchster, Hamburg mit niedrigster Leerstandsquote

Sachsen-Anhalt weist – bezogen auf die Bestände der GdW-Wohnungsunternehmen – mit 10,3 Prozent bundesweit die höchste Leerstandsquote auf. Gegenüber dem Vorjahr ist sie um 1 Prozent gesunken. Damit ist Sachsen-Anhalt das einzige noch zweistellige Bundesland in diesem Bereich. Sachsen liegt mit einem Leerstand von knapp über 8,6 Prozent nun deutlich dahinter. Die niedrigste Quote in den neuen Bundesländern hat – abgesehen vom Stadtstaat Berlin – Mecklenburg-Vorpommern mit 5,9 Prozent. In den westdeutschen Ländern hat das Saarland mit einer Leerstandsquote von 4,5 Prozent den höchsten Wert vorzuweisen. Darauf folgen Rheinland-Pfalz mit stabilen 2,7 Prozent und Nordrhein-Westfalen mit nur noch 2,2 Prozent. Der Stadtstaat Hamburg hat mit 0,9 Prozent die niedrigste Leerstandsquote aller Bundesländer. Mit 1,5 bzw. 1,6 Prozent verfügen Niedersachsen und Hessen über die niedrigsten Leerstandsquoten westdeutscher Flächenländer.

Katharina Burkardt

Führung / Kommunikation

10 FAKTEN zum Wohnungsbau – Willkommenskultur für Bagger und Neubau – Vorfahrt für bezahlbare Wohnungen, fordert der GdW

Bezahlbarer Wohnungsbau, städtebaulich eingepasst und in guter Qualität, ist das Gebot der Stunde. Vielfältige Hemmnisse und Zielkonflikte stehen dem entgegen und zwar gerade dort, wo die Wohnungsmärkte am angespanntesten und neue Wohnungen am dringlichsten sind: in den Metropolregionen und Großstädten. Es fehlt an Grundstücken, aber auf der grünen Wiese soll nicht gebaut werden. Falls kommunale Grundstücke für den Wohnungsbau vorhanden sind, stehen die Kommunen im Zwiespalt zwischen fiskalischem Interesse an hohen Grundstückspreisen und dem sozialen Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wenn ein Standort für bezahlbaren Wohnungsbau gefunden ist, wird es immer schwieriger, die Zustimmung der benachbarten Bewohnerschaft zu erreichen. Lokale Interessen müssen nicht immer im Einklang mit gesamtstädtischen Interessen stehen. Planungsverfahren sind langwieriger geworden, weil Zielkonflikte, wie zum Beispiel zwischen den Belangen des Umweltschutzes und des Wohnungsbedarfs, immer schwieriger auszuhandeln sind.



Das Bauen soll kostengünstiger werden, aber wachsende Ansprüche an die Wohnqualität stehen dem entgegen. Die Gebäude sollen energieeffizient gebaut werden, erneuerbare Energien nutzen, gestiegene Anforderungen an Schall-, Brand- und Naturschutz einhalten, am besten barrierefrei sein, über moderne Medienversorgung, eine zukunftsfähige Elektroinstallation, Unterstützungssysteme für ältere Menschen und erhöhte Sicherheitsstandards, z. B. bei Aufzügen und Trinkwasserzubereitung, verfügen. Zudem treibt eine wachsende Normen und Standardflut die Baukosten. Dies zeigt: Notwendig ist eine gesamtgesellschaftliche Kraftanstrengung auf der Basis einer öffentlichen Diskussion der Gesellschaft darüber, welche Prioritäten gesetzt werden müssen, damit alle in Deutschland gut und sicher wohnen können.

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

Fakt 1

Es werden zu wenige Wohnungen gebaut.

Seit Jahren werden in Deutschland weniger Wohnungen gebaut als benötigt. Vor allem in den Großstadtregionen ist es für Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen schwieriger geworden, bezahlbare und bedürfnisgerechte Wohnungen zu finden. Das zu niedrige Neubauvolumen hat verschiedene Ursachen. Fehlende Grundstücke, hohe Baukosten, langwierige und aufwendige Genehmigungsverfahren, unzureichende Wohnungsbauförderung und Anwohnerproteste. Die Anzahl und Struktur der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen zeigt, dass vor allem der mehrgeschossige Mietwohnungsbau mittelfristig hinter dem Bedarf zurückbleibt. Es fehlen 80.000 zusätzliche Sozialwohnungen und 60.000 bezahlbare Mietwohnungen pro Jahr.

Deshalb: Zehn-Punkte-Plan des Bündnis für bezahlbares Wohnen und bauen jetzt umsetzen



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.

Fakt 2

Bauen ist zu teuer.

Der deutsche Wohnungsbau ist im internationalen Vergleich von hoher Qualität, aber teuer. Die Bauwerkskosten sind trotz vieler Bemühungen um Effizienzsteigerung in den Jahren 2000 bis 2016 um rund 45 Prozent gestiegen. Allein die Kostensteigerung durch die restriktiver gewordenen Verordnungen zur Energieeinsparung (EnEV) betrug 16 Prozent seit dem Jahr 2002. Die Einsparungen aus verminderten Heizkosten können dies nur zum Teil gegenfinanzieren, zumal der betriebliche Aufwand für energetisch hocheffiziente Gebäude deutlich ansteigt. Mit dem derzeitigen Neubaustandard ist die Grenze der Wirtschaftlichkeit längst erreicht. Höhere Standards wie KfW 55 lassen sich ohne Förderung gar nicht mehr darstellen. In der Gesamtbetrachtung sind kaum noch energetische Fortschritte zu erzielen. Die Mehrkosten gehen 1:1 in eine höhere Miete und Betriebskosten ein. Eine Folge ist, dass kaum Wohnungen zu bezahlbaren Mieten im frei finanzierten Wohnungsbau entstehen. Nur kaufkräftige Haushalte sind in der Lage, die wirtschaftlich notwendigen Mieten zu bezahlen bzw. Eigentum zu erwerben.

Deshalb: Neukonzeption/Zusammenführung der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes – unter Maßgabe der Wirtschaftlichkeit aller Maßnahmen

Fakt 3

Steuerliche Regelungen und Realität passen nicht zusammen.

Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnungsbau in Deutschland. Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft (WohWi) stehen dazu als Partner bereit. Um den enormen Bedarf befriedigen zu können, ist es wichtig, auch private Bauherren für den Geschosswohnungsbau zu aktivieren. Die aktuellen Abschreibungsmöglichkeiten im Wohnungsbau entsprechen nicht mehr den Erfordernissen. Bei den derzeitigen Abschreibungsmöglichkeiten – linear in Höhe von 2 Prozent – wird von einer „Lebenszeit“ von Gebäuden von 50 Jahren ausgegangen. Moderne Gebäude zeichnen sich aber durch komplexe Anlagentechnik mit viel kürzeren Lebenszeiten aus. Heute ergibt sich daraus eine durchschnittliche Lebensdauer des Gebäudes von 36 Jahren. Eine Anpassung auf 3 Prozent ist folgerichtig und wäre sachgerecht.

Deshalb: Erhöhung der linearen AfA auf mindestens 3 Prozent, Senkung der Grunderwerbsteuersätze, Senkung der Grundsteuer

Fakt 4

Die Normenflut treibt die Kosten.

Die Anzahl der Normungen wird seit Jahren immer größer. Anfangs waren die Standardisierungs- und Regelungsbedarfe auf einzelne klar definierte technische Handlungsfelder begrenzt. Heute entsteht der Eindruck, dass alles eine Norm haben muss. Die Normung hat sich zusätzlich stark internationalisiert. Dabei ist sie immer mehr der Einflussnahme der nationalen Normenanwender (Bund, Länder, Kommunen, Industrie, Ingenieure, Architekten, Handwerk etc.) entzogen. Neben den für das Bauen relevanten Normen (DIN, EN, ISO), zusammen mit Gesetzen, Verordnungen, Richtlinien, Satzungen etc., ergibt sich ein extrem umfangreiches und damit kaum noch überschaubares Regelwerk. Die mehr als 20.000 Bauvorschriften und die inhaltlichen Anforderungen bewirken immer höhere Bauwerkskosten. Parallel haben sich die Kontrolle der Einhaltung der Normen sowie die Durchsetzung von Ansprüchen gegenüber Herstellern und Baufirmen nahezu vollständig in den privatrechtlichen Bereich verschoben, was das Bauen teuer macht. 1990 gab es übrigens insgesamt 5.000 dieser Normen und Gesetze.

Deshalb: Empfehlungen der Baukostensenkungskommission umsetzen, Normungswesen auf den Prüfstand stellen

Fakt 5

Es gibt zu wenig Bauland und zu wenig Planungskapazitäten.

Flächensparender Wohnungsbau leistet seit Jahren einen zentralen Beitrag zur Innenentwicklung der Städte. Innerstädtische Grundstücke sind jedoch nur begrenzt verfügbar, vor allem in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten. Je weniger bebaubare Grundstücke es gibt, umso mehr steigen die Grundstückspreise. Kommunale Bodenvorratspolitik und Baulandentwicklungspolitik werden immer wichtiger. Das politische Ziel, den Flächenverbrauch auf 30 ha pro Tag zu begrenzen, stammt aus einer Zeit, als Deutschland schrumpfte. Es wirkt heute angesichts des deutlichen Bevölkerungswachstums und der auf bestimmte Stadtregionen konzentrierten Binnenwanderung unrealistisch. Mehrgeschossiger Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern ist energieeffizienter und spart gegenüber dem Bau von Eigenheimen mehr als die Hälfte der Fläche. Er kann einen erheblichen Beitrag zur Reduzierung der Flächenversiegelung leisten. Die Anforderung, schneller und mehr Bauland zu Verfügung zu stellen scheitert aktuell häufig an fehlenden Planern.

Deshalb: Vergünstigte Bereitstellung von Bauland und Grundstücken der öffentlichen Hand unter Voraussetzung der Konzeptqualität – Auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben des Bundes muss hier mitziehen

Fakt 6

Wir brauchen zügige Planungsverfahren und schnellere Fertigstellungen.

Im Vorfeld des Bauens sind vielfältige Interessen gegeneinander abzuwägen. Daher sind die Anforderungen und der damit verbundene Aufwand für die Planung hoch. In den Ämtern steht jedoch für eine zügige Abwicklung zu wenig Personal zur Verfügung. Das hat Auswirkungen: Baugenehmigungen dauern viel zu lange. Je nachdem, für welches baurechtliche Verfahren die Behörden sich entscheiden, kann es bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens zwischen 3,5 und 7 Jahren dauern. Zudem sind planungsrechtliche Verfahren zur Festlegung von Standorten, Baudichten und Nutzungen kompliziert und konfliktanfällig. Sie ziehen sich häufig über lange Zeiträume hin. Zum Beispiel führen die sich zuweilen widerstreitenden Belange des Umweltschutzes und des Wohnungsbaus zu Verzögerungen oder gar zum Stopp des Vorhabens.

Deshalb: Bauämter mit ausreichend Personal ausstatten, Planungsverfahren vereinfachen und beschleunigen

Fakt 7

Zu viel „Stein auf Stein“ am Bau.

Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat untersucht, wie der Wohnungsknappheit vor allem in den Ballungszentren und an Hochschulstandorten begegnet werden kann. Das Aktionsprogramm zur Intensivierung des Wohnungsbaus zielt darauf ab, „serielles Bauen für ansprechenden und günstigen Wohnraum zu forcieren“. Das spiegelt auch die Erwartungen der Baukostensenkungskommission an die Bau- und Wohnungswirtschaft wider, mithilfe serieller und modularer Bauweisen Kosten- und Zeitvorteile zu erzielen. Viele Wohnungsunternehmen sehen das genauso: eine Befragung der WohWi-Unternehmen ergab eine hohe Bereitschaft für serielles und modulares Bauen. Mehr als 70 Prozent der befragten Unternehmer haben Interesse an Typenbau und Typengenehmigung. Rund 50 Prozent planen, künftig serielle oder modulare Elemente beim Bau einzusetzen. Und 15 Prozent sind hier Pioniere. Sie machen es bereits! Wohnungswirtschaft und Bauindustrie haben sich daher gemeinsam entschlossen, in einem Wettbewerb nach Lösungen im Systembau zu suchen.

Deshalb: Lösungen für serielles Bauen und Wohnen unterstützen, bundeseinheitliche Musterbauordnung umsetzen

Fakt 8

„Wir müssen mehr bauen – aber nicht bei mir!“

Die Akzeptanz der Bevölkerung für das Bauen innerhalb vorhandener Nachbarschaften, aber auch auf größeren innerstädtischen Brachflächen und am Stadtrand, ist in den letzten Jahren zurückgegangen. Der Allgemeinheit dienende Wohnungsbauvorhaben stoßen auf lokaler Ebene zunehmend auf Widerstände und scheitern mitunter an Gruppeninteressen. Eingetübte Beteiligungsverfahren stoßen an ihre Grenzen. Allerdings zeigen auch neue Instrumente der Partizipation, die eine rechtzeitige Einbeziehung der Bürger und Akteure sicherstellen (z. B. Szenarienworkshops, Bürgerversammlungen, Stadtteilschule), positive Wirkungen auf die Realisierbarkeit von Bauvorhaben.

Deshalb: Gutes Klima für Wohnungsbau schaffen, Aufgaben, aber auch Grenzen der Partizipation festlegen

Fakt 9

Es gibt viel zu wenige altersgerechte Wohnungen.

Die Anzahl der Menschen im Alter von 65 Jahren und älter wird in Deutschland von 17,3 Mio. im Jahr 2015 um fast 30 Prozent auf rund 22,3 Mio. im Jahr 2030 steigen. Nach aktuellen Berechnungen gibt es derzeit etwa 700.000 altersgerechte Wohnungen. Das sind weniger als 2 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in Deutschland. Die Lücke wird größer: Bis 2035 werden zusätzlich 2,9 Mio. altersgerechte Wohnungen benötigt. Dafür wären Investitionen in Höhe von bis zu 50 Mrd. Euro notwendig. Vom altersgerechten Umbau profitieren die Menschen nicht nur durch eine höhere Lebensqualität und einen längeren Verbleib in der vertrauten Umgebung. Auch die Pflegekassen und Sozialhaushalte würden spürbar entlastet.

Deshalb: Altersgerechten Umbau von Wohnungen stärker stützen und fördern

Fakt 10

Förderung ermöglicht bezahlbares Wohnen.

Wohnraum- und Städtebauförderung leisten wesentliche Beiträge für einen Wohnungsbau, der für Bauherren wirtschaftlich tragbar ist und gleichzeitig bezahlbare Mieten ermöglicht. Der Multiplikator der Städtebauförderung bewirkt pro 1 Euro Förderung fast das 9-fache an privatem Kapital. Unter Berücksichtigung der steuerlichen Rückflüsse sind die im Wohnungs- und Städtebau eingesetzten öffentlichen Mittel eine besonders effektive Form der Investitionsförderung. Sozialer Wohnungsbau: Es ist absolut zu begrüßen, dass die Mittel für den sozialen Wohnungsbau von 518 Mio. Euro auf 1,5 Mrd. aufgestockt wurden. Dennoch ist es ein großes Problem, dass aufgrund der Förderalismusreform die Zuständigkeit für den Wohnungsbau nach 2019 auch in finanzieller Hinsicht ausschließlich den Ländern zufällt.

Deshalb: Der Bund muss sich im Zusammenspiel mit den Ländern weiter finanziell an der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe des sozialen Wohnungsbaus beteiligen.

Katharina Burkardt

Die #1 im Bereich "Maintenance Intelligence"

Instandhaltung ist komplex. Wir begegnen ihren Anforderungen mit modernster Technologie, die wir stetig für Sie weiterentwickeln.

solutiance
maintenance intelligence

+49 (0) 3370122 - 0
www.solutiance.com

Führung / Kommunikation

Erneuerbare Energiequellen in der Heizkostenabrechnung – Welche Fehlerquelle gilt es zu beachten, Herr Well?

Der Einsatz erneuerbarer Energien ist unabdingbar, um natürliche Ressourcen zu schonen – macht aber gerade der Wohnungswirtschaft die tägliche Arbeit nicht unbedingt leichter. Gesetze und Vorschriften, die ein Mindestmaß an Erneuerbaren regeln, wie das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), verkomplizieren ohnehin schon herausfordernde Prozesse, wie zum Beispiel die Heizkostenabrechnung. Was Verwalter beachten müssen, um rechtskonform zu agieren, wird im Folgenden erläutert.



Jens Well. Foto:Kalo

Die Einführung des EEWärmeG am 1. Januar 2009 schreibt erneuerbaren Energiequellen eine wichtige Rolle in der Wärmeversorgung zu. Eigentümer von Neubauten mit einer Nutzfläche von mehr als 50 m² sind verpflichtet, den Wärme- (oder Kälte-) Energiebedarf in unterschiedlichem Umfang aus erneuerbaren Energien zu decken (Nutzungspflicht nach § 3 Abs. 1 EEWärmeG). Diese Vorgaben auf Gesetzesebene haben natürlich auch Auswirkungen auf die Heizkostenabrechnung: Laut Heizkostenverordnung (HKVO) §9 Abs. 1 müssen die Energiekosten in die Kosten für Warmwasser und Heizung aufgeteilt werden.

Für weitere Informationen:
<https://www.kalo.de/leistungen/heizkostenabrechnung/regenerative-energieanlagen.html>

Hierbei gilt die Rechnung:

Gesamtkosten abzüglich Kosten für die Wassererwärmung = Kosten für die Heizung.

Um eine korrekte Abrechnung durchführen zu können, muss man folgendes beachten: Wird der konventionelle Wärmeerzeuger durch erneuerbare Energien ersetzt oder ergänzt, ist es zwingend erforderlich, dass das Messdienstunternehmen informiert wird. Die messtechnische Ausstattung und die Anordnung der Heizanlage sind entscheidend für die korrekte Kostentrennung zwischen Heizung und Warmwasser. Wird beispielsweise die Wassererwärmung durch Solarthermie unterstützt, ist der Energieteil aus der Brennstoffmenge mittels Deckungsgrad herauszurechnen. Denn wenn dies nicht geschieht, entfallen zu hohe Brennstoffkosten auf die Wassererwärmung. Im Klartext bedeutet das: Die Kostenteile für Warmwasser und Heizung werden nicht korrekt bzw. verursachergerecht berechnet. Das widerspricht der HKVO §9 – und kann für den Verwalter ernste Folgen haben.

So wie beim Thema Solarthermie gelten ebenso exakte Vorgaben zum Beispiel bei der Verwendung von Wärmepumpen oder Kraftwärmekopplungsanlagen (Blockheizkraftwerke = BHKW).

Fazit



Grafik: Kalo

Die Entscheidung der deutschen Politik, Emissionen zu senken, Ressourcen zu bewahren und erneuerbare Energien zu stärken, hat Auswirkungen auf alle Lebensbereiche. Dadurch verändern sich selbstverständlich auch verschiedenste Rahmenbedingungen, gerade in der Wohnungswirtschaft – gilt doch der Gebäudebestand nach wie vor als eines der größten Einsparpotenziale, was den Verbrauch von Ressourcen angeht. Der Einsatz erneuerbarer Energiequellen muss dringend beim Messdienstleister angezeigt werden. Denn nur so ist die Heizkostenabrechnung am Ende des Jahres korrekt und damit auch rechtssicher.

Jens Well

Jens Well ist Leiter „Spezialabrechnungen“ bei KALO

Energie / Umwelt

Erneuerbare Energien decken 35 % des Strombedarfs - Netzausbau und Erneuerbaren-Ausbau deutlich stärker miteinander verzahnt

Im ersten Halbjahr 2017 lag der Anteil von Sonne, Wind und anderen regenerativen Quellen an der Deckung des Strombedarfs in Deutschland erstmals bei 35 Prozent. Dies haben vorläufige Berechnungen des Zentrums für Sonnenenergie- und Wasserstoff-Forschung Baden-Württemberg (ZSW) und des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) ergeben. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum legte der Erneuerbaren-Anteil um zwei Prozentpunkte zu.



Laufwasserkraftwerk
Griesheim. Foto: Mainova

Mit 39,4 Milliarden Kilowattstunden (Mrd. kWh) war Windkraft an Land erneut der größte Erzeuger von Ökostrom (1. Halbjahr 2016: 34,7 Mrd. kWh, Zuwachs: 13,6 Prozent). Die höchste Zuwachsrate erzielte mit 47,5 Prozent auf 8,8 Mrd. kWh erneut Windkraft offshore (1. Halbjahr 2016: 5,9 Mrd. kWh). Der Beitrag der Biomasse erhöhte sich um 2,2 Prozent von 22,7 Mrd. kWh auf 23,2 Mrd. kWh. Photovoltaik legte um 13,5 Prozent auf 21,9 Mrd. kWh zu (1. Halbjahr 2016: 19,3 Mrd. kWh).

„Der gestiegene Beitrag der erneuerbaren Energien ist erfreulich. Leider hält der notwendige Netzausbau nicht annähernd Schritt mit dem Zuwachs an regenerativen Anlagen, weil durch politische Diskussionen viel Zeit verloren ging. Um die immensen Kosten für die Stabilisierung der Netze zu senken, müssen Netzausbau und Erneuerbaren-Ausbau deutlich stärker miteinander verzahnt werden. Auch in Zukunft werden wir zudem auf konventionelle Kraftwerke als Back up für die Versorgungssicherheit nicht verzichten können“, sagt Stefan Kapferer, Hauptgeschäftsführer des BDEW.

Prof. Dr. Frithjof Staiß, geschäftsführendes Vorstandsmitglied des ZSW, ergänzt: „Trotz der guten Nachrichten aus dem Strombereich gilt es weiterhin, die Energieversorgung als Ganzes in zuverlässiger, bezahlbarer und umweltverträglicher Art und Weise zu entwickeln und die Energiewende auf politischer und gesellschaftlicher Ebene voranzubringen. Dabei darf die Energieeffizienz als zentrale Säule nicht außer Acht gelassen werden. Denn die Rechnung ist denkbar einfach: nicht benötigte Energie muss nicht erst erzeugt werden.“ Die Entwicklung der Stromerzeugung aus weiteren erneuerbaren Energiequellen im Überblick: Rückgang bei der Wasserkraft um 18 Prozent auf 9,4 Mrd. kWh (11,5 Mrd. kWh), Anstieg bei den Siedlungsabfällen (biogener Anteil 50 Prozent) um 5 Prozent auf 3,0 Mrd. kWh (2,9 Mrd. kWh), Rückgang bei der Geothermie um 7 Prozent auf 0,078 Mrd. kWh (0,084 Mrd. kWh).

Anja Schué
Jasmin Herbell

www.zsw-bw.de
www.bdew.de

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



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Gebäude / Umfeld

Chemnitz – Modellvorhaben „Variowohnen“: Wohnheim für Studierende der TU Chemnitz mit 877.000 Euro gefördert

Flexibel, nachhaltig und bezahlbar: Mit dem Programm „Variowohnungen“ fördert das Bundesbauministerium preiswerten Wohnraum für Studierende und Auszubildende in Deutschland. Jetzt erhielt die Grundstücks- und Gebäudewirtschaftsgesellschaft Chemnitz den Zuwendungsbescheid über rd. 877.000 Euro. Damit wird der Neubau eines Wohnheims im Chemnitzer Zentrum gefördert.



Variowohnen: 60 Wohnplätze im Ensemble des „Brühl-Boulevards“. Quelle: raumfeld Architekten

Baustaatssekretär Gunther Adler: „Mit unseren Modellvorhaben geben wir Impulse für bezahlbare Wohnungen, damit junge Menschen ein angemessenes Zuhause bekommen. Die 60 Wohnplätze im Ensemble des ‚Brühl-Boulevards‘ ermöglichen, dass Studierende der Technischen Universität Chemnitz in Zentrums-lage wohnen können. Der Universitätscampus und der Hauptbahnhof sind innerhalb von zehn Minuten fußläufig zu erreichen, das sind attraktive Wohnbedingungen für Studierende und Auszubildende.“

Das Wohnheimprojekt in Chemnitz wurde vom Auswahlgremium als besonders innovativ beurteilt, weil es die Bewohnerinnen und Bewohner zu einem energie- und ressourceneffizienten Verhalten motivieren wird: Um den Energieverbrauch nachhaltig zu senken, wird ein Display im Treppenhaus ständig die Gesamtbetriebskosten anzeigen. Sparen die Studierenden Energie ein, so werden sie bei der Endabrechnung eine Rückvergütung erhalten.

Die sogenannten Variowohnungen sind flexibel nutzbare Wohneinheiten, die mindestens 20 Quadratmeter groß sind und deren Warmmiete max. 280 Euro betragen darf. Die Wohnungen können dank ihres leicht veränderbaren Grundrisses von Studierenden oder Auszubildenden und zu einem späteren Zeitpunkt durch die Zusammenlegung von zwei oder mehreren Einheiten zum Beispiel von Senioren oder Familien bewohnt werden.



Quelle: ACMS Architekten

Weitere Informationen zu den einzelnen Modellvorhaben unter folgenden Link: <http://www.forschungsinitiative.de/variowohnungen/modellvorhaben/>

Seit Jahren steigt die Nachfrage nach Wohnraum in deutschen Städten und Ballungsgebieten. Um der angespannten Situation in vielen Hochschulstädten zu begegnen, fördert das Bundesbauministerium im Rahmen der Forschungsinitiative Zukunft Bau bis Ende 2018 die Errichtung und Erforschung von innovativen Modellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von Wohnprojekten für Studierende und Auszubildende. Für die ersten Modellvorhaben hatte Bundesbauministerin Barbara Hendricks im Mai 2017 Zuwendungsbescheide an das Hochschulsozialwerk Wuppertal in Höhe von 1,9 Millionen Euro und an das Akademische Förderungswerk Bochum (AKAFÖ) über rund 3,3 Millionen Euro übergeben. Im Juni 2017 erhielt das Studierendenwerk Berlin eine Förderung in Höhe von 689.000 Euro, Mitte Juli 2017 wurde das AKAFÖ mit weiteren rd. 562.000 Euro für ein Modellvorhaben in Heiligenhaus gefördert.

Mit Ablauf der Antragsfrist am 30. September 2016 folgten dem Förderaufruf des BMUB Antragsteller aus 12 Bundesländern. Das Projekt in Chemnitz erhielt heute als fünftes Modellvorhaben den Zuwendungsbescheid. Das Bundesbauministerium plant die Förderung weiterer Modellvorhaben in ganz Deutschland und rechnet mit dem Abruf von bis zu 67,3 Mio. Euro an Fördermitteln aus dem Zukunftsinvestitionsprogramm der Bundesregierung.

Michael Schroeren

Die Modellvorhaben Variowohnungen werden durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) betreut.

Gebäude / Umfeld

Freiburger Stadtbau – 18,3 Mio. Euro für geförderten Wohnungsbau: FSB errichtet 89 neue Mietwohnungen im „Schildacker“

Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) hat den Baubeginn des ersten Bauabschnittes mit 89 geförderten Mietwohnungen im Wohngebiet „Schildacker“ eingeläutet. Gemeinsam mit Freiburgs Oberbürgermeister Dr. Dieter Salomon hat FSB-Geschäftsführerin Magdalena Szablewska den offiziellen Spatenstich vollzogen.



Mit dem offiziellen Spatenstich wurde der Baubeginn des ersten Bauabschnittes eingeläutet. V.l.n.r. Margot Queitsch, Marianne Haardt, Prof. Dr. Klaus Rückauer, Magdalena Szablewska, Dr. Dieter Salomon, Ralf Klausmann, Martin Kotterer, Joerg Ziolkowski, Norbert Butsch, Helmut Thoma. Foto: FSB

Insgesamt wird die FSB im Wohngebiet „Schildacker“ in drei Bauabschnitten ca. 300 neue Wohnungen und eine dreigruppige Kindertagesstätte errichten. Nach Fertigstellung des ersten Bauabschnittes im Jahr 2019 entstehen in zwei folgenden Abschnitten weitere 12 Wohngebäude, die durch attraktive Frei- und Grünflächen optisch eingefasst werden. Die Fertigstellung des gesamten Areals ist für das Jahr 2021 vorgesehen. Die bestehenden Wohngebäude der ehemaligen ECA-Siedlung entstanden mit Geldern des Marshall-Plans Anfang der 1950er Jahre in einfachster Bauweise. Entlang der Basler Straße wird nun ein sechsgeschossiges Gebäude mit insgesamt 89 geförderten Mietwohnungen und einer Gesamtwohnfläche von ca. 5.900 m² entstehen. Die 45 Zwei-, 27 Drei- und 17 Vier-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 42 bis 94 m² verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse und sind barrierefrei erreichbar. Komfort wird der hohe energetische Standard der Wohnungen bieten, der dem Freiburger Effizienzhaus 55 mit einer nachgewiesenen Luftdichtigkeit und einer kontrollierten Abluftanlage entspricht. Insgesamt investiert die FSB 18,3 Mio. Euro in den ersten Bauabschnitt. Finanziert wird das Vorhaben mit Mitteln des Landesförderprogramms sowie aus dem Eigenkapital der Gesellschaft. Für die Architektur zeichnet das international bekannte Stadtplanungs- und Architekturbüro ASTOC aus Köln verantwortlich. Das Büro hat in Köln bereits die Neuordnung einer Siedlung aus den 1950er Jahren erfolgreich umgesetzt und wurde daher im Jahr 2013 mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie für die Neuordnung des gesamten Gebietes beauftragt.

„Bis zum Jahr 2022 wird die FSB über 2.000 neue Wohnungen errichten. Das Gebiet „Schildacker“ bietet dabei eine wichtige Möglichkeit zur Schaffung dringend benötigter neuer Wohnungen“, sagt Oberbürgermeister Dr. Dieter Salomon.

„Durch die Neuordnung des gesamten Wohngebietes können wir die Wohnfläche verdreifachen“, ergänzt FSB-Geschäftsführerin Magdalena Szablewska. „Weiterhin wird der Schallschutz in den Wohnungen an der Basler Straße durch die neue Bebauung deutlich verbessert.“

René Derjung

Über die Freiburger Stadtbau:

Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) gehört dem Unternehmensverbund an, zu dem auch die Freiburger StadtimmobiliengmbH & Co. KG (FSI), die Freiburger Kommunalbauten GmbH & Co. KG (FKB) und die Regio Bäder GmbH (RBG) gehören. Der FSB-Verbund deckt die Bereiche Wohnungs- und Städtebau, Wohnungs- und Grundstücksverwaltung, Gebäudesanierung und Führung von städtischen Bädern und Parkgaragen ab. Mit über 11.000 Wohnungen, davon ca. 9.000 eigene Wohnungen, ist die FSB die größte Wohnungsbaugesellschaft in Südbaden. www.freiburger-stadtbau.de

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.

Gebäude / Umfeld

Risiko Flachdach ist gelöst!

Instandhaltung digital begleitet – Facility Scanner für das intelligente Flachdach-Management

Schadenpräventives Flachdachmanagement ist jetzt Realität. Von der Zustandserfassung bis zur Abnahme durchgeführter Reparaturarbeiten: Den Prozess der Instandhaltung unterstützt der Facility Scanner von Solutiance aus Großbeeren (bei Berlin). Der Kundennutzen entsteht aus einer einmaligen Kombination von kompetenter Dienstleistung vor Ort und digitaler Aufbereitung der Ergebnisse in einer Online-Plattform. Facility Manager erhalten Informationen über Zustände, erforderliche Leistungen und Kostenschätzungen aus verschiedenen Perspektiven. Filter und Berichtsfunktionen erleichtern Analysen und Entscheidungsvorlagen per Mausklick. Zudem können Kunden zielgerichtet Informationen mit gewünschten Personen, wie zum Beispiel dem Haustechniker vor Ort, dem (Ver-)Mieter oder Handwerkern teilen. Ausschreibungen und das Beauftragen von Handwerkern werden wesentlich erleichtert und in einzigartiger Art und Weise fotografisch unterstützt. Durchgeführte Arbeiten lassen sich ebenfalls im System dokumentieren und abnehmen. Insbesondere bei großen und bei einer Vielzahl von Immobilien erleichtert das moderne, digitalisierte Facility Management den Arbeitsalltag.



Vor Ort erfasst das Team von Solutiance die Dachfläche mit Panorama- und Detailfotos und importiert diese ins System. Foto: Solutiance

Damit der Prozess der Instandhaltung digital abgebildet werden kann, macht das Team von Solutiance die Flachdachfläche virtuell im Facility Scanner betretbar. Das Gebäude wird hierzu im System angelegt, mit seinen Stammdaten verknüpft und dann vor Ort mittels moderner Technik erfasst. Dabei kommen Satellitenpositionierungsdienste zur hochpräzisen GPS-Verortung zum Einsatz. Die Mitarbeiter von Solutiance

ermitteln zudem ein sinnvolles Raster für die Panorama-Aufnahmen des Dachs – dies ist individuell an die örtlichen Gegebenheiten angepasst, um später im System auch virtuell einen möglichst realen Eindruck der Situation vor Ort und der Ausrichtung des Gebäudes sowie der Positionen der einzelnen Bauteile zu vermitteln. Anschließend können die Detailfotos erstellt werden. Jedes relevante Objekt wird eingemessen und fotografiert. Der gesamte Datenbestand – meist mehrere hundert Megabyte – wird in die Software importiert.

Bewerten der gesammelten Daten

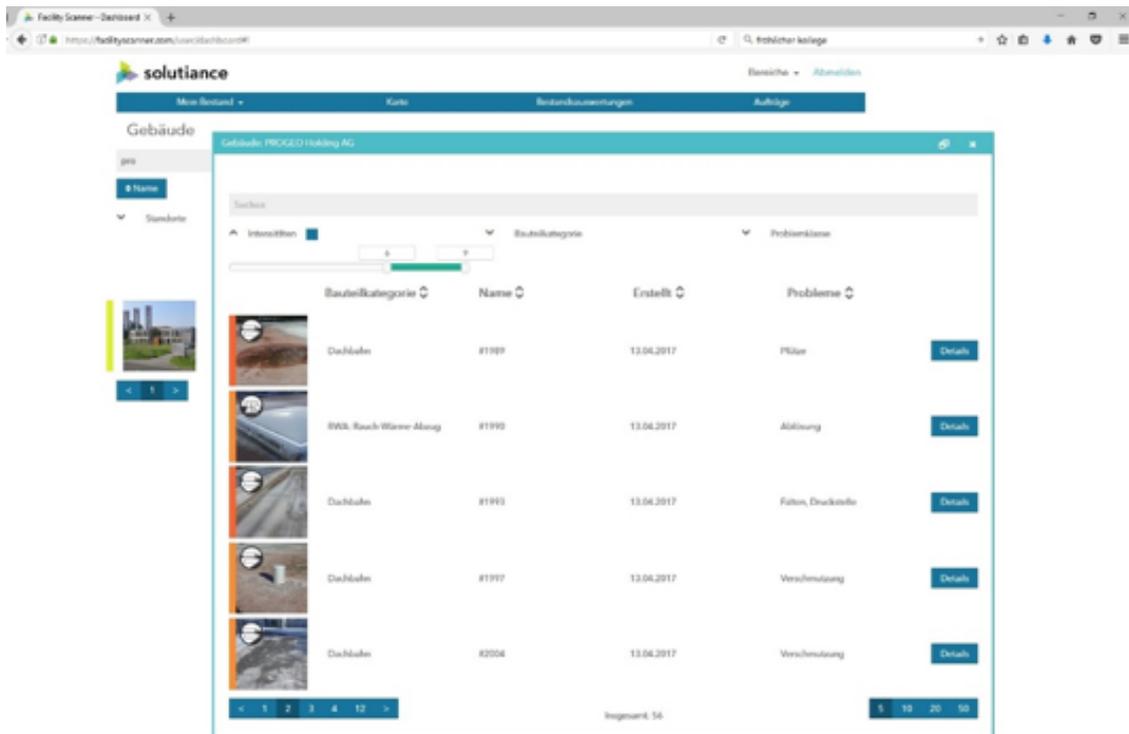
Dieser Datenbestand muss gesichtet und eventuelle Probleme und Schäden bewertet werden. Das Solutiance-Team betrachtet dazu jedes Objekt einzeln, kategorisiert den Zustand der einzelnen Bauteile, gibt Kostenschätzungen ab und verknüpft sie mit Leistungstexten. Umfangreiche Informationen zu Bauplänen, Wartungsinformationen und Dachkataster können in der Onlineplattform hinterlegt werden. Ein abschließender Bericht beschreibt die Einschätzung des Gesamtzustands des Gebäudes. Es folgt das Anlegen von Accounts für die Nutzer und die individuelle Rechtfreigabe.



Die einzelnen Aufnahmen der Problemstellen werden in das System importiert, gesichtet und der Zustand des Gebäudes bewertet. Foto: Solutiance

Übersicht für den Facility Manager

Der Nutzer der Plattform – in der Regel der Facility Manager – kann sich nun mit seinem persönlichen Account einloggen und hier die Probleme und damit verbundenen Kosten für jedes einzelne Gebäude oder über den Gebäudebestand ansehen. Filter und Sortierungen erleichtern die Auswahl und die Übersicht. Jedes Problem ist mit dem entsprechenden Bildmaterial verknüpft und kann somit virtuell betrachtet werden. Für den Facility Manager heißt dies, dass er in Kombination mit dem Gesamtbericht einen Eindruck über den Zustand des Gebäudes erhält – ohne vor Ort die Dachfläche selbst begangen haben zu müssen.



Der Facility Manager erhält im System Informationen zu den einzelnen Bauteilen und ihrem Zustand. Unterschiedliche Filtermöglichkeiten sorgen für Übersichtlichkeit. Foto: Solutiance

Erleichterter Informationsfluss

Die Plattform bietet nun die Möglichkeit, für jedes Gebäude oder ausgewählte Bauteile einen Zustandsbericht zu generieren und diesen zu exportieren, sodass die Information unkompliziert mit anderen geteilt werden kann. Zusätzliche Zugänge mit beschränkten Nutzerrechten für Mitarbeiter und Kollegen erleichtern zudem die Zusammenarbeit im Team. Auf dieser Grundlage können nun auch gemeinsam Entscheidungen für notwendige Maßnahmen getroffen werden.

Die Plattform bietet die Möglichkeit, einen Zustandsbericht zu generieren und diesen zu exportieren, um ihn weiterzuleiten. Zusätzliche Zugänge zur Plattform erleichtern den Informationsfluss im Team. Entscheidungen können schneller auf einer gemeinsamen Datenbasis getroffen werden. Foto: Solutiance

Wir zeigen Sie von Ihren

besten

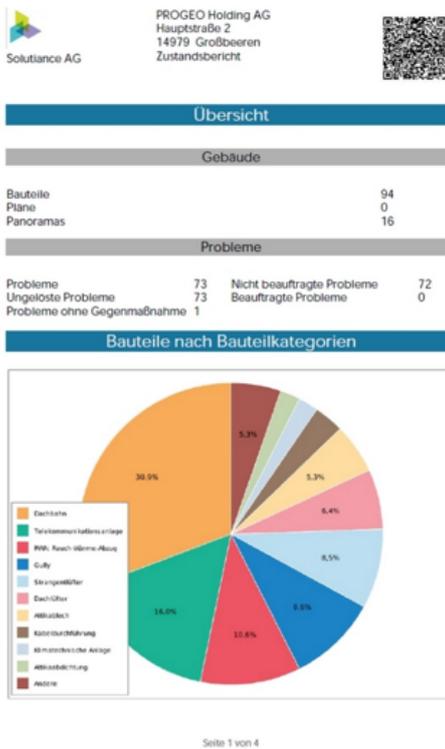
Seiten.

Image-Kommunikation,
Mietermagazine,

Geschäftsberichte, Exposés, Webmagazine

stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de



Ausschreibungsprozess aus der Plattform

Der Facility Manager hat alsdann die Möglichkeit, ausgewählte Probleme – beispielsweise alle schadhaften oder verschmutzten Gullys des Dachs – in ein Leistungspaket zusammenzufassen und sinnvoll zu gruppieren. Dies kann dann entweder als PDF exportiert oder im GAEB-Format für den Import in das Auftragsmanagementsystem genutzt werden. Zudem kann es direkt per E-Mail an Handwerker als Grundlage zur Angebotserstellung gesendet werden.

Arbeits erleichterung für den Handwerker

Der Handwerker erhält die notwendigen Angaben zu den durchzuführenden Arbeiten im PDF oder zusätzlich über einen begrenzten Zugang zur Plattform. Detaillierte Informationen wie die genaue Position der jeweiligen Problemstelle auf dem Dach, Detailbilder und Leistungstexte erleichtern die genaue Angebotserstellung – ohne dass der Handwerker Zeit für einen Vororttermin aufbringen muss. Unnötige Anfahrtswege entfallen. Ist der Auftrag bestätigt, werden die Aufgaben durchgeführt und mit aussagekräftigen Bildern durch den Handwerker dokumentiert.





Die vereinbarte Leistung wird durch den Handwerker durchgeführt. Foto: Solutiance



Nach fertiggestellter Arbeit macht der Handwerker Bilder von den betreffenden Bauteilen, die repariert oder ausgetauscht wurden. Diese werden im System hinterlegt. Foto: Solutiance



Vor- und Nachher-Bilder tragen zu einer vereinfachten Prüfung der durchgeführten Aufgaben bei. Foto: Solutiance

Über den direkten Zugang zum System lassen sich diese zudem als Arbeitsergebnis direkt im Facility Scanner hinterlegen und zusätzlich mit Kommentaren versehen. Jede beauftragte Maßnahme wird angezeigt und kann als abgeschlossen gekennzeichnet werden. Ebenso ist es möglich, bestimmte Probleme als „ungelöst“ zu markieren.

Abnahme im System

Ist der komplette Leistungsnachweis hinterlegt, erhält der Facility Manager eine E-Mail mit einem Schnellzugang zu den neu hinterlegten Daten des Handwerkers und kann den gesamten Auftrag prüfen. Vor- und Nachher-Bilder erleichtern die Prüfung der einzelnen durchgeführten Arbeiten.

Erfolgt eine vollständige Abnahme, werden alle Beteiligten aus dem System heraus per E-Mail informiert. Die Rechnungsstellung kann erfolgen. In der Software werden die Problemstellen archiviert und zugleich mit aktuellen Bildern verknüpft. Sollten einzelne Positionen des Auftrags nicht abgenommen werden können, erhalten ebenfalls alle Beteiligten eine Information. Nun kann der Handwerker nachbessern oder die nicht erbrachten Leistungen werden erneut ausgeschrieben.

Der gesamte Prozess der Instandhaltung wird durch den Facility Scanner effizienter und flexibler gestaltet. Zudem ermöglicht das System ein hohes Maß an Transparenz für alle Beteiligten. Unnötige Vorort-Termine entfallen. Dies zahlt sich in Zeit- und Kostenersparnissen aus.

Mareike Wand-Quassowski

Über Solutiance:

Die Solutiance AG ist eine Technologieholding mit Sitz in Großbeeren bei Berlin. Unter dem Claim „Maintenance Intelligence“ bieten die operativen Tochtergesellschaften technologiebasierte Lösungen für digitalisiertes Facility Management an. Die Geschichte des Unternehmens beginnt 1992 mit der Gründung der PROGEO Monitoring GmbH, die 1997 zum Börsengang in die heutige Solutiance AG eingebracht wurde. Monitoringsysteme von PROGEO überwachen weltweit Bauwerksabdichtungen in den Bereichen Hoch- und Tiefbau sowie im Umweltschutz. Die Systeme smartex und geologger erkennen online in Echtzeit Beschädigungen und gewährleisten dadurch eine präzise Instandhaltung sowie einen zuverlässigen Feuchteschutz. Für ihre kontinuierliche Forschungs- und Entwicklungsarbeit erhielt PROGEO 2014 die begehrte Auszeichnung „Top-Innovator des Mittelstands“.

Lesen Sie auch „Flachdach: Wartung- und Instandhaltung - So wird es gemanagt - Intelligent, virtuell und effizient“ hier als PDF per KLIICK <http://www.wohnungswirtschaft-heute.de/index.php/wowiheute-technik/baukonstruktionbauelemente/item/4173-flachdach-wartung-und-instandhaltung-so-wird-es-gemanagt-intelligent-virtuell-und-effizient.html>

TECHNIK Wohnungswirtschaft heute.

Flachdach: Wartung- und Instandhaltung - So wird es gemanagt - Intelligent, virtuell und effizient

Reale und virtuelle Welt wachsen nun auch im Bereich des Facility Managements zusammen. Nach dem Leitgedanken „Instandhaltung 4.0“ sorgt ein umfangreiches Servicepaket von Solutiance für die digitale Erfassung und Bearbeitung großer Flachdachflächen und erleichtert so Wartungs- und Instandhaltungsaufgaben. Zudem sorgt das System für mehr Transparenz und bietet auch beim effizienten Management mehrerer Immobilien jederzeit einen Überblick über Zustand und notwendige Budgets zur Aufwertung.

Die Instandhaltung von Immobilien ist für Facility Manager von Unternehmen und Kommunen meist eine zeitintensive Aufgabe. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn die Flächen sehr groß sind. Die Flächen sind oft über viele Jahre hinweg nicht regelmäßig gewartet und es besteht die Gefahr, dass Schäden entstehen. Die Instandhaltung dieser Flächen ist eine komplexe Aufgabe, die eine hohe Transparenz und einen guten Überblick über den Zustand der Flächen erfordert. Das System von Solutiance ermöglicht es, die Flächen digital zu erfassen und zu überwachen. So können Schäden frühzeitig erkannt und behoben werden. Zudem wird die Instandhaltung effizienter und kostengünstiger. Das System von Solutiance ist eine innovative Lösung für die Instandhaltung von Immobilien. Es ermöglicht eine hohe Transparenz und einen guten Überblick über den Zustand der Flächen. Zudem wird die Instandhaltung effizienter und kostengünstiger. Das System von Solutiance ist eine innovative Lösung für die Instandhaltung von Immobilien.

Führung / Kommunikation

Deutscher Bauherrenpreis 2018 – Die Nominierten stehen fest

Der Deutsche Bauherrenpreis 2018 zeichnet hervorragende Wohnungsbauprojekte aus, die am Spannungsfeld von hoher Qualität und tragbaren Kosten ansetzen und dabei die besondere Rolle des Bauherren hervorheben. Eine 11-köpfige Fachjury hat jetzt unter dem Vorsitz des Architekten Heiner Farwick, Präsident des Bund Deutscher Architekten BDA, aus dem großen Feld der qualitätsvollen Bewerbungen die besten Projekte ausgewählt.

Die Jury war beeindruckt von der Qualität und thematischen Vielfalt der vielen eingereichten Projekte. „Die Auswahl ist uns nicht leichtgefallen. Die Vorhaben sind hervorragende Beispiele für das breite Spektrum des innovativen Wohnungsbaus in Deutschland, vom Beitrag zur Stadtreparatur über die Erneuerung des Bestandes bis hin zu ganzen neuen Wohnquartieren“, so die Einschätzung des Juryvorsitzenden. Baustaatssekretär Gunther Adler lobte die beeindruckenden Projekte: „Die Nominierungen zeigen eine enorme Bandbreite von Aktivitäten. Sie sind beispielgebend für sozialen, nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum.“

Insgesamt haben es 33 Projekte in 11 Themengruppen auf die Nominierungsliste geschafft. Wer die Preise mit nach Hause nehmen darf, wird am 21. Februar 2018 bei der Preisverleihung im Palais am Funkturm in Berlin im Rahmen der Baufachmesse bautec bekannt gegeben.

Der Deutsche Bauherrenpreis ist als wichtigster Preis im Bereich des Wohnungsbaus in Deutschland bekannt. Er wurde von der Arbeitsgruppe KOOPERATION bestehend aus dem Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW, dem Bund Deutscher Architekten BDA und dem Deutschen Städtetag ausgelobt und wird vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) unterstützt.

Im Überblick: Nominierte Projekte für den Deutschen Bauherrenpreis 2018

Revitalisierung von Wohnsiedlungen

Klotzscher Höfe, Dresden

Grundhafte Erneuerung eines industriell errichteten Wohngebietes der 1980er Jahre

Bauherr: SWG Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG

Architekten: IGC Ingenieurgemeinschaft Cossebaude GmbH, Dresden

<https://www.swg-dresden.de/Aktuelles/Bauprojekte.html>

LIVING STREETS', Bremerhaven

Barrierefreie und altersgerechte Modernisierung eines Wohnquartiers der 1950er Jahre

Bauherr: Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven

Architekten: Dipl.-Ing. Hans-Joachim Ewert mit der Planungsabteilung der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH

<https://www.heinze.de/architekturobjekt/living-streets-comeback-einer-50er-jahre-wohnanlage/12648376/>

Hermann-Beims-Siedlung, Magdeburg



Komplexe Sanierung eines denkmalgeschütztes Ensembles aus den 1920er Jahren

Bauherr: Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

Architekten: Planungsbüro Neumann-Berking, Magdeburg

https://www.wobau-magdeburg.de/meine_wobau_bauprojekte.asp

UMNUTZUNG FÜR DAS WOHNEN

Urbane Nachbarschaft Samtweberei, Krefeld

Umnutzung einer ehemaligen Textilfabrik zu einem gemeinschaftsorientierten Wohnprojekt

Bauherr: Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH, Krefeld

Architekten: Dipl.-Ing. Heinrich Böll, Architekt BDA DWB, Essen

<http://samtweberviertel.de/>

Living Circle, Düsseldorf

Umbau eines Bürokomplexes zu einem ungewöhnlichen Wohnquartier

Bauherr: Bauwert CA Grafenberger Allee GmbH, Bad Kötzing

Architekten: Konrath und Wennemar Architekten Ingenieure, Düsseldorf

<https://www.bauwert.de/aktuelles/wohnbauprojekte/living-circle-in-duesseldorf.html>

PARAGON Apartments, Berlin-Prenzlauer Berg

Umnutzung eines Krankenhauses für innerstädtisches Wohnen

Bauherr: Trockland Management GmbH, Berlin

Architekten: GRAFT Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin

<http://www.paragonberlin.com/>

BAUEN IN SCHWIERIGEN LAGEN

Rheinpark Heerd, Düsseldorf

Wohnungsbau an Verkehrsstrasse: sozial gemischt – schallgeschützt – energieeffizient

Bauherr: Rheinwohnungsbau GmbH

Architekten: Fink+Jocher, Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH, München

<https://www.rheinwohnungsbau.de/projekte/neubauquartier-rkm-740-in-duesseldorf-heerd/>

Studentisches Wohnen am Schellerdamm, Hamburg

Neuer Baukomplex auf kompliziertem Grundstück im ehemaligen Industrie- und Hafengebiet

Bauherr: aurelius Verwaltungs GmbH

Architekten: Limbrock Tubbesing Architekten und Stadtplaner, Hamburg

<http://www.iba-hamburg.de/projekte/harburger-binnenhafen/studentisches-wohnen-schellerdamm/projekt/studentisches-wohnen-schellerdamm.html>

Finsterwalder Straße, Rosenheim

Familienfreundliches Wohnen in innerstädtischer Lage

Bauherr: Rheinwohnungsbau GmbH

Architekten: bogevischs buero architekten & stadtplaner gmbh, München

http://www.grws-rosenheim.de/referenzen/soziale_wohnbauprojekte.php?we_objectID=108

BAUEN IN GEMEINSCHAFT

Baugemeinschaft Johannstadt, Dresden

Neubau schließt Lücke in gründerzeitlicher Stadtstruktur

Bauherren: Wohnungseigentümergeinschaft Johannstadt

Architekten: F29 Architekten GmbH, Architekt BDA; DWB

<http://www.f29architekten.de/projekte/069/>

Ausbauhaus Neukölln, Berlin- Neukölln

Flexibler Innenausbau eines Wohnhauses in Selbsthilfe

Bauherren: Bauherrengemeinschaft Ausbauhaus Neukölln GbR

Architekten: Praeger Richter Architekten GmbH, Berlin

<http://praegerrichter.de/AUSBAUHAUS-NEUKOLLN-1>

Wohnanlage wagnisART, München

Genossenschaftliches Bauen und Wohnen in neuen Wohnformen



Bauherr: Wohnbaugenossenschaft wagnis eG

Architekten: bogevischs buero architekten & stadtplaner GmbH in arge mit

SHAG Schindler Hable Architekten GbR, München, Foto: Michael Heinrich

<http://www.wagnis.org/wagnis/wohnprojekte/wagnisART.html>

STADTREPARATUR DURCH WOHNUNGSBAU

Teichmatten plus, Lörrach

Neue Ortsmitte durch Ergänzung einer Siedlung der 1970er Jahre

Bauherr: Wohnbau Lörrach

Architekten: K9 architekten – Borgards / Lösch / Piribauer, Freiburg

http://www.k9architekten.de/PROJEKTE/ARBEITEN/Teichmatten%20L%C3%B6rrach?org_img=10_1106_WTL_Au%C3%9Fen_8018673_website.jpg

Altstadtquartier Mittelstraße, Halle (Saale)

Genossenschaft revitalisiert und ergänzt ein denkmalgeschütztes Ensemble

Bauherren: Bauverein Denkmal GmbH

Architekten: Braunschweig. Architekten, Brandenburg an der Havel

<https://www.bauverein-halle.de/bauverein/unternehmen/bauverein-denkmal-gmbh/projekte/>

Neue Ortsmitte, Stuttgart-Botnang

Wohnensemble verwandelt innerstädtische Brache zur verbindenden Mitte

Bauherr: Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Architekten: Herwarth Architekten GmbH, Stuttgart

Projekt im Internet: <https://www.swsg.de/aktuelles/archiv/swsg-feiert-fertigstellung-der-neuen-ortsmitte-botnang-kopie.html>

NEUE WOHNGBIETE

Wohngebiet ‚Am Cavalier Holstein‘, Mainz

Generationsübergreifendes Projekt „zu Hause in Mainz – sorgenfrei miteinander leben“

Bauherr: WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG

Architekten: Dipl.-Ing. Architekt Tilman Weyel, WB Wohnraum Mainz

Projekt im Internet: <https://www.wohnbau-mainz.de/ach/>

Wohnen mit Weitblick‘, Friedensberg-Terrassen, Jena

Neues Wohngebiet vermittelt den Übergang der Stadt zur Landschaft

Bauherr: jenawohnen GmbH

Architekten: Junk & Reich Architekten BDA Planungsgesellschaft mbH, Weimar

<http://www.friedensberg-terrassen.de>

‚Ringbergwelle‘, Frankfurt am Main

Quartier im neuen Stadtteil Riedberg mit hohem sozialen und energetischen Anspruch

Bauherr: Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Architekten: STEFAN FORSTER ARCHITEKTEN GmbH, Frankfurt am Main

<http://www.sfa.de/projekte/riedberg-02>

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

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

WEITERBAU VON QUARTIEREN

Uferhöfe, Berlin-Mitte-Gesundbrunnen

Neues Wohnensemble am Pankeufer mit vielfältigen Freiraumangeboten

Bauherr: GESOBAU AG

Architekten: DMSW Partnerschaftsgesellschaft als Generalplaner und Arnold u Gladisch Architekten, Berlin

<http://www.gesobaut.de/project/uferhoefe/>

‚Königsviertel‘, Halle (Saale)

Quartiersergänzung auf einer ehemaligen Brache im gründerzeitlich geprägten Stadtviertel



Bauherr: Hallesche Wohnungsgenossenschaft FREIHEIT eG, Halle

Architekten: Brambach & Dressler Architekten BDA, Halle (Saale)

<https://www.wgfreiheit.de/koenigsviertel/>

Blumenheckstraße, Pforzheim

Neue Blockrandbebauung auf innerstädtischer Industriebrache

Bauherr: Pforzheimer Bau und Grund GmbH

Architekten: Freivogel Mayer Architekten, Ludwigsburg

<https://www.german-architects.com/de/freivogel-mayer-architekten-ludwigsburg/project/wohnbebauung-pforzheim-1>

BAUEN FÜR NACHBARSCHAFTEN

DomagkPark, München

Genossenschaftliches Bauen mit hohem sozialen Anspruch

Bauherr: WOGENO München eG

Architekt: FUNK WA 10 Zwingel Dilg Färbinger Rossmly, München

Projekt im Internet: <https://www.wogeno.de/haeuser/haeuser-im-portrait/fritz-winter-str.html>

‚Cambrai Dreieck‘, Bremen-Huckelriede

Wohnprojekt mit Quartierszentrum und Kindergarten auf einer Brachfläche

Bauherr: GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen

Architekten: LRW Architekten und Stadtplaner Loosen, Rüschoff+Winkler, Hamburg

<http://www.lrw-architekten.de/projekte/71>

Mehrgenerationenplatz Forstenried, München

Neue nachbarschaftliche Mitte durch Wohnungsbau

Bauherr: WOGENO München eG

Architekten: bogevischs buero architekten & stadtplaner GmbH, München

<http://www.limmatstrasse.de/index.php/architektur>

KONVERSION DURCH NEUE QUARTIERE

„Grüner Weg“, Köln-Ehrenfeld

von der Industriebrache zum lebendigen Viertel für Wohnen und Arbeiten

Bauherr: GAG Immobilien AG, Köln

Architekten: ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH, Köln

<http://www.gag-koeln.de/die-gag/wohnen-mit-der-gag/unsere-objekte/wohnhilfsobjekte/gruner-weg/>

„Uferviertel Niederfeldsee“, Essen-Altendorf

Neues Wohnquartier für einen revitalisierten Stadtteil



Bauherr: Allbau AG, Essen

Architekten: Büro für konzeptionelle Architektur Goldstein und Tatnik Gbr, Oberhausen

<http://www.uferviertel.de/index.php/architektur>

SERIELLES UND MODULARES BAUEN

Pilotprojekt am Dantebad, München

Wohnen über dem öffentlichen Parkplatz

Bauherr: GEWOFAG Holding GmbH, München

Architekten: Florian Nagler Architekten GmbH, München

<http://www.gewofag.de/web.nsf/id/wohnen-fuer-alle-dantebad-gewofag>

„Bremer Punkt“, Bremen

Serielle Innenentwicklung in Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre

Bauherr: GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen

Architekten: LIN Architekten Urbanisten, Berlin

<http://www.gewoba.de/leistungen/neubau-stadtentwicklung/bremer-punkt/>

„Tarzan und Jane“, Bremen

Ergänzung von Siedlungen der 1950er/60er Jahre durch seriellen Neubau
Bauherr: GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen
Architekten: Sprengler-Wiescholek Architekten und Stadtplaner, Hamburg
<http://www.sprengler-wiescholek.de/de/projekte/gebäude/tarzan/>

KLEINE WOHNANLAGEN

NeckarFair, Villingen-Schwenningen

Kostengünstige neue Wohnanlage mit vielfältigen sozialen Angeboten
Bauherr: Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH
Architekten: Architekturbüro Johannes Martin, Villingen-Schwenningen
<https://wbg-vs.de/100>

Marienhof Leutkirch, Leutkirch im Allgäu

Gemeinschaftsorientierter Umbau einer ehemaligen landwirtschaftlichen Anlage
Bauherren: Bauherrengemeinschaft
Architekten: GMS Freie Architekten, Isny im Allgäu
<http://www.gms-isny.de/projekte/4220-08N8-marienhof-leutkirch>

Akazienstraße Büdelsdorf, Büdelsdorf

Genossenschaftlicher Wohnungsbau zur Abrundung eines Quartiers der 1950er Jahre



Bauherr: bgm. Baugenossenschaft Mittelholstein eG, Büdelsdorf
Architekten: BSP Architekten BDA, Kiel, Visualisierung KAS
<https://www.bgm-wohnen.de/wohnen/bauprojekte/buedelsdorf-akazienstrasse.html>

Making Neighbourhood, Kassel

Gemeinschaftsunterkunft mit Nachnutzungsperspektive für dauerhaftes Wohnen
Bauherr: GWG Kassel, Kassel
Architekten: ARGE: Baufrösche Architekten und Stadtplaner GmbH, Kassel; Foundation 5+ architekten bda, Kassel; HHS Planer + Architekten AG, Kassel; Clemens Kober Architekten BDA, Kassel; Reichel Architekten BDA, Kassel; Spöth Architekturbüro, Kassel
<https://baufroesche.de/portfolio/kassel-bunsenstrasse/>

Katharina Burkardt

Führung / Kommunikation

Aareal Bank Vorstands-Mitglied Thomas Ortmanns: Digitalisierung kann eine große Chance für die Wohnungswirtschaft sein

Digitalisierung ist die große Herausforderung heute und in der Zukunft. Alle Branchen müssen sich ihr stellen. Welche Chancen Aareal Bank Vorstands-Mitglied Thomas Ortmanns für sein Unternehmen, aber auch für die Wohnungswirtschaft sieht erklärt er in einem Interview mit wohnungswirtschaft-heute.



Thomas Ortmanns. Foto: Aareal Bank

Herr Ortmanns, wie schätzen Sie die volkswirtschaftlichen Umfeldbedingungen aktuell ein?

Thomas Ortmanns: Das volkswirtschaftliche Umfeld ist momentan durch anhaltende Volatilitäten geprägt, und zwar sowohl in wirtschaftlicher als auch in politischer Hinsicht. Offenbar dauerhaft sind das historisch niedrige Zinsniveau sowie regulatorische Veränderungen stetige Begleiter unserer Arbeit.

Ist ein Ende der Niedrigzinsphase absehbar?

Thomas Ortmanns: Die Zinswende ist zumindest in den USA eingeleitet. Es bleibt aber abzuwarten, welche Anpassungsmechanismen sich in anderen Währungsräumen abspielen werden, insbesondere in der Eurozone. Vorerst wird sich an den historisch niedrigen Zinsen in Europa wohl nicht so viel ändern. Es bleibt damit auch bei den hohen Belastungen, die gerade für uns Banken, aber auch für Sicherungs- und Vorsorgesysteme im Allgemeinen, daraus resultieren.

Über Thomas Ortmanns:

Thomas Ortmanns ist seit 2005 Mitglied des Vorstands der Aareal Bank AG und verantwortet die Aktivitäten der Bank mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Geschäftssegment Consulting/Dienstleistungen sowie die Ressorts Treasury und IT & Organisation Services. Er hat verschiedene Mandate inne, so beispielsweise als Vorsitzender des Aufsichtsrats der Aareon AG sowie als Vorstandsmitglied im Verband deutscher Pfandbriefbanken. Zuvor war Thomas Ortmanns bei der Consart Management Consultants GmbH als geschäftsführender Partner tätig. Er begann seinen beruflichen Werdegang bei der Bayerische Hypotheken- und Wechsel Bank. Der gebürtige Berliner (Jahrgang 1960) hat einen Abschluss als Diplom-Kaufmann der TU Berlin.

Welchen Einfluss hat die Digitalisierung aus Ihrer Sicht auf die Wohnungswirtschaft?

Thomas Ortmanns: Die Digitalisierung und die technologische Entwicklung im Grundsätzlichen sind allumfassend und allgegenwärtig. Entsprechend groß ist ihr Einfluss auf Ökonomie und Gesellschaft, und damit natürlich auch auf die Wohnungswirtschaft. Sie schafft neue Kundenbedürfnisse genauso wie Geschäftsmodelle, bricht Wertschöpfungsketten auf und revolutioniert unser Kommunikationsverhalten.



**nie wieder
bohren.**

Ist die Digitalisierung Chance oder eher Risiko für die Wohnungswirtschaft?

Thomas Ortmanns: Ich bin der festen Überzeugung, dass der fundamentale Wandel durch die Digitalisierung eine große Chance für die Wohnungswirtschaft sein kann, zusätzliche Mehrwerte zu schaffen und dabei neue Ertragspotenziale zu erzielen.

Welche Kernthemen stehen in diesem Kontext bei der Aareal Bank im Mittelpunkt?

Thomas Ortmanns: Es sind letztlich drei große Kernfragen, die wir als Dienstleister für die Wohnungswirtschaft beantworten müssen. Erstens: Welche konkreten Lösungsansätze, Produkte und Dienstleistungen brauchen wir für die Zukunft? Was erwarten unsere Kunden von uns? Zweitens: Wie strukturieren wir innovative Ideen, damit diese einen nachhaltigen Mehrwert für unsere Kunden schaffen? Und drittens: Wie stellen wir uns als Aareal Bank Gruppe mit Blick auf die fundamentalen Veränderungen nachhaltig zukunftsfähig auf?

An welchen Stellen sind neue Lösungsansätze besonders wichtig?

Thomas Ortmanns: Zusätzliche Mehrwerte lassen sich zum einen durch die Optimierung und Effizienzsteigerung der Geschäftsprozesse erzielen. Effiziente Lösungen sind insbesondere an den Schnittstellen zwischen den Branchen wichtig, die eng mit der Wohnungswirtschaft verzahnt sind, wie etwa die Energiewirtschaft. Ineffiziente Geschäftsprozesse sind gerade hier sehr kostspielig. Zum anderen sind auch in der Kommunikation mit Geschäftspartnern und Mietern neue Denkansätze notwendig, da sich hier die Erwartungen und das Kommunikationsverhalten grundsätzlich ändern.

Mit welchen Methoden strukturiert die Aareal Bank ihre Ideen im Kontext der Digitalisierung?

Thomas Ortmanns: Um neue und innovative Ideen zu finden, bedarf es auch unkonventioneller Wege. Das so genannte „Design Thinking“ ist dafür eine hilfreiche Methode, um in einem strukturierten Prozess neue digitale und vor allem nutzerorientierte Lösungen zu entwickeln. Innerhalb der Aareal Bank Gruppe erarbeiten wir beispielsweise in einem DesignLab mit einem agilen Ansatz ganz konkrete Lösungen – und das gemeinsam mit unseren Kunden. So entwickeln wir unsere bestehende Produkte systematisch weiter und bauen sie zu technologische zukunftsweisenden Lösungen aus.

Sie sprachen auch die eigene Neuaufstellung der Aareal Bank an. Worum geht es dabei genau?

Thomas Ortmanns: Wir haben Anfang 2016 unser Zukunftsprogramm „Aareal 2020“ gestartet, mit welchem wir unter anderem die zahlreichen Chancen, Herausforderungen und Lösungsansätze, die sich aus der Digitalisierung ergeben, in einem ganzheitlichen Konzept bündeln. Mit diesem Programm bauen wir schlanke, effiziente Strukturen und Prozesse auf, die es uns erlauben, mit den wachsenden und sich rasant verändernden Anforderungen nicht nur Schritt zu halten, sondern die Veränderungen mitzugestalten. Dabei entwickeln wir unser bestehendes Leistungsportfolio systematisch weiter und erschließen neue Geschäftsmöglichkeiten mit konsequentem Kundenfokus. So schaffen wir nachhaltige Werte, auch für unsere Kunden aus der Wohnungswirtschaft.

Herr Ortmanns, wir danken Ihnen für das Gespräch.

Über die Aareal Bank Gruppe:

Die Aareal Bank Gruppe mit Hauptsitz in Wiesbaden ist ein führender internationaler Immobilienspezialist. Sie bietet smarte Finanzierungen, Software-Produkte sowie digitale Lösungen für die Immobilienbranche und angrenzende Industrien und ist auf drei Kontinenten – in Europa, Nordamerika und Asien – vertreten. Die Muttergesellschaft des Konzerns ist die im MDAX gelistete Aareal Bank AG. Unter ihrem Dach sind die Unternehmen der Gruppe in den Geschäftssegmenten Strukturierte Immobilienfinanzierungen und Consulting/Dienstleistungen gebündelt. Das Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen umfasst die Immobilienfinanzierungs- und Refinanzierungsaktivitäten der Aareal Bank Gruppe. Hier begleitet sie im Rahmen einer Drei-Kontinente-Strategie nationale und internationale Kunden bei ihren Immobilienprojekten in Europa, Nordamerika und Asien. Im Segment Consulting/Dienstleistungen bietet die Aareal Bank Gruppe Kunden in Europa aus der Immobilien- und Energiewirtschaft eine einzigartige Kombination aus spezialisierten Bankdienstleistungen, innovativen digitalen Produkten und Dienstleistungen zur Optimierung und Effizienzsteigerung ihrer Geschäftsprozesse.

Führung / Kommunikation

Änderung in der Feuerversicherung: Das Regressverzichtsabkommen wird aufgehoben. Versicherungsexperte Dirk Gehrman klärt auf.

Steht in Ihrem Versicherungsvertrag, dass Ihr Feuerversicherer dem Regressverzichtsabkommen beigetreten ist? Dieser Hinweis wird zum 1. Januar 2018 gegenstandslos. Der Grund dafür: Das Regressverzichtsabkommen der Feuerversicherer bei übergreifenden Schadenereignissen wird zum 31. Dezember 2017 aufgehoben.



Die Aufhebung des Regressverzichtsabkommens wurde bereits am 7. Dezember 2016 im Bundesanzeiger öffentlich bekanntgegeben. Dadurch wird sie zum 31. Dezember 2017 wirksam. Beschlossen wurde die Aufhebung von den Fachausschüssen Gewerbe-/Industriekunden und Privatkunden des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V. (GDV) sowie den dem Regressverzichtsabkommen beigetretenen Versicherungsunternehmen.

Was ist das Regressverzichtsabkommen?

Das Regressverzichtsabkommen gibt es bereits seit dem 1. November 1961. Zu dieser Zeit war eine risikogerechte Haftpflichtversicherung mit ausreichenden Deckungssummen mitunter schwierig zu realisieren. Der Versicherungsnehmer soll durch das Regressverzichtsabkommen geschützt werden: Greift ein Feuer an seiner versicherten Sache auf

eine ebenfalls feuerversicherte Sache eines Dritten über, so bewahrt ihn das Abkommen vor den Regressansprüchen des Dritten und dessen Feuerversicherer und damit vor möglicherweise existenzbedrohenden Schadenersatzforderungen. Die Entschädigungsleistung der eigenen Feuerversicherung soll im Falle eines Brandes gewährleisten, dass der Versicherte seine wirtschaftliche Existenz fortführen kann.

Der Regressverzicht ist je Schadenereignis begrenzt: Er gilt bei einem Regressschuldner bis zu 600.000 Euro, wenn die Regressforderung die Summe von 150.000 Euro übersteigt. Regressansprüche aus übergreifenden Schäden bis 150.000 Euro beziehungsweise oberhalb von 600.000 Euro kann der Versicherungsnehmer durch einen Haftpflichtversicherungsvertrag absichern.

Sie haben Fragen zur Aufhebung des Regressverzichtsabkommens oder möchten die Summen Ihrer Haftpflichtversicherung von einem Experten prüfen lassen? Die AVW unterstützt Sie gern bei diesem Thema!

Dirk Gehrman, Bereichsleiter Bestandsmanagement, AVW Unternehmensgruppe Mehr zum Thema Versicherung von Immobilien finden Sie unter www.avw-gruppe.de

Weshalb wird das Regressverzichtsabkommen jetzt aufgehoben?

Die Möglichkeiten in der Haftpflichtversicherung haben sich in den letzten Jahrzehnten deutlich verbessert. Im Vergleich zu den 60-iger Jahren bestehen heute ausreichende Optionen, sich durch eine risikogerechte Haftpflichtversicherung abzusichern. Damit entfällt der ursprüngliche Grund für das Regressverzichtsabkommen. Negative Auswirkungen auf Ihre bestehenden Haftpflichtversicherungen oder dortige Deckungslücken entstehen nicht. Sie sollten aber die Aufhebung des Regressverzichtsabkommens zum Anlass nehmen, die Höhe Ihrer Haftpflicht-Versicherungssummen zu überprüfen und gegebenenfalls deren Anhebung in Erwägung ziehen.

Dirk Gehrman

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

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Führung / Kommunikation

29. und 30. November 2017 – Aareon Forum 2017: Willkommen in der digitalen Immobilienwirtschaft!

Am 29. und 30. November 2017 präsentiert Aareon auf der größten wohnungswirtschaftlichen Veranstaltung für IT-Entscheider und -Anwender in Deutschland die Highlights ihrer ERP-Systeme und digitalen Lösungen. In dem futuristisch anmutenden Convention Center CC der Deutschen Messe in Hannover erfahren die Teilnehmer praxisnah in Vorträgen und Workshops, wie sie sich mit den Lösungen aus der Aareon Smart World ihr eigenes digitales Ökosystem zusammenstellen können.



Keyvisual Aareon Forum,
Impressionen Aareon
Forum 2016

Darüber hinaus werden aktuelle Themen wie Datenschutz und IT-Sicherheit sowie die Entwicklung der Start-up-Szene im PropTech-Bereich beleuchtet. Zudem können die Besucher „live“ erleben, welchen Mehrwert die neuesten Trends wie der Einsatz von Drohnentechnologie in Bezug auf die Immobilienwirtschaft bieten. Die begleitende Fachausstellung ist der ideale Treffpunkt für die Branchen-Community, um sich auszutauschen. Erstmals findet am zweiten Veranstaltungstag auch das Herbsttreffen der SAP®-Anwender statt. Im Mittelpunkt des Aareon Forums stehen digitale Innovationen, durch die Prozesse zwischen den Akteuren der Immobilienwirtschaft effektiver und komfortabler werden. Die Highlights im Auszug:

Im neuen Wodis Sigma Release 9 wird das Aktivitätenmanagement optimal durch das Vorgangsmanagement ergänzt. Der Vorteil: Die Automatisierung und Standardisierung gestaltet die Abläufe effizienter und senkt gleichzeitig die Fehlerrate. Darüber hinaus greifen Wodis Sigma Technisches Bestandsdatenmanagement und Mobile Services perfekt ineinander. Auch im SAP®-System vereinfachen die Mobilen Lösungen von Aareon die Arbeit vor Ort und eröffnen ein Facility Management der neuen Art. Ein Blick ins Aareon Smart World Cockpit zeigt, wie die Prozesse direkt vor Ort gesteuert werden können.



Weitere Informationen und
Anmeldung unter
www.aareon-forum.de.

Moderne Kommunikationswege ermöglichen optimierte Arbeitsabläufe, Kostenreduktion, Komfort und mehr Serviceleistungen. So erleichtert der Einsatz von CTI (Computer-Telefonie-Integration) in Verbindung mit dem ERP-System die Kundenberatung und sorgt für schnelle Auskunftsfähigkeit seitens des Wohnungsunternehmens. Unter anderem stehen den Kundenberatern bei eingehenden Anrufen – noch vor der Anrufannahme – die im System vorhandenen Informationen zu ihren Gesprächspartnern direkt und übersichtlich auf dem Bildschirm zur Verfügung.

Mit der neuen Aareon CRM-App für Deutschland können Wohnungsunternehmen bestehende sowie eine Vielzahl neuer und bedarfsgenauer Services rund um die Uhr zur Verfügung stellen. Die Applikation bringt alle Funktionalitäten des bewährten Aareon CRM-Portals auf die Smartphones ihrer Mieter, Mitglieder oder Eigentümer.

Gerade im digitalen Kundenkontakt spielt der Datenschutz https://www.aareon.de/Ihre_Prozesse/Datenschutz_im_digitalen_Kundenkontakt_sicher_gestalten_123871.html eine besonders wichtige Rolle. Als Unternehmen mit einem mehrfach zertifizierten deutschen Rechenzentrum und einem von der TÜV-Rheinland i-sec GmbH bescheinigten Auftragsdatenmanagement hat Aareon auch in ihren Systemen vorgesorgt, dass die Wohnungswirtschaft ihren Datenschutz nach den Vorgaben der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) zukunftssicher managen kann.

An das Thema knüpft auch Keynote Speaker Tobias Schrödel an – als Live-Hacker der „anderen Art“. Mit seinem Vortrag „Ich glaube, es hackt!“ führt der Fachinformatiker und langjährige Consultant bei einer großen, international operierenden IT-Firma unterhaltsam die dunkle Seite der Computertechnologie vor. Mehr über „Deutschlands ersten IT-Comedian“: www.sichere.it

Stefanie Meik

8. MAINZER IMMOBILIENTAG (MIT)

FREITAG, 10. NOVEMBER 2017

AULA HOCHSCHULE MAINZ



- Anzeige -

Führung / Kommunikation

Nachwuchskräfte­mangel in der Immobilienbranche: BFW lobt Stipendium aus – jetzt bewerben!

„Jedes zweite Immobilienunternehmen berichtet vom Nachwuchskräfte­mangel. Deshalb ist eine langfristig angelegte und nachhaltige Personalentwicklung umso wichtiger, um hochqualifizierten Nachwuchs zu gewinnen, zu halten und so das Unternehmen zukunftsfit zu machen. Mit der Auslobung eines Stipendiums an der EBZ Business School wollen wir insbesondere mittelständische Immobilienunternehmen dabei unterstützen“, sagte BFW-Präsident Andreas Ibel in Berlin.

BFW STIPENDIUM



Mehr Informationen zum Stipendium als PDF per **KLICK**

An der immobilienwirtschaftlichen Hochschule EBZ werden Nachwuchskräfte für unterschiedliche Führungspositionen in der Immobilienwirtschaft ausgebildet. Bei dem vom BFW ausgelobten Stipendium handelt es sich um den interdisziplinären BA-Studiengang „Real Estate“ (Distance Learning). Auf dem Lehrplan stehen Marketing, Ökologie, Quartiersentwicklung, Finanzierungsinstrumente oder auch internationale Accountingstandards. „Die Vermittlung von fächerübergreifendem Wissen wird in der Immobilienbranche immer wichtiger, weil das Anforderungsprofil für Fachkräfte entlang des Lebenszyklus von Immobilien immer breiter und vielfältiger wird“, so Ibel. Dazu zählen auch digitale Fähigkeiten.

Bundesverbandes: Demnach fehlen bei vielen mittelständischen Unternehmen langfristig ausgerichtete Weiterbildungsstrategien. Insbesondere Kleinunternehmen verfügen oft nicht über entsprechende finanzielle Mittel. Die Autoren der Studie zeigen auf, dass sich der Mangel an hochqualifiziertem Nachwuchs aufgrund des hohen Anteils älterer Arbeitnehmer gerade in den wirtschaftsstarken Ballungsräumen noch weiter verschärfen wird.



Kurzstudie:

Innovativer Mittelstand 2025 – Herausforderungen, Trends und Handlungsfelder:

Ableitungen für die Immobilienwirtschaft



Zur Prognos-Studie „Innovativer Mittelstand 2025“ des BFW als PDF per **KLICK**

„Die Weiterbildung von Mitarbeitern ist essenziell, wenn es darum geht, innovative Methoden, Prozesse oder Produkte im eigenen Unternehmen einzuführen, um mit Veränderungen Schritt halten zu können und diese zu gestalten“, so Ibel. Jede Investition in die Weiterbildung des Personals sei eine unmittelbare Investition in die Innovationskraft und die Zukunft des Unternehmens.

Das BFW-Stipendium an der EBZ ist auf eine Regelstudienzeit von sechs Semestern ausgelegt. Bewerber sollten in BFW-Mitgliedsunternehmen tätig sein oder von einem solchen Unternehmen vorgeschlagen werden. Die Bewerbungsfrist läuft noch bis zum 15. September.

Marion Hoppen

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

STATIONEN DER TOUR 2017:

- 12.05.2017 TURNIER NORDDEUTSCHLAND
- 16.06.2017 TURNIER BERLIN | BRANDENBURG
- 30.06.2017 TURNIER BADEN-WÜRTTEMBERG
- 14.07.2017 TURNIER NORDRHEIN-WESTFALEN
- 18.08.2017 TURNIER HESSEN | RHEINLAND-PFALZ
- 15.09.2017 TURNIER BAYERN
- 14.10.2017 TURNIER SACHSEN-THÜRINGEN | SIEGERTURNIER

ANMELDUNG &
WEITERE INFORMATIONEN UNTER:
WWW.WOWIGOLFTOUR.INFO

VERANSTALTER: PRESSECOMPANY GMBH

PREMIUM-SPONSOREN:



Dr. Adams Consulting



Wie eine hochrangig besetzte Expertendiskussion an der TU Darmstadt zeigte, hängt die zukünftige Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft insgesamt und des Mittelstands im Besonderen entscheidend davon ab, sich den neuen Flächenanforderungen flexibel anpassen zu können. „Es kommt Bewegung in die Branche“, sagt Professor Andreas Pfnür, Leiter des Fachgebiets Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre der TU Darmstadt. „Ein ‚Weiter so‘ im Immobilienmanagement produktionsnaher Flächen wird es nicht geben.“

Die Diskussionsergebnisse fassten Pfnür und sein Mitarbeiter Julian Seger nun in einem Whitepaper zusammen. Bereits im vergangenen Jahr hatte eine Umfrage des Fachgebiets Immobilienwirtschaft der TU Darmstadt gezeigt, dass 88 Prozent der befragten immobilienwirtschaftlich einschlägigen Entscheider der Auffassung sind, dass die deutschen Unternehmen immobilienwirtschaftlich für den Strukturwandel nicht gut aufgestellt sind.

Besorgniserregend, so nun der Befund der jüngsten Expertenrunde, sind insbesondere die geringen eigenen immobilienwirtschaftlichen Ressourcen der Unternehmen, um sich diesem Strukturwandel stellen zu können. Es fehlt in zwei Dritteln der produzierenden Unternehmen an Transparenz, Fachwissen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter oder Ressourcen, um die Nutzung der Immobilienbestände flexibel den neuen Erfordernissen anpassen zu können.

Angesichts der im internationalen Vergleich sehr hohen Eigentumsquoten ist die Sorge groß, im internationalen Wettbewerb ins Hintertreffen zu geraten. In Deutschland sind 86 Prozent der Produktionsflächen im Eigentum der produzierenden Unternehmen, in den USA dagegen nur 30 Prozent und in Asien gerade noch 20 Prozent.

Die Immobilienverantwortlichen deutscher Unternehmen haben die immobilienwirtschaftlichen Probleme weitgehend erkannt und suchen die Lösung überwiegend im Verkauf ihrer Flächen, so der Befund der Whitepaper-Autoren. Die zukünftig benötigten Flächen könnten dann etwa per „Real Estate as a Service“ im Rahmen eines Komplettlösungsangebots, wie die Unternehmen es aus der IT oder Logistik kennen, bezogen, sprich: zurückgemietet werden.

Allerdings sind derzeit kaum immobilienwirtschaftliche Dienstleister in der Lage, solche Lösungen bereitzustellen, und es fehlt an Investoren, die im Falle von Projektentwicklungen die Rolle des Vermieters übernehmen können. „Trotz des Marktvolumens von 600 Milliarden Euro sind produktionsnahe Immobilien immer noch in der Rolle der Exoten“, so Pfnür. Den produzierenden Unternehmen in Deutschland drohen aufgrund des Engpasses bei flexibel an den Strukturwandel anpassbaren Flächen ernste internationale Wettbewerbsnachteile. „Es ist dringend an der Zeit, dass dieses Thema auf die Agenda von Politik und Top-Management deutscher Unternehmen gelangt, um die nötige immobiliare Infrastruktur für den Strukturwandel zu schaffen“, bilanziert Pfnür.

Prof. Dr. Andreas Pfnür
Julian Seger

Produktionsnahe Immobilien - Whitepaper -

Herausforderungen und Entwicklungsperspektiven aus Sicht von Corporates, Investoren und Dienstleistern

Prof. Dr. Andreas Pfnür, Julian Seger M.Sc.



Prof. Dr. Andreas Pfnür (31mg)
Fachbereich Rechts- und Wirtschaftswissenschaften
Fachgebiet Immobilienwirtschaft
und Real Estate Management
www.immobilien-forschung.de

Arbeitsregister zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis,
Band Nr. 26, Juni 2017

Weitere Informationen
Das Whitepaper „Produktionsnahe Immobilien“ hier per
Klick als PDF

TU Darmstadt
Fachbereich Rechts- und
Wirtschaftswissenschaften
Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre
Prof. Dr. Andreas Pfnür
Tel.: 06151/16-24510
pfnuer@bwl.tu-darmstadt.de

HOME INITIATIVE EXPERTEN-BEIRAT KONTAKT



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

IN TROCKENEN TÜCHERN

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



Volltextsuche

SUCHEN

EINBRUCH-
SCHUTZ >>

BRAND-
SCHUTZ >>

LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>

NATUR-
GEFAHREN >>

SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>

Marketing

Wie funktionieren eigentlich AdWords?

Online-Marketing in der Wohnungswirtschaft – Teil 4

Unsere Serie beantwortet Marketing-Verantwortlichen in Wohnungsunternehmen die wichtigsten Fragen zum Thema Online-Marketing – verständlich und praxisnah, anhand des fiktiven Charakters Thomas Meier. Nach [Strategie-Entwicklung](#), [Website-Konzeption](#) und [Facebook-Auftritt](#) begleiten wir Herrn Meier heute beim Einrichten einer AdWords-Kampagne.

Die neue Website und der Facebook-Auftritt funktionieren: Der Vorstand der Wohnraum-Genossenschaft ist zufrieden mit den Fortschritten der Digitalisierungs-Offensive. Thomas Meier, der sie verantwortet (neben seinem Tagesgeschäft in der Vermietung) noch nicht: Denn die Website finden fast nur Besucher, die die Genossenschaft ohnehin schon kennen und aktiv nach ihr suchen.

Suchmaschinenoptimierung allein genügt nicht

Gemeinsam mit seiner Agentur hatte er die neue Website für Suchmaschinen optimiert und damit ordentliche Erfolge erzielt: Bei den wichtigsten vermietungsrelevanten Suchanfragen ist die Wohnraum auf der ersten Seite der Ergebnisliste. Aber unter die Top vier schafft sie es nicht – und weiter scrollen die wenigsten Google-Nutzer. (Natürlich gibt es auch noch andere Suchmaschinen. Aber wegen des überwältigenden Marktanteils beschränkt sich dieser Artikel auf Google.)



Monatlich beginnen deutschlandweit Millionen Wohnungssuchen mit einer unschuldigen Anfrage bei Google.

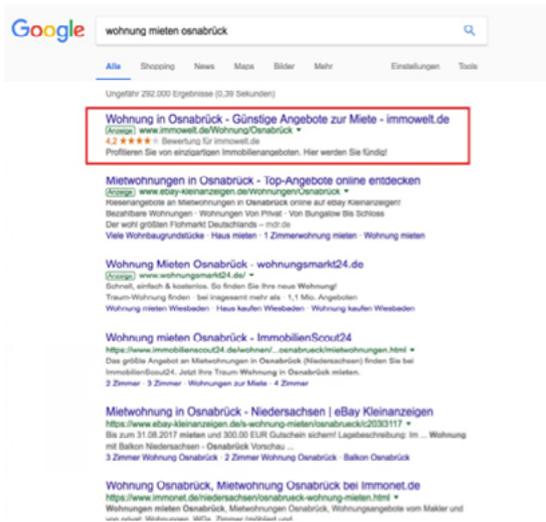
Bild: Castleski/Shutterstock.com

Die Lösung, die ihm vorschwebt, nennt sich AdWords. Das Prinzip ist einfach: Unternehmen definieren Suchanfragen, bei denen die eigenen Anzeigen geschaltet werden sollen. Die Wohnraum könnte beispielsweise eine Anzeige schalten, die immer dann ausgespielt wird, wenn jemand „wohnung mieten wohnraumstadt“ in den Suchschlitz eingibt. Bis zu vier Anzeigen werden oberhalb und unterhalb der „normalen“ Suchergebnisse gezeigt. Das sieht dann beispielsweise so aus:

Erst, wenn ein Nutzer auf diese Anzeige klickt, bezahlt der Werbetreibende dafür einen Betrag an Google. Der Berater seines Marketing-Dienstleisters hatte ihm erklärt, dass er mit etwa 20 Cent pro Klick rechnen könne. Unwillkürlich springt sein innerer Rechenschieber an: „Eine zusätzlich vermietete Wohnung bringt etwa 400 Euro Einnahmen pro Monat. Die Anzeigen müssten also dafür sorgen, dass zumindest einer von 2.000 Nutzern, die

klicken, sich für eine Wohnung entscheidet, die sonst einen Monat länger leergestanden hätte.“ Das scheint ihm durchaus realistisch. Zwar läuft die Vermietung zurzeit gut – aber besser geht immer.

Anzeigen stärken die Bekanntheit



Bis zu vier Anzeigenplätze schaltet Google vor die Ergebnislisten für bestimmte Suchanfragen. Weitere Anzeigenplätze folgen am Ende der Liste.

Zudem würde die Wohntraum ihre Bekanntheit unter den Wohnungssuchenden erhöhen. Erstens dadurch, dass sie in den Suchergebnissen auftaucht. Und zweitens hätte jeder Website-Besucher, auch wenn er nicht mietet, seine Genossenschaft kurz kennengelernt – und sie bei der nächsten Wohnungssuche eher auf dem Schirm. Wenn er so überlegt: Rund 20 Cent beträgt auch der Preis für einen Kontakt mit einer ganzseitigen Anzeige in der regionalen Tageszeitung. Ein Besuch eines aktiv Wohnungssuchenden auf der Website scheint ihm deutlich wertvoller zu sein, als der kurze Augenblick, den ein Zeitungsleser einer Anzeige widmet. Grundsätzlich scheint ihm AdWords ein sehr gutes Preis-Leistungs-Verhältnis zu bieten. Und da er ein festes Tagesbudget definieren kann, gibt es kein Risiko.

Der Teufel steckt im Detail

	A	B	C
2	wohnung mieten	10000	0,10
3	wohnung mieten	10000	0,10
4	wohnungssuche	10000	0,10
5	wohnung	10000	0,10
6	wohnung in	10000	0,10
7	wohnung mieten	10000	0,10
8	wohnung mieten	10000	0,10
9	wohnung in mieten	10000	0,10
10	wohnung	10000	0,10
11	wohnung mieten in	10000	0,10
12	mietwohnungen in	10000	0,10
13	mietwohnung	10000	0,10
14	günstige wohnungen in	10000	0,10
15	sozialwohnungen	10000	0,10
16	suche wohnung in	10000	0,10
17	wohnung suchen	10000	0,10
18	günstige wohnungen	10000	0,10
19	freie wohnungen in	10000	0,10
20	wohnungsangebote	10000	0,10
21	wohnung suchen in	10000	0,10
22	wohnung gesucht	10000	0,10
23	mieten in	10000	0,10
24	immobilien mieten wohnung	10000	0,10
25	mieten wohnung	10000	0,10
26	wohnung student	10000	0,10
27	wohnung finden	10000	0,10

Praktisch: stolp+friends führt umfangreiche Keyword-Listen für Suchanfragen, die für Wohnungsunternehmen relevant sind. Diese lassen sich schnell anpassen. Bild: s+f

wir mit relativ wenig Aufwand anpassen. Geben Sie uns einfach eine Liste mit den Quartieren durch, in denen Sie Wohnungsbestand haben – wir richten Ihnen das gerne bis kommende Woche ein.“

Thomas Meier muss nur noch bestimmte Grundsatzentscheidungen treffen: Er beschließt, mit einem Budget von 10 Euro pro Tag anzufangen – das wären grob geschätzt 50 Klicks pro Tag. Er pausiert außerdem Anzeigen für Suchanfragen nach besonders gefragten Quartieren, für deren Wohnungen die Genossenschaft schon lange Wartelisten führt. „Keine Begehrlichkeiten wecken“, denkt er sich. Dann geht’s los.

Die Ergebnisse sind sehr zufriedenstellend: Die Besucherzahlen der Website steigen – und zwar aus allen Quellen: Manche finden über Facebook auf die Seite, manche über die normale Google-Suche und nun auch über AdWords. Die Kosten halten sich in Grenzen.

Je tiefer er sich in das Thema einliest, desto mehr begreift er, dass der Teufel im Detail steckt: Manche Menschen suchen einfach nach „Wohnungen Wohntraumstadt“, andere spezifisch nach „3-Zimmer-Wohnungen Wohntraumstadt“. Wieder andere haben sich schon so daran gewöhnt, dass Google bei Anfragen automatisch lokale Ergebnisse anzeigt, dass sie nur noch „Wohnungssuche“ oder „Wohnung“ eingeben. Und dann gibt es noch diejenigen, die Wohnungen in einem bestimmten Stadtviertel oder Wohnungen mit Garten suchen. Daraus ergibt sich eine schier unendliche Fülle an möglicherweise relevanten Suchanfragen – und das alles muss recherchiert werden: Eine Fleißarbeit, für die Thomas Meier die Zeit fehlt.

Er kontaktiert seinen Berater. Dieser lobt ihn für seine Initiative und sagt: „Wir haben solche Kampagnen schon für Wohnungsunternehmen in anderen Städten konzipiert. Erfahrungsgemäß unterscheiden sich die Suchbegriffe nicht so sehr, das können

Nur eine Sache hat er nicht ganz verstanden: Wenn er selbst einen der Suchbegriffe eingibt, die eine Anzeige der Wohnraum ausspielen sollte, erscheint diese manchmal ganz oben – manchmal aber auch erst am Seitenende. Er stellt außerdem fest, dass die tatsächlichen Kosten für die Anzeigen auf bestimmte Suchbegriffe stark variieren. Er kontaktiert seinen Berater. Der erklärt ihm das folgendermaßen:

„Google hat ein Hauptziel: Geld verdienen. Gerade deshalb platziert es nicht automatisch die Anzeige mit dem höchsten Gebot ganz oben. Denn:

1. Manche Anzeigen werden häufiger geklickt. Etwa weil der Anbieter sehr bekannt und beliebt ist. Diese spielt Google häufiger und prominenter aus und rechnet sie mit geringeren Preisen ab. Schließlich verdient es an 20 Klicks auf eine Anzeige für 10 Cent/Klick mehr als an 5 Klicks auf eine Anzeige, für die der Werber 20 Cent/Klick bietet.

2. Google hat ein handfestes Interesse daran, dass Anzeigen für die Nutzer nützlich sind. Denn dann werden sie generell häufiger auf Anzeigen klicken. Daher spielt es Anzeigen bevorzugt und zu geringeren Preisen aus, wenn es die Zielseiten für nützlich hält. Kriterien dafür sind:

- Verlassen viele Nutzer die Seite sofort wieder?
- Kommen dort die Keywords aus der Anzeige vor?
- Ist die Zielseite responsiv und schnell?
- Sind die Inhalte gut strukturiert? (Aufzählungspunkte, Zwischenüberschriften)

Das System wird im Detail zwar ständig überarbeitet – aber diese grundlegenden Interessen von Google bleiben. Gesunder Menschenverstand genügt im Grunde, um eine effiziente AdWords-Kampagne aufzusetzen.“

Hanno Schmidt

Hanno Schmidt ist Konzeptioner und Texter bei stolp+friends. Die Marketing-Gesellschaft aus Osnabrück unterstützt Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland unter anderem dabei, ihr Marketing zu digitalisieren.



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

Wir wollen lernen!

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

DESWOS

Sozialmanagement

Kümmerer oder „Sozialer Hausmeister“ sind die ersten Ansprechpartner. In 13 Genossenschaften in Sachsen sind sie schon aktiv

Das Sächsische Ministerium für Soziales und Verbraucherschutz fördert die sozialen Kümmerer der Wohnungsgenossenschaften im Freistaat Sachsen mit einer Gesamtsumme von insgesamt rund 161.000 Euro im Jahr 2017. Bereits im letzten Jahr wurden an fünf Standorten in Sachsen die Kümmerer finanziell unterstützt.

**26. TAG
SÄCHSISCHER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN
26. September 2017**



Zur Anmeldung und mehr Infos hier per KLCK.

Foto: VSWG

„Mit Freude empfangen wir Ende Juli den Bewilligungsbescheid des Ministeriums und freuen uns über den finanziellen Zuschuss von 80 Prozent für jeden sozialen Kümmerer in unseren Wohnungsgenossenschaften. Mittlerweile sind es insgesamt 13 soziale Kümmerer, die im Einsatz sind“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG).

Das Konzept des sozialen Kümmerers wurde erstmalig von der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG und der SFZ Förderzentrum gGmbH unter der Stellenbezeichnung „Sozialer Hausmeister“ im Rahmen des Projektes „Chemnitz+ – Zukunftsregion lebenswert gestalten“ 2015 ins Leben gerufen. „So konnten erste Erfahrungen gesammelt und landespolitisch transferiert werden“, erklärt Alexandra Brylok, Referentin für Soziales und Projekt beim VSWG.

Der soziale Kümmerer stellt eine niedrigschwellige Vertrauensperson dar, die den Bewohnern als Ansprechpartner zur Verfügung steht, bei Bedarf Hilfe- sowie Handlungsketten initiiert und direkte Hilfe vor Ort geben kann.

„Der Kümmerer ist die Lösung für die seit Jahren in der Praxis auftretenden Hürden von Angst, Schamgefühl und Unsicherheit der betroffenen Bewohner, sich professionellen Akteuren aus der Sozial- und Wohnungswirtschaft anzuvertrauen. Er hilft bei Schicksalsschlägen, beugt Vereinsamung und Hilflosigkeit vor und koordiniert meist viele weitere ehrenamtliche Helfer in der Wohnungsgenossenschaft“, betont der VSWG-Vorstand. Die Sozialbefragung des VSWG hatte gezeigt, dass in der Praxis die Bewohner meist erst an einen Dienstleister herantreten, wenn die Situation bereits am schlimmsten ist.

„Mit einem rechtzeitigen und effektiven Ansatz können Vernetzungs-, Überleitungs- und Unterstützungsangebote besser gelingen und so das Leben in der eigenen Häuslichkeit länger ermöglichen. Die Aufgaben des sozialen Kümmerers sind, mit unterstützungsbedürftigen Personen im Wohngebiet ins Gespräch zu kommen und dabei Bedürfnisse zu erkennen und zu artikulieren, um Hilfe zur Selbsthilfe zu geben. Der soziale Kümmerer schafft dadurch Gelegenheiten für einen Austausch untereinander und gestaltet damit das soziale Miteinander in den Wohnungsgenossenschaften“, so Alexandra Brylok weiter.

Die sozialen Kümmerer werden durch den VSWG begleitet und tauschen sich in regelmäßigen Abständen bei Treffen untereinander aus.

Aktuell gibt es insgesamt 13 soziale Kümmerer in folgenden Wohnungsgenossenschaften:

- Schneeberger WOHNUNGS-Genossenschaft eG (zwei soziale Kümmerer)
- Wohnungsgenossenschaft „Fortschritt“ Döbeln eG
- Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (zwei soziale Kümmerer)
- Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG, Dresden
- Wohnungsbaugenossenschaft Einheit Bautzen eG
- Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG
- Wohnungsbaugenossenschaft „Glück auf“ Olbernhau eG
- Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ eG Chemnitz
- Wohnungsgenossenschaft Crimmitschau eG (zwei soziale Kümmerer)
- Wohnungsgenossenschaft „Aufbau“ Bautzen eG.

Die 214 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) organisierten Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor im sächsischen Wohnungsmarkt. Sie bewirtschaften mit insgesamt 274.554 Wohneinheiten 18,4 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes im Freistaat Sachsen und bieten damit rund einer halben Million Menschen ein zukunftssicheres Zuhause. Als Unternehmen erwirtschaften sie mit den jährlichen Umsatzerlösen in Höhe von 1,2 Milliarden Euro einen Anteil von 1 Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt und sind für rund 2.350 Mitarbeiter, 53 Auszubildende und 20 Studenten ein verlässlicher Arbeitgeber und sichern gleichzeitig Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren, die Wohnungswirtschaft flankierenden Branchen.

Der VSWG hat seinen Sitz im Verbandshaus in Dresden und ist gesetzlicher Prüfungsverband sowie Fach- und Interessenverband für die im Bundesland Sachsen ansässigen Wohnungsgenossenschaften. Zu seinen Aufgaben zählen unter anderem Information, Beratung sowie Aus- und Weiterbildung der Mitglieder. Zudem übernimmt der Verband die gemeinschaftliche Interessenvertretung der Mitglieder in der Öffentlichkeit. Diese Maßnahme wird mitfinanziert mit Steuermitteln auf Grundlage des von den Abgeordneten des Sächsischen Landtags beschlossenen Haushaltes.

Vivian Jakob

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

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

Personalien

Sybille Wegerich jetzt im EBZ-Vorstand

Sybille Wegerich, Vorstandsmitglied der bauverein AG Darmstadt, ist seit dem 1. Juni 2017 nebenamtliches Vorstandsmitglied des EBZ - Europäisches Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Sie folgt Sophia Eltrop, die aus der Geschäftsführung der HOWOGE Berlin in die Geschäftsführung der Stadtwerke Potsdam gewechselt ist.



Sybille Wegerich. Foto EBZ

Sybille Wegerich ist bereits seit über 20 Jahren in der Immobilienbranche tätig. Bevor die Diplom-Betriebswirtin am 1. Oktober 2014 zur bauverein AG wechselte, war sie viereinhalb Jahre lang bei der Kölner GAG Immobilien AG als Vorstand beschäftigt. Davor arbeitete sie bei der ABG Frankfurt Holding.

„Wir freuen uns, dass Sybille Wegerich die Zukunft unseres Hauses aktiv mitgestalten wird“, so Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ. Seit Juli 2016 ist das EBZ auch in Frankfurt am Main mit einem Standort vertreten. Auch bei der Weiterentwicklung des Bildungsstandorts wird das EBZ von der jahrelangen Erfahrung der dort ansässigen Branchenexpertin profitieren.

„Die Geschwindigkeit der gesellschaftlichen Veränderungsprozesse hat rapide zugenommen. Die Entwicklungen erfassen die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Das EBZ unterstützt die Branche dabei, sich für die Herausforderungen bestmöglich aufzustellen und übernimmt damit eine sehr verantwortungsvolle Aufgabe. Ich freue mich sehr, an dieser mitzuwirken“, so Sybille Wegerich.

Margarethe Danisch



Personalien

Vorstandsvorsitzender Wilhelm Grewatsch altersbedingt ausgeschieden – Dr. Kristina Fleischer übernimmt die Aufgaben

Nach 22 Jahren als Vorstandsvorsitzender der WG „Lipsia“ eG beendet Wilhelm Grewatsch altersbedingt seine berufliche Tätigkeit. Nebenamtlich bleibt er der Leipziger Wohnungsgenossenschaft weiter erhalten. Die Aufgaben des Vorstandsvorsitzenden übernimmt Dr. Kristina Fleischer – bislang Vorstand Finanzwirtschaft. Aus eigenen Reihen wurde der langjährige Mitarbeiter, Marco Rosenberger, Leiter der Wohnungswirtschaft, für die Tätigkeit im Vorstand vorbereitet. Wilhelm Grewatsch ist ab 01.08.2017 gemeinsam mit Reinhold Mayer als nebenamtlicher Vorstand tätig. Hans-Jürgen Sattler, bisher nebenamtliches Vorstandsmitglied, scheidet zum 31.08.2017 aus dem Unternehmen aus.



Wilhelm Grewatsch übergibt symbolisch die Schlüssel seiner Nachfolgerin, Dr. Kristina Fleischer. Foto: Lipsia

„Ich möchte mich für das Vertrauen bedanken, das Mitglieder und Mitarbeiter über all die Jahre in mich gesetzt haben. Zusammen konnten wir dafür sorgen, dass bezahlbares Wohnen in unseren Wohnungen weiterhin eine Selbstverständlichkeit ist. Für die kommenden Jahre wünsche ich unserer Wohnungsgenossenschaft, dass sie unbeirrt weiter die genossenschaftlichen Werte vertritt, im gesunden Rahmen wächst und neue Mitglieder gewinnen kann“, so Wilhelm Grewatsch zum Abschied.

Dr. Kristina Fleischer erklärt: „Ich werde die über Jahre mit Herrn Grewatsch gemeinsam erarbeitete, bewährte Strategie der Lipsia fortführen. In unserem Bestand lebt ein hoher Anteil älterer Menschen. Damit sie bis ins hohe Alter in ihrer vertrauten Umgebung wohnen können, realisieren wir beispielsweise Badumbauten, stattdessen Gebäude mit Aufzügen aus und installieren Rollatoren-Stellplätze. Auch barrierearmer Neubau spielt zunehmend eine wichtige Rolle. Selbstverständlich sollen sich aber auch junge Familien bei uns wohlfühlen. Deshalb stellen wir nicht nur modernen Wohnraum, sondern engagieren uns u.a. weiterhin für den Erhalt der Spielplätze im Stadtgebiet. In unseren Gebäuden findet

sich als Folge dessen eine gesunde Mischung aus Jung und Alt. Dies zeigt, dass unsere Genossenschaft auf dem richtigen Weg ist.“

Die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG wurde 1954 gegründet und ist eines der bedeutendsten genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen Leipzigs. Zu ihr gehören 8.000 Wohnungen im Bestand, davon über 3.000 im Stadtteil Grünau sowie eine hauseigene Spareinrichtung.



DESWOS



Familienfreundlich wohnen?

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



DESWOS

Spendenkonto
IBAN: DE87 3705
0198 0006 6022 21



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

Personalien

Gerald Klinck wird Vorstand von Vonovia im Mai 2018 verlassen

Gerald Klinck (48) hat sich entschieden, keine Verlängerung seines Vertrages anzustreben und den Vorstand von Vonovia zum Ende seiner Vertragslaufzeit (Mai 2018) zu verlassen, um sich neuen unternehmerischen Aufgaben zu widmen. Bis dahin trägt er als Chief Controlling Officer weiterhin die Verantwortung für sein Vorstandsressort. Darüber hinaus wird Gerald Klinck auch nach seinem Ausscheiden aus dem Vorstand dem Unternehmen verbunden bleiben.



Gerald Klinck Foto: Vonovia

der HSH Nordbank. 2006 übernahm er bei der Gehag die Verantwortung für die Unternehmenssteuerung und Unternehmensplanung, wechselte anschließend zur Deutschen Wohnen und wurde dort 2009 ins Executive Board berufen. Von 2011 bis zum Zusammenschluss mit der damaligen Deutschen Annington im Jahr 2015 war Gerald Klinck bei der Gagfah SE tätig und leitete von 2012 an als CFO den kaufmännischen Bereich. Im Zuge des Zusammenschlusses wurde Gerald Klinck als Chief Controlling Officer in den Vorstand von Vonovia berufen. Er hat die Bereiche Controlling, Portfoliomanagement/Bewertung und die Immobilien Treuhand weiterentwickelt und den zentralen Einkauf aufgebaut und professionalisiert.

Red.

Dr. Wulf Bernotat, Aufsichtsratsvorsitzender der Vonovia SE: „Der Aufsichtsrat respektiert die Entscheidung von Gerald Klinck, den Vorstand von Vonovia mit dem Ende seiner Vertragslaufzeit zu verlassen. Ich möchte mich sehr herzlich bei ihm für seine erfolgreiche Tätigkeit bei Vonovia bedanken und wünsche ihm persönlich und beruflich alles Gute und weiterhin viel Erfolg. Über die Konsequenzen für die zukünftige Vorstandsarbeit berät und entscheidet der Aufsichtsrat zu gegebener Zeit.“

Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstandes von Vonovia: „Ich bedauere die Entscheidung von Gerald Klinck, aus dem Vorstand auszuscheiden, sehr. Gleichzeitig freue ich mich darüber, dass er unserem Unternehmen verbunden bleibt. Ganz herzlich bedanke ich mich bei ihm für seine erfolgreiche Arbeit und die gute Zusammenarbeit. Für seine private Zukunft wünsche ich ihm alles erdenklich Gute und beruflich weiterhin viel Erfolg.“

Der studierte Betriebswirt Gerald Klinck begann seine Karriere in der Immobilienbranche 1997 bei

Über Vonovia

Die Vonovia SE ist Deutschlands führendes bundesweit aufgestelltes Wohnungsunternehmen. Heute besitzt und verwaltet Vonovia rund 355.000 Wohnungen in allen attraktiven Städten und Regionen in Deutschland. Der Portfoliowert liegt bei zirka 30,8 Mrd. EUR. Vonovia stellt dabei als modernes Dienstleistungsunternehmen die Kundenorientierung und Zufriedenheit seiner Mieter in den Mittelpunkt. Ihnen ein bezahlbares, attraktives und lebenswertes Zuhause zu bieten, bildet die Voraussetzung für eine erfolgreiche Unternehmensentwicklung. Daher investiert Vonovia nachhaltig in Instandhaltung, Modernisierung und den seniorengerechten Umbau der Gebäude. Zudem wird das Unternehmen zunehmend neue Wohnungen durch Nachverdichtung und Aufstockung bauen. Seit 2013 ist das in Bochum ansässige Unternehmen börsennotiert, seit September 2015 im DAX 30 gelistet. Zudem wird die Vonovia SE in den internationalen Indizes STOXX Europe 600, MSCI Germany, GPR 250 sowie EPRA/NAREIT Europe geführt. Vonovia beschäftigt rund 8.300 Mitarbeiter.