

Editorial	3
Führung/ Kommunikation	4
Gebäude / Umfeld	10
Energie / Umwelt	19
Marketing	39
Sozialmanagement	41
Personalien	42
Personalien	43



Virtuelle Wohnungsrundgänge: So funktionieren sie bei der Aufbaugemeinschaft Espelkamp in der Praxis

Das Versprechen von WoWi360 lautet: Wohnungsunternehmen können virtuelle 360-Grad-Wohnungsbesichtigungen ganz einfach selbst erstellen und veröffentlichen. Das zieht passende Interessenten an und Mitarbeiter sparen sich viel Zeit durch weniger unnötige Ortstermine. Hält die Software dieses Versprechen... [Seite 24](#)

BG Esslingen: Kein Paketstress für Mitglieder - Zustellung unabhängig vom Paketdienstleister - Paketkasten meldet sich per App oder Mail

In den vergangenen Jahren hat sich die Baugenossenschaft Esslingen eG (BG Esslingen) wiederholt der Herausforderung gestellt, ihren Mitgliedern vielfältige Formen des Wohnens sowie einen außergewöhnlichen Service... [Seite 4](#)

Duschtassen contra Design: Wann hat das Auswirkungen auf die Leitungswasserversicherung – Herr Senk?

Inzwischen ist es gängige Praxis, Badezimmer nicht mehr mit konventionellen Duschtassen aus Emaille oder Kunststoff auszustatten, sondern stattdessen den Wasserablauf in den gefliesten Fußboden zu integrieren und so zugleich auch einen Absatz zur Dusche zu vermeiden. Dies macht die Bäder zum einen... [Seite 29](#)



AGB
Kontakt
Impressum
Richtlinien
Mediadaten
Ihr Account

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Das Family Office - professioneller Dienstleister für Familienunternehmen – auch im Immobilienbereich, Herr Hünnscheid? - „Georg-Potschka-Tatendrang!-Preis“ Jetzt bewerben. Macht mit!

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser

Digitalisierung beendet ein „weiter so!“ wie in Berlin

Architekten brauchen wir nicht mehr, sagte mir letztens ein Wohnungsunternehmer. Sie hören beim Briefing nicht zu und liefern Entwürfe, die nicht unseren Zielen entsprechen, etc... Harter Tobak! Da kam mir die Architekten-Umfrage zum Fertigteilbau von Bauinfoconsult gerade recht. Ich „hörte“ so die andere Seite. Dort bemängelten sie die Schwierigkeiten und Kosten bei späteren Änderungen (74%) und überhaupt...., aber sehen Sie ab Seite 10.



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOWIheute

Nachdem ich dies gelesen hatte, kann ich den Investor verstehen. Mir scheint, wie einst die Ärzteschaft, sehen sich die Architekten immer noch als „Götter des Entwurfs“ und alles andere hat sich dem unterzuordnen. Nochmal: Wir sprechen hier vom Mietwohnungsbau, bezahlbares Wohnen und trotzdem in Topqualität erstellt. Da hat sich die Welt weitergedreht. Die Fassade steht nicht mehr im Vordergrund. Das Innenleben ist wichtiger. Man plant von innen nach außen, statt umgekehrt. Neben den „Göttern des Entwurfs“ tauchen andere Akteure auf, werden wichtiger. Planer für Heizung / Lüftung, auch immer mehr die Innenarchitekten. Und nicht zu vergessen die „Transparenz des Digitalen“ – BIM. Das Instrument, das uns helfen wird, Fehler aller Gewerke zu vermeiden. Das Instrument, das die Akteure zur Zusammenarbeit zwingt. Das Instrument, das Prozesse deutlich macht und Kosten reduziert. Das Instrument, das das Gebäude vom Anfang der Idee des Bauherrn bis zum Abbruch begleitet...

Ja, ich kann aber auch die befragten Architekten aus der Umfrage verstehen. Kämpfen sie doch mit einem „weiter so!“ wie in Berlin gegen die Veränderung, manche auch um das Überleben. Aber ein „weiter so!“ wie in Berlin wird es nicht geben. Auch das Bauen hat und wird sich in den Prozessen verändern, dafür hat und

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 112 erscheint am 10. Januar 2018

wird die Digitalisierung schon sorgen. Aber schauen wir mal über den Tellerrand, nach Österreich. Wie ist es dort? Gisela Gary, Chefredakteurin von WohnenPlus aus Wien, schreibt. „Bauen muss schneller gehen. BIM, Building Information Modeling, verspricht mehr Effizienz, keine Schnittstellenprobleme mehr, eine deutliche Kostenreduktion und eine bessere Ressourcenplanung...“ Lesen Sie mehr ab Seite 13.

Aber zurück zur innovativen Wohnungswirtschaft. Die Aufbaugemeinschaft Espelkamp hat ihn ein Jahr getestet, den „Virtuellen Wohnungsrundgang“ als Vermietungsinstrument. Das Ergebnis: Mehrwert für Interessenten – bessere Vorauswahl fürs Unternehmen. Ab Seite 39

Die Freiburger Stadtbau hat die Aktion „Große Wohnung gegen kleine Wohnung“ gestartet. Wem seine Wohnung zu groß geworden ist und umziehen möchte, bekommt einen Zuschuss zu den anfallenden Umzugskosten. Ab Seite 41

Die BG Esslingen befreit ihre Mitglieder vom Paketstress: bis Ende 2018 haben alle 3000 Wohnungen einen Zugang zu einer Paketkastenanlage, wenn mein Paket da ist, wird's per App oder Mail gemeldet. Ganz einfach. Ab Seite 4

Dezember 2017. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten. Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

PS: Das Wowi-Heute Team wünscht Ihnen besinnliche Weihnachtstage und einen guten Rutsch ins Jahr 2018.

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



Editorial

2 Digitalisierung beendet ein „weiter so!“ wie in Berlin

Führung / Kommunikation

4 BG Esslingen: Kein Paketstress für Mitglieder - Zustellung unabhängig vom Paketdienstleister - Paketkasten meldet sich per App oder Mail

6 Innovative digitale Trends, IT-Lösungen, Datenschutz, Vernetzung und PropTechs – Das Aareon Forum für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Gebäude / Umfeld

10 Gretchenfrage Fertigteilbau: kann eine kürzere Bauzeit, bessere Qualität und Kostenersparnis die „negativen Aspekte“ ausgleichen?

12 Planen und Bauen neu denken
Von Gisela Gary

Führung / Kommunikation

15 „Weg vom veralteten Kupferkabel Vectoring, Glasfaser First!“ – Vorsicht vor teurer Fehlentwicklung - Digitalisierungsforum BFW 4.0

17 10 Jahre - mehr als wohnen - Baugenossenschaften die Innovations- und Lernplattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau

Energie / Umwelt

19 Energiewende mit Mieterstrom muss auch im Immobiliensteuerrecht stattfinden - Steuerberaterin Solveig Wicking

Führung / Kommunikation

21 GWG München erhält Signet „Bayern barrierefrei“

Gebäude / Umfeld

23 GWW erwirbt Areal „Auf den Eichen“ - Bau des neuen Wohnviertels mit rund 400 Wohnungen beginnt voraussichtlich ab 2020

25 Gute Wohnqualität trotz Sommerhitze – Das IÖR und sechs Partner suchen im Projekt „HeatResilientCity“ in Dresden und Erfurt antworten

Führung / Kommunikation

27 Steuerliche Fehler werden immer strenger verfolgt. Mit Tax Compliance auf Nummer sicher. Was ist zu beachten Dr. Thomas?

29 Duschtassen contra Design: Wann hat das Auswirkungen auf die Leitungswasserversicherung – Herr Senk?

31 Das Family Office – professioneller Dienstleister für Familienunternehmen – auch im Immobilienbereich, Herr Hünnscheid?

Gebäude / Umfeld

33 Wohnen in Gemeinschaft „Die Rendite ist die Nachbarschaft“ Tagung über kommunale Förderung von Gemeinschaftswohnprojekten

Führung / Kommunikation

37 60 Jahre Aareon - vom Rechenzentrum zum führenden Beratungs- und Systemhaus der europäischen Immobilienbranche – eine Erfolgsgeschichte

Marketing

39 Virtuelle Wohnungsrundgänge: So funktionieren sie bei der Aufbaugemeinschaft Espelkamp in der Praxis

Sozialmanagement

41 Freiburger Stadtbau startet Pilotprojekt zur Aktion „Große Wohnung gegen kleine Wohnung“

Personalien

42 Werner Wilkens, DANKE für drei Jahrzehnte DESWOS – willkommen Winfried Clever

Deswos

43 „Georg-Potschka-Tatendräng!-Preis“ Jetzt bewerben. Macht mit!

Führung / Kommunikation

BG Esslingen: Kein Paketstress für Mitglieder – Zustellung unabhängig vom Paketdienstleister – Paketkasten meldet sich per App oder Mail

In den vergangenen Jahren hat sich die Baugenossenschaft Esslingen eG (BG Esslingen) wiederholt der Herausforderung gestellt, ihren Mitgliedern vielfältige Formen des Wohnens sowie einen außergewöhnlichen Service zu ermöglichen. Aus diesem Grund wurde Mitte November 2017 im Klarisenshof in der Richard- Hirschmann-Straße in Esslingen eine Paketkastenanlage der Firma Renz für 144 Wohneinheiten installiert und in Betrieb genommen. Bis Ende 2018 sollen auch die restlichen der insgesamt 3.000 Wohnungen der BG Esslingen einen Zugang zu einer Paketkastenanlage haben. Die Paketkastenanlage ermöglicht sowohl Zustellung als auch Rücksendung.



Seit Mitte November ermöglicht die Paketkastenanlage von Renz sowohl Zustellung als auch Rücksendung unabhängig vom Paketdienstleister. Für die Bewohner der Richard-Hirschmann-Straße in Esslingen bedeutet dies mehr an Komfort. Bis Ende 2018 sollen insgesamt 3.000 Wohnungen der BG Esslingen mit der innovativen Anlage nachgerüstet werden.
Foto: Renz

Die Idee entstand nach einem Gespräch mit Siegfried Lorenz, Vorstand der GWF in Stuttgart, der im November 2015 in einem Pilotprojekt im Scharnhäuser Park die ersten Anlagen in der Praxis testete. Die Bilanz nach zwei Jahren: volle Zufriedenheit und deutlicher Mehrwert auf Seiten der Bewohner. Nun will auch die BG Esslingen ihren Bewohnern ermöglichen, von diesen Vorteilen zu profitieren.

„Als innovative Genossenschaft sind wir kontinuierlich auf der Suche nach Mehrleistungen für unsere Mitglieder, die unser Serviceangebot sinnvoll erweitern.“

Bei der Paketkastenanlage sehen wir diesen Mehrwert ganz deutlich in der Entlastung unserer Mitglieder, die sich von nun an den Weg zur Post sparen können. Deshalb haben wir uns auch dafür entschieden, die Nachrüstungsmaßnahmen gleich an unserem gesamten Bestand vorzunehmen“, sagt Oliver Kulpanek, Vorstand der BG Esslingen.

Das Interesse am Konzept der für alle Paketdienstleister kompatiblen Lösung stieß von Anfang an auf hohes Interesse. Mit der Erweiterung des Dienstleistungsangebots für ihre Mitglieder möchte sich die Baugenossenschaft positiv von anderen Wohnungsanbietern abheben. „Wer auch in Zukunft wettbewerbsfähig bleiben möchte, muss den Fortschritt zulassen. Durch die starke Zunahme des Onlinehandels ist es nur noch eine Frage der Zeit, bis mehr Pakete als Briefe zugestellt werden. Diesem Wandel möchten wir vorbereitet entgegenreten“, ergänzt Christian Brokate, ebenfalls Vorstand der Baugenossenschaft.

Von den Vorteilen der innovativen Lösung profitieren seit Mitte November die Bewohner des Klarisenhofs in Esslingen. Die insgesamt 144 Wohneinheiten sind mit einer gemeinsamen Paketkastenanlage ausgestattet worden, die dank neuester Technik komfortablen und sicheren Paketempfang sowie zuverlässige -rücksendung gewährleistet. Seither können sie sich einfach an der Anlage authentifizieren und schon öffnet sich das richtige Fach, in der Pakete und Sendungen hinterlegt sind bzw. retourniert werden können. Sobald sich der Kasten füllt oder ein Paket abgeholt wurde, wird der Bewohner per E-Mail, SMS oder Push-Nachricht per App benachrichtigt – ein Mehr an Komfort, das sich im Alltag sehr schnell bemerkbar machen wird und von dem bis Ende 2018 auch die Bewohner der restlichen der 3.000 Wohneinheiten der BG Esslingen profitieren sollen.

Janina Briemann
Cindy Quaas

<https://www.bg-es.de/>



WeWash

Nie wieder Münzen zählen!

WeWash digitalisiert Ihre Gemeinschaftswaschmaschinen und -trockner.

Wie das geht?

Erfahren Sie mehr unter www.we-wash.com
oder rufen Sie uns an: 089 / 740 55 44 50

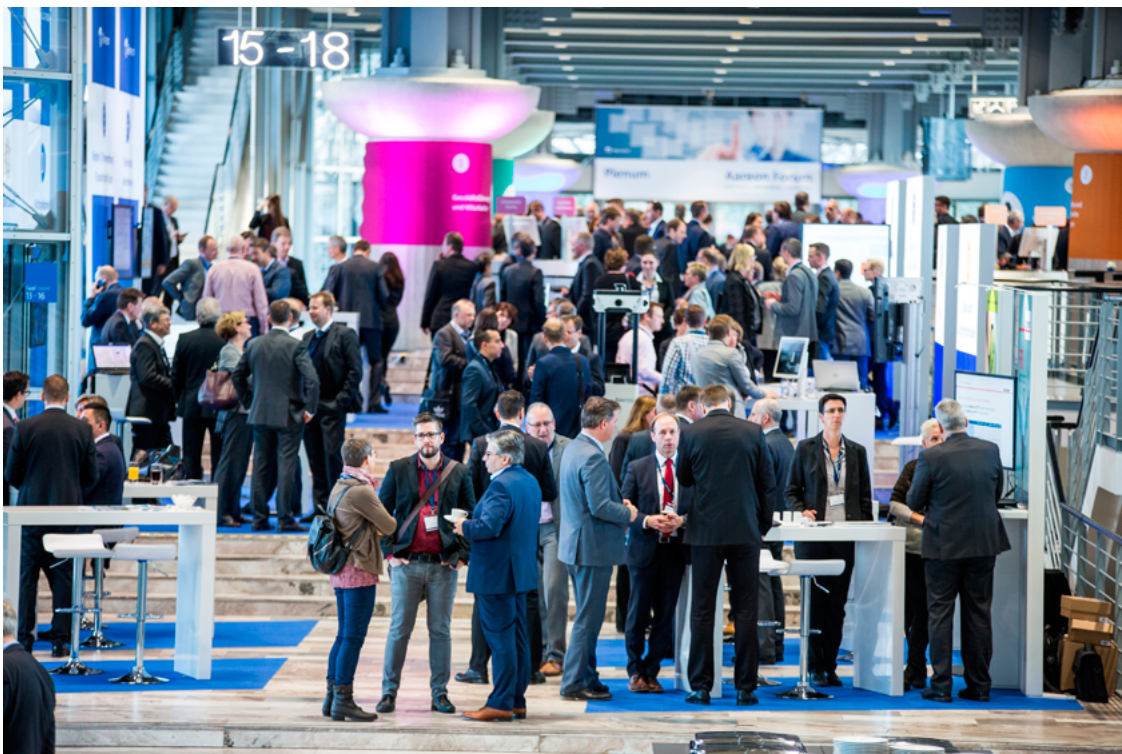
WeWash GmbH · Sendlinger-Tor-Platz 10 · 80336 München



Führung / Kommunikation

Innovative digitale Trends, IT-Lösungen, Datenschutz, Vernetzung und PropTechs – Das Aareon Forum für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Aareon, Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft, gab auf dem Aareon Forum Impulse zu aktuellen Themen und stellte neue Entwicklungen aus der Aareon Smart World vor. Perspektiven, die sich aus digitalen Trends wie „Künstliche Intelligenz (KI)“ ergeben, wurden für die Branche beleuchtet. Eine Vision ist beispielsweise, dass Wohnungsunternehmen zukünftig Kundenservice und Prozesse durch den Einsatz eines mitdenkenden digitalen Assistenten (zum Beispiel Alexa mit Sprachschnittstelle zu Amazon Echo) in Verbindung mit einem Chatbot komfortabler gestalten. So könnte zum Beispiel ein Mieter einen Schadensfall über den Sprachassistenten melden. Der virtuelle Sprachassistent erfragt dazu alle erforderlichen Informationen und stößt den Prozess im ERP-System an.



Raum zum Testen, Zeit zum Netzwerken – Foto: Aareon

Datenschutz im digitalen Zeitalter

Zahlreiche unerlaubte Zugriffe auf Datenbestände verschiedener Art rücken das Thema sowohl für Privatpersonen als auch für Unternehmen stark in den Fokus – und damit auch den verantwortungsvollen Umgang mit Daten und die Absicherung der IT-Systeme. Die neue Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union regelt Datenschutz, Datensicherheit und IT-Sicherheit grundlegend neu und verpflichtet Unternehmen bis zum 25. Mai 2018 die rechtlichen Vorgaben technisch sowie in ihren Prozessen umzusetzen.

Sicherheitsexperte Tobias Schrödel mahnte in seiner Keynote den oft noch zu sorglosen Umgang mit persönlichen Daten an, die im digitalen Zeitalter viel Geld wert sind – seitens der Personen, deren Daten verarbeitet werden, und seitens der Unternehmen, die sie verarbeiten. Der ehemalige Consultant und „IT-Comedian“ erläutert, dass im Geschäft mit den Daten nicht die einzelne Information zählt, sondern die Datenmenge, die Verknüpfung und die daraus resultierende Vergleichbarkeit. Lesen Sie auch: **Datensicherheit tut not**

<http://wohnungswirtschaft-heute.de/datensicherheit-tut-not-drei-fragen-an-live-hacker-tobias-schroedel-zu-datenschutz-und-datensicherheit/>

Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, betonte die große Bedeutung von Datenschutz und -sicherheit in der Immobilienwirtschaft: „Die Digitalisierung zielt klar darauf ab, das wertvolle Datenpotenzial auch rund um Wohnungen, Mieter und Eigentümer zu nutzen. Das zeigen Aktivitäten von Google, Amazon, Apple und weiteren Global Playern in diese Richtung. Umso wichtiger ist es, dass die Wohnungswirtschaft die Datenhoheit in ihrer Branche behält und mit großem Verantwortungsgefühl selbst das umfangreiche digitale Wertschöpfungspotenzial nutzt. Es gilt jetzt, gemeinsam aktiv zu werden und mit sicheren IT-Lösungen, Prozessen und innovativen Geschäftsmodellen sich neu bietende Umsatzchancen wahrzunehmen, bevor Unternehmen aus anderen Branchen dies unkontrolliert tun. Denkbare Services sind beispielsweise Kooperationen von Wohnungsunternehmen mit Dienstleistern rund um das Thema ‚Wohnung und Wohnen‘.“

Aareon unterstützt die Wohnungswirtschaft mit ihrem IT-Lösungsangebot aus der exklusiven Aareon Cloud im zertifizierten deutschen Rechenzentrum hinsichtlich Datenschutz- und -sicherheit von technischer Seite. Außerdem bescheinigt ein Zertifikat der TÜV Rheinland i-sec GmbH, dass Aareon in der Auftragsbearbeitung technische und organisatorische Maßnahmen zum Schutz der personenbezogenen und -beziehenden Daten wirksam umgesetzt hat. Die gesetzlichen Anforderungen aus der DSGVO werden in die IT-Systeme integriert.

Wertschöpfung mit der Aareon Smart World

Die Vernetzung ist ein weiterer wichtiger Erfolgsfaktor. Mit der Aareon Smart World bietet Aareon ein digitales Ökosystem, das durchgängig Kunden, Mitarbeiter und Geschäftspartner von Wohnungsunternehmen sowie technisches Equipment in Gebäuden ganzheitlich integriert. Auf dem Aareon Forum erfahren IT-Entscheider und -Anwender praxisnah, wie sie aus diesem Lösungsportfolio ein eigenes digitales Ökosystem zusammenstellen können, das die gesamte Prozesslandschaft des Unternehmens wirkungsvoll unterstützt.

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

Neu: Aareon CRM-App

Die neu auf dem Markt eingeführte Aareon CRM-App hilft Wohnungsunternehmen, den Kundendialog komfortabler zu gestalten, und sorgt für Kosteneffizienz sowie Prozessoptimierung. Mit der App haben Mieter alle Informationen über ihre Wohnung und das Quartier jederzeit von überall im Zugriff. Außerdem können sie zeit- und ortsunabhängig mit dem Wohnungsunternehmen in Kontakt treten.

Aareon entwickelt derzeit eine weitere App für das Service-Portal Mareon. Über diese können Wohnungsunternehmen in Zukunft eine routinemäßige Sanierung einfach direkt vor Ort beauftragen.

Highlights ERP-Lösungen

Elementarer Bestandteil der Aareon Smart World sind weiterhin die zukunftssicheren ERP-Systeme Wodis Sigma sowie SAP®-Lösungen und Blue Eagle. Das Wodis Sigma Release 9 enthält neue Module, wie zum Beispiel „Wodis Sigma Kommunikationshistorie“ und Weiterentwicklungen, die das Arbeiten für den Nutzer noch einfacher gestalten. Des Weiteren wird das Aktivitätenmanagement durch das Vorgangsmanagement ergänzt. Auch Wodis Sigma Technisches Bestandsdatenmanagement und Mobile Services greifen komfortabel ineinander. In SAP®-Lösungen und Blue Eagle vereinfachen die mobilen Lösungen von Aareon die Arbeit vor Ort und eröffnen ein neues Facility Management.

Seit Übernahme der immobilienwirtschaftlichen IT-Sparte der mse-Gruppe rückwirkend zum 1. Oktober 2017 umfasst das ERP-Portfolio von Aareon nun auch die Branchenlösung RELion auf Basis von Microsoft Dynamics® NAV.

Aareon Wechselmanagement

Aareon bietet mit ihrer Tochtergesellschaft phi-Consulting Lösungen, die die Prozesse für Wohnungswirtschaft und Energieversorger optimieren. Damit stellt sie ein umfassendes Leistungsportfolio für die Energieversorgungsbranche zur Verfügung. Auf dem Aareon Forum wird eine neue effiziente Lösung rund um den Mieterwechsel präsentiert. Diese automatisiert Prozesse und reduziert manuelle Tätigkeiten auf ein Minimum.

Kooperationen mit PropTechs schaffen Mehrwert

Das Angebot der Aareon Smart World erweitert Aareon zudem durch Kooperationen mit PropTech-Unternehmen wie beispielsweise KIWI (Anbieter des intelligenten schlüssellosen Türzugangssystems KIWI), Intent Technologies (Anbieter einer Datenmanagement-Plattform für die Immobilienbranche) und Immomio (Anbieter einer innovativen Vermietungssoftware). Mit KIWI hat Aareon zur Integration des schlüssellosen Zugangssystems KIWI bereits eine Schnittstelle zu ihrem Service-Portal Mareon technisch umgesetzt. Darüber hinaus ist Aareon als einer der strategischen Partner an dem PropTech Accelerator blackprint PropTech Booster beteiligt und profitiert dabei von neuen Impulsen für kundenorientierte Lösungen.

Spar- und Bauverein eG / Dortmund neu beim Aareon-Forum

Die Spar- und Bauverein eG in Dortmund ist mit nahezu 12.000 Wohneinheiten einer der größten regionalen Anbieter von Wohnraum. Die starke und traditionsreiche Genossenschaft zählt zu den überregional bedeutsamen Unternehmen der Region West und setzt zukünftig auf das Angebot des Beratungs- und Systemhauses Aareon: Sie wird das bisherige Wettbewerbersystem durch die innovative ERP-Lösung Wodis Sigma im Inhouse-Betrieb ablösen – ergänzt um die digitalen Produkte Aareon Archiv kompakt, Mareon, Aareon CRM sowie die kompletten Mobilien Services.



Aareon begrüßt als neuen Kunden den Spar- und Bauverein eG Dortmund auf dem Aareon Forum in Hannover · v. l.: Florian Ebrecht, Spar- und Bauverein eG, Dr. André Rasquin, Aareon, Franz-Bernd Große-Wilde, Spar- und Bauverein eG, Dirk Rasquin, Aareon.

„Entscheidend für den Wechsel war die durchgängige Prozessunterstützung der digitalen Lösungen im Zusammenspiel mit Wodis Sigma“, sagt Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Spar- und Bauvereins und Verbandsratsvorsitzender des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW). Die Genossenschaft profitiert von den Vorteilen des digitalen Ökosystems Aareon Smart World. Dieses integriert die digitalen Lösungen in Wodis Sigma und vernetzt dadurch Mitarbeiter, Mieter sowie externe Partner, etwa Dienstleister und Lieferanten. Das ermöglicht den Anwendern einen vollständigen Überblick über alle Daten und Prozesse und spart somit Zeit und Geld. Zudem stehen alle relevanten Daten jederzeit auch mobil zur Verfügung.

Dr. André Rasquin, Vorstand von Aareon, betont: „Wir freuen uns, dass wir mit der Spar- und Bauverein eG einen weiteren wichtigen Kunden für Wodis Sigma gewinnen konnten. Unser Team wird die Migration auf unser ERP-System in den kommenden Monaten engagiert realisieren.“ Auch Franz-Bernd Große-Wilde freut sich auf die Zusammenarbeit. Er sieht die Migration auf Wodis Sigma als zukunftsweisende strategische Entscheidung: „Aareon hat uns einfach überzeugt – in punkto technologische Kompetenz, Zukunftsausrichtung, Teamwork und Datenschutz.“

Karin Veyhle

Gebäude / Umfeld

Gretchenfrage Fertigteilbau: kann eine kürzere Bauzeit, bessere Qualität und Kostensparnis die „negativen Aspekte“ ausgleichen?

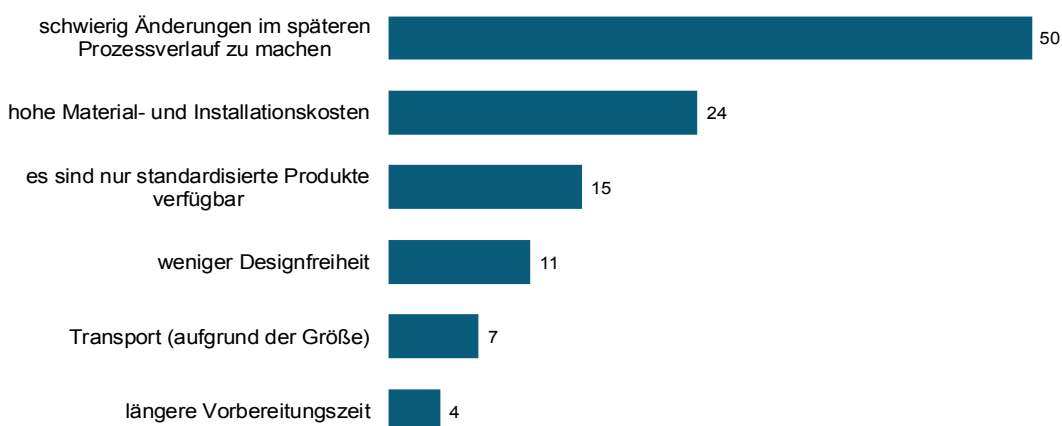
Auch wenn der Gebrauch von Fertigbauteilen europaweit immer mehr Anhänger findet, hat diese Bauweise hierzulande immer noch mit einigen Imageproblemen zu kämpfen. Problembehaftete Änderungen nach der Installation, erhöhte Materialkosten oder die beschränkte Designfreiheit sind nur einige negativen Aspekte, die den deutschen Architekten in den Sinn kommen. Dabei kann das Bauen mit vorgefertigten Bauteilen durchaus auch seine Vorteile haben – wie z.B. kürzere Bauzeiten. Um das Für und Wider beim Fertigteilbau einmal deutlich herauszuarbeiten, hat BauInfoConsult 200 Architekten um ihre Fachmeinung zu dieser Bauweise gebeten.

Auch wenn sich der Einsatz von Fertigteilen in einigen europäischen Ländern wie Spanien oder den Niederlanden im alltäglichen Baubetrieb großer Beliebtheit erfreut, sind die deutschen Architekten eher skeptisch, was die Verwendung betrifft. Ergebnisse aus der alljährlich erscheinenden Branchenstudie der Düsseldorfer Baumarktforscher zeigen, dass den Planern gleich mehrere Aspekte sauer aufstoßen.

Für die Hälfte der Architekten liegt das größte Defizit beim Fertigteilbau darin, dass es schwierig werden könnte etwaige baulichen Änderungen im späteren Prozessverlauf umzusetzen. Die Befürchtung ist verständlich, da z.B. Versorgungsleitungen bei vorgefertigten Wandelementen meistens schon vorab festgelegt sind: Wenn – um in diesem Beispiel zu bleiben – etwas nach dem Wandeinbau geändert werden muss – z.B. zusätzliche Strom-, Gas- oder Wasserleitungen nachinstalliert werden sollen – dann wird dies nicht ohne zusätzlichen Mehraufwand zu realisieren sein.

Ein Viertel der Planer sieht auch die potenziell höheren Material- und Installationskosten als Manko bei Fertigteilbaulösungen. 15 Prozent der Planer bemängeln an dieser speziellen Bauweise, dass nur standardisierte Produkte verfügbar sind. Dieser Umstand schränkt natürlich den Gestaltungsspielraum der Architekten deutlich ein, insbesondere wenn es um Bereiche geht, in denen die ästhetische Komponente wichtig ist – etwa im klassischen Wohnungsbau. In eine ähnliche Richtung geht auch die Meinung jedes zehnten Planers, dass die fehlende Designfreiheit einen deutlichen Schwachpunkt von Fertigbauteilen darstellt.

Architekten: Was sind die größten Nachteile des Fertigteilbaus? (Mehrfachnennungen in %, n=200)



Quellen: Arch-Vision, BauInfoConsult Jahresanalyse 2017/2018

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

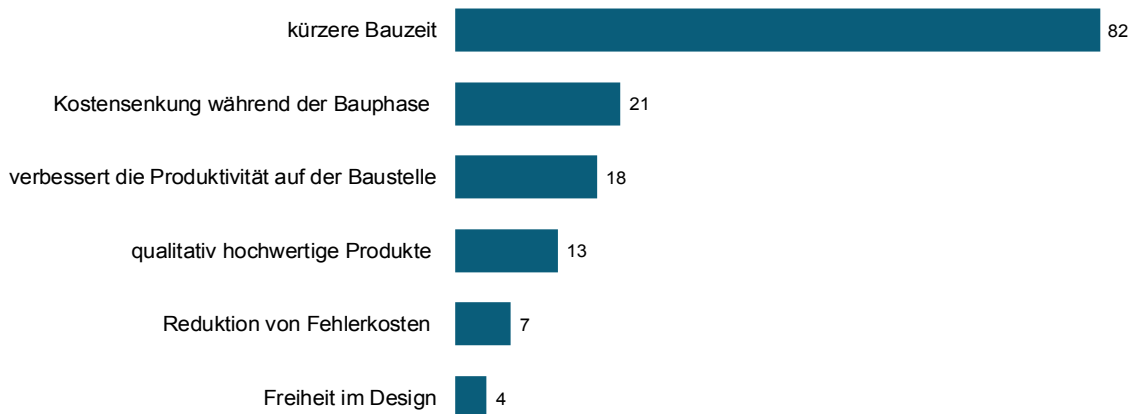
Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

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

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de

Architekten: Was sind die größten Vorteile des Fertigteilbaus? (Mehrfachnennungen in %, n=200)



Quellen: Arch-Vision, BauInfoConsult Jahresanalyse 2017/2018

Natürlich hat auch das Bauen mit industriell vorgefertigten Gebäudeteilen seine Vorteile. Dabei sind sich die Architekten einig, dass diese Bauweise besonders mit ihrer Geschwindigkeit punkten kann: 82 Prozent der Planer sehen die kürzere Bauzeit als nicht zu verachtenden Pluspunkt an. Jeder fünfte Architekt ist darüber hinaus der Ansicht, dass sich durch den Einsatz von Fertigbauteilen eine Kostensenkung während der Bauphase realisieren lässt – wobei dieser Aspekt auch eng mit der schnelleren Bauzeit zusammenhängt. Fast genauso viele Planer (18 Prozent) bescheinigen dieser speziellen Bauweise eine verbesserte Produktivität auf der Baustelle.

Somit wird also deutlich, dass es bei dem Für und Wider darauf hinausläuft, dass eine kürzere Bauzeit den Möglichkeiten im Wege steht die baulichen Änderungen im späteren Prozessverlauf einfach umsetzen zu können. Zudem zeigt die offizielle Statistik zum Fertigteilbau, dass die deutschen Architekten im Baualltag generell häufig einen Bogen um den ausufernden Gebrauch von Fertigbauteilen machen – zumindest im Wohnungsbau.

Christian Packwitz
Alexander Faust

www.bauinfoconsult.de

Gebäude / Umfeld

Planen und Bauen neu denken Von Gisela Gary

Bauen muss schneller gehen. BIM, Building Information Modeling, verspricht mehr Effizienz, keine Schnittstellenprobleme mehr, eine deutliche Kostenreduktion und eine bessere Ressourcenplanung. Die heimischen Planer und Bauschaffenden sind interessiert – aber vorsichtig.



Flexibel und kostengünstig noch ohne BIM: Der Wohnbau „Mühlgrund II – Offen für mehr“, geplant von Nerma Linsberger, steht für kostengünstigen Wohnraum, der sich durch die Anpassung der wechselnden Bedürfnisse der Bewohner, der Gemeinschafts- und Freiräume sowie die Barrierefreiheit am gesamten Areal auszeichnet. Foto: ÖSW/Renée Del Missier

IM ist ein Prinzip, eine Arbeitsmethodik – eine Denkweise. Durch dieses neue Arbeitsmittel ist ein umfassendes interdisziplinäres Arbeiten möglich. Im Gegensatz zur herkömmlichen CAD-Planungsmethodik ermöglicht die Building-Information-Modeling-Arbeitsweise, ein Datenbank-basiertes, interdisziplinäres Arbeiten, bei dem alle Gebäudeinformationen in einem parametrischen 3D-Modell miteinander verknüpft werden und jederzeit von diesem abgerufen werden können.

Wesentlich für die erfolgreiche Implementierung von BIM im interdisziplinären Kontext, ist ein umfassendes Datenmanagement: BIM basiert auf einem intelligenten digitalen Gebäudemodell, das allen Projektbeteiligten – vom Architekten, dem Bauherrn über den Haustechniker bis hin zum Facility Manager und letztlich bis zum Immobilienmakler – ermöglicht, gemeinsam an diesem integralen Modell zu arbeiten. Änderungen können unmittelbar in der Projektdatei durchgeführt werden, analysiert, Neuberechnet und sofort ist der neue Flächenbedarf ablesbar.

Lesen Sie mehr per **KLICK**



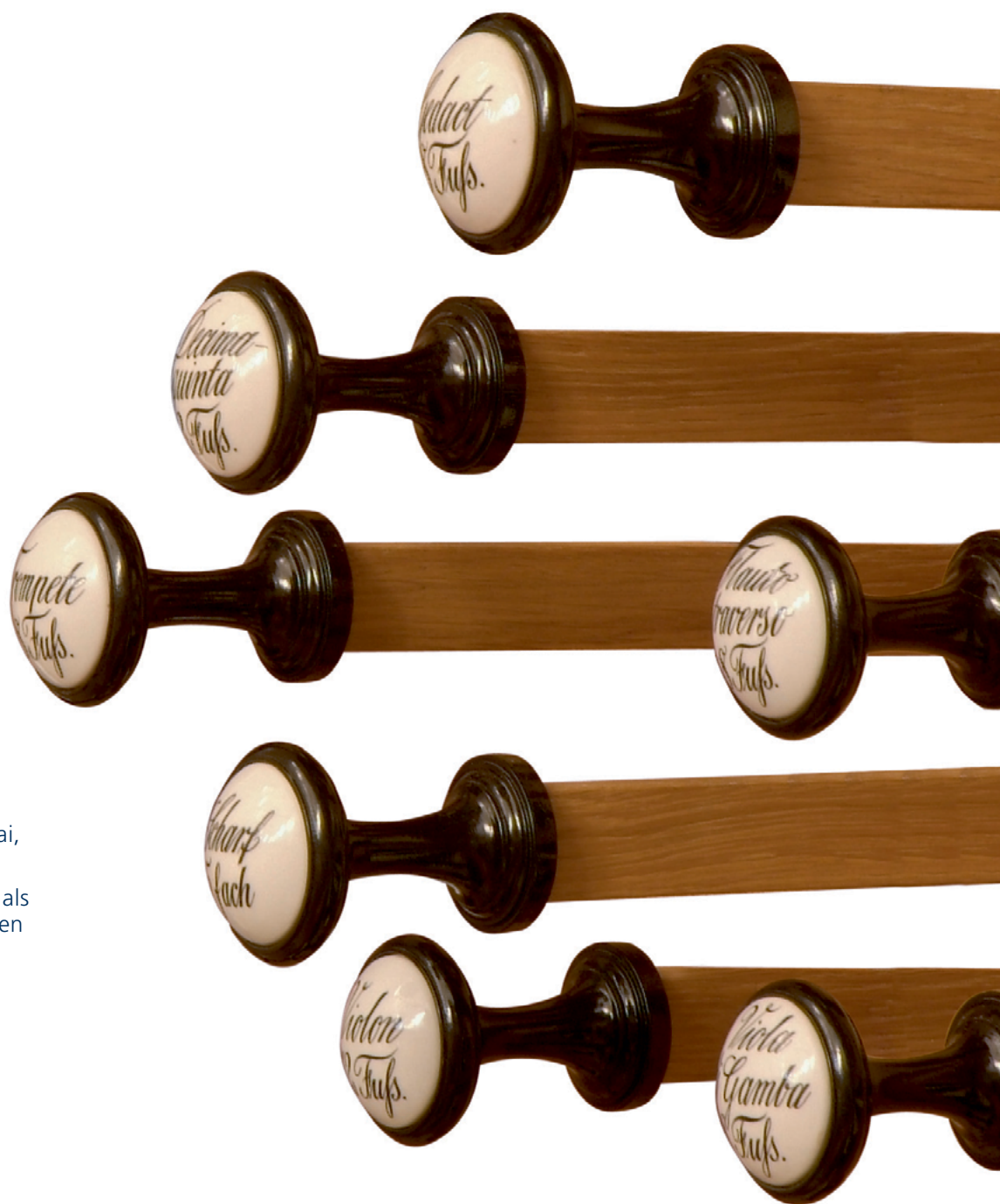
Sozialwohnbau mit System

STANDFEST
Jetzt müssen Wäldchen gestellt werden
KEIN WOHNEN PLUS
Leben im Zwerchhaus
WOHNSTIMPSUM
Neue Mobilität - auch in den Köpfen!

Billiger, schneller, offenerer Baum
Im Wohnen viel Neues
Planen und Bauen neu denken
Licht, Schatten und Hoffnungschimmer

Lesen Sie mehr per **KLICK**

KULTURGUT



Orgelregister
Kirche St. Nikolai,
Stralsund

Eines von mehr als
3600 geförderten
Denkmalen.



DEUTSCHE STIFTUNG
DENKMALSCHUTZ

25
JAHRE

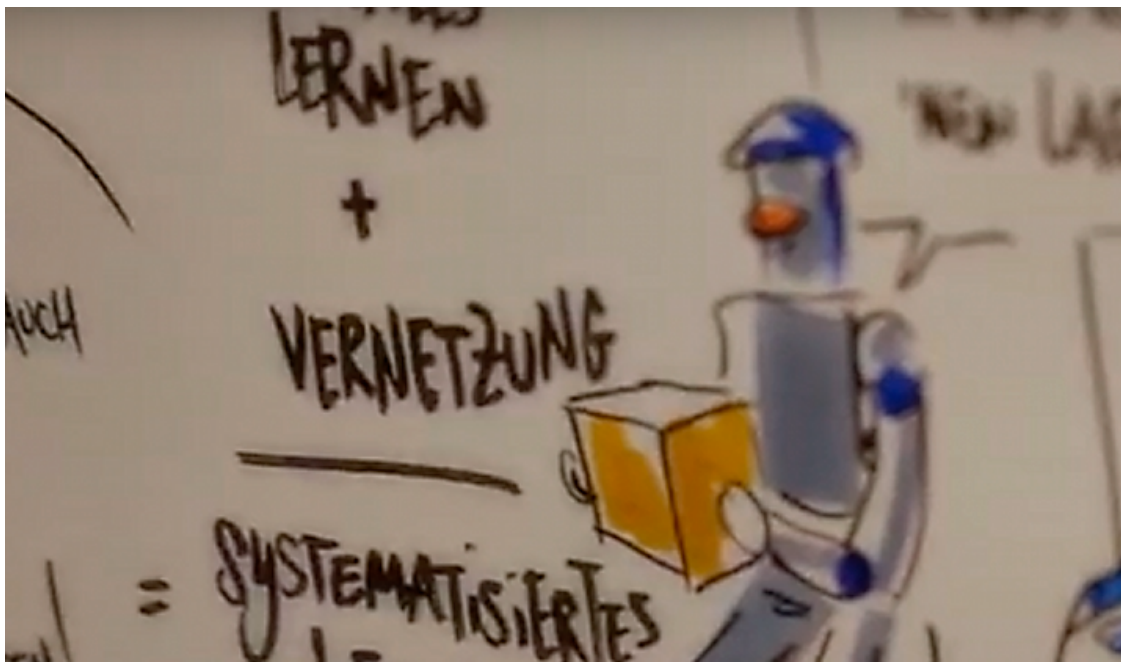
Wir bauen auf Kultur.

Spendenkonto 305 555 500 · BLZ 380 400 07 · www.denkmalschutz.de

Führung / Kommunikation

„Weg vom veralteten Kupferkabel Vectoring, Glasfaser First!“ – Vorsicht vor teurer Fehlentwicklung – Digitalisierungsforum BFW 4.0

Wie wird die Digitalisierung die mittelständische Immobilienwirtschaft von morgen verändern? Was ist im Unternehmen und im Gebäude heute schon digital möglich? Und wo lassen sich neue Dienstleistungen und Geschäftsfelder etablieren? Diese und weitere Themen diskutierten Experten aus der Immobilienwirtschaft auf dem Digitalisierungsforum BFW 4.0 in Düsseldorf. Die Veranstaltung wurde vom BFW Landesverband NRW und vom BFW Bundesverband organisiert, dessen mittelständische Mitgliedsunternehmen für rund 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbebaus in Deutschland verantwortlich sind.



Grafik : BFW

„Die Digitalisierung ist für Unternehmen eine enorme Herausforderung, aber auch eine Chance, zusätzlich neue Geschäftsmodelle zu entwickeln“, betonte Martin Dornieden, Vorsitzender des BFW Landesverbandes Nordrhein-Westfalen, in seiner Begrüßungsrede. Hier sei jedes Unternehmen gefragt, die Potenziale der Digitalisierung für das eigene Unternehmen zu prüfen. „Es ist aber auch eine gemeinsame Anstrengung von Wirtschaft, Verwaltung und Politik erforderlich, damit die Umstellung von analog auf digital bei allen Beteiligten gelingt. Die NRW-Landesregierung unterstützt diesen Prozess bereits durch vielfältige Maßnahmen.“ „Die digitale Revolution ist auch in der Immobilienwirtschaft in vollem Gange, insbesondere beim Thema Smart Home“, sagte Rainer Matheisen, Sprecher für Innovation und Gründer der FDP im nordrhein-westfälischen Landtag, in seinem Grußwort. „Für die dafür notwendigen Gigabit-Netze brauchen wir erheblich größere Anstrengungen als in der Vergangenheit. Deshalb ist für uns absolut klar: - weg vom veralteten Kupferkabel Vectoring, stattdessen Glasfaser First!“

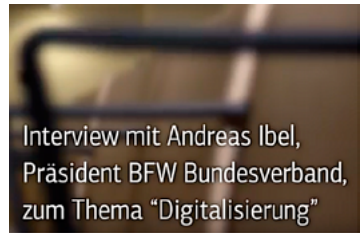
Der Geschäftsführer von Interboden Dr. Thomas Götzen, betonte in seiner Präsentation: „Auf dem Weg in die Zukunft ist es für uns als Bauträger wichtig, die grundlegenden Bedürfnisse der Bewohner zu berücksichtigen - etwa schnelles Internet und guten Handy-Empfang in den Wohnungen.“ So gelte es bei der Digitalisierung, nicht möglichst abgehobene, sondern vielmehr Nutzen stiftende Maßnahmen umzusetzen.

Um nicht am Bedarf der späteren Nutzer und Käufer vorbei zu entwickeln oder zu bauen, ist eine enge Orientierung an den Nutzergruppen notwendig. Das verdeutlichte Michael Mendola von der BOSCH Gruppe in seiner Präsentation: So können durch nutzerzentrierte Bedarfsermittlungen Verluste aufgrund teurer Fehlentwicklungen vermieden und der Wert von Investitionen gesteigert werden.

Auch Nadin Bozorgzadeh von Drees & Sommer betonte in ihrem Vortrag zur Digitalisierung von Wohnbauprojekten, dass allein das Verbauen intelligenter Technik in Gebäuden noch kein intelligentes Gebäude schaffe. Sinn und Zweck sei es vielmehr, Ressourcen zu schonen, Abläufe und Prozesse zu verbessern und damit Kosten zu sparen: „Wir bauen Gehirne in die Gebäude ein“, so ihr Fazit.

Marco Hofmann von SAP SE skizzierte in seiner Präsentation Möglichkeiten einer intelligenten Vernetzung von Mensch, Gebäuden und Geschäftsprozessen. Dabei betonte Hofmann, dass es bei der digitalen Transformation nicht nur um Technologie, sondern um eine neue Denkweise geht. Sein Rat an Unternehmen: „Der erste Schritt in die Digitalisierung ist der schwerste. Ich empfehle, klein anzufangen, aber unbedingt anzufangen und nicht zu warten!“

Dieser Einschätzung schloss sich Andreas Ibel, Präsident des BFW Bundesverbandes, im Anschluss an die Veranstaltung an: „Die Digitalisierung wird zwar häufig mit einer Revolution verglichen, ist aber vielmehr ein komplexer Prozess aus vielen kleinen Schritten. Diese müssen die Unternehmen der Immobilienwirtschaft erkennen und in die eigenen Strukturen integrieren. Nur so entsteht am Ende ein Mehrwert im Gebäude für die Nutzer und Betreiber.“



Interview mit Andreas Ibel, Präsident BFW Bundesverband, zum Thema "Digitalisierung"

Sehen Sie BFW-Präsident Andreas Ibel im Interview über die Herausforderungen der Digitalisierung für die Immobilienbranche HIER PER KLICK
<https://youtu.be/1b2CwCICltg?t=11>

Marion Hoppen

Der beste Zeitpunkt für Ihren Website-Relaunch? Jetzt.



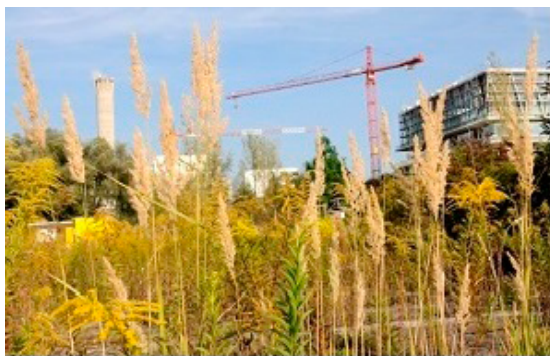
stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Führung / Kommunikation

10 Jahre – mehr als wohnen – Baugenossenschaften die Innovations- und Lernplattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau

Wir feiern Geburtstag! Am 5. Dezember 2007 gründeten 35 Zürcher Baugenossenschaften die Innovations- und Lernplattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau, mehr als wohnen. Während einer Dekade haben wir gemeinsam ein neues Stück Stadt entwickelt, gebaut und schliesslich zum Leben erweckt. Zählt man die Beteiligten der vergangenen zehn Jahre, erweist sich, dass hunderte Menschen an diesen neuen Ort gebunden sind. Wie die Zeit vergeht, sehen wir an der gebauten Realität, daran, wie jung die Beteiligten auf den Archivbildern aussehen und an den wachsenden Kindern. Auch sie sind seit dem Einzug ins Hunziker Areal drei Jahre älter geworden.



2008



2009

Uwe Springer; Foto wbv
Neukölln

In diesen zehn Jahren gab es grosse Hoffnungen. Es gab grosse Zweifel. Vor allem aber gab es den ungebrochenen Glauben an etwas Neues, Innovatives, an das «mehr». Hinter dem Engagement für ein neues Kapitel Zürcher Genossenschaftsgeschichte standen bald über 50 Genossenschaften, Unternehmen und – ebenfalls von Beginn weg involviert – die Stadt Zürich. So etablierte sich mehr als wohnen als Leuchtturmprojekt der 2000-Watt-Gesellschaft, als Trägerin zukunftsweisender Wohnkonzepte, hochstehender Architektur und als Garant von erschwinglichem, gesundem Wohnraum.

Zu unserem Jubiläum schauen wir in unsere Vergangenheit, in unsere Gegenwart und in die Zukunft. Das Jubiläumsprogramm startet am Dienstag, 5. Dezember, mit einem spielerischen Bezug zur Vergangenheit mit dem Theater Saft und der Geschichte vom kleinen Mann. Im Anschluss daran publizieren wir die gesammelten Erkenntnisse aus 10 Jahren Dialog, Planung, Entwicklung, Forschung und Wohnen in der Broschüre «eine Vision wird real – 10 Jahre gesammelte Erfahrungen».

Am Samstag, 9. Dezember, stehen Einblicke in den gewohnten Alltag auf dem Programm. Es gibt thematische Führungen durch das 2000-Watt-Areal und an einem Aktionstag im Aussenraum entwickeln wir Zukunftsvisionen. Die Details zum Rahmenprogramm unserer Jubiläumsfeierlichkeiten entnehmen Sie dem Flyer.

Baugenossenschaft
mehr als wohnen
Hagenholzstrasse 104b
8050 Zürich
044 325 40 40
www.mehralswohnen.ch



2009



2015



Das Jahr 2017 neigt sich seinem Ende zu. In diesem Jahr haben wir einige Neuerungen und auch längerfristige Projekte angepackt – nicht selten angeregt durch Initiativen von Bewohnenden. Sei es die Initiative für mehr Biodiversität, für einen Spielplatz oder runde Tische zur Verkehrssituation: die Einflussnahme von Bewohnenden spielt in unserer Genossenschaft eine zunehmende Rolle im Alltag.

2017 legten wir einen speziellen Fokus auf unsere Forschungs- und Innovationstätigkeiten. Als Pilotprojekt liessen wir uns zum 2000-Watt-Areal im Betrieb zertifizieren. Dieses neue Label wurde erstmals an fünf Areale vergeben, die sich ganzheitlich und systematisch für einen energieeffizienten und auch sozial nachhaltigen Betrieb engagieren. Unsere erbrachte Leistung gewinnt national und international Anerkennung. 2017 durften wir den Schweizer Ethikpreis entgegennehmen. Ganz besonders ehrt uns, dass wir mit dem World Habitat Award der Stiftung Building and Social Housing und UN Habitat dafür ausgezeichnet wurden, beispielhafte Antworten auf globale Wohnungsfragen zu geben.

Wohngenossenschaften in Zürich. Gartenstädte und neue Nachbarschaften
Dieses Buch gibt erstmals einen umfassenden Überblick über genossenschaftliches Bauen und Wohnen in Zürich. Illustriert mit zahlreichen Abbildungen und Plänen, stellt es rund 50 Projekte im Detail vor. Darüber hinaus erläutern beteiligte Architekt/innen ihre jeweilige Intention im Gespräch.

Dominique Boudet (Hg.).
Park Books 2017, 256 Seiten.
ISBN-10: 3038600415
ISBN-13: 978-3038600411



2017



2017

Bilder:
Ursula Meisser, Rahel Erny

Diesen Sommer startete auch die dritte und letzte Etappe unseres Kunst-und-Bau-Projektes mit der Message Salon Embassy von Esther Eppstein. Junge Artists in Residence aus Osteuropa sind für jeweils drei Monate im Hunziker Areal am Arbeiten und Wirken.

Anna Haller

Energie / Umwelt

Energiewende mit Mieterstrom muss auch im Immobiliensteuerrecht stattfinden – Steuerberaterin Solveig Wickinger

Die Energiewende wird die Energieversorgung dezentralisieren. Diese Entwicklung führt dazu, dass Immobilien als Anbieter von Wärme, Strom und Energie einen wesentlichen Beitrag für eine erfolgreiche Energiewende leisten werden.



Solveig Wickinger. Foto: Trinavis

Das Zusammenwachsen der Felder Energie und Immobilie zeigt sich deutlich durch das im Sommer verabschiedete Mieterstromgesetz, das am 20. November 2017 auch von der Europäischen Kommission beihilferechtlich genehmigt wurde. Nach diesen gesetzlichen Neuregelungen wird insbesondere auf dem Dach eines Wohngebäudes erzeugter Strom aus Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) gefördert, der an Mieter in diesem Wohngebäude geliefert wird. Stromgewinnung aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK-Anlagen) ist hingegen nicht Gegenstand dieser Förderung, sondern unterliegt unverändert den Regelungen des KWK-Gesetzes. Damit steigt die Komplexität in den rechtlichen

Solveig Wickinger ist Steuerberaterin und Partnerin bei der Berliner Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Trinavis. Sie berät regelmäßig Mandanten aus der Energiewirtschaft in allen Fragen des Steuerrechts.

Förder-Rahmenbedingungen in Abhängigkeit von der eingesetzten Technologie. Für das genannte Zusammenwachsen von Energie und Immobilie mangelt es zudem nicht nur an konkreten steuerlichen Anreizen, sondern auch an neuen steuerlichen Rahmenbedingungen. Die seit Jahrzehnten unveränderten steuerlichen Regelungen hemmen vielmehr das Ankommen der Energiewende in der Immobilienwirtschaft.

Das Mieterstromgesetz verlangt für die Förderung nicht, dass der in der PV-Anlage erzeugte Strom durch den Vermieter an „seine“ Mieter geliefert wird. Vermieter wollen aber zunehmend Akteur in der Energiewende und damit im Sinne der Mieterstromförderung werden. Wollen aber Immobilienunternehmen Mieterstrommodelle mit wirtschaftlichem Erfolg auf die Beine stellen, müssen sie vor allem beachten, ein ihnen zustehendes Gewerbesteuerprivileg nicht zu gefährden. Daneben besteht für sogenannte Vermietungsgenossenschaften ein körperschaft- und gewerbesteuerliches Genossenschaftsprivileg, das es ebenfalls nicht zu gefährden gilt. Beide Privilegien verbindet, dass Vermietungsgewinne in dem jeweiligen Rahmen steuerfrei gestellt werden. Erzielt jedoch das Immobilienunternehmen oder die Vermietungsgenossenschaft neben der Immobilienvermietung sogenannte schädliche Einnahmen, sind nicht nur diese schädlichen Einnahmen steuerpflichtig, sondern auch die Vermietungsgewinne werden mit einem Mal steuerpflichtig. Einnahmen aus der planmäßigen Lieferung von Strom aus dem Betrieb einer KWK- oder PV-Anlage stellen solche schädlichen Einnahmen dar. Diese Problematik hat das Mieterstromgesetz leider nicht gelöst.

Will das Immobilienunternehmen gleichwohl aktiv die Energiewende durch eigenes Handeln vorantreiben ohne aber die steuerlichen Privilegien zu gefährden, müssen die schädlichen Tätigkeiten zwingend von einer von dem Immobilienunternehmen gesellschaftsrechtlich getrennten Einheit erbracht werden. Hier gibt es durchaus verschiedene Lösungsansätze, je nach Ausgangs- und Interessenlage des Immobilienunternehmens. Eine Lösung besteht darin, mit einem Partner aus der Energiewirtschaft eine Kooperations-GmbH zu gründen, die Mieterstrom oder andere mit der Energiewende verbundene Aktivitäten anbietet. Eine solche Kooperations-GmbH kann in einer gesellschaftsrechtlich sehr schlanken Struktur gestaltet werden und gibt jedem Partner die Möglichkeit, sein Know-How einzubringen. Allerdings darf hierbei nicht übersehen werden, dass zusätzliche Kosten entstehen werden, die in einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des Mieterstrommodells ausreichend zu berücksichtigen sind.

Trotz der aufgezeigten Lösungsmöglichkeit der Kooperation bedarf es für eine dynamische Entwicklung im Markt, dass die Energiewende auch im Immobiliensteuerrecht ankommt. Dies erfordert neben dem Abbau steuerlicher Hemmnisse auch die Schaffung steuerlicher Anreize. Ein wesentlicher Anreiz ist dabei die steuerliche Förderung energetischer Gebäudesanierung. In den letzten Jahren ist die Einführung einer solchen steuerlichen Förderung wiederholt gescheitert. Im Rahmen der aktuell stattfindenden Sondierungsgespräche bleibt zu hoffen, dass es die Anreize auch tatsächlich in die Umsetzung schaffen.

Solveig Wickinger



Im Dienste der Wohnungswirtschaft

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

Führung / Kommunikation

GWG München erhält Signet „Bayern barrierefrei“

GWG-Geschäftsführung Christian Amlong und Gerda Peter, GWG-Sozialpädagogin Ulrike Stein, Ministerialdirektor Michael Höhenberger, Amtschef des Bayerischen Staatsministeriums für Arbeit und Soziales, Familie und Integration (v.l.n.r.) und Stadtrat Oswald Utz (Mitte) Foto: GWG



GWG-Geschäftsführung Christian Amlong und Gerda Peter, GWG-Sozialpädagogin Ulrike Stein, Ministerialdirektor Michael Höhenberger, Amtschef des Bayerischen Staatsministeriums für Arbeit und Soziales, Familie und Integration (v.l.n.r.) und Stadtrat Oswald Utz (Mitte) Foto: GWG

Am 6. Dezember 2017 hat die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH im Rahmen einer feierlichen Verleihung das Signet „Bayern barrierefrei“ von Ministerialdirektor Michael Höhenberger, Amtschef im Bayerischen Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familie und Integration, erhalten. Das Signet ist ein Zeichen der Anerkennung für alle, die in Bayern Barrieren abbauen und wird für konkrete, beachtliche Beiträge zur Barrierefreiheit in Bayern vergeben.

Signet „Bayern barrierefrei“

Im Rahmen der Bewerbung um das Signet „Bayern barrierefrei“ wurden die örtlichen Hausverwaltungen und die Hauptverwaltung der GWG München auf Zugänglichkeit für die Mieter, aber auch für Angestellte, die auf Barrierefreiheit angewiesen sind, überprüft. Ergänzt wurde die Bewerbung durch eine Darstellung der verschiedenen Abteilungen, die das Thema in ihrer Arbeit aufgreifen und umsetzen.

Ministerpräsident Horst Seehofer hat in seiner Regierungserklärung im November 2013 das Ziel vorgegeben: Bayern soll bis 2023 im gesamten öffentlichen Raum und im gesamten öffentlichen Personennahverkehr barrierefrei werden. Neben staatlichen Einrichtungen sind auch soziale Einrichtungen, Arztpraxen und andere Firmen und Organisationen aufgerufen, ein Statement zu setzen und sich für Barrierefreiheit zu engagieren.

„Wir wollen eine Gesellschaft gestalten, in der Menschen mit und ohne Behinderung, ob jung oder alt, zusammen leben, arbeiten und ihre Freizeit verbringen können. Deshalb nimmt der Staat viel Geld in die Hand, um Barrieren abzubauen – allein in diesem und im nächsten Jahr stellen wir ein Investitionsvolumen von 235 Millionen Euro zur Verfügung. Aber wir brauchen auch Partner: aus den Kommunen, aus der Wirtschaft, von Interessenverbänden. Wir freuen uns, die GWG München als neuen Partner an unserer Seite zu wissen. Zusammen gehen wir einen weiteren großen Schritt hin zu einem barrierefreien Bayern“, so Ministerialdirektor Michael Höhenberger, der Amtschef des Bayerischen Sozialministeriums.

Barrierefreies Bauen bei der GWG München

Barrierefreiheit beginnt nicht erst in den Wohnungen, sondern schon auf dem Weg dorthin: bei der Gestaltung von Zugangswegen, Parkplätzen, Eingangsbereichen, Rampen, Treppen – und natürlich beim Lift, der den Zugang zu den Wohnebenen und Nutzräumen z.B. im Keller erschließt. Barrierefreie Wohnungen bieten u.a. breitere Flure und Türöffnungen, eine kontrastreiche Gestaltung, gut sichtbare und tastbare Bedienelemente sowie eine schwellenlos begehbare oder befahrbare Dusche. Rollstuhlgerechte Wohnungen bieten darüber hinaus ausreichende Durchfahrtsbreiten und Rangierflächen, des weiteren gehören u.a. unterfahrbare Waschbecken und Küchenelemente zum Standard.

„Wir bauen für München und unsere Mieter repräsentieren die ganze Bandbreite der Stadtgesellschaft. Da spielt das Thema barrierefreies Bauen natürlich eine wichtige Rolle. Für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, wie z.B. Menschen mit Behinderung oder auch Senioren, bieten wir daher spezielle Wohnungsangebote innerhalb unserer Wohnanlagen an. Unser Ziel ist es, dass sie so lange wie möglich und selbständig in ihren Wohnungen leben können“, so Geschäftsführerin Gerda Peter.

Mehr als eine klassische Vermieterin

Als Wohnungsgesellschaft der Landeshauptstadt München haben wir einen besonderen sozialen Auftrag und bieten rund 70.000 Menschen ein Zuhause. Unser Anspruch „GWG München - gut zu wohnen“ hört nicht bei bezahlbaren Mieten auf, sondern bezieht sich auch auf Service- und Dienstleistungen.

Neben dem entsprechenden Wohnungsangebot, bietet die GWG München daher ihren Mietern eine kostenlose Wohnberatung. Drei der sechs Sozialpädagogen der GWG München sind zertifizierte Wohnberater/innen für ältere und behinderte Menschen. Sie informieren hinsichtlich der Finanzierung von Umbauten und unterstützen die Umsetzung solcher Maßnahmen. Dabei steht immer das Ziel im Vordergrund, die Selbständigkeit der Mieter zu stärken.

„Barrierefreiheit spielt nicht nur beim Bau von Wohnungen eine wichtige Rolle, sondern betrifft viele Lebensbereiche. Barrierefreie Kommunikation mit Hilfe von leichter Sprache oder auch eine entsprechende Anpassung von Informationsangeboten werden in Zukunft immer wichtiger werden. Als städtisches Unternehmen verstehen wir uns als Vorbild und freuen uns deswegen, das Signet verliehen bekommen zu haben“, so Christian Amlong, Sprecher der GWG-Geschäftsführung

Michael Schmitt



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

Gebäude / Umfeld

GWW erwirbt Areal „Auf den Eichen“ – Bau des neuen Wohnviertels mit rund 400 Wohnungen beginnt voraussichtlich ab 2020

Die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW) hat am 6. Dezember 2017 mit der Hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden den Kaufvertrag über das Grundstück „Gräselberg - Auf den Eichen“ notariell beurkundet. Das rund 7,4 Hektar große Areal befindet sich im Stadtteil Biebrich und soll ab Anfang 2020 in mehreren Abschnitten mit einem Mix aus unterschiedlichen Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen bebaut werden. Vorgesehen ist, etwa 400 Wohnungen zu errichten. Das Gesamtinvestitionsvolumen beziffert die GWW auf ca. 120 Mio. €.



Noch ist das Grundstück Ackerfläche, aber 2020 werden hier rund 400 Wohnungen entstehen. Der Kaufvertrag für die Fläche ist unterschrieben. (v.l.n.r.): Lea Gundlach, Bereich Projektentwicklung, Hermann Kremer, GWW-Geschäftsführer, und Berthold Bogner, Prokurist und Bereichsleiter Bestandsentwicklung. (Foto: S. Schwarzer/GWW).

„Wir haben uns zum Ziel gesetzt, bis 2030 rund 4.000 Wohnungen zu bauen. Der Erwerb des Grundstücks bedeutet für die Umsetzung unseres Wohnungsbauprogramms daher einen wichtigen Meilenstein, weil wir auf dieser Fläche großen Anteil davon realisieren können“, sagt GWW-Geschäftsführer Hermann Kremer. „Mit dem Verkauf des Areals ‚Gräselberg - Auf den Eichen‘ haben wir den Stadtverordnetenbeschluss vom November dieses Jahres zügig umgesetzt und den Weg für ein neues urbanes Wohnquartier geebnet“, freut sich auch Stadtrat Detlev Bendel über die Transaktion. „Daran wird zudem deutlich, wie wichtig es ist, dass die Stadt Grundstücksbevorratung betreibt“, ergänzt der Dezernent für Wirtschaft und Liegenschaften. Die Stadt hatte über Jahre hinweg Flächen erworben.

„Um zügig in die Umsetzung gehen zu können, werden wir im kommenden Jahr gemeinsam mit der SEG in das formale B-Plan-Verfahren gehen“, skizziert Kremer den Zeitplan. „Wenn alles sehr gut läuft, könnten wir sogar Ende 2019 bereits mit dem ersten Bauabschnitt beginnen.“ Vorgesehen ist, die Erschließung des neuen Wohnviertels parallel voranzutreiben. „Das erklärte Ziel ist, ein lebendiges, richtungsweisendes Wohngebiet mit hohen Wohnqualitäten für unterschiedliche Einkommensgruppen zu schaffen. Von den 30 Prozent der Wohnungen, die wir dort mit öffentlichen Mitteln bauen, richtet sich die Hälfte an Haushalte mit mittleren Einkommen“, erläutert GWW-Geschäftsführer Kremer. Darüber hinaus seien auch Reihenhäuser als Eigentumsmaßnahme geplant. Im ersten Bauabschnitt sollen 150 Wohnungen entstehen. Darüber hinaus ist auch der Bau einer Kindertagesstätte geplant.

Alexandra May

Das Schönste in unserem Norden ist die Kultur!



www.schleswig-holstein.sh

Gebäude / Umfeld

Gute Wohnqualität trotz Sommerhitze – Das IÖR und sechs Partner suchen im Projekt „HeatResilientCity“ in Dresden und Erfurt antworten

Wie steht es um die Wohnqualität in Städten bei Hitzeperioden im Sommer? Wie lässt sich die Lebensqualität durch die Anpassung von Gebäuden oder Grünräumen verbessern? Und wie stehen die Bewohnerinnen und Bewohner als Betroffene der Hitzebelastungen dazu? Diesen Fragen geht ein interdisziplinäres Forschungsteam aus sieben Partnern der Wissenschaft und Praxis unter Leitung des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung (IÖR) im Projekt „HeatResilientCity“ (Hitzeresiliente Stadt- und Quartiersentwicklung in Großstädten am Beispiel von Dresden und Erfurt) nach.



Wie lassen sich Wohnungen im Sommer besser vor Hitze schützen?
(Foto: R. Vigh/IÖR-Media)

Vor allem Menschen in Großstädten und dicht bebauten Quartieren kennen die leidvolle Erfahrung: Steigen im Sommer die Temperaturen für längere Zeit an, nimmt auch die Hitzebelastung zu. Nacht für Nacht wälzen sie sich dann schlaflos hin und her, der Körper kann nicht regenerieren. Auch tagsüber belasten hohe Temperaturen den Organismus, die Leistungsfähigkeit sinkt. Diese Belastung durch lange Hitzeperioden im Sommer ist inzwischen als eine der folgenreichsten Wirkungen des Klimawandels anerkannt. Wie können Städte und ihre Bewohner reagieren? Welche Maßnahmen können helfen, mit der Belastung umzugehen? Diesen Fragen gehen Forschende vom Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der Fachhochschule Erfurt (ISP), vom Institut für Hydrologie und Meteorologie der Technischen Universität Dresden, vom Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung

Das Projekt „HeatResilientCity“ wird vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) als Vorhaben der „Leitinitiative Zukunftsstadt“ im Themenbereich „Klimaresilienz durch Handeln in Stadt und Region“ gefördert. Für die Laufzeit bis Herbst 2020 erhalten die beteiligten sieben Partner insgesamt rund 2,5 Millionen Euro. Neben den sieben Kooperationspartnern unterstützen weitere assoziierte Partner das Projekt.

und von der Hochschule für Technik und Wirtschaft Dresden nach. Die Stadtforscher, Meteorologen, Bauingenieure und Gebäudetechniker arbeiten gemeinsam mit Praxisakteuren vom Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden, vom Umwelt- und Naturschutzamt der Landeshauptstadt Erfurt und von der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden an umsetzbaren Lösungen für diese Fragestellungen.

Anpassungsmaßnahmen im Praxistest

Schon jetzt lässt sich mit Hilfe von hochgenauen Modellen darstellen, wie sich das Stadtklima auf das Klima von Innenräumen auswirkt. Ebenso lässt sich simulieren, wie Anpassungsmaßnahmen wirken könnten. Im Projekt wird es nun an die Umsetzung solcher Maßnahmen gehen. Sie sollen helfen, die thermischen Belastungen in Gebäuden, aber auch in den umliegenden Freiräumen zu reduzieren.

Als Orte, an denen verschiedene Maßnahmen getestet werden, hat das Projektteam zwei sehr unterschiedliche Quartiere ausgewählt – den Stadtteil Dresden-Gorbitz und die Erfurter Krämpfervorstadt. Hier wollen die Projektpartner Anpassungsmaßnahmen entwickeln und umsetzen, die nicht nur eine hohe Wirkung versprechen, sondern gleichzeitig von den Eigentümern und Bewohnern vor Ort akzeptiert werden. Neben bautechnischen Lösungen für einzelne Gebäude soll auch die Wirkung von Stadtgrün und Gewässern auf die Hitzebelastung in Wohnquartieren genauer unter die Lupe genommen werden.

Kontakt im Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung:

Dr.-Ing. habil. Regine Ortlepp, Telefon: (0351) 46 79-246, E-Mail: HeatResilientCity@ioer.de

Erste Schritte im Projekt

Mitte November traf sich das interdisziplinäre Forschungsteam zum Projektauftritt in Erfurt, um die nächsten Schritte zu besprechen. Die ausgewählten Quartiere stehen stellvertretend für unterschiedliche Rahmenbedingungen. So ist die Erfurter Krämpfervorstadt geprägt durch Bebauungsstrukturen aus der Gründerzeit, die demnächst durch Neubauten ergänzt werden sollen. Dresden-Gorbitz hingegen ist ein typisches DDR-Plattenbau-Gebiet der 1980er Jahre. So unterschiedlich wie die Bebauung ist auch die Struktur der Eigentümer und Bewohner. Wie sie sich durch Sommerhitze in den Wohngebieten betroffen fühlen und das Thema als Problem wahrnehmen, ist bisher kaum bekannt. Das soll sich ändern. Die Projektpartner aus Wissenschaft und Praxis sind sich einig, dass Anwohner und Gebäudeeigentümer eng in die Studie einbezogen und Maßnahmen zur Anpassung von Gebäuden und Quartieren mit den Betroffenen vor Ort und für sie umgesetzt werden sollen.

In Dresden wird es schon bald konkret werden: An der „Mittelachse“ in Gorbitz, einem Band aus gestalteten Grünflächen, die von Fußwegen durchzogen sind, ist im nächsten Jahr die Komplettsanierung einiger sogenannter Würfelhäuser geplant. Die Aufenthaltsräume wie Wohn- und Kinderzimmer zeigen zumeist in Richtung Süd/Südwest – ideale Voraussetzungen, um erste Pilotmaßnahmen zur Temperaturregulierung wissenschaftlich begleitet umzusetzen.

Heike Hensel

Das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) ist eine raumwissenschaftliche Forschungseinrichtung der Leibniz-Gemeinschaft. Das IÖR erarbeitet wissenschaftliche Grundlagen für eine dauerhaft umweltgerechte Entwicklung von Städten und Regionen im nationalen und internationalen Zusammenhang. Die Ausrichtung der Forschung zielt auf Antworten für ökologische Fragen nachhaltiger Entwicklung.
www.ioer.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.

Führung / Kommunikation

Steuerliche Fehler werden immer strenger verfolgt. Mit Tax Compliance auf Nummer sicher. Was ist zu beachten Dr. Thomas?

Steuerliche Fehler werden immer strenger verfolgt. Schutz bietet ein innerbetriebliches Kontrollsystem, das die Einhaltung steuerlicher Vorgaben überwacht. Auch Mittelständler sollten sich mit der Thematik befassen.



Dr. Stephanie Thomas. Foto: WWS

Gesetze, Urteile, Vorschriften: Ständig wechselnde Vorgaben machen es Firmen schwer, in Steuerangelegenheiten auf dem Laufenden zu bleiben. Leicht schleichen sich Fehler ein, die steuerliche Auflagen verletzen. Mit ausgefeilten Prüfverfahren werden Fehlritte immer öfter entdeckt und zudem immer häufiger an die Straf- und Bußgeldstelle weitergeleitet. Der Grund: Betriebsprüfer machen sich selbst strafbar, wenn sie im Verdachtsfall nicht die Steuerfahndung einschalten. Schnell interpretieren Finanzämter Fehler als vorsätzliche Steuerhinterziehung. Die möglichen Folgen reichen von hohen Nachzahlungen und Bußgeldern bis hin zu langwierigen Strafverfahren mit ungewissem Ausgang.

Für Unternehmen steigt der Handlungsdruck. Immer mehr Firmen minimieren die steuerlichen Risiken mit Hilfe eines Tax Compliance Management Systems (Tax CMS). Dabei handelt es sich um eine Art Leitfaden der dazu dient, alle steuerrelevanten Prozesse zu optimieren und zu überwachen. Die Vorteile liegen auf der Hand: Es passieren weniger Fehler und die Arbeitseffizienz wird optimiert. Doch damit nicht genug. Ein Tax CMS schützt Ent-

scheidungsträger in vielen Fällen vor der persönlichen Haftung. Denn das Management haftet persönlich für Fehler von Mitarbeitern. Laut einem aktuellen Erlass des Bundesfinanzministeriums kann ein innerbetriebliches Kontrollsystem als Indiz dafür gelten, dass kein bedingter Vorsatz für eine Steuerhinterziehung vorliegt (Az. IV A 3 – S 0324/15/10001). Auch wenn ein Tax-CMS nicht gesetzlich vorgeschrieben ist, wird es auch für mittelständische Firmen zunehmend dringlicher, ein Kontrollsystem einzuführen. Für Mittelständler ist daher nicht die Frage, ob ein Tax CMS Sinn macht, sondern in welchem Umfang.

Steuerliche Risiken lauern in vielen Bereichen und sind von Firma zu Firma unterschiedlich. Maßgeblich sind einerseits externe Rahmenbedingungen wie etwa Branchenzugehörigkeit oder der Aktionsradius im In- und Ausland. Andererseits spielen interne Faktoren wie Unternehmensgröße und -struktur ebenfalls eine wichtige Rolle. Das Fehlerrisiko wächst, wenn die Aktivitäten mehrerer Abteilungen und Zuständigkeiten ineinandergreifen und zudem eine Vielzahl von Prozessen automatisiert abläuft. Besonders fehlerträchtig sind die Bereiche Umsatz- und Lohnsteuer. Ein steuerliches Kontrollsystem kann hier einen Großteil der steuerlichen Risiken minimieren. Schon mit begrenzten Maßnahmen kann man viel erreichen. Bei der konkreten Ausgestaltung eines internen Kontrollsystems haben Unternehmen freie Hand, da der Fiskus hierzu keine Vorgaben macht.

Dr. Stephanie Thomas ist Rechtsanwältin, Steuerberaterin und Fachanwältin für Steuerrecht der Kanzlei WWS Wirtz, Walter, Schmitz in Mönchengladbach (www.wws-gruppe.de). Ihr Tätigkeitsschwerpunkt liegt in der steuerrechtlichen Beratung von Unternehmen und Privatpersonen bei Themen wie Nachfolgeplanung, Umstrukturierung und Verfahrensfragen.

Wie gehen Firmen am besten vor?

Grundlage ist immer eine eingehende Analyse des Ist-Zustands mit dem steuerlichen Berater. Zunächst werden alle relevanten Abläufe und Zuständigkeiten beleuchtet und in einem Dokument erfasst. Dann erfolgt eine systematische Risikoanalyse, die alle steuerlichen Fallstricke identifiziert und gewichtet. Darauf aufbauend werden Prozessabläufe entwickelt und schriftlich niedergelegt, die mögliche steuerliche Gefahren erkennen und ausräumen helfen. Ergebnis ist in der Regel ein Tax Compliance Leitfaden, der alle Erkenntnisse und Maßnahmen zusammenfasst und klare Verhaltensregeln vorgibt.

Tax Compliance steht und fällt damit, wie es in der Praxis gelebt wird. Unternehmen sollten sicherstellen, dass betroffene Mitarbeiter das Kontrollsystem kennen und alle Vorsichtsmaßnahmen beherzigen. Hilfreich sind regelmäßige Schulungen, die für steuerliche Risiken sensibilisieren und Handlungssicherheit vermitteln. Zudem sollten Firmen jährlich prüfen, ob ihr Tax CMS den aktuellen Anforderungen genügt und gegebenenfalls nachjustieren. Ziel sollte neben optimierten Abläufen immer sein, dass Mitarbeiter im Finanz- und Rechnungswesen ein geschärftes Bewusstsein für steuerliche Stolperfallen entwickeln und mit Weitblick agieren.

Dr. Stephanie Thomas,

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 >>

Führung / Kommunikation

Duschtassen contra Design: Wann hat das Auswirkungen auf die Leitungswasserversicherung – Herr Senk?

Inzwischen ist es gängige Praxis, Badezimmer nicht mehr mit konventionellen Duschtassen aus Emaille oder Kunststoff auszustatten, sondern stattdessen den Wasserablauf in den gefliesten Fußboden zu integrieren und so zugleich auch einen Absatz zur Dusche zu vermeiden. Dies macht die Bäder zum einen alters- und behindertengerecht und sieht zum anderen in aller Regel auch deutlich stylisher aus. Die gelungene Optik und Benutzerfreundlichkeit kann jedoch im Falle eines Leitungswasserschadens zur Leistungsverweigerung des Versicherers führen, wie der Kläger eines in München anhängigen Rechtsstreits vor dem Münchener Oberlandesgericht erfahren musste (OLG München, Hinweisbeschluss vom 30. August 2017, Az.: 25 U 1728/17).



Wolf-Rüdiger Senk. Foto:AVW

Der Kläger verfügte in seinem Haus über ein vollständig verfliestes Bad, welches wie bereits geschildert keine Duschwanne o.ä. aufwies sondern lediglich einen Wasserablauf im Boden besaß. Aus dieser Dusche trat bestimmungswidrig Wasser aus und verursachte einen Leitungswasserschaden in einem darunter befindlichen Raum. Der Kläger meldete diesen Schadenfall seinem Gebäudeversicherer, welcher sich jedoch weigerte, die Kosten als Leitungswasserschaden zu regulieren. Er begründete seine Ablehnung damit, dass im vorliegenden Fall es sich nicht um einen bedingungsgemäß versicherten Austritt von Leitungswasser aus einer fest mit dem Rohrleitungssystem verbundenen Einrichtung im Sinne von § 1 Nr. 2 b) AWB 87 (Allgemeine Bedingungen zur Leitungswasserversicherung) gehandelt habe, da das Brauchwasser direkt durch einen Bodenablauf abgeleitet werde.

Das von dem Kläger daraufhin in erster Instanz angerufene Landgericht München I schloss sich der Auffassung des Versicherers an und wies die Klage ab (Urteil vom 13. April 2017, Az.: 25 O 20241/16). Daraufhin wandte sich der Kläger in zweiter Instanz an das Münchener OLG, welches jedoch ebenso wenig Verständnis für die architektonischen und baulichen Fortschritte in der Badergestaltung erkennen ließ und in einem Hinweisbeschluss auf

die Rücknahme der Berufung hinwirkte, welcher der Kläger aufgrund der mangelnden Erfolgsaussicht auch nachkam. Zwar verwies das OLG in dem Beschluss auch auf zwei Entscheidungen des OLG Schleswig (VersR 2016, 1495) sowie des OLG Frankfurt (VersR 2010, 1641), in denen im Falle von Duschkabinen bzw. Duschwannen ein bestimmungswidriger Wasseraustritt angenommen wurde mit der Konsequenz der Eintrittspflicht des Versicherers, sah jedoch im vorliegenden Fall den vollständig gefliesten Raum nach dem Sprachgebrauch des täglichen Lebens nicht als mit dem Rohrleitungssystem fest verbundenen Einrichtung der Wasserversorgung an.

Mehr zum Thema Versicherung von Immobilien finden Sie unter www.avw-gruppe.de

Das Vorbringen des Beklagten in der Berufungsinstanz vor dem OLG, das Wasser sei durch einen Defekt in Form einer Undichtigkeit der Wasserablaufleitung ausgetreten, welche ja fest mit dem Rohrleitungssystem verbunden sei, blieb nach § 531 ZPO unberücksichtigt, da gemäß § 531 Abs. 2 ZPO in der Berufungsinstanz neue Angriffs- und Verteidigungsmittel nur zuzulassen sind, wenn diese einen Aspekt betreffen, welcher im ersten Rechtszug unberücksichtigt geblieben ist, ohne dass dieses auf eine Nachlässigkeit der sich darauf berufenden Partei zurückzuführen wäre. Da die Reparaturarbeiten bereits vor Beginn der ersten Instanz abgeschlossen wurden, stellte sich das OLG auf den Standpunkt, dieser möglicherweise entscheidende Aspekt sei durch Nachlässigkeit des Klägers bei der Tatsachenaufklärung erst verspätet eingeführt worden und daher prozessual nicht mehr zu berücksichtigen.

Dieser Fall zeigt, dass bei der Bauausführung moderner Duschen es entscheidend darauf ankommt, die Abdichtungsarbeiten mit größter Sorgfalt vorzunehmen, da im Falle eines Standardbedingungswerkes nach AWB von den Versicherern keine Regulierung zu erwarten ist. Besser stehen die Chancen, wenn der bestimmungswidrige Wasseraustritt unmittelbar im Zusammenhang mit dem Bodenablauf steht, da dieser eine fest mit dem Rohrleitungssystem verbundene Einrichtung darstellt, so dass insoweit ein bestimmungswidriger Wasseraustritt nach § 1 Nr. 2 b) AWB anzunehmen ist.

Wolf-Rüdiger Senk

AVW Unternehmensgruppe

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

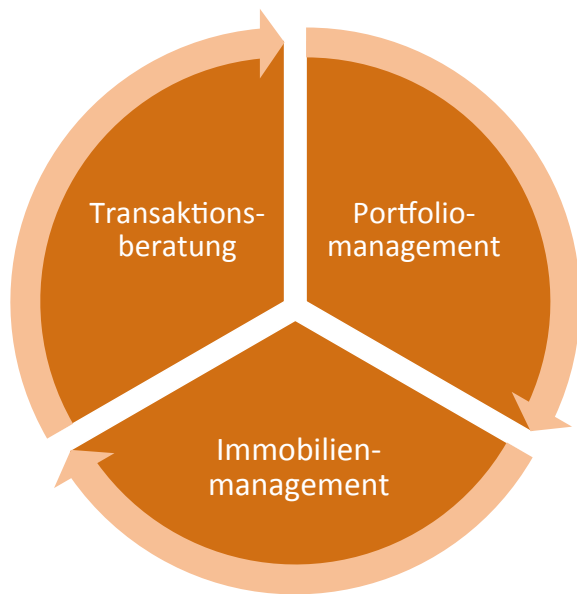
Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Führung / Kommunikation

Das Family Office – professioneller Dienstleister für Familienunternehmen – auch im Immobilienbereich, Herr Hünnscheid?

5,7 Billionen Euro – auf diesen Wert beläuft sich derzeit das Vermögen der privaten Haushalte in Deutschland. Die sukzessive Steigerung der Vermögenswerte und eine zunehmende Komplexität in der Vermögensanlage sind wohl die wesentlichen Gründe für die stetig wachsende Zahl von Family Offices in Deutschland. Derzeit, so lauten Schätzungen, gibt es in Deutschland etwa 450 Family Offices, also Unternehmen, die sich mit der bankenunabhängigen Verwaltung großer privater Vermögen befassen. Hiervon sind 400 Single und etwa 50 Multi Family Offices. Das gesamte verwaltete Anlagevolumen beläuft sich auf ca. Euro 180 Milliarden.



Leistungen Famos Immobilien GmbH

Family Office-Dienstleistungen

Die mögliche Dienstleistungspalette von Family Offices ist breit gefächert: Der allergrößte Teil bietet Vermögensplanung und Verwaltung an (inklusive Risikoidentifikation und -überwachung sowie Performance-messung). Häufig sind auch Steuer- und Rechtsberatung in verschiedenen Rechtsgebieten, die Analyse und die Optimierung von Versicherungen sowie Nachlass- und Nachfolgeplanung Teil des Beratungsangebots.

Der Großteil der Family Offices beschäftigt sich mit der Verwaltung und mit dem Management des liquiden Vermögens wie beispielsweise Aktien und Anleihen. Nur wenige Family Offices konzentrieren sich auf das Immobilienvermögen von Familien. Zu dieser kleinen, spezialisierten Gruppe gehört Famos Immobilien.

Wird exklusiv das Vermögen einer einzigen Familie verwaltet, handelt es sich um ein Single Family Office. Sobald zwei voneinander unabhängige Familien Geld bei einem Vermögensverwalter einzahlen, wird dieser zum Multi Family Office und benötigt nach dem Kreditwesengesetz die Erlaubnis der BaFin, im Inland gewerbsmäßig Bankgeschäfte zu betreiben oder Finanzdienstleistungen zu erbringen.

Es gibt eine steigende Anzahl von Dienstleistern, die behaupten Family Office-Dienstleistungen anzubieten, die sich aber letztendlich auf die Vermögensverwaltung beschränken. Da die Bezeichnung „Family Office“ in keiner Weise geschützt ist, kann grundsätzlich jedes Unternehmen von sich behaupten, Family Office-Dienstleistungen anzubieten. Außerdem ist eine nicht unbedeutende Anzahl von Family Offices mit Banken verbunden und aus diesem Grund nicht völlig unabhängig.

Die Famos Immobilien GmbH („Famos“)



Geschäftsführung und Geschäftsleitung der Famos Immobilien GmbH (von links: Claus Steufmehl, Hans Hünnscheid, Markus J. Räuber)

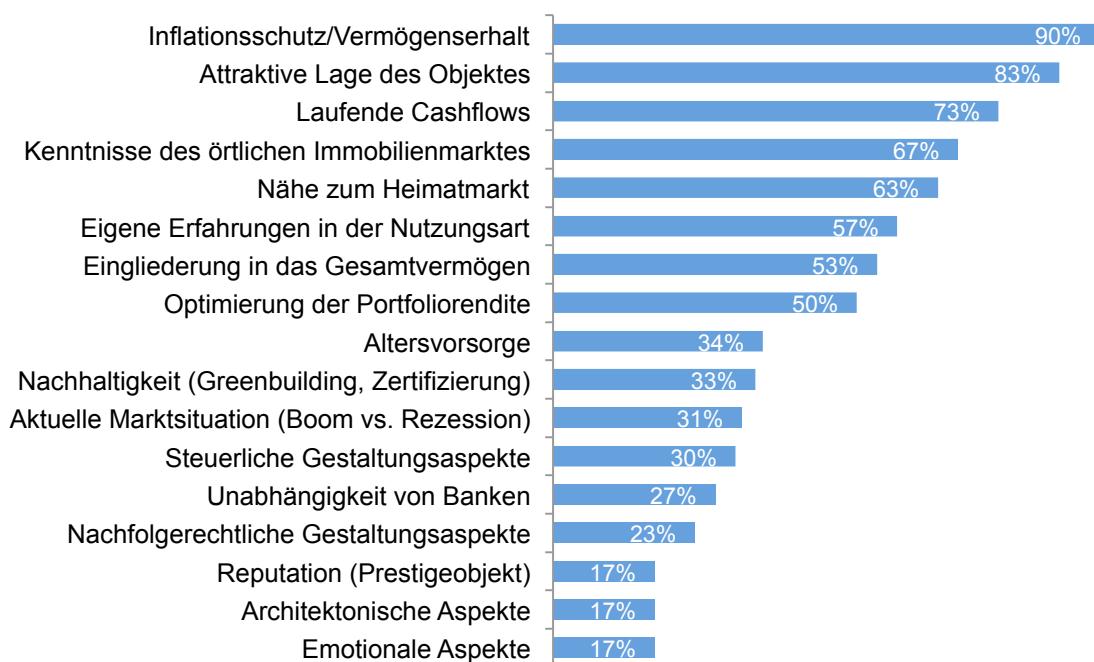
Asset Allocation

Immobilien spielen im Gesamtvermögen von Familien eine sehr große Rolle. Ausführliche Informationen hierzu bietet die Studie „Eine Anlageklasse für sich - Immobilienvermögen in Family Offices“, die Famos im Jahr 2016 veröffentlicht hat. Die Studie basiert auf der Befragung von 30 Family Offices hinsichtlich ihrer Immobilieninvestments und -strategien. Direkt und indirekt gehaltene Immobilien sind der größte Baustein in den Portfolios der befragten Family Offices (36 Prozent). Weitere bedeutende Bausteine sind Aktien (23 Prozent), Anleihen (18 Prozent) und Geldmarktprodukte (12 Prozent).

Anlageziele

Welche Motive verfolgen die Familien mit Immobilieninvestitionen? Der wesentlichste Treiber ist Kapitalerhalt/Inflationsschutz; 90 Prozent der Befragten nannte dieses Ziel. Die Generierung eines stabilen Cash Flows (73 Prozent) war für die Befragten ebenfalls sehr wichtig.

Langfristige Orientierung: Inflationsschutz und Vermögenserhalt sind die wichtigsten Ziele
Mit Blick auf Ihre Ziele bei der Kapitalanlage in Immobilien: Wie wichtig sind nachfolgende Kriterien?



Das Immobilien Family Office Famos wurde 1959 als Family Office für Immobilienfragen der Unternehmerfamilie Otten gegründet. Eigentümer von Famos ist die Familie Otten in zweiter Generation. Geschäftsbereiche von Famos sind die Transaktionsberatung, das Portfoliomanagement und das Immobilienmanagement. Seit 2008 gibt Famos sein Immobilien-Know-How auch an externe Familien weiter. Famos hat den Firmensitz in Korschenbroich bei Mönchengladbach.

Anlageziele (Grafik aus: Famos-Studie 2016)

Renditeerwartungen

Unterm Strich sind Family Offices mit ihren Immobilieninvestitionen erfolgreich und müssen sich nicht verstecken. Dies zeigt eine Auswertung der Eigenkapitalrendite. Der Teil der in der Famos-Studie befragten Family Offices, der seine Rendite angab, nannte durchschnittlich 5,8 Prozent p.a. (Spanne von 2,5 bis 8,5 Prozent).

Fazit:

Immobilien unterscheiden sich erheblich von den übrigen Asset-Klassen. Daher sind auch im Family Office-Bereich Spezialisten notwendig. Diese müssen über das notwendige Know-how und die notwendige Erfahrung im Immobilienbereich verfügen und gleichzeitig ein umfassendes Verständnis für die besondere Situation und Entscheidungsprozesse in vermögenden Familien mitbringen.

Hans Hünnscheid,
 Geschäftsführer der Famos
 Immobilien GmbH

Hans Hünnscheid

Gebäude / Umfeld

Wohnen in Gemeinschaft „Die Rendite ist die Nachbarschaft“ Tagung über kommunale Förderung von Gemeinschaftswohnprojekten

Nicht wer am meisten bietet, sondern wer das beste Nutzungskonzept hat, bekommt den Zuschlag. Das ist die Idee der „Konzeptvergabe“ beim Verkauf von Grundflächen durch die öffentliche Hand, zu der die Landesregierung jetzt eine Richtlinie veröffentlicht hat. Davon können vor allem Genossenschaften, Wohn- und Baugruppen profitieren. Über dieses und andere Instrumente der kommunalen Förderung von gemeinschaftlichem Bauen und Wohnen diskutierten die Teilnehmer einer Tagung, zu der die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt ins Deutsche Architekturmuseum geladen hatte.



Noch vor zehn Jahren gingen Demographen von einer schrumpfenden Bevölkerung in der Bundesrepublik aus. Das Gegenteil ist mittlerweile eingetreten: Die Zahl der in Deutschland lebenden Menschen steigt kontinuierlich an, vor allem in den Ballungsräumen, die dem ständig wachsenden Bedarf an Wohnraum kaum noch gerecht werden können. So verzeichnet etwa Frankfurt am Main zurzeit in jedem Monat den Zuzug von 1.100 neuen Bewohnern; aktuell suchen 23.000 Menschen in der Mainmetropole eine Wohnung. Gleichzeitig steigt die Zahl der Single-Haushalte; in Frankfurt werden mittlerweile 54,9 Prozent der Haushalte von nur einer Person bewohnt. Vor diesem Hintergrund hat die NH ProjektStadt in Kooperation mit dem Deutschen Architekturmuseum Frankfurt (DAM) 2015 das Pilotprojekt „Bauen und Wohnen in Gemeinschaft“ gestartet, das sich in insgesamt drei Phasen gliedert. Den Auftakt bildete im Herbst/Winter 2015/16 die Ausstellung: „Daheim. Bauen und Wohnen in Gemeinschaft“ im Architekturmuseum, die verschiedene Beispiele und Konzepte gemeinschaftlicher Wohnprojekte präsentierte. Daran schloss sich eine intensive Netzwerkarbeit mit Expertenhearings, Informationsveranstaltungen und Beratungsangeboten an. Erste Ergebnisse dieses Engagements wurden jetzt auf der Tagung „Bauen und Wohnen in Gemeinschaft – kommunale Lösungswege zur Beförderung des gemeinschaftlichen Wohnens“ vorgestellt und diskutiert, zu der die Unternehmensgruppe ins Deutsche Architekturmuseum geladen hatte.

Staatssekretärin Dr. Beatrix Tappeser vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Klima- und Verbraucherschutz begrüßte die rund 70 Teilnehmer der Tagung. „Das Thema liegt mir persönlich sehr am Herzen“, betonte sie. Denn gemeinschaftliche Wohnprojekte beförderten nicht nur „die demokratische Teilhabe“, sondern trügen außerdem dazu bei, dass Menschen füreinander Verantwortung übernehmen. Insofern seien sie auch ein wirksames Mittel gegen die zunehmende Vereinsamung im Alter. „Und diese positiven Impulse transportieren die Wohngruppen und -gemeinschaften auch in ihren Stadtteil“, hob Tappeser hervor. Die Staatssekretärin bekräftigte, dass es das Anliegen des Landes Hessen ist, partnerschaftlich mit den Kommunen zusammen zu arbeiten. Mit Hilfe des „Masterplans Wohnen“ werde man auch in Zukunft „gezielt Anreize setzen, um Genossenschaften, Wohn- und Baugruppen, unabhängig von ihrer jeweiligen Rechtsform, zu unterstützen“.

Die Grundstückspolitik ist der Flaschenhals



Ins Gespräch vertieft: Staatssekretärin Dr. Beatrix Tappeser vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Klima- und Verbraucherschutz (li.) und Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt. Foto: UGNHWS / Andrea Saalman

Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, setzte sich in ihrer Rede für eine „stärkere Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und privaten Investoren“ ein. Dabei soll die „Bauland-Offensive Hessen“, ein Tochterunternehmen der Nassauischen Heimstätte, mit dazu beitragen, Kommunen bei der Mobilisierung von Bauland für bezahlbaren Wohnraum zu unterstützen und, in einem zweiten Schritt, neuen Baugrund zu erschließen. Denn das ist das größte Problem, mit dem sich auch gemeinschaftliche Wohninitiativen konfrontiert sehen: bezahlbaren Baugrund zu finden. Im Überbietungswettbewerb der Käufer haben sie meist keine Chance. „Die Bodenpolitik ist der Flaschenhals“, waren sich alle Experten bei der Tagung einig. Die am 28. November von der Landesregierung veröffentlichte „Richtlinie für die Konzeptvergabe“ wurde daher von allen Seiten begrüßt, denn dieses Verfahren macht es möglich, die Preisspirale zu durchbrechen und finanzschwächeren Bietern den Zuschlag zu erteilen.

Festpreise statt Überbietungswettbewerb

So sollen künftig beim Verkauf von Baugrund durch die öffentliche Hand vorrangig inhaltliche Kriterien den Ausschlag geben: Wer das überzeugendste Nutzungskonzept vorlegt, gewinnt, und nicht der, der am meisten bezahlen kann. Wulfila Walter vom Referat Wohnungswesen im hessischen Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Klima- und Verbraucherschutz setzte sich in diesem Zusammenhang für durch Gutachten ermittelte Festpreise ein: „Dann steht das Konzept zu 100 Prozent im Vordergrund. Aber eine Subvention ist es trotzdem nicht.“ Mit dem Instrument der Konzeptvergabe möchte die Landesregierung eine Vielfalt an Wohn- und Lebensformen und eine gemischte Bevölkerungsstruktur in Städten und Gemeinden sicherstellen. Auch Frankfurts Planungsdezernent Mike Josef forderte in seinem Vortrag, „die Richtlinie zur Konzeptvergabe jetzt gemeinsam mit Leben zu füllen, damit in den städtischen Quartieren mehr Vielfalt und weniger Langeweile entsteht“.

Wohngemeinschaft als Familienersatz



Spannende Debatte: Bei der abschließenden Podiumsdiskussion herrschte Einigkeit darüber, dass sich die Konzeptvergabe rechnet und volkswirtschaftlich sinnvoll ist. Foto: UGNHWS / Andrea Saalmann

Warum vor allem gemeinschaftliche Wohnprojekte hier einen wichtigen Beitrag leisten, erläuterte Dr. Gerd Kuhn, Dozent am Fachbereich Wohnen und Entwerfen der Universität Stuttgart. So sei bei den meisten Projekten die „Integration benachteiligter Gruppen eine Selbstverständlichkeit“. Auch böten diese Gemeinschaften eine Antwort auf das Bedürfnis heutiger Menschen, „Individualität und Gemeinschaft miteinander zu vereinbaren“. „Die Bürger suchen nach Ersatz für traditionelle Familienstrukturen“, zeigte sich auch Birgit Kaspar, Koordinatorin des Netzwerks Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen, überzeugt. Vor zwölf Jahren gegründet, berät das Netzwerk zirka 65 verschiedene Wohninitiativen in Frankfurt, aber auch im Umland ist das Interesse mittlerweile groß: „Wir brauchen dringend eine regionale Beratungsstelle“, lautete daher Kaspars eindringliche Forderung.

In der abschließenden Diskussionsrunde, an der unter der Moderation von Marion Schmitz-Stadtfeld, Leiterin Integrierte Stadtentwicklung bei der NH ProjektStadt, Vertreter aus Kommunen und Immobilienwirtschaft teilnahmen, herrschte Einigkeit darüber, dass sich die Konzeptvergabe rechnet und volkswirtschaftlich sinnvoll ist. „Die Nachbarschaft, die dabei entsteht, ist die Rendite“, hob etwa Birgit Kaspar vom Frankfurter Netzwerk hervor.

Zum Abschluss der Tagung bot sich allen Teilnehmern die Möglichkeit, zwei der bundesweit 16 Initiativprojekte zu besichtigen, die in der dritten Phase der Kooperation von Nassauischer Heimstätte/NH Projektstadt und Architekturmuseum auf den Weg gebracht wurden: „Cubity“, ein von zwölf Studenten bewohnter Kubus mit großzügigen Gemeinschaftsflächen und kleinen abgeschlossenen Einzel-Quadern als privatem Rückzugsraum in Frankfurt-Niederrad, und „NiKA“, ein selbstorganisiertes Projekt für 30 Bewohner, das sich in der Realisierungsphase befindet. Entstehen soll es in einem ehemaligen Bürogebäude mitten im Frankfurter Bahnhofsviertel.

Jens Duffner

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel bietet seit 95 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 720 Mitarbeiter. Mit rund 60.000 Mietwohnungen in 140 Städten und Gemeinden gehört sie zu den zehn führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Der Wohnungsbestand wird aktuell von rund 260 Mitarbeitern in vier Regionalcentern betreut, die in 13 Service-Center untergliedert sind. Unter der Marke „NH ProjektStadt“ werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadt- und Projektentwicklungsaufgaben durchzuführen. Bis 2022 sind Investitionen von rund 1,5 Milliarden Euro in Neubau von Wohnungen und den Bestand geplant. 4.900 zusätzliche Wohnungen sollen so in den nächsten fünf Jahren entstehen.

Wir bringen gute Zahlen

zum **Glänzen.**

Geschäftsberichte, Nachhaltigkeitsberichte,
Pressearbeit



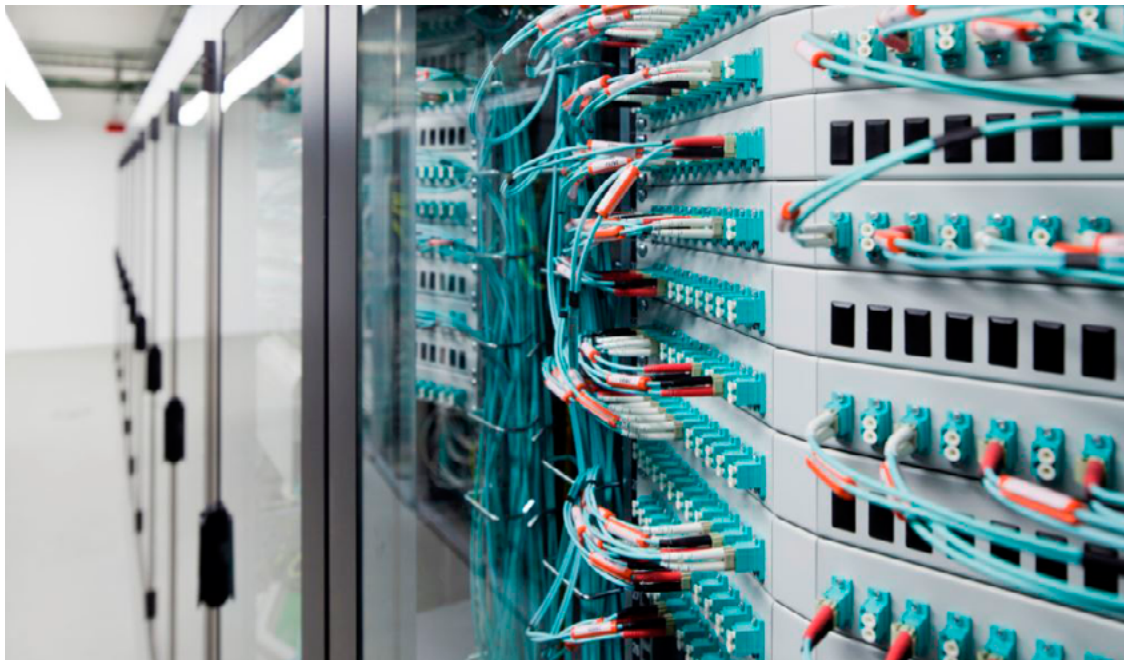
stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Führung / Kommunikation

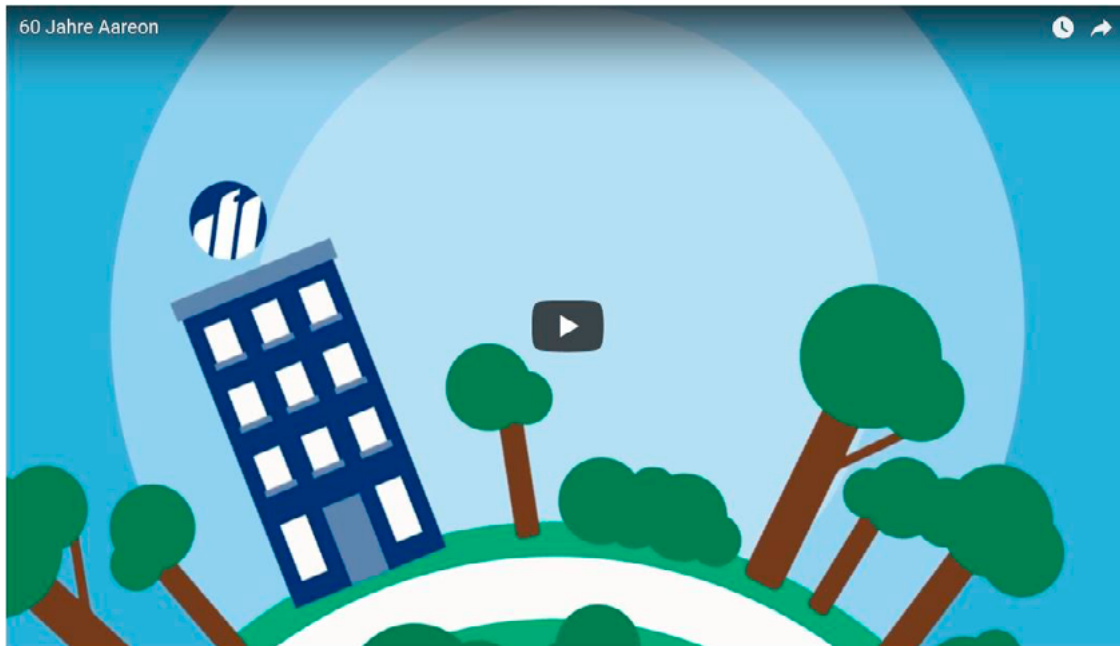
60 Jahre Aareon – vom Rechenzentrum zum führenden Beratungs- und Systemhaus der europäischen Immobilienbranche – eine Erfolgsstory

60 Jahre Erfahrung – im Falle von Aareon bedeutet das: 60 Jahre Innovation. Denn so sehr sich in den vergangenen Jahrzehnten die Branche auch verändert hat, so sehr sich Technologien entwickelt und Lebensweisen gewandelt haben, ist eines gleich geblieben: Aareon treibt mit Innovationen die Immobilienwirtschaft voran.



„1957 war Aareon noch kein eigenständiges Unternehmen. Unser Ursprung liegt im damals gegründeten Rechenzentrum der Deutschen Bau- und Bodenbank AG“, erklärt der Vorstandsvorsitzende Dr. Manfred Alflen. Dass sich daraus einmal das führende Beratungs- und Systemhaus der europäischen Immobilienbranche entwickeln würde, war damals (hier verlinken zu den Meilensteinen!) natürlich noch nicht klar.

„Dieser Weg zeichnete sich jedoch früh ab“, erläutert Dr. Alflen und nennt auch gleich den Hauptgrund für den Erfolg seiner Vorgänger und ihrer Angestellten: „Von Anfang an prägten sie den EDV-technischen Prozess. Heute wie damals sind unsere Mitarbeiter neugierig und haben Freude an der Entwicklung. Nach wie vor widmen wir uns begeistert den Möglichkeiten der Digitalisierung und machen sie für unsere Kunden nutzbar.“ So wurde Aareon, heute eine hundertprozentige Tochter der Aareal Bank, zu einem international agierenden Unternehmen mit 1.500 Mitarbeitern an 36 Standorten in Deutschland, Frankreich, Großbritannien, den Niederlanden, Norwegen, Österreich und Schweden. Rund 3.000 Kunden verwalten mehr als 10 Millionen Einheiten.



Die Aareon-Story im Video -
schauen Sie mal rein -
KLICK genügt

Erfolg basiert auf drei Säulen

Aareon orientiert sich an drei strategischen Eckpfeilern: klarer Kundenfokus, wegweisende Lösungen, sichere Partnerschaft. Was das konkret heißt, erklärt Dr. Alflen: „Unser oberstes Ziel sind zufriedene Kunden. Dass digitales Handeln zentral in unserer Unternehmenskultur etabliert ist, hilft uns sehr. Denn so können wir immobilienwirtschaftliche Prozesse effizient ausgestalten und Kunden kompetent in ihrem digitalen Transformationsprozess begleiten. Wechselnde Trends und Anforderungen der Branche fließen fortlaufend in die Entwicklung ein. Aareon arbeitet dabei ganzheitlich und bringt Expertenwissen und Länderschwerpunkte der Digitalisierung in die gesamte Gruppe ein. Wichtig sind zudem langfristige Beziehungen, ob mit Kunden, Investoren oder Mitarbeitern. Sie sind Basis für eine partnerschaftliche, agile und kreative Zusammenarbeit und damit für den Erfolg.“

Sämtliche Softwarelösungen und Services kommen in der Aareon Smart World zusammen. Dieses modulare, digitale Ökosystem ermöglicht die Vernetzung aller Akteure der Immobilienwirtschaft. Neu ist, dass auch Objekte immer stärker zu „Akteuren“ werden. Sensoren liefern Daten, anhand derer Zustände bewertet und Entscheidungen getroffen werden. Dass relevante Informationen zeit- und ortsunabhängig zur Verfügung stehen, garantiert die Aareon Cloud – angesiedelt im Rechenzentrum am Hauptsitz in Mainz, das nach den besonders strikten deutschen Datenschutzrichtlinien betrieben und regelmäßig zertifiziert wird. „Unser Ziel für die Zukunft ist klar: Wir werden die Aareon Smart World weiter ausbauen“, betont Dr. Alflen. „Denn mit Fortschreiten der Digitalisierung ändern sich nicht nur die Anforderungen von Wohnungsunternehmen, Mietern und Dienstleistern, sondern auch die technischen Möglichkeiten, auf diese neuen Bedürfnisse einzugehen. So können wir nicht nur zeitgemäße Geschäftsmodelle entwickeln, sondern auch den Erfolg unserer Kunden unterstützen – und damit auch den Erfolg der Aareon AG und ihrer Mitarbeiter.“

Karin Veyhle

Marketing

Virtuelle Wohnungsrundgänge: So funktionieren sie bei der Aufbaugemeinschaft Espelkamp in der Praxis

Das Versprechen von WoWi360 lautet: Wohnungsunternehmen können virtuelle 360-Grad-Wohnungsbesichtigungen ganz einfach selbst erstellen und veröffentlichen. Das zieht passende Interessenten an und Mitarbeiter sparen sich viel Zeit durch weniger unnötige Ortstermine. Hält die Software dieses Versprechen? Die Mitarbeiter der Aufbaugemeinschaft Espelkamp nutzen das System seit einem Jahr – das sind ihre Eindrücke.



Das Rohmaterial: Durch Software wie WoWi360 wird aus solchen Bildern ein virtueller Wohnungsrundgang. In diesem Beispielrundgang erleben Sie, wie ein 360-Grad-Rundgang durch diese Gästewohnung der Aufbaugemeinschaft Espelkamp funktioniert. Foto: Aufbaugemeinschaft Espelkamp

Nutzen: Echter Mehrwert für Interessenten – bessere Vorauswahl

Zwei Kernvorteile des Einsatzes der Software benennt Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft: „Zunächst einmal nutzen unsere Interessenten die Rundgänge einfach gerne – es spart ihnen Zeit und es macht Spaß. In unserem Markt sind wir die ersten, die die virtuellen Rundgänge regelmäßig einsetzen. Somit haben potenzielle Mieter einen Anreiz, gezielt bei uns nach einer Wohnung zu suchen.“ Zugleich bekämen Mietinteressenten ein viel besseres Gefühl für die Wohnung. „Die Vorsortierung der Interessenten ist jetzt genauer. ‚Das hatte ich mir aber ganz anders vorgestellt‘ – sowas bekommen wir bei Besichtigungen nicht zu hören, wenn jemand zuvor den 360-Grad-Rundgang durch die Wohnung gemacht hat.“

Bedienungsfreundlichkeit: Alles ganz einfach

Ist es eigentlich kompliziert, eine Tour zu erstellen? „Überhaupt nicht, das ist wirklich ziemlich einfach“, erklärt Gebäudemanager Wilhelm Sander. „Kamera und Stativ in jedem Raum einmal aufstellen und die Aufnahme über das Smartphone aus dem Nachbarraum auslösen – das geht genauso schnell, wie herkömmliche Fotos zu schießen. Man hat sogar den Vorteil, dass man sich nicht mit Fotografie auskennen muss.“ Schließlich macht die Kamera die Aufnahmen von allein – das Ausrichten entfällt.

WoWi360 ist eine Websoftware, die 360-Grad-Fotos in virtuelle Wohnungsbesichtigungen umwandelt und online bereitstellt. Interessenten können damit Wohnungen vom Sofa aus besichtigen. Ähnlich wie bei Google StreetView können sie sich von Punkt zu Punkt durch den Raum bewegen und dabei in alle Richtungen schauen. Die Software ist auf Wohnungsunternehmen zugeschnitten und erlaubt es, einmal erstellte Rundgänge auf unbestimmte Zeit zu nutzen. Weitere Infos: wowi360.de/



Die Verarbeitung der Bilder in WoWi360 übernimmt dann Theresa Bürger, eine Kollegin aus der Vermietung. „Dabei geht es darum, aus den Aufnahmen eine Tour zu machen. Auch das ist ganz einfach, wenn man einmal gesehen hat, wie's geht.“ Im Wesentlichen bestehe die Arbeit darin, die Räume zu beschriften und Punkte festzulegen, auf die die Nutzer klicken können, um zum nächsten Raum zu kommen. Es gibt aber auch die Möglichkeit, die Aufnahmen weiter zu bearbeiten – etwa Informationen für die Nutzer in Textfeldern zu hinterlegen. „Mit einem Klick ist die virtuelle Wohnungsbesichtigung online veröffentlicht. Den Link pflegen wir in unsere Verwaltungssoftware ein. Über ein PDF wird dieser dann automatisch in die Online-Wohnungsexposés bei Immowelt, Immoscout24 und Co. integriert. Das ist unser Trojanisches Pferd“, erläutert Frau Bürger.

Einfach klick und weg: In Sekundenschnelle nimmt die Spezialkamera die Räume auf – ausgelöst durch einen Befehl per Smartphone oder Tablet. Foto: Aufbaugemeinschaft Espelkamp

Kosten und Ausrüstung



„Für die 360-Grad-Aufnahmen braucht man nur eine spezielle Kamera und ein Stativ. Eine geeignete Ausrüstung gibt es derzeit ab 350 Euro“, sagt Hendrik Mügge, Produktmanager für WoWi360 bei der Marketing-Gesellschaft stolp+friends. „Hinzu kommt ein Abonnement für die Software – das gibt es ab 29,90 Euro im Monat und rechnet sich für Wohnungsunternehmen schnell. Selbst wenn sie das System nur bei ausgewählten Objekten einsetzen und nur einige unnötige Ortstermine im Jahr vermeiden, hat sich die Investition schon gelohnt. Dazu kommt der Aha-Effekt für Interessenten.“

Überschaubare Investitionen: Eine geeignete Kamera samt Stativ gibt es ab 350 Euro. Foto: Aufbaugemeinschaft Espelkamp

Fazit

„Die 360-Grad-Rundgänge sparen uns und unseren Interessenten wertvolle Zeit. Unsere Vermieter konnten die Software nach kurzer Einweisung selbstständig bedienen. Alle Arbeitsprozesse vom Fotografieren bis zur Erstellung der Präsentation benötigen nicht mehr als 30 Minuten“, fasst Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp, die Erfahrungen seiner Mitarbeiter mit der Software zusammen. Der Nachteil sei allerdings, dass die 360-Grad-Bilder alles erfassen – auch weniger Vorteilhaftes: „Wir stellen daher nur virtuelle Rundgänge von voll modernisierten Wohnungen ins Netz.“

Hanno Schmidt

Hanno Schmidt ist Konzeptioner und Texter bei stolp+friends. Die Marketing-Gesellschaft aus Osnabrück unterstützt Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland dabei, die Chancen digitaler Technologien zu nutzen.

Sozialmanagement

Freiburger Stadtbau startet Pilotprojekt zur Aktion „Große Wohnung gegen kleine Wohnung“

Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) startet ein Pilotprojekt zur individuellen Wohnraumversorgung von unterschiedlichen Haushaltsgrößen. Durch die Unterstützung beim freiwilligen Tausch einer großen Wohnung gegen eine kleinere Wohnung sollen Synergieeffekte für Familien, Paare und Alleinstehende bis ins hohe Alter geschaffen werden. Die FSB wird das Projekt zunächst für zwei Jahre in den Stadtteilen Stühlinger und Weingarten-Ost anbieten.

Die Möglichkeit eines Umzuges aus persönlichen Gründen innerhalb des Wohnungsbestandes bietet die kommunale Wohnungsbaugesellschaft ihren Mieterinnen und Mietern bereits seit einigen Jahren an. Um noch intensiver auf die Bedürfnisse ihrer Bewohnerinnen und Bewohner eingehen zu können, erweitert die FSB diesen Service nun um eine besondere Aktion: Entscheiden sich Alleinstehende oder Paare, die in einer für sie zu großen Wohnung leben, freiwillig für einen Umzug in eine kleinere Wohnung aus dem FSB-Bestand, erhalten sie dabei Unterstützung. Das Angebot gilt in erster Linie für die Bewohnerinnen und Bewohner von Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen, die gerne in eine kleinere Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnung umziehen möchten. Dies hat gleich mehrere Vorteile: Familien mit Kindern erhalten die Chance auf ausreichend großen, bezahlbaren Wohnraum und alleinstehende Mieter können auch bei zunehmenden Alter möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden führen und damit in ihrem gewohnten Umfeld bleiben.

Die Mieterinnen und Mieter in beiden Stadtteilen wurden von der FSB schriftlich informiert und können sich bei Interesse an die zuständigen Mieterbüros wenden. Gemeinsam mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der FSB wird dann nach einer kleineren, auf die individuellen Bedürfnisse abgestimmten Wohnung gesucht. Sofern die FSB in ihrem Bestand eine entsprechende Wohnung verfügbar hat, erhalten die Mieter zudem einen Zuschuss zu den anfallenden Umzugskosten.



René Derjung

www.freiburger-stadtbau.de

Personalien

Werner Wilkens, DANKE für drei Jahrzehnte DESWOS – willkommen Winfried Clever

Nach 34 Berufsjahren geht Werner Wilkens in den wohlverdienten Ruhestand. Zum 30. November 2017 hat er die Geschäftsführung an Winfried Clever übergeben.



Kollegiale Übergabe: Werner Wilkens und Winfried Clever (von rechts) Foto: Tina Merkau

Bei der DESWOS hat Werner Wilkens mehr als drei Jahrzehnte als Projektbetreuer über 200 Projekte in Indien, Pakistan, Afghanistan, Bangladesch und später in Uganda, Tansania und Kenia betreut.

Die Geschäftsführung der DESWOS übernahm er im Jahr 2002 aufgrund der Regelung nach §30 BGB zur Unterstützung des ehrenamtlichen Generalsekretärs. Über 15 Jahre hat er beides gleichzeitig umgesetzt: die Betreuung seiner Projekte und die Tätigkeit als Geschäftsführer. Beides hat er mit viel Herzblut und persönlichem Engagement geleistet.

Die Geschäftsführung der DESWOS übernimmt zum 1. Dezember 2017 Winfried Clever, zuvor DESWOS-Projektbetreuer für Lateinamerika und Afrika seit 17 Jahren.

Wir danken Werner Wilkens sehr herzlich für sein außergewöhnliches Engagement und wünschen beiden alles Gute!

Der Vorstand, Verwaltungsrat und die Mitarbeiter/innen der Geschäftsstelle

Deswos

„Georg-Potschka-Tatendrang!-Preis“ Jetzt bewerben. Macht mit!

Liebe Auszubildende und Studierende in der Wohnungswirtschaft, der „Georg-Potschka-Tatendrang!-Preis“ soll Ihr besonderes gesellschaftliches Engagement als Auszubildende und Studierende der Wohnungswirtschaft würdigen. Wir suchen Aktionen von Initiativen und Gruppen, die sich in der Ausbildung, im Studium oder auch im privaten Bereich ehrenamtlich mit entwicklungs- politischen, sozialen oder gemeinnützigen Fragestellungen befassen und dabei außerordentliches Engagement und Weitblick zeigen.



Denn die Welt braucht gute Beispiele – immer wieder und immer wieder neu.

vorschlagen. Wir freuen uns über Ihre Bewerbung per E-Mail an public@deswos.de. Fotos und weitere Materialien, die Ihr Engagement verdeutlichen, sollten Sie beifügen.

Wie erfolgt die Verleihung?

Der „Georg-Potschka-Tatendrang!-Preis“ wird alle zwei Jahre verliehen. Sie werden zur Preisverleihung zum „Tag der Wohnungswirtschaft“ am 14. November 2018 nach Berlin eingeladen. Dort erhalten Sie die Möglichkeit, Ihr Engagement oder Ihr Projekt selbst vorzustellen. Dabei wird die Preisverleihung medienwirksam begleitet. Die nächste Auslobung erfolgt im Jahr 2020.

Was sind die Kriterien für die Vergabe des Preises?

Die DESWOS honoriert Ihre Initiative oder Aktion für die wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit, z.B. für ein Projekt der DESWOS, für soziale oder gemeinnützige Projekte im Rahmen Ihrer Ausbildung, die über die normalen Ausbildungsinhalte hinausgehen, für ehrenamtliche Aktivitäten entweder zu sozialen oder gemeinnützigen Fragestellungen und bevorzugt auch zu entwicklungspolitischen Fragestellungen, die positive soziale und wirtschaftliche Veränderungen im Ausbildungsbetrieb oder im

Wer kann sich bewerben?

Die Ausschreibung richtet sich an Auszubildende und Studierende der Wohnungswirtschaft, an Einzelpersonen, Gruppen oder Initiativen.

Wie würdigt die DESWOS Ihr soziales Engagement?

Sie oder Ihre Gruppe bekommen einen Förderbetrag von 5.000 Euro, deren Verwendung Sie für ein spezielles DESWOS-Projekt mit Ihrer Auswahl bestimmen. So leisten Sie gleichzeitig wichtige Hilfe für Menschen in Projektländern der DESWOS.

Weiterhin erhält der von der Jury ermittelte Preisträger (Einzelperson oder Gruppe) ein Preisgeld von 500 Euro. Zur Würdigung Ihres besonderen Engagements erhalten Sie die Auszeichnung im Rahmen einer großen wohnungswirtschaftlichen Veranstaltung mit der Übergabe einer Urkunde zum „Georg-Potschka-Tatendrang!-Preis“.

Wie kann man sich bewerben?

Die Vorstände, Vorgesetzten, Mitarbeiter oder Ihre Azubi-KollegInnen Ihres Ausbildungsunternehmens sowie die Lehrkräfte der Ausbildungseinrichtungen können Sie nominieren. Sie können sich aber auch selbst

Wer war der Preisträger 2016?

Denn die Welt braucht gute Beispiele – immer wieder und immer wieder neu. Klicken Sie auf das Bild und Sie lesen alles über die Georg-Potschka-Tatendrang!-Preis 2016



Freuen sich über die Auszeichnung: DESWOS-Generalsekretär Gerhard Müller, Isabel Waldschmidt und Pia Döhmann, beide Auszubildende VBW Bauen und Wohnen GmbH sowie GdW-Präsident Axel Gedaschko (von links) Foto: Fotodesign Winfried Mausolf

persönlichen Umfeld anstoßen, für konkrete Aktionen zum Umweltschutz, zum Wohnumfeld oder zur Förderung von Gemeinwesen, zum Wohnen von Alt und Jung, zur Integration geflüchteter Menschen in Deutschland. Ihr Engagement sollte nicht länger als 3 Jahre zurückliegen.

Wer beurteilt die Bewerbungen?

Eine Jury, die sich aus zwei Vorstandsmitgliedern der DESWOS und deren Verwaltungsratsvorsitzenden, dem/der Vorsitzenden des Ausschusses für Ausbildung im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Vertretern des EBZ Europäisches Bildungszentrum, der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen und des BBA Berlin-Brandenburgische Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. zusammensetzt.

Prämiert wird jeweils nur ein/e PreisträgerIn oder eine Initiative.

Hintergrund der Auslobung des Preises

Georg Potschka (10.04.1947 - 27.11.2014) war über 30 Jahre ehrenamtlich für die DESWOS aktiv, 17 Jahre als Vorstandsmitglied und davon 12 Jahre als Generalsekretär.

Die DESWOS ist ein privater gemeinnütziger Verein. Auftrag der DESWOS ist es, Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern zu bekämpfen. Dies geschieht durch Hilfe zur Selbsthilfe beim Bau von Wohnraum für Not leidende Familien und bei der Sicherung ihrer wirtschaftlichen Existenzen. Der Verein wird von den im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. organisierten Verbänden und deren Mitgliedern unterstützt.

Georg Potschka hat sich für eine umfassende und weitsichtige Ausbildung von Jugendlichen eingesetzt. Seine Auffassung einer guten Ausbildung ging deutlich über die reine Vermittlung der kaufmännischen und gewerblichen Fachkenntnisse in der Wohnungswirtschaft hinaus. Größten Wert legte er auf ehrenamtliches Engagement, auf eigene oder gruppengeleitete soziale Initiativen in Ausbildung und Beruf. Eine ganz besondere Bedeutung hatte für ihn das Engagement der Wohnungswirtschaft in der Entwicklungszusammenarbeit.

Haben Sie noch Fragen?

Ihre Ansprechpartnerinnen:

Alma Winkler: 0221 579 89 30 oder alma.winkler@deswos.de

Astrid Meinicke: 0221 579 89 37 oder astrid.meinicke@deswos.de

DESWOS e.V.

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

Innere Kanalstraße 69, 50823 Köln

Telefon: 0221 57989-0

public@deswos.de

www.deswos.de

Ende der Bewerbungsfrist 31. Juli 2018

Details zur Bewerbung und die Teilnahmebedingungen finden Sie **HIER**. Sollten sich Ihre Interessenten selbst bewerben wollen, leiten Sie diesen Link bitte weiter. Vielen Dank. Wir freuen uns auf Ihre Unterlagen - Viel Erfolg!