AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 119 | August 2018

Editorial	3
Energie / Umwelt	4
Marketing	7
Gebäude / Umfeld	16
Führung/ Kommunikation	24
Sozialmanagement	36
Personalien	43
Veranstaltungen	46

Mit dem Wohn-Führerschein ins neue Zuhause

Junge Erwachsene, Geflüchtete und Menschen in schwierigen persönlichen oder finanziellen Verhältnissen tun sich bei der Wohnungssuche schwer auf einem ohnehin angespannten Wohnungsmarkt. Der Wohn-Führerschein, ein Kooperationsprojekt der FLÜWO Bauen Wohnen eG und der Stadt Ostfildern, möchte Wohnungssuchende auf ihrem Weg in die eigene Wohnung unterstützen. Die ersten Seminarteilnehmer haben jetzt... Seite 38

Energiewende! Jetzt mit Neustart aus der Sackgasse – Weg mit Dämmwahn, her mit Technologieoffenheit und Effizienz

Die Energiewende ist an einem toten Punkt angelangt. Die Verbraucherinnen und Verbraucher zahlen die Zeche in Form hoher und weiter steigender Stromkosten –vor allem auch für die Wohnungswirtschaft und ihre Mieterinnen und Mieter bedeutet sie enorme... Seite 4

Marketing: Praktische Umsetzung eines neuen Corporate Designs – der Teufel steckt im Detail

Ein neues Corporate Design ist die eine Sache, die andere, das neue grafische Erscheinungsbild auch überall konsequent anzuwenden. Hier soll nicht die Rede sein von den neuen Briefbögen oder davon, das neue Logo gegen das alte auf der Webseite auszutauschen. Das sind... Seite 7

Sonstige Themen: Energieautark, dezentral - vom Eisspeicher bis zur E-Mobilität – Europas Städte stellen sich neu auf. E.ON ist aktiv dabei – einige Beispiele - Mit dem Wohn-Führerschein ins neue Zuhause

AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Wohnungswirtschaft **heute.**

Fakten und Lösungen für Profis

Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser, Wer hat Seehofer, unseren Wohnungsbauminister, gesehen? Wir brauchen ihn als Retter der Energiewende. Jetzt!

Energie / Umwelt

4 Energiewende! Jetzt mit Neustart aus der Sackgasse – Weg mit Dämmwahn, her mit Technologieoffenheit und Effizienz

Marketing

8 Marketing: Praktische Umsetzung eines neuen Corporate Designs – der Teufel steckt im Detail

Energie / Umwelt

12 Energieautark, dezentral - vom Eisspeicher bis zur E-Mobilität – Europas Städte stellen sich neu auf. E.ON ist aktiv dabei – einige Beispiele

Gebäude / Umfeld

17 München: Familiengerechter und barrierefreier, bezahlbarer Wohnraum - Parkanlage statt Grünanlage vom Wittelsbacher Ausgleichsfond

20 „best architecs award 19“ für „Kostengünstiges Wohnen“- Projekt in Wien Donaustadt „Mühlgrund II – offen für mehr“ der ÖSW

22 NORD PROJECT und Stiftung Azubiwerk entwickeln ein neues Wohnquartier für 650 Hamburger im Stadtteil Hammerbrook

Führung / Kommunikation

25 Risiko für Gläubiger – der schwache vorläufige Insolvenzverwalter! Inkasso-Experte Bernd Drumann erklärt worauf man achten muss

28 Leitungswasser und Silikonfugen – Urteile rund um die Feuchteschäden in Bad und Dusche.

30 Wie haben sich mobile Lösungen in der Praxis bewährt? Udo Ulrich, von der Wesermarsch mbH/ Braker Wohnbau, zieht Bilanz

33 Erste Erfahrungen mit dem neuen Bauvertragsrecht – immer noch veraltete und falsche Vertragsmuster im Gebrauch, warnt der VPB

35 Trotz drohender dunkler Wolken am Immobilienhimmel wollen alle zur Expo Real. Die Highlights erklärt Messe-Chef Klaus Dittrich

37 Finanzminister einigen sich auf Eckpunkte zur Reform der Grunderwerbsteuer – Was kommt jetzt?

Soziales

39 Schnell zum Ziel: Gründung des „Netzwerkes Wohnen Chemnitz“– Vernetzt für die Bürger von Chemnitz für eine bestmögliche Beratung

41 Mit dem Wohn-Führerschein ins neue Zuhause

Personalien

43 Gemeinsam für Vogel- und Artenschutz im Gemeindebau in Wien - 450 Nistkästen für Schwalbe, Spatz, Mauersegler und Co.

46 Dr. Jens Prinzhorn leitet neue Stabsstelle Digitalisierung und Innovationsmanagement bei der STADT UND LAND

47 Wienerberger Deutschland: Nächste Etappe der erfolgreichen Neuausrichtung - Jürgen Habenbacher Sprecher der Geschäftsführung

Veranstaltungen

49 24.-26. Oktober in Fischen im Allgäu - 44. Fachgespräch zum WEG - WEG 2020: Baustellen im Wohnungseigentumsrecht

50 18. und 19. September - E2 Forum Frankfurt ist die Messe mit Konferenzteil für Aufzügen und Fahrtreppen

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser, Wer hat Seehofer, unseren Wohnungsbauminister, gesehen? Wir brauchen ihn als Retter der Energiewende. Jetzt!

Die Süddeutsche hat ihn letzte Woche in einem bayerischen Bierzelt entdeckt. Es ist Wahlkampf. Herr Seehofer kommen Sie zurück nach Berlin, retten Sie mit der Wohnungswirtschaft und ihren Berliner Ministerkollegen die Energiewende. Warum? Wir brauchen jetzt noch vor der Wahl in Bayern einen klaren Neustart, denn die Klimawende steckt in der Sackgasse.

Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute
Gerd Warda

Sie fragen sich sicher: Was hat das mit meinem Wahlkampf in Bayern zu tun? Na, sehr viel. Ohne sofortigen Neustart der Klimawende zahlen allein Millionen Menschen, Mieter, jung und alt und natürlich **auch** Häusler-Besitzer, weiterhin Milliarden Euro die unsere Energiewende kostet. Auch Ihre Wähler in Bayern. Der Neustart der Energiewende mit einer sozialgerechten Aufteilung der Kosten zwischen Industrie, Gebäudewirtschaft und Mieter ist das Thema. Das bewegt die Mehrheit der Wähler. Sie sind auch Wohnungsbauminister, seien Sie der Motor für die Wende, schaffen Sie die Voraussetzungen dafür. Beenden Sie den Dämmwahn, schaffen Sie Technologieoffenheit bei der Förderung und, und, und. Die Bausteine hierfür liegen bereit.

Machen Sie diesen Neustart zu Ihrem persönlichen Wahlkampfthema, so wird für die Wähler auch in Bayern das Wohnen bezahlbarer. Sie brauchen mehr Hintergrund? Dann lesen Sie bitte **Energiewende! Jetzt mit Neustart aus der Sackgasse**. Ab Seite 4, und hier der Link zur dazugehörigen Studie „Energiewende – Irrtümer aufbrechen, Wege aufzeigen“ zum kostenlosen Download von der BBU-Internetseite https://bbu.de/sites/default/files/press-releases/bbu-studie-fin-web.pdf.

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 120** erscheint am **12. September 2018**

August 2018, eine neue Ausgabe in der Sommerpause mit neuen Inhalten. Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Energie / Umwelt

Energiewende! Jetzt mit Neustart aus der Sackgasse – Weg mit Dämmwahn, her mit Technologieoffenheit und Effizienz

Die Energiewende ist an einem toten Punkt angelangt. Die Verbraucherinnen und Verbraucher zahlen die Zeche in Form hoher und weiter steigender Stromkosten –vor allem auch für die Wohnungswirtschaft und ihre Mieterinnen und Mieter bedeutet sie enorme finanzielle und planerische Belastungen. Dennoch wird Deutschland seine vertraglich vereinbarten Klimaschutzziele deutlich verfehlen. Ein wesentlicher Grund für diese kostspielige Diskrepanz: In der deutschen Energiewende-Logik spielen Ressourcen- und Ergebniseffizienz bislang keine Rolle. Eine im Auftrag des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. erstellte Studie zeigt jetzt auf, wie eine Wende der Energiewende aussehen könnte.

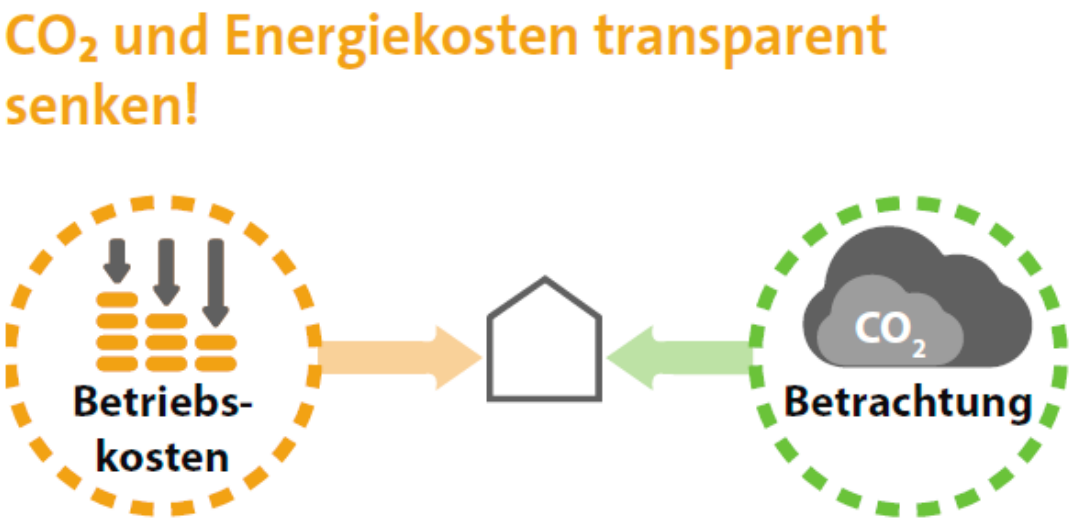
Am Ende des Ostpreußendamms in Lichterfelde-Süd werden insgesamt 841 Wohnungen aus den 30er-ud 60er-Jahren der Märkischen Scholle eG saniert. Das Quartier erstreckt sich entlang Stadtgrenze zu Teltow.
Foto: Sergey Kleptcha

Die Studie mit dem Titel „Energiewende Irrtümer aufbrechen, Wege aufzeigen“ –basiert auf der wissenschaftlichen Auswertung der Erfahrungen mit einem mehrfach ausgezeichneten Modellquartier des Berliner Wohnungsunternehmens Märkischen Scholle eG. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage: Welches sind die Hebel, mit denen ein klimaneutraler Gebäudebestand wirtschaftlich und sozial verträglich umgesetzt werden kann? Beauftragt wurde die Studie insbesondere vor dem Hintergrund der derzeit auf Bundesebene laufenden Diskussionen um eine mögliche Neuausrichtung der Energiepolitik im Rahmen eines Gebäude-Energiegesetzes (GEG).

Die Wurzel des Problems: Fokus auf Dämmung statt Effizienz

Als Ursachen für die angesichts ihrer hohen Kosten für Verbraucherinnen und Verbraucher bislang unbefriedigenden Ergebnisse der Energiewende identifiziert die Studie für den Gebäudebereich mehrere Faktoren. Dreh- und Angelpunkt dabei: Dass nicht die ganzheitliche – also beginnend bereits mit der Produktion der Baustoffe – Reduzierung von CO2-Emissionen der Maßstab für die Bewertung der Effizienz gesetzlich vorgeschriebener Maßnahmen ist, sondern der – in der Praxis eher fiktive – Primärenergiebedarf einer Wohnung. Deshalb werde die Wohnungswirtschaft gezwungen, mit enormem Ressourcen- und Geldaufwand in vielfach wenig effektive Maßnahmen zu investieren. Zwei Beispiele:

Erstens: „Viel hilft viel" – diese Logik geht bei der Dämmung längst nicht mehr auf. Jenseits der Sicherstellung der Behaglichkeit und einer unstrittig notwendigen auch baulichen Energieeinsparung führt jeder weitere Zentimeter Materialaufwand nur noch zu einer exponentiell abnehmenden Einsparung beim Heizwärmebedarf, während der Kosten-, Ressourcen- und Primärenergieaufwand des Materials linear zunimmt. Die Folge sind weiter steigende Baukosten bei allenfalls noch minimalen Einsparergebnissen. Trotzdem ist die Dämmdicke nach wie vor die wesentliche Stellgröße innerhalb der deutschen Fördersystematik.



A6 Betriebskosten und CO_2-Ausstoß im Gebäudesektor.

Grafik entnommen aus der Studie „Energiewende Irrtümer aufbrechen, Wege aufzeigen"

Und zweitens: Für die deutsche Energiewende ist das Einzelgebäude das Maß aller Dinge – obwohl seine isolierte Betrachtung die enormen CO2-Einsparhebel, die beispielsweise auch bei der Energie- und Wärmeübertragung oder in der Vernetzung von Gebäuden innerhalb eines Quartiers liegen, völlig unberücksichtigt lässt. Aller längst vorliegenden wissenschaftlichen Studien zur Sinnhaftigkeit einer wesentlich stärkeren Quartiersorientierung findet ein Umdenken hier sowohl sehr langsam als auch sehr mühsam statt.

„Energiewende Reloaded": Das wäre notwendig

Die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin und Brandenburg haben beim Klimaschutz viel erreicht. Im Vergleich zu 1991 liegen ihre CO2-Emmissionen heute um etwa 70 Prozent niedriger – das entspricht einer jährlichen Entlastung um rund 3,1 Millionen Tonnen. Allerdings sind nach derzeitiger Energie-wende-Systematik die Potenziale zu weiteren Einsparungen im Bestand mittlerweile ganz wesentlich ausgereizt, und im Neubau nur zu hohen Kosten und letztlich unbefriedigenden Ergebnissen zu erzielen. Für die jetzt notwendige Neuausrichtung der Energiewende sind daher drei Eckpunkte wichtig:

Fokussierung auf Ergebnisse statt auf Instrumente

Statt Energiekennwerten sollten CO2-Emissionen zu den wesentlichen Zielgrößen der Energiewende gemacht werden. Maßstab sowohl in den gesetzlichen Grundlagen der Energiewende als auch für die gesamte Fördersystematik muss sein, wie viel CO2 durch die jeweiligen Maßnahmen insgesamt eingespart wird: und dabei müssen auch Lebenszyklus- und Nachhaltigkeitsbetrachtungen endlich eine zentrale Rolle spielen, weil sonst z.B. evtl. Energie- und CO2-Einsparungen im Gebäudebereich nur zu steigendem Energieverbrauch und CO2-Ausstoß bei Produktion und Transport von Baustoffen führen – womit aus Sicht der nationalen Klimabilanz nichts gewonnen wäre. Wichtig ist dabei auch die Berücksichtigung der Gesamteffizienz (= Maßnahmen im Quartier statt nur an Einzelgebäuden).

ENERGIEWENDE
Irrtümer aufbrechen, Wege aufzeigen

Die Studie „Energiewende – Irrtümer aufbrechen, Wege aufzeigen“ gibt es hier als PdF zum Download. Klicken Sie einfach auf das Bild.

Technologieoffenheit

Um die Energiewende effektiv und bezahlbar zu machen, muss bei jedem Neubau- oder Modernisierungsprojekt der Wettbewerb um die jeweils beste Lösung möglich sein. Auch hier muss gelten: Erster Maßstab zur Bewertung des Nutzens, der Sinnhaftigkeit und auch der Förderfähigkeit von Maßnahmen ist die Menge des damit langfristig und insgesamt eingesparten CO2.

Fokus Erneuerbare Energien

„Viel hilft viel“, gerade bei der Dämmung lässt beim Heizen keine Energie sparen. Foto: Gerd Warda

Die direkt am Gebäude „gratis“ zur Verfügung stehende Umweltenergie – z.B. in Form von Sonne, Erdwärme, Umweltwärme, Abwärme oder Wind – ist immens. Sie ist ein wesentlicher Schlüssel sowohl zum Gelingen der Energiewende als auch für günstige Heiz- und Energiekosten und muss daher noch wesentlich stärker als bisher genutzt werden können. Dazu bedarf es einer Lösung der derzeit noch bestehenden Steuerungs- und Speicherprobleme. Darüber hinaus muss endlich auch das Energiewirtschaftsrecht an die Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft bzw. der Mieterinnen und Mieter angepasst werden, um die in der dezentralen Energieerzeugung und -verteilung schlummernden CO2-Einsparungspotenziale zu erschließen. Ökologisch und ökonomisch höchst sinnvolle Konzepte werden nach wie vor durch einen für den Gebäudesektor ungünstigen Gesetzesdschungel be- und sogar verhindert.

Um der Energiewende ihre geringe Kosteneffizienz und ihre damit verbundene soziale Unwucht zu nehmen und sie nachhaltig zu machen, ist eines besonders wichtig: Den Blick von der Dämmung zu heben und kreativ nach den jeweils besten projektbasierten Lösungen zu suchen, statt dem weiterhin grassierenden „Dämmwahn“ zu erliegen.

Dr. David Eberhart

KUNSTWERK
CARLSHÜTTE

INTERNATIONAL ART EXHIBITION

09/06 – 07/10 2018

20. NORDART: Länderfokus Tschechischer Pavillon • Fokus-Künstler Jan Koblasa

Sonderprojekte aus China • 200 ausgewählte Künstler aus aller Welt

Di—So 11—19 Uhr • Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • www.nordart.de

Marketing

Marketing: Praktische Umsetzung eines neuen Corporate Designs – der Teufel steckt im Detail

Ein neues Corporate Design ist die eine Sache, die andere, das neue grafische Erscheinungsbild auch überall konsequent anzuwenden. Hier soll nicht die Rede sein von den neuen Briefbögen oder davon, das neue Logo gegen das alte auf der Webseite auszutauschen. Das sind selbstverständliche Schritte. Im folgenden Artikel soll es vielmehr darum gehen, alte Logos an solchen Stellen aufzuspüren und zu ersetzen, an die man nicht sofort denkt. Und das sind mehr, als Sie vermuten.

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft setzt auf Fassadenbanner als Werbung und Bestandsmarkierung.

Nehmen wir einmal an, Sie haben sich ein neues Corporate Design (CD) zugelegt. Sie sind mit der neuen grafischen Gestaltung sehr zufrieden und möchten das CD jetzt zügig anwenden. Sie drucken neues Geschäftspapier, neue Visitenkarten, versehen Ihre Mieterzeitung und die Vorlagen für Ihre Präsentationen mit dem neuen Logo und denken auch daran, die Firmenfahrzeuge entsprechend neu zu gestalten. Doch der Teufel steckt im Detail. Es gibt viele Kommunikations- und Werbemittel mit dem alten Logo, an die Sie vielleicht nicht gedacht haben, weil sie nicht zu den offensichtlichen Kontaktpunkten (Touchpoints) zwischen Ihren Mietern und Ihrem Wohnungsunternehmen gehören.

Eine Checkliste hilft

Solche sekundären Touchpoints sind zum Beispiel Aushänge am Schwarzen Brett, Bandenwerbung im Sportstadion, Aufkleber, Schilder, Faltblätter oder Flyer, die schon länger im Umlauf sind. Es macht keinen guten Eindruck, wenn Wochen nach der Umsetzung des neuen Corporate Designs immer noch alte Logos im Bestand oder in der Öffentlichkeit auftauchen. Voraussetzung für eine umfassende Implementierung des neuen Logos ist es deshalb, alle nicht so im Fokus stehenden Stellen zu identifizieren.

Fachwissen für technische Entscheider

AVW empfiehlt:

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser-schäden

Schimmelschäden

Mehr Sicherheit für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

SCHADEN PRÄVENTION.DE

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

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

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

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

In Kooperation die Initiatoren

AVW Unternehmensgruppe Versicherungsmakler

Wohnungswirtschaft *heute.* Fakten und Lösungen für Profis

Eine ideale Schnittstelle und ein guter Standort für den Einsatz eines Logos: eine Werbe-Stele, hier für das Neubauprojekt Die Neue Flora der Wohnstätten Wanne-Eickel.

Gehen Sie dabei systematisch vor, indem Sie eine entsprechende Checkliste erstellen. Wertvolle Hinweise können in dieser Hinsicht die Hausmeister oder andere Mitarbeiter des Regiebetriebes liefern, die alltäglich im Bestand unterwegs sind. Oder Sie rufen in Mieter- und Mitgliedermagazin die Leser dazu auf, in ihrem täglichen Umfeld auf „vergessene" Logos zu achten. Wir von stolp+friends haben die Erfahrung gemacht, dass außerdem der geschulte Blick von außen hilfreich ist. Externe Beobachter entdecken Versäumnisse in der Außendarstellung, die den eigenen Unternehmensmitarbeitern vielleicht nicht so schnell auffallen würden. Eine unschöne oder in die Jahre gekommene Beschilderung, veraltete Schaukästen oder verblasste Aushänge können auf diese Weise modernisiert und attraktiver gestaltet werden.

Die Implementierung eines neuen Corporate Designs bietet außerdem eine gute Gelegenheit, sich grundsätzlich zu überlegen, an welchen – analogen und digitalen – Touchpoints Sie künftig Ihr Logo überhaupt präsentieren möchten. Sie können sozusagen bei null anfangen und eine umfassende Strategie entwerfen, damit künftig so viele Schnittstellen wie möglich zwischen Ihren Mietern, Dienstleistern und auch der Öffentlichkeit mit Ihrem Wohnungsunternehmen bestehen.

Welche möglichen Logo-Anwendungen gibt es außerdem?

Dazu gehören einige wirkungsvolle Touchpoints, die vielleicht nicht so augenscheinlich, aber trotzdem effektiv und nachhaltig sind. An erster Stelle wären hier Fassadenbanner zu nennen. Jedes Wohnungsunternehmen verfügt über große kostenlose, bereits vorhandene Werbeflächen in Form von Hausfassaden in seinem Bestand. Im Idealfall wird jede strategisch und verkehrsgünstig gelegene Hausaußenwand zur Werbefläche umfunktioniert. Denn je zahlreicher die Außenwerbung, desto größer sind Reichweite und Kontaktdichte. Wichtig ist ebenfalls, nicht nur einmal, sondern kontinuierlich in der Öffentlichkeit präsent zu sein, zum Beispiel mit wechselnden Motiven. Für die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft (GWG) beispielsweise haben wir von stolp+friends optional eine klassische und eine überraschende Kampagne entwickelt. Gleichzeitig funktioniert das Fassadenbanner ähnlich wie Unternehmensschilder als Bestandmarkierung, die signalisiert, dass das Gebäude der GWG gehört.

Oder Sie machen es ähnlich wie die Wohnstätten Wanne-Eickel. Für das Wohnungsunternehmen entwarf die Ideenschmiede stolp+friends dekorative Stelen für den Eingang am Neubauprojekt Die Neue Flora, die dezent und ästhetisch mit dem Logo für die Wohnstätten werben und ebenfalls zur Bestandsmarkierung eingesetzt werden. Die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven wiederum setzt auf einheitliche, mit ihrem Logo versehene Hausnummern – auch ein Projekt von stolp+friends.

Bei Hausummern lässt sich ein Logo ebenfalls gut einbinden, wie es die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven gemacht hat. Man müsste nur bei einem Wechsel des Corporate Designs daran denken, auch hier das alte Logo auszutauschen. Fotos/Montage: stolp+friends

Die eingangs erwähnte Checkliste mit den Schnittstellen dient außerdem zur systematischen, nachträglichen Kontrolle, ob das neue Logo auch tatsächlich an den vorgesehenen Standorten eingesetzt wird. Wenn Sie diese Liste regelmäßig pflegen, haben Sie darüber hinaus stets eine aktuelle Übersicht über das Wie und Wo Ihrer verschiedenen Werbemaßnahmen.

Wichtig: Binden Sie Ihre Mitarbeiter ein

Für welche Standorte oder Schnittstellen Sie sich auch entschieden – Voraussetzung für eine gelungene Implementierung Ihres neuen Logos ist auf jeden Fall die Einbindung Ihrer Mitarbeiter in den Prozess. Denn nur, wenn diese von Anfang an involviert und von dem neuen Unternehmensbild überzeugt sind, kann auch die Anwendung des neuen Logos gelingen.

Fazit

Die Einführung eines neuen Corporate Designs und damit verbunden eines neuen Logos erfordert zunächst die Auflistung der Touchpoints, an denen sich die alten Logos befinden. In diese Checkliste können Sie zusätzlich diejenigen Standorte aufnehmen, die Sie in Zukunft für Ihr neues Logo nutzen möchten. Auf diese Weise erhalten Sie eine nützliche und – bei entsprechender Pflege – auch stets aktuelle Übersicht. Die Checkliste mit den Touchpoints ist außerdem hilfreich bei der Festlegung einer umfassenden Werbestrategie. Grundsätzlich sollten Sie bei der Implementierung des neuen Logos Ihre Mitarbeiter von Anfang an einbinden.

Christine Nagel

Christine Nagel ist Konzeptionerin und Texterin bei stolp+friends. Die Marketing-Gesellschaft aus Osnabrück unterstützt Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland unter anderem dabei, digitales Marketing zielgerichtet einzusetzen.

Energie / Umwelt

Energieautark, dezentral – vom Eisspeicher bis zur E-Mobilität – Europas Städte stellen sich neu auf. E.ON ist aktiv dabei – einige Beispiele

E.ON richtet sein internationales Geschäft mit Stadtentwicklern, Städten und Kommunen neu aus – mit dem festen Ziel, es deutlich auszubauen und mit den Kunden aus diesen Bereichen hochinnovative Lösungen für das zukünftige Leben in Städten und Regionen zu verwirklichen. E.ON kann international auf ein enormes Portfolio an Know-how und Lösungen zurückgreifen. Wir vereinen Netze, dezentrale Erzeugung, Elektromobilität und Kundenlösungen von Privat- über Gewerbe- bis hin zum Industriekunden. Als Partner in komplexen Netzwerken baut E.ON somit an der Stadt der Zukunft. Wir machen Städte, Stadtquartiere und Regionen dezentral, digital und nachhaltig.

Malmö will bis 2020 CO2-frei sein. Foto: E.ON.

In der nachhaltigen Gestaltung von Städten und Quartieren sieht E.ON einer der wichtigsten Herausforderungen der Zukunft. Bereits heute lebt jeder zweite Mensch in einem urbanen Raum und bis 2050 werden es zwei von drei Menschen sein. Zugleich wachsen die Ansprüche der Menschen: eine hohe Lebensqualität bedeutet heute auch für viele, nachhaltig und grün zu leben, ohne dabei auf Komfort zu verzichten. Dies macht Energie zum zentralen Hebel in der Planung moderner und nachhaltiger Städte und Quartiere.

Neue technische Möglichkeiten ebnen den Weg der erneuerbaren Energien und nachhaltigen Lösungen in die Stadt. Darüber hinaus verpflichten sich immer mehr Städte und Gemeinden auf ehrgeizige Klimaziele: Berlin plant eine CO2-Reduktion von 85 % bis 2050, London sogar 100 % bis 2050 und Malmö strebt bereits 2020 an CO2-frei sein.

Aber wie kann die kommunale Energiewende gelingen? Die Antwort lautet: Digitalisierung und Vernetzung. Das bedeutet die Erzeugung, die Verteilung und den Verbrauch von Energie neu zu denken. Zum Beispiel durch die digitale Nutzung energiebezogener Daten, die das Zusammenspiel zwischen Strom, Wärme, Kälte und Mobilität ermöglicht. Dieses Potential der intelligenten Sektorenkopplung ist nirgends so groß wie in urbanen Räumen.

Um diese Lösungen erfolgreich umzusetzen und die ambitionierten Klimaziele zu erreichen, benötigen Städte und die Wohnungswirtschaft einen Partner. Einen Partner, der sich dauerhaft und verlässlich engagiert, technisches Wissen und Innovationskraft einbringt sowie bereit ist, im Rahmen der Transformation der Energieversorgung nicht nur Chancen, sondern auch Risiken zu schultern – das ist E.ON.

Innovative Technologien für die urbane Energiewende

Die Erfahrung aus über 2.000 dezentralen Anlagen in ganz Europa, von Kraft-Wärme-Kopplung über Geothermie bis zu Wärmepumpen und LowEx-Netzen bietet E.ON die ideale Voraussetzung für eine nachhaltige Quartiers- und Stadtentwicklung. Der Anspruch: Zukunftsweisende und maßgeschneiderte Lösungen zu implementieren. Das Ziel: eine effiziente, dezentrale und kostenunabhängige Energieversorgung.

Dafür nutzt E.ON innovative Energietechnik und eine intelligente Steuerung des Energiesystems unter Einsatz aller lokal verfügbaren Energiequellen – von der Abwasserwärme über Eisspeicher bis zur E-Mobilität. Die Verbindung dieser dezentralen Technologien zu innovativen Systemlösungen schafft Synergien, die sektorenübergreifend genutzt werden können. Darüber hinaus werden Energienetze systematisch zu einer Plattform für die Energiewende weiterentwickelt. Das intelligente Stromnetz eröffnet die Möglichkeit einen höheren Anteil volatiler, dezentraler Erzeugung aus Wind oder Photovoltaik (PV) aufzunehmen und so den Energiebedarf zu decken. Zusammen mit vielversprechenden Speichertechnologien und durch digitale Lösungen werden Nachhaltigkeit, Versorgungssicherheit und Wirtschaftlichkeit in Einklang gebracht.

Immer mehr Stadtplaner, Projektentwickler oder Real Estate Unternehmen binden mittlerweile Partner aus der Energiewirtschaft ein, um neue Quartiere vom Reißbrett weg nachhaltig und energieautonom zu gestalten. Diese Projekte zeigen bereits heute in der Praxis, was in den Bereichen Dezentralisierung, Dekarbonisierung und Digitalisierung möglich ist und umgesetzt werden kann.

Nachhaltige Quartiere: von Malmö bis München

Die nächste Phase der Energiewende wird die Verbrauchswende. Die Senkung des Energieverbrauchs ist ein zentrales Element, um die kommunalen Klimaziele zu erreichen. Dabei haben Gebäude einen entscheidenden Anteil: Durch den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung, PV und Batterien, Wärmepumpen, lokalen Wärme-/Kältenetzen, Wärmespeicher, gesteuerten Klima- und Lüftungsanlagen und einem intelligenten Energiemanagement werden Gebäude zu aktiven Elementen von dezentralen Energiesystemen. Der Gebäudebestand, gemeinsam mit hocheffizienten Neubauten und Sanierungen wird so zum Fundament der nachhaltigen Entwicklung von Städten und Kommunen.

Malmö: Schwedens klimafreundlichste Stadt setzt auf thermische Batterie

Eine klare Vision für eine zukunftsfähige Stadt hat Hyllie – ein Stadtteil von Schwedens drittgrößter Stadt Malmö. Dieser Stadtteil soll ein globales Modell für nachhaltige Quartiere werden. Die Aufgabe: eine 100-prozentige Versorgung mit Strom aus erneuerbaren Quellen bis zum Jahr 2020.

E.ON baut an dieser Vision aktiv mit. Derzeit wird das Quartier mit jeweils rund 10.000 Wohnungen und Arbeitsplätzen entwickelt, das komplett mit erneuerbarer oder recycelter Energie versorgt werden soll. Basis ist die Entwicklung einer voll integrierten Infrastruktur für die Strom-, Wärme- und Kälteversor-

gung. Einen wirklich neuen Schritt geht die Stadt mit ectogrid, einem kalten Nahwärmenetz. Dahinter verbirgt sich die von E.ON entwickelte Idee einer thermischen Batterie, die den Kälte- und Wärmebedarf unterschiedlicher, miteinander verbundener Gebäude ausgleicht. Dank dieser Ausgleichsfunktion muss dem System nur noch eine deutlich reduzierte Restenergie zugeführt werden, was die Umweltbelastung in der Stadt deutlich verringert.

Kopenhagen bekommt E-Mobilität auf die Straße

Anders, aber nicht minder erfolgreich in die Zukunft aufgebrochen, ist Kopenhagen. Die Hauptstadt Dänemarks zeigt schon heute, wie eine nachhaltige Zukunft ganz praktisch umsetzbar ist. Durch einen klaren Fokus auf eine Verkehrswende – weg von klimaschädlichen Verbrennungsmotoren, hin zu Elektromobilität, Bio-Treibstoffen und Fahrradfahren.

Im Juli 2017 gab die Dänische Energieagentur Dansk Energi bekannt, dass mehr Ladesäulen für E-Autos als normale Tankstellen existierten: 2.030 öffentliche Ladestationen standen 2.028 herkömmlichen Spritzankstellen gegenüber. Mittlerweile sind mehr als die Hälfte der Neuzulassungen Plug-in- oder Elektrofahrzeuge und die Zahl der öffentlichen Ladepunkte liegt bei über 3.000.

Das größte öffentliche Ladenetz für Elektrofahrzeuge in Dänemark betreibt E.ON. Mehr als 1.600 Ladesäulen tragen dazu bei, die komplexen Anforderungen an das Laden von Fahrzeugen und Fahrzeugflotten zu meistern. Darüber hinaus ermöglicht ein modularer Aufbau die einfache Integration in Mobilitätskonzepte von Quartieren. Das System besteht aus einer Vielzahl von Komponenten: von Normal- und Schnellladesäulen, Batteriespeichern und Lastmanagementsystemen bis hin zu digitaler Intelligenz zur optimalen Einbindung in die Energienetze. Durch ein einfaches Abrechnungssystem über App oder Kundenkarte, Carsharing-Kooperationen und intelligente Leasingangebote entstehen komfortable und saubere E-Mobilitäts-Lösungen für den Alltag.

Berlin zeigt, nachhaltig geht wirtschaftlich. Zum Beispiel mit Abwasser.

Die rasant steigende Wohnungsnachfrage in Berlin führt zu einer Vielzahl an Neubauprojekten in der Bundeshauptstadt. Bis 2030 allein sollen 194.000 neue Wohneinheiten entstehen. Für private und öffentliche Wohnungswirtschaft ist dies die Chance zu beweisen, dass nachhaltig auch wirtschaftlich geht. In den Mittelpunkt rücken dabei die längst nicht ausgeschöpften Potentiale der Wärmewende. Beispielsweise wird E.ON künftig einen 50.000 qm großen Bürokomplex mit einer Großwärmepumpe klimaschonend mit Kälte und Wärme versorgen. Die Primärenergiequelle: Abwasser.

Eine Weiterentwicklung des Leuchtturm-Charakters dieser innovativen Energielösung wird die intelligente und digitale Kontrolle der Energie- und Mobilitätssysteme sein.

Werksviertel München: Neue Wege der Zusammenarbeit. Im Joint Venture zur Quartierslösung.

Wohnen und arbeiten eng beieinander. So soll das neue Werksviertel mal aussehen. Durch innovative Lösungen entsteht ein energieautarkes Stadtquartier. Visualisierung: Steidle Architekten

Eines der zukunftsweisendsten Städteplanungsprojekte in Deutschland entsteht derzeit in München: ein energieautarkes, klimaschonendes Stadtquartier mit rund 90.000 qm Grundfläche. Dort bringt E.ON mit einer dezentralen, unabhängigen Versorgung ambitionierte Klimaziele und bezahlbare Energiepreise in Einklang. Das innovative Konzept umfasst die Wärme-, Kälte- und Stromversorgung für rund 1.200 Wohnungen, zahlreiche Büro und Gewerbeimmobilien und den neuen Münchener Konzertsaal, der auf dem Gelände entstehen wird. E.ON kombiniert dafür erneuerbare Energien, klimafreundliches Erdgas und Eigenstrom. Herzstück der integrierten Systemlösung ist eine Grundwasser-Geothermieanlage. Neben zwei erdgasbasierten Blockheizkraftwerken mit einem Wirkungsgrad von 90 %, drei Grundwasserpumpen und einer Absorptionskältemaschine entstehen zudem jeweils eigene Netze für Wärme, Kälte und Strom. Auf diese Weise können bis zu 80 % des benötigten Stroms lokal erzeugt und verbraucht werden.

Integration steht auch bei der Zusammenarbeit im Fokus. Die Stadtwerke München und Bayernwerk Natur setzen das Projekt als Joint Venture um.

Kooperation mit der FAKT AG, Essen

Mit FAKT AG aus Essen hat E.ON vereinbart, das beide Partner ihre Kompetenzen bei Stadtentwicklungsprojekten in der Metropolregion Rhein-Ruhr bündeln. Die Zusammenarbeit bezieht sich auf nachhaltige Energielösungen bei Großprojekten, die von der FAKT AG verwirklicht werden. Das umfasst neben der Konzeption der Projekte auch langfristige Lieferverträge für Strom und Gas, Lösungen für die Einbindung von Elektromobilität bis zum der Bau von Anlagen zur dezentralen Energieerzeugung.

Die FAKT-Gruppe und E.ON arbeiten bereits an verschiedenen Projekten, darunter die Revitalisierung des 100.000 Quadratmeter großen SHAMROCKPARK, dem ehemaligen RAG-Gelände in Herne, für die E.ON ein innovatives Energieinfrastrukturkonzept mit dezentraler Nahwärmeversorgung, Ladepunkten für Elektromobilität und Photovoltaik-Dachanlagen entwickeln wird. Auch eine Insellösung, bei dem in-

dustrielle Abwärme für das Energienetz des Stadtteils am Herner Shamrockring genutzt werden könnte, ist im Gespräch. Weitere Vorhaben sind die energetische Optimierung des ehemaligen E.ON Ruhrgas-Gebäudes. Durch die Verknüpfung verschiedener Energieströme soll dabei in der Ruhrallee auch eine der größten Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge im Ruhrgebiet entstehen.

E.ON wird im Rahmen dieser angestrebten Zusammenarbeit auch intelligente Energiekonzepte für das FAKT-Projekt entwickeln, im Großraum Ruhrgebiet einzelne Gewächshausparks auf einer Gesamtfläche von bis zu 300 Hektar zu bauen und zu betreiben, um Transportwege durch regionalen Gemüseanbau zu verkürzen. Den Primärenergieverbrauch für diese Gewächshäuser könnten hocheffiziente Kraftwärmekopplungsanlagen und Wärmerückgewinnungssysteme liefern. Für einzelne Standorte sind sogar Inselösungen denkbar, mit der die Energieversorgung völlig unabhängig vom Stromnetz sichergestellt werden kann.

Kooperation mit Coldstore und den Gasrußwerken in Dortmund

In Dortmund hat sich ein Bündnis für Nachhaltigkeit formiert: Gemeinsam mit E.ON gehen die Unternehmen Deutsche Gasrußwerke und Coldstore Group sowie die Stadt Dortmund innovative Wege in der Energieversorgung. Für diese Kunden entwickelt E.ON ein System, das überschüssige Wärme der Gasrußwerke wiederverwertet und dem neu angesiedelten Tiefkühllogistik-Unternehmen Coldstore in Form von Tiefkälte zur Verfügung stellt. Die Lösung führt Angebot und Nachfrage intelligent zusammen und steigert die Attraktivität des Technologiestandorts „Cleanport“ am Dortmunder Industriehafen. Die Stadt Dortmund unterstützt das Projekt.

Als Kernstück baut E.ON eine Energiezentrale mit Wärmerückgewinnung, die überschüssige Energie in Nutzenergie umwandelt. Die Energie entsteht bei der Erzeugung von Ruß, den die Deutschen Gasrußwerke an ihrem Dortmunder Standort vornehmlich für die Reifenindustrie produziert. Der Produktionsprozess hat als Abfallprodukt überschüssige Energie, welche bereits in Teilen entweder an der Energiebörse oder an die Stadtwerke verkauft wird. Es stehen jedoch noch weitere Abwärmepotenziale zur Verfügung, die sich diese Energiepartnerschaft nun zu Nutzen macht.

Die Stadt Dortmund verfolgt mit ihrem Innovationszentrum das Ziel, den Industriehafen zu revitalisieren und dafür innovative, klimafreundliche Unternehmen zu gewinnen. Ein erster Erfolg ist, dass die Coldstore Group von der günstigen Energie profitieren will und im Rahmen dieser Kooperation direkt neben den Gasrußwerken einen Standort inklusive Tiefkühllager ansiedeln wird, was zusätzliche Arbeitsplätze in die Region bringt. Auch für die Deutschen Gasrußwerke leistet dieses Projekt einen wichtigen Beitrag zur Standortsicherung. Es schafft weitere Erlöspotenziale bei gleichzeitiger Minderung des CO2-Ausstoßes.

Berlin-Kooperation beim EU-Projekt MEISTER

Wie kann Elektromobilität so in Europas Städte integriert werden, dass die Ladeinfrastruktur auch bei steigender Nachfrage standhält? Mit dieser Frage setzt sich E.ON im Auftrag der Europäischen Union auseinander. In dem EU-Projekt MEISTER wird E.ON mit einem Konsortium aus 10 europäischen Unternehmen innovative Lösungen entwickeln, um Europas Städte reif für den Umstieg auf umweltfreundliche Mobilität zu machen. MEISTER besteht aus drei Pilotprojekten in Berlin, Göteborg und Malaga und bezieht mehr als 50.000 Nutzer, 1.000 Elektroautos und 660 Ladepunkte ein. In diesem Umfeld testen die Projektpartner über einen Zeitraum von drei Jahren, welche Geschäftsmodelle die Themen Leben und Laden in Einklang bringen. E.ON konzentriert sich auf die Wasserstadt Spandau, die mit 5.000 Wohnungen als neues Stadtquartier in Berlin entsteht. Gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, dem Institut für Klimaschutz, Energie, Mobilität (IKEM) und der Berliner Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAG werden integrierte Konzepte entwickelt, die auch in Göteburg und Malaga eingesetzt werden können. Konkret wird neben der Ladeinfrastruktur auch die Elektromobilitätsplattform von E.ON beweisen, was sie entlang von Belastungsgrenzen in der Praxis kann. Die Plattform bildet das intelligente Bindeglied zwischen den Ladesäulen und dem Verteilnetz und kann Ladevorgänge so steuern, dass der Energiebedarf der E-Autos mit der Leistung der Netze stets im Einklang stehen. Über die Laufzeit von drei Jahren stellt die EU Fördergelder in Höhe von 400.000 Euro für dieses Teilprojekt zur Verfügung.

Markus Nitschke

Gebäude / Umfeld

München: Familiengerechter und barrierefreier, bezahlbarer Wohnraum – Parkanlage statt Grünanlage vom Wittelsbacher Ausgleichsfond

Kommen beim Wohnungsbau Grünflächen nicht zu kurz, freut dies nicht nur Anwohner, sondern auch Besucher und Bienen. Außenanlagen mit etwa 16.250 Quadratmetern kombinieren beim neuesten Bauprojekt im Münchner Westen mit 192 Mietwohnungen des Wittelsbacher Ausgleichsfonds (WAF) Privatgartenanteile, bunte Gemeinschaftsflächen und öffentliche Parkanlage. Soll es ganzjährig blühen, bedeutet dies mehr Aufwand bei der Pflege.

Landschaftsgestaltung im Wohnungsbau ist typischerweise von zwei Herausforderungen geprägt: Platzmangel und enger Kostenrahmen. Deshalb werden nicht selten nur die Mindestanforderungen umgesetzt. Das Ergebnis: ein kleiner Grünstreifen. Der Wittelsbacher Ausgleichsfonds (WAF) zeigt mit seinem neuen Mietwohnungsbauprojekt an der Lipperheidestraße, dass es ihm nicht nur ein Anliegen ist, historische Schlossgärten und Parkanlagen zu bewahren, sondern auch als Bauherr über eine üppige Grünflächengestaltung Lebensqualität in den Wohnungsbau bringen will. (c) Kupferschmidt Architekten, Visualisierung: Maximilian Illing

Blumen, Blüten und Bienen: Wenn der Wittelsbacher Ausgleichsfonds (WAF) als Stiftung des öffentlichen Rechts das ihm anvertraute kulturelle Erbe des Königshauses Wittelsbach bewahren soll, dann lässt sich die Grünflächengestaltung bei einem Neubauprojekt naturgemäß nicht auf den obligatorischen Grünstreifen vor dem Haus reduzieren. Das Bauvorhaben des WAF im Münchner Westen mit 192 Mietwohnungen unterscheidet sich nicht nur mit Blick auf die Fassadengestaltung sichtbar vom gängigen Münchner Wohnungsbau. Auch bei den Außenanlagen zeigt der Bauherr durch Privatgartenanteile, vielfältige Gemeinschaftsflächen im Innenhof und eine große Parkanlage, dass er sich der Gartenbaukunst von Haus aus verpflichtet fühlt. „Es war uns deshalb ein Anliegen, unsere Expertise in Sachen Gartenbau und Forstwirtschaft auch im Wohnungsbau an der Lipperheidestraße einzubringen. Das Haus Wittelsbach ist bekannt für Landschafts- und Schlossgärten, die Jahrhunderte überdauert haben und Kulturgut sind. Für uns ist es daher nur konsequent, bei einem Neubauvorhaben ein besonderes Augenmerk auf die Außengestaltung zu legen", sagt Michael Kuemmerle, Vorsitzender des Wittelsbacher Ausgleichsfonds.

Mit mehr als 6.500 Quadratmetern gemeinschaftlich genutzter Grünfläche ist der Innenhof genauso groß wie die Grundfläche aller fünf Gebäuderiegel(c) Kupferschmidt Architekten, Visualisierung: Maximilian Illing

Grünflächen etwa doppelt so groß wie von der Stadt gefordert

Typische Landschaftsarchitektur im Wohnungsbau bedeutet im Raum München: kleines Grundstück, großes Haus, wenig Platz für Freiraumgestaltung. Die Größe der Außenanlagen beim privat finanzierten Mietneubauprojektes des WAF spricht daher für sich. Mit mehr als 6.500 Quadratmetern gemeinschaftlich genutzter Grünfläche ist der Innenhof genauso groß wie die Grundfläche aller fünf Gebäuderiegel, die 6.700 Quadratmeter ausmacht. Darüber hinaus gehören weitere knapp 3.500 Quadratmeter Privatgartenfläche zum Wohnquartier. „Die Grünversorgung hier ist nicht mit anderen Projekten vergleichbar. Das war eine schöne und zugleich ungewöhnliche Aufgabe, eine solch große Gartenanlage planen zu dürfen", schwärmt Swantje Nowak von Nowak Partner Landschaftsarchitekten, die die Landschaftsgestaltung für den WAF planen. Zusammen mit der öffentlichen Grünfläche von 6.250 Quadratmetern sind die Außenanlagen zweieinhalb Mal so groß wie die bebaute Fläche.

Erschließungsanger – trennend und verbindend

Der WAF setzt auf Vielfalt. Einerseits entsteht eine Art kleinteilige Gartenanlage mit gemeinschaftlichen Innenhöfen und andererseits in östlicher Angrenzung eine für alle zugängliche Parkanlage, die sich über die öffentlichen Angerflächen zwischen den paarweisen Häuserzeilen in das Wohnquartier hineinzieht. „Diese Anordnung garantiert, dass auch die gesamte Nachbarschaft von der neu geschaffenen, öffentlichen Parkanlage profitiert und Bewohner des Wohnquartiers mit der Umgebung im Austausch bleiben", erklärt Kuemmerle. Neben den zum Innenhof orientierten Privatgärten sind gemeinschaftlich genutzte Spiel- und Freiflächen geplant wie Räume zum gemeinschaftlichen Sitzen, Grillen sowie Aufenthaltsbereiche mit Zierobstbäumen, die eine Art blühenden Rand bilden. Zudem werden Rasenflächen mit Kleinkinderspielplätzen und Sandbereich direkt vor der Haustür im Innenhof entstehen. Für Kinder und Jugendliche sind Spielflächen im öffentlichen Park vorgesehen.

Ein großer Garten dank fließender Übergänge

„Wir haben die Innenhöfe als große blühende Gemeinschaftsgärten konzipiert und dabei eine neue Gestaltsprache aus traditionellen Elementen entwickelt", sagt Nowak. Die Hecke, die als trennende Barriere zwischen Privatgarten und Innenhof fungiert, wird aufgelöst, indem kleinere Heckenelemente wie Ornamente fließend nebeneinander versetzt liegen. Dazwischen befindet sich eine hüfthohe Gräserbepflanzung. Nowak: „Es war sehr spannend, weil wir mit einem ganz anderen Konzept an die Sache herangegangen sind. Das Ergebnis ist jetzt nicht nur eine funktionale Gliederung unterschiedlicher Nutzungsbereiche, sondern auch etwas sinnlich Erlebbares und Lebendiges. Durch diese spielerische Trennung wirkt der Hof wie ein großer Garten mit einem fließenden Übergang in den Privatbereich."

Zehn Monate Blüte für die Bienen

Eine weitere Besonderheit in der Grünflächengestaltung des Wohnquartiers ist das Thema Bienenfreundlichkeit. „Bienenfreundlich ist zunächst einmal alles, was blüht und Pollen hat. Dadurch dass wir hier eine derart intensive Bepflanzung haben, gibt es von Frühling bis Spätherbst in den verschiedenen Teilbereichen immer blühende Pflanzen, damit Bienen über zehn Monate hinweg Nahrung haben", sagt Nowak. Der WAF lässt extra einen Kalender auf dem Gelände installieren, in dem steht, wann welche Pflanze blüht. Nowak: „Das ist das erste Mal, dass wir etwas Derartiges im Wohnungsbau planen dürfen." Die Herausforderung liegt laut Nowak am Pflegeaufwand: „Wenn nur eine Hecke zu schneiden und der Rasen zu mähen sind, bedeutet dies ein Minimum an Pflegekosten. Wenn es hingegen blühen soll, braucht eine Pflanzung mehr regelmäßige Zuwendung. Bei Wohnungsbau mit einfachem Standard verzichten Bauherren in der Regel auf alles, was über die behördlichen Mindestanforderungen bezogen auf Ausstattung und Pflanzung hinausgeht. Umso schöner fanden wir, dass beim WAF auch Wert auf nachhaltige Aspekte gelegt wird wie die Förderung der Lebensbedingungen von Insekten und Bienen."

Über das Wohnquartier an der Lipperheidestraße

Im Münchner Stadtteil Pasing-Obermenzing entsteht östlich der Lipperheidestraße auf einer rund sechs Hektar großen Fläche ein lebendiges Wohnquartier mit rund 340 Wohnungen sowie einer Kindertageseinrichtung mit Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen. Eigentümer und Bauherren sind neben dem Wittelsbacher Ausgleichsfonds die StadiBau GmbH, die Grandl GbR und die Landeshauptstadt München (Referat für Bildung und Sport). Es handelt sich ausschließlich um Mietwohnungen, darunter auch öffentlich geförderte Wohnungen, mit Schwerpunkt auf familiengerechten und barrierefreien Wohnraum.

Tristan Thaller

Wittelsbacher Ausgleichsfonds

Der Wittelsbacher Ausgleichsfonds (WAF) ist eine Stiftung des öffentlichen Rechts. Der Stiftungszweck des WAF ist, das ihm anvertraute kulturelle Erbe des Hauses Wittelsbach zu bewahren und das Stiftungsvermögen zu verwalten. Zu den Stiftungsbereichen gehören Immobilien, Land- und Forstwirtschaft, Finanzanlagen sowie Kunst, Schlösser und Museen.

Wohnquartier an der Lipperheidestraße in Zahlen
Immobilien/ Geschossigkeit/ Wohneinheiten: 5 Gebäude/ III – IV/ 192
Adresse: Lipperheidestraße, 81245 München
Start Rohbau/ Rohbaufertigstellung: 4. Quartal 2018/ 4. Quartal 2019
Start Innenausbau: 3. Quartal 2019
Geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2020
Grundstücksfläche: 22.461 Quadratmeter (3 Baufelder)
Geschossfläche: 18.820 Quadratmeter (3 Baufelder)
Wohnfläche: rund 14.500 Quadratmeter
Wohnungen 192 WE Ø 77,7 qm/ WE
Wohnungsmix
1 Zi 2% 4 WE à Ø 34 qm
2 Zi 41% 79 WE à Ø 56 qm
3 Zi 51% 98 WE à Ø 93 qm
4 Zi 6% 11 WE à Ø 113 qm

Grünflächen
Privatgärten:
3.462 Quadratmeter
Gemeinschaftsflächen (Höfe/ Vorgärten):
6.557 Quadratmeter
Öffentliche Flächen (Anger/ Wegeverbindung Ost):
6.251 Quadratmeter
Gebäudehöhe:
10,5 – 13,5 Meter (teils 3, teils 4 Obergeschosse)
Gebäudetiefe:
14,40 Meter
Anzahl Fahrradstellplätze: 405
Anzahl der Tiefgaragen-Stellplätze: 203, inkl. 10 Elektroschnellladestellen, 50 Prozent der Stellplätze sind für späteren Ladeanschluss vorgerichtet
Architekturbüro: Kupferschmidt Architekten
Projektmanagement und Steuerung: Real Asset GmbH
Bauherr: Wittelsbacher Ausgleichsfonds

Gebäude / Umfeld

„best architecs award 19“ für „Kostengünstiges Wohnen“- Projekt in Wien Donaustadt „Mühlgrund II – offen für mehr“ der ÖSW

Der »best architects award« zählt zu den renommiertesten Architekturauszeichnungen und sucht im gesamten europäischen Raum neben der hervorragenden Lösung von Bauaufgaben nach dem „Mehr“ in der Architektur. Eine unabhängige Jury aus namhaften Architekten vergibt die Auszeichnung jährlich an realisierte Bauten in unterschiedlichen Kategorien, darunter dem Wohnungsbau, und zeigt damit eindrucksvoll, dass Qualität keine Frage von Budget, Größe oder Prestige ist.

Mühlgrund II_Copyright Nerma Linsberger Foto: Thomas Hennerbichler

„Wir freuen uns sehr über diese hochkarätige Auszeichnung und die damit verbundene internationale Aufmerksamkeit für unser Projekt. Es bietet mit seinem vielseitigen Wohnungs- und Nutzungsangebot, optimaler Infrastruktur und Lage im Grünen eine einmalige Wohn- und Lebensqualität zu einem leistbaren Preis“, so Michael Pech, Vorstand der ÖSW AG.

Neben dem „Schorsch“, Auszeichnung der MA19, Abteilung der Stadt Wien für Architektur und Stadtgestaltung, für qualitativ herausragende Wiener Projekte, wurde das Projekt Mühlgrund II im Jahr 2017 bereits mit dem international anerkannten „American Architecture Prize“ prämiert.

Flexibles und kostengünstiges Wohnen

Die Wohnanlage in der Fahngasse 6 entstand als Siegerprojekt des Bauträgerwettbewerbs „Kostengünstiges Wohnen“ und wurde im Sommer 2016 an die BewohnerInnen übergeben. Sie umfasst 142 geförderte Mietwohnungen mit zwei bis vier Zimmern mit 50 bis 112 m² sowie persönliche Freibereiche wie Loggien, Balkone oder Terrassen. Hinzu kommen 14 nutzungsflexible Ateliers sowie 5 Wohnungen der Volkshilfe im Erdgeschoß, die von sozial bedürftigen Personen genutzt werden. Letztere bieten zusätzlich die Möglichkeit, Wohneinheiten zu kombinieren, um unterschiedliche Wohnbedürfnisse zu berücksichtigen.

Gleichzeitig wurde besonderes Augenmerk auf die Energieeffizienz gelegt. Der Einsatz von Solarenergie (Fotovoltaik) zur Energieversorgung sowie die Verwendung wartungsarmer wie langlebiger Materialien helfen dabei, Heiz- und Betriebskosten zu sparen und leisten damit einen wertvollen Beitrag zum kostengünstigen und nachhaltigen Wohnen.

Die ÖSW Firmengruppe
Die ÖSW AG steht an der Spitze der ÖSW-Firmengruppe, die über mehr als 25 Beteiligungen verfügt und ca. 56.000 Einheiten verwaltet und diese Anzahl jährlich vergrößert. Damit ist der Konzern der größte private gemeinnützige Bauträger in Österreich. Neben dem Wiener Markt ist der Konzern des Österreichischen Siedlungswerks schwerpunktmäßig in Niederösterreich, Salzburg und Kärnten tätig. Darüber hinaus ist die ÖSW-Gruppe auch in Oberösterreich, im Burgenland, in der Steiermark und in Tirol aktiv.

„Kostengünstiges Wohnen“ mit 142 geförderte Mietwohnungen mit zwei bis vier Zimmern mit 50 bis 112 m² Copyright Nerma Linsberger, Foto: Daniel Hawelka

Gemeinschaft und Freiraum

Im Innenhofbereich liegen „community gardens“, deren Gestaltung gemeinsam mit den BewohnerInnen betreut wird. Die teilweise überdachten Kinder- und Jugendspielplätze sowie ein Gemeinschafts- und Kinderspielraum verfügen über einen Zugang zum Grünbereich und fördern das Miteinander. Ein großer Fahrradraum inklusive Werkstatt, mehrere Kinderwagenabstellräume, eine Waschküche sowie eine Tiefgarage vervollständigen das umfangreiche Angebot am Mühlgrund.

Optimale Infrastruktur mit grüner Umgebung

Der nahegelegene Bahnhof Wien Stadlau bietet mit Schnellbahn und U2 eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum. Auch die U1-Station Kagran ist gut erreichbar. Ebenso besteht eine gute Anbindung für den Individualverkehr.

Im Nahbereich befinden sich Lebensmittelmärkte sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs. Eine vielfältige Freizeitgestaltung in der Umgebung bieten das Naherholungsgebiet Mühlwasser, die Alte Donau und die Donauinsel sowie der Nationalpark Donauauen-Lobau.

Mag. Helga Mayer
DI (FH) Noëmi Freiling

Gebäude / Umfeld

NORD PROJECT und Stiftung Azubiwerk entwickeln ein neues Wohnquartier für 650 Hamburger im Stadtteil Hammerbrook

Kombination von Unterkünften für Auszubildende, Studierende, Familien und Singles / Gesamtinvestition von 80 Millionen Euro im Münzviertel / Der Grundstücksanteil für das Azubi-Wohnen wurde gestiftet / Diakonie bietet Wohnungen für die Integration von Obdachlosen / Erste Bewohner können 2020 einziehen

Bezahlbarer Wohnraum für diese Zielgruppe ist knapp. Die Stiftung Azubiwerk entwickelte deshalb in Wandsbek ein Wohnheim für 156 Auszubildende. In dem neuen Gebäudekomplex entstehen Wohnungen für jeweils zwei bis vier Personen sowie verschiedene Gemeinschaftsräume, um den jungen Auszubildenden ein gemeinschaftliches Leben am Ort ihrer Ausbildung zu ermöglichen. Fertigstellung war in Wandsbek am 15. Juli 2016 und wurde ein Erfolg. Ähnliches wird jetzt im Münzviertel entstehen. Bild: Stiftung Azubiwerk

Der Projektentwickler NORD PROJECT und die Stiftung Azubiwerk errichten im Hamburger Stadtteil Hammerbrook ein Wohnquartier für rund 650 Menschen. Bebaut wird dafür im Münzviertel das 8.467 Quadratmeter große Areal der ehemaligen Gehörlosenschule an der Ecke Schultzweg/Norderstraße. Dort entstehen rund 200 Wohnplätze der Stiftung Azubiwerk, ungefähr 100 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau für Alleinstehende und Familien, mehr als 170 voll möblierte Einzelapartments für Studierende und Auszubildende (Marke SMARTments student) sowie 66 frei finanzierte Klein-Wohnungen, vorwiegend mit eineinhalb und zwei Zimmern. „Aufgrund dieser Struktur des Areals werden rund 60 Prozent der Menschen dort in geförderten Unterkünften wohnen“, betont Patrick Fronczek, Vorstand der Stiftung Azubiwerk. Vor allem Familien sollen dabei besonders unterstützt werden. So wurden auf diese Gruppe mehr als die Hälfte der 100 geförderten Wohnungen zugeschnitten, für die eine Anfangsmiete von 6,50 Euro netto kalt pro Quadratmeter fällig wird.

Stiftung Azubiwerk:
Die Stiftung Azubiwerk stellt bezahlbaren Wohnraum mit pädagogischer Begleitung für Auszubildende zur Verfügung. Aufgrund dieser pädagogischen Begleitung können so auch Minderjährige dieses Wohnangebot in Anspruch nehmen. Seit 2016 betreibt die Stiftung Azubiwerk bereits eine Wohnanlage für 156 Auszubildende in Hamburg-Wandsbek. Weitere Wohnanlagen sind in Hamburg und anderen deutschen Städten in Planung und Bau. Unter dem Slogan „Mehr als nur günstiger Wohnraum“ entwickelt das Azubiwerk weitere Unterstützungs- und Beratungsangebote für alle Auszubildenden. Dadurch trägt sie einen Teil dazu bei, die Attraktivität der Ausbildung in Deutschland zu steigern. http://azubiwerk.de/

Baubeginn Anfang kommenden Jahres

Insgesamt investieren die beiden Partner NORD PROJECT und die Stiftung Azubiwerk im Münzviertel mehr als 80 Millionen Euro. Der Bauvorbescheid liegt bereits vor. Bis Anfang kommenden Jahres wird die Baugenehmigung oder zumindest die Teilbaugenehmigung erwartet, so dass dann mit dem Bau begonnen wird. „2020 können die ersten Bewohner einziehen“, kündigt Patrick Fronczek an: „Mitte 2021 wird das Quartier komplett fertiggestellt.“ Der geförderte Teil der Wohnungen entsteht unter der Trägerschaft der Stiftung Azubiwerk sowie der Diakonie. Letztere wird 46 entstehende Wohnungen nicht nur dazu nutzen, um jungen Menschen nach abgeschlossener Ausbildung Unterkünfte zur Verfügung zu stellen, sondern auch um Obdachlosen die Rückkehr in ein geregeltes Leben zu ermöglichen.

Fachwissen für technische Entscheider

AVW empfiehlt:

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser-schäden

Schimmelschäden

Mehr Sicherheit für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

SCHADEN PRÄVENTION.DE

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

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

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

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

In Kooperation die Initiatoren

AVW Unternehmensgruppe Versicherungsmakler

Wohnungswirtschaft *heute.* Fakten und Lösungen für Profis

Mit dieser Mischung verschiedenster Wohnformen ist Jürgen Paul, Geschäftsführer der NORD PROJECT, sehr zufrieden: „So schaffen wir ein lebendiges Quartier, das unterschiedlichste gesellschaftliche Gruppen und alle Generationen zusammenbringt: Neben den jungen Leuten und Familien wird im Münzviertel zudem auch die ältere Generation dank barrierefreier Angebote passende Wohnangebote finden." Aufgrund der zentralen Lage des neuen Wohnquartiers sowie der sehr guten Anbindung an ÖPNV und Hauptbahnhof wird eine sehr hohe Nachfrage erwartet. „Studierende können somit die Hochschul-Einrichtungen ebenso schnell ansteuern wie Auszubildende wichtige Unternehmen", ergab eine Standortanalyse des Moses Mendelssohn Instituts. „Zudem können die künftigen Bewohner ein vielfältiges Angebot an Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie den Einzelhandel zu Fuß erreichen, auch im angrenzenden Stadtteil St. Georg und im Bereich der Mönckebergstraße."

Der für das Azubiwerk im Münzviertel vorgesehene Grundstücks-Anteil wurde gestiftet von Dietrich von Stemm, der als Geschäftsführer des Hamburger Immobilienunternehmens HBK die Fläche zunächst entwickelt hatte. „Mir war es ein Herzensanliegen die Auszubildenden zu unterstützen und gleichzeitig das Münzviertel-Areal in guten Händen zu wissen", so von Stemm. Für die Stiftung Azubiwerk wird das Münzviertel so zum zweiten Standort in Hamburg, nach 156 Plätzen in Wandsbek, mit denen im Sommer 2016 gestartet wurde.

NORD PROJECT:
Die Hamburger NORD PROJECT wurde im Jahr 2000 für Immobilienprojektentwicklungen und Beteiligungen gegründet und ist seit 2011 ein Beteiligungsunternehmen der GBI AG/ Moses Mendelssohn Stiftung. Das Unternehmen bildet den gesamten Immobilienzyklus von dem Grundstücksankauf über die Planungs- und Bauphase bis zur Fertigstellung ab. Hauptgeschäftsfelder sind die Entwicklung von Hotels, Studenten- und Serviced Apartments, Wohnen und Einzelhandel. Das aktuelle Projektentwicklungsvolumen beträgt ca. 450 Mio. EUR. Die Geschäftsführung liegt bei Jürgen Paul (FRICS) und Gerrit M. Ernst.
www.np-immobilien.de/

Hamburger Unternehmen als Nutznießer der Stiftungs-Aktivitäten

Auch im Münzviertel werden die Auszubildenden nur rund 200 Euro pro Monat zahlen. „Das ist extrem wichtig für diese Gruppe, die besonders unter den hohen Mieten Hamburgs leidet. Ohne Unterstützung schrecken die Wohnkosten viele junge Leute ab, ihren eigentlichen Wunschberuf anzustreben", erläutert Fronczek: „Unser Angebot wird da entscheidend helfen." Jedes Jahr kommen fast 10.000 Jugendliche aus anderen Bundesländern nach Hamburg, vor allem aus Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Schleswig-Holstein. Diese wollen hier ihre meist dreijährige duale Berufsausbildung absolvieren. Indirekt sieht Fronczek deshalb auch noch andere Nutznießer der Stiftungs-Aktivitäten, die Hamburger Unternehmen: „Als Folge der fehlenden Unterkünfte wird es immer schwieriger, qualifizierten Nachwuchs in die Firmen zu locken. Somit sind unsere Angebote für Auszubildende ein wichtiger Standort- und Wirtschaftsfaktor."

Während ansonsten im neuen Münzviertel-Quartier Neubauten entstehen, bleibt in dessen Zentrum eine historische Immobilie erhalten. In dem Gebäude war bis vor einigen Jahren eine Schule untergebracht. Nach der Restaurierung des 1879 errichteten Gebäudes können sich die Anwohner des neuen Quartiers dort in historischer Umgebung treffen und austauschen sowie verschiedene Angebote nutzen: Vom Sozial-Café über Food-Cooperative, Fahrrad-Reparaturwerkstatt, Fahrradküche und Co-Working-Bereichen bis hin zu unterschiedlichen Gemeinschaftsräumen (Sport, kleines Kino, Bibliothek und Billard). Zudem werden zur besonderen Qualität des Quartiers viel Grün sowie einladende Plätze beitragen. Es werden auch mehrere Spielplätze und ein Basketballfeld gebaut.

Ehemaliger Erster Bürgermeister Namensgeber für SMARTments student

Nicht nur die Azubi-Plätze, sondern auch die 170 SMARTments student werden auf große Nachfrage treffen. Denn in Hamburg ist es nach einer Untersuchung der Wissenschaftler des Moses Mendelssohn Instituts im Deutschland-Vergleich am zweit-schwierigsten für Studierende, eine Unterkunft zu finden. Nur in München ist der Markt noch angespannter. „Die zwei in Betrieb befindlichen SMARTments student in der Stadt – am Hühnerposten und in der Borgfelder Allee – sind deshalb ebenfalls komplett belegt", berichtet Jürgen Paul. Das neue SMARTments student im Münzviertel erhält zudem den Namen eines berühmten Bürgers der Stadt, von Herbert Weichmann, der zwischen 1965 und 1971 Erster Bürgermeister war. Damit wird die Tradition der Moses Mendelssohn Stiftung – zu deren Vermögensverwaltungs-Bereich NORD PROJECT als Immobilienentwickler gehört – fortgesetzt: Jedes neue SMARTments-Projekt erhält den Namen einer verdienten jüdischen Persönlichkeit der Stadt. Herbert Weichmann ist auch Ehrenbürger Hamburgs und Ehrensenator der Universität, er passt damit ideal zu den neuen Studentenapartments im Münzviertel.

Wolfgang Ludwig

Führung / Kommunikation

Risiko für Gläubiger – der schwache vorläufige Insolvenzverwalter! Inkasso-Experte Bernd Drumann erklärt worauf man achten muss

Insolvenz – ein Begriff, der wohl bei so manchem Unternehmer Unbehagen auslöst. Nicht nur, weil man sich wünscht, niemals selbst betroffen zu sein oder Ware oder Leistung an einen insolventen Kunden „zu verlieren“, sondern auch, weil es im Zusammenhang mit dem Thema Insolvenz so vieles zu beachten gibt und Sachverhalte sowie Begriffe auftauchen, die einem nicht geläufig sind. Bernd Drumann, Geschäftsführer der BREMER INKASSO GmbH, geht im Folgenden auf einige wichtige, aber häufig unbekannte Begriffe bzw. Sachverhalte ein und benennt Schwachpunkte und Risiken für Gläubiger, besonders in Bezug auf vorläufige Insolvenzverwalter.

Foto: © Dieter Schütz/ pixelio.de

Kenntnisgabe/-nahme über ein bei Gericht beantragtes Insolvenzverfahren

„Tritt der von Unternehmern gefürchtete Fall ein und es wird tatsächlich aufgrund eines Insolvenzantrages über das Vermögen eines Kunden die vorläufige Verwaltung angeordnet und damit auch ein vorläufiger Insolvenzverwalter eingesetzt, gehen die meisten Unternehmer davon aus, von besagtem Tatbestand selbstverständlich Kenntnis zu erhalten. Diesen Automatismus gibt es aber leider nicht. Eine Aufklärungspflicht ist nicht universell gegeben. Die früher gängigen Veröffentlichungen in Tageszeitungen, durch die man schon ‚zum Frühstück‘ regelmäßig über die Insolvenz eigener oder potentieller Kunden informiert wurde, gibt es nicht mehr.

An ihre Stelle ist die öffentliche Bekanntmachung im Internet unter www.insolvenzbekanntmachungen.de getreten. Alle Bekanntmachungen, die vorgenommen werden müssen, sobald ein Insolvenzverfahren bei Gericht beantragt wurde, werden hier von allen Insolvenzgerichten der Bundesrepublik Deutschland veröffentlicht. Der Gesetzgeber hält diese Art der Veröffentlichung für ausreichend. Diese dann aber auch zur Kenntnis zu nehmen, ist generell allein Sache des Gläubigers.“

Schwacher vorläufiger Insolvenzverwalter

„Dieser Begriff hat nichts mit der körperlichen Konstitution zu tun, auch wenn sich diese Assoziation sofort aufdrängen mag. Ein schwacher vorläufiger Insolvenzverwalter wird von Insolvenzgerichten bei vorläufigen Insolvenzverfahren als Sicherungsmaßnahme eingesetzt. Die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis bleibt weiter beim Schuldner, denn der schwache vorläufige Insolvenzverwalter schließt normalerweise selbst keine Rechtsgeschäfte ab. Wenn – wie meistens – das Gericht einen sogenannten Zustimmungsvorbehalt angeordnet hat, kann der Schuldner allerdings besagte Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters ausüben.“

Bremer Inkasso GmbH:
Die Bremer Inkasso GmbH bietet ihren Kunden kompetente Beratung und juristische Unterstützung im Bereich des Forderungseinzugs - bundesweit und international. Das 1984 von Bernd Drumann gegründete Unternehmen ist seit 1996 unter dem Namen Bremer Inkasso GmbH tätig und beschäftigt rund 20 Mitarbeiter in der Firmenzentrale. Die Sachbearbeitung erfolgt überwiegend durch speziell ausgebildete Volljuristen. Die Bremer Inkasso GmbH ist Mitglied im Bundesverband Deutscher Inkassounternehmen e. V. und erhält aufgrund qualitativ hoher Standards vom TÜV seit 2010 das Zertifikat „Geprüftes Inkasso“. Weitere Infos unter www.bremer-inkasso.de

Starker vorläufiger Insolvenzverwalter

„Wird gegen den Schuldner von Seiten des Gerichtes ein allgemeines Verfügungsverbot erlassen, geht die Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis auf den vorläufigen Insolvenzverwalter über. Auf Grund dieser Befugnis spricht man jetzt von einem starken vorläufigen Insolvenzverwalter. Nach § 55 Abs. 2 Insolvenzordnung (InsO) begründet der starke vorläufige Insolvenzverwalter Masseverbindlichkeiten."

Masseverbindlichkeit

„Eine Verbindlichkeit, die bei einer Insolvenz vor allen anderen Verbindlichkeiten zu 100% aus der Vermögensmasse zu bedienen ist, nennt man Masseverbindlichkeit. Hierbei handelt es sich überwiegend um solche Verbindlichkeiten, die erst nach Eintritt der Insolvenz entstanden sind. Es kann sich hierbei um neue Verbindlichkeiten handeln, die durch Handlungen des Insolvenzverwalters entstehen und deren Notwendigkeit in der Fortführung der Geschäfte sowie in der Durchführung des Insolvenzverfahrens begründet liegt. Dabei kann es sich aber auch z. B. um die Fortführung bestehender Verträge handeln, die ein Gläubiger mit dem Schuldner abgeschlossen hat, wie z. B. Reinigungsarbeiten, Entsorgungsleistungen, Wartungsarbeiten an Fahrzeugen, Dienstleistungen an Büromaschinen o. Ä.

Kein Gläubiger wäre verständlicherweise dazu bereit, sich auf neue Verbindlichkeiten einzulassen, gäbe es dieses ‚Masseverbindlichkeits-Konzept' nicht. Das wiederum setzt aber, wie bereits erwähnt, im Normalfall die Einsetzung eines starken vorläufigen Insolvenzverwalters voraus (sowie, dass keine Massearmut oder Masseunzulänglichkeit vorliegt)."

Gesetzeslücke, …

„Erfährt nun aber ein Unternehmer von der Insolvenz seines Kunden nichts und führt daher aufgrund bestehender Verträge, in denen es um die Erfüllung von Dauerschuldverhältnissen (z. B. regelmäßige Reinigungsarbeiten, Wartungsarbeiten an Fahrzeugen, Dienstleistungen an Büromaschinen etc.) geht, weiter diese Leistungen aus, würden auch die korrespondierenden Verbindlichkeiten des Schuldners zu den Masseverbindlichkeiten gehören. Ich spreche hier bewusst von ‚würden', da dies im Wesentlichen nur gilt, wenn hier ein starker vorläufiger Insolvenzverwalter von Seiten des Gerichtes eingesetzt worden wäre. Und davon, dass im ‚Normalfall' eben jener starke vorläufige Insolvenzverwalter eingesetzt wird, ging der Gesetzgeber wohl auch einmal aus; dann wären die Gläubiger, mit denen im Eröffnungsverfahren weiterhin Geschäfte gemacht werden, abgesehen von Fällen der Masseunzulänglichkeit ausreichend geschützt. Und das im Idealfall selbst dann, wenn die ‚Insolvenzbekanntmachung' im Netz nicht gelesen wurde, die Insolvenz des Kunden dem Gläubiger also nicht bekannt war. Theorie und Praxis weichen aber leider stark voneinander ab."

… Problem …

„Auch wenn der Gesetzgeber davon ausgegangen ist, dass im ‚Normalfall' ein starker vorläufiger Insolvenzverwalter eingesetzt wird, ist es aber in der Praxis zumeist nur ein schwacher vorläufiger Insolvenzverwalter. Damit vergrößert sich die Schutzlücke für die Gläubiger eines insolventen Kunden um ein Beträchtliches. Jede Leistung, die zwischen Anordnung der vorläufigen Verwaltung und der Eröffnung des Insolvenzverfahrens auf Kredit erbracht wird, kann der Gläubiger so lediglich zur Insolvenztabelle anmelden und muss sich mit einer geringen Insolvenzquote begnügen. Nur wenige Gläubiger wissen, dass es vorläufige Insolvenzverwalter mit unterschiedlichen Befugnissen gibt. Und diese in Erfahrung zu bringen, ist eher problematisch. Es ist daher für jeden Gläubiger zwingend erforderlich, den Beschluss des Amtsgerichtes über die Bestellung des vorläufigen Insolvenzverwalters einzusehen. Nur so kann er erkennen, ob es sich um einen schwachen oder starken Insolvenzverwalter handelt."

… oder gar Methode?

„Manchmal könnte dieser Verdacht nahe liegen, da die Einsetzung schwacher vorläufiger Insolvenzverwalter die absolute Regel ist. Wir haben ein Unternehmen aus der Gebäudereinigungsbranche vertreten. Der Kunde unseres Mandanten geriet in die Insolvenz. Es wurde ein schwacher Verwalter bestellt. Davon bzw. schon vom Insolvenzantrag hat unser Mandant aber keinerlei Kenntnis erhalten. Er hat den Kunden angemahnt, mit dem Betriebsleiter telefoniert und wurde immer wieder vertröstet, ohne dass irgendein Hinweis darüber erfolgte, dass sich das Unternehmen in der Insolvenz befand. Der Mandant hat daher weiter brav bis zur Eröffnung des Insolvenzverfahrens das gesamte Bürogebäude gereinigt. Über die Eröffnung erhielt unser Mandant dann eine Nachricht. Der im eröffneten Verfahren eingesetzte Insolvenzverwalter – identisch mit dem vorläufigen Verwalter – hat den Mandanten nun gebeten, weitere Reinigungsarbeiten durchzuführen, die dann auch aus der Masse von ihm bezahlt wurden. Für die Zeit zwischen Anordnung des vorläufigen Verfahrens und der Eröffnung des Insolvenzverfahrens aber fühlte er sich nicht verpflichtet, die Rechnungen aus der Masse zu begleichen, da er für diesen Zeitraum nur als schwacher Verwalter eingesetzt war. Billiger konnten keine Reinigungsarbeiten ‚eingekauft' werden. Die unterschiedlichen Befugnisse, die Ausübung (Ausnutzung) derselben sowie der differenzierte und ungleiche Umgang mit den Verbindlichkeiten legt für mich den Schluss nahe, dass ‚Methode' hinter der Einsetzung eines ‚nur' schwachen vorläufigen Insolvenzverwalters zumindest im Raum stehen bleibt."

Was aber tun, wenn man es mit einem schwachen Verwalter zu tun hat?

„Man sollte auf jeden Fall das Gespräch sowohl mit dem Kunden als auch mit dem Verwalter suchen. Vorkasse ist immer eine gute Lösung. Vielleicht kann sich der vorläufige Verwalter durch das Gericht auch ermächtigen lassen, die in Frage kommende Leistung (unser Beispiel) in Auftrag zu geben. Möglich ist das. Kann dagegen keine Regelung erfolgen, bleibt nur die Kündigung und die Einstellung der Leistungen, will man nicht ggf. weiteren Forderungsverlust ‚produzieren'."

Der Gesetzgeber sollte der Realität Rechnung tragen

„Leider ist eine Aufklärungspflicht über einen Insolvenzantrag nicht universell anerkannt, was noch nachvollziehbar ist, handelt es sich dabei um einen Fremdantrag (möglicherweise ist der Schuldner davon überzeugt, nicht insolvent zu sein). Bei Dauerschuldverhältnissen sollte m. E. aber eine Pflicht bestehen, über einen Insolvenzantrag aufklären zu müssen. Der Gesetzgeber sieht das aber leider anders. Eine haftungsbegründende Pflicht des Geschäftsführers gegenüber dem Geschäftspartner, im Rahmen von Dauerschuldverhältnissen auf die Insolvenz hinzuweisen, besteht wohl nicht, zumal die Kenntnis der öffentlichen Bekanntmachungen im Internet fingiert wird. Bei Neugeschäften sollte durchaus darüber nachgedacht werden, ob der Schuldner über den Insolvenzantrag zwingend aufklären muss bzw. jedenfalls keinen Lieferantenkredit mehr in Anspruch nehmen darf, wenn er nicht ganz sicher wird bezahlen können. Helfen könnte hier ggf. dann eine persönliche Haftung oder auch Strafbarkeit der Geschäftsführer."

Insolvenz = Fallstricke ohne Ende

„Insolvenzen haben es nicht nur für Laien in sich. Auch Rechtsdienstleister sind da immer aufs Neue gefordert. In der Insolvenzordnung ist vieles gut und umsetzbar geregelt. Aber manches eben auch noch nicht. Viel zu oft noch gucken Gläubiger in die ‚Röhre'. Wer einen Kunden hat, dem die Insolvenz droht, sollte sich umgehend Rat und Unterstützung bei einem Rechtsdienstleister holen. Auch bei dem leisesten Verdacht, einem Kunden könnte diese drohen, sollte man zumindest Wirtschaftsauskünfte einholen (lassen) und einen Rechtsdienstleister um die Bewertung der Auskünfte im Zusammenhang mit den eigenen Geschäftsbeziehungen bitten. ‚Vorsicht ist die Mutter der Porzellankiste'. Das sagt sich so leicht, aber im Geschäftsalltag ist leicht manchmal eben schwer."

Eva-K. Möller

Führung / Kommunikation

Leitungswasser und Silikonfugen – Urteile rund um die Feuchteschäden in Bad und Dusche.

Ungefähr 60 % aller Schadenfälle in der Gebäudeversicherung sind auf bestimmungswidrigen Austritt von Leitungswasser zurückzuführen. Insofern verwundert es nicht, dass derartige Schadenfälle auch häufig vor den deutschen Gerichten landen, weil üblicherweise der Versicherer nicht zahlen und der Versicherungsnehmer dies nicht hinnehmen will.

Wolf-Rüdiger Senk. Foto:AVW

Dabei sind die Erfolgsaussichten eines Rechtsstreites gerade um die sogenannten „Fugenfälle", bei denen es um Wasseraustritt durch eine undichte Verfugung geht, regional durchaus unterschiedlich, da die Rechtsprechung hierzu keineswegs einheitlich ist in Ermangelung einer höchstrichterlichen Klärung dieses Streites. Während die Oberlandesgerichte Düsseldorf (Beschluss vom 25.07.2013, Az.: I-4 U 24/13) und München (r+s 2017, 527,528) den Standpunkt vertreten haben, dass derartige Schäden nicht von der Leitungswasserversicherung erfasst seien, haben die Oberlandesgerichte Schleswig (r+s 2015, 449) und Frankfurt/Main (VersR 2010, 1641) sich der gegenteiligen Meinung angeschlossen.

Während die ablehnende Auffassung in der Rechtsprechung darauf abhebt, dass in denjenigen Fällen, bei denen das Wasser etwa durch eine undichte Fuge in der Dusche oder an der Badewanne austritt, es bedingungsgemäß schon an einem bestimmungswidrigen Austritt von Leitungswasser mangelt, da das Wasser ja im Gegenteil bestimmungsgemäß aus dem Duschkopf ausgetreten sei, stellt die Gegenmeinung darauf ab, man müsse die gesamte Dusche als eine mit dem Rohrleitungssystem verbunden sonstige Einrichtung ansehen, so dass aus dieser Einrichtung bestimmungswidrig austretendes Wasser folglich über die Leitungswasserversicherung gedeckt sei (OLG Schleswig a.a.O.; OLG Frankfurt a.a.O.; LG Hamburg r+s 2013, 610).

Problematisch wird es bei Schäden in modernen Duschen, bei denen oftmals gar keine Duschtasse mehr verbaut sondern der Abfluss in den Fliesenboden integriert wird. In derartigen Fällen die Dusche im ganzen als mit dem Rohrleitungssystem fest verbundene sonstige Einrichtung zu definieren, dürfte wohl zu weit gehen (Vergl. Günther, r+s 2018, 63, 64). Da die allgemeinen Vertragsbedingungen zur Leitungswasserversicherung hier nicht weiterhelfen, kann man jedem Gebäudeeigentümer nur raten, sich der Hilfe eines spezialisierten Maklers zu bedienen, der in seinen geschriebenen Bedingungen eine entsprechende Klarstellung und Deckungserweiterung verankert haben sollte.

Vollends heikel wird es, wenn der Wasseraustritt durch die defekte Fuge über einen längeren Zeitraum unbemerkt erfolgte, da in derartigen Fallkonstellationen es meist auch zu einem Schimmel- oder gar Schwammbefall in den Hohlräumen kommt. Während das OLG Schleswig (a.a.O.) einen mitversicherten Einschluss der Beseitigungskosten für den Schwammbefall postulierte mit der Begründung, dass anderenfalls der Versicherungsschutz gegen Leitungswasserschäden in nicht hinnehmbarer Weise, gleichsam „durch die Hintertür", entwerte würde, steht diese Auffassung, so versicherungsnehmerfreundlich sie auch

sein mag, im Widerspruch zum Schwammurteil des BGH (Urteil vom 27.06.2012, Az.: IV ZR 212/10; r+s 2012, 490). In dieser Entscheidung hatte der BGH klargestellt, dass der Leistungsausschluss für Schwammschäden in der Leitungswasserversicherung sich gerade auf den Schwammbefall als Folge eines versicherten Leitungswasserschadens erstreckt. Demzufolge ist auch hier eine Lösung ausschließlich über eine entsprechende Erweiterung und Klarstellung in den Versicherungsbedingungen der einzig gangbare Weg, der in der Praxis jedoch bei vielen Versicherern an deren Widerstand scheitert. Etwas erfolgversprechender ist der Einschluss von Schimmelbefall infolge eines Leitungswasserschadens, da dies von vielen Versicherern durchaus als mitversicherter Folgeschaden betrachtet und folglich auch reguliert wird. Letzte Sicherheit für den Versicherungsnehmer bietet jedoch auch bei derartigen Schäden nur eine vertragliche Klarstellung.

Eine weitere Hürde in der Schadenregulierung ist der übliche Ausschluss von sogenanntem „Plansch- und Reinigungswasser" in der Gebäudeversicherung. In diesem Kontext wird mit beachtlichen Gründen die Auffassung vertreten, ein derartiger Ausschluss würde auch in den Fugenfällen greifen (vgl. dazu Günther, a.a.O. m.w.N.). Die Frage, ob ein derartiger Ausschluss letztlich entsprechend der Regelung des § 307 Abs. 2 BGB als unangemessene Benachteiligung zu werten wäre, weil diese die Pflichten des Versicherers soweit einschränkt, dass der Vertragszweck ausgehöhlt würde, ist bislang in der Rechtsprechung noch nicht geklärt worden.

Ein weiterer Fallstrick der Schadenregulierung lauert aber auch im Recht der Obliegenheiten, da den Versicherungsnehmer üblicherweise die Obliegenheit zur Instandhaltung der versicherten Sache trifft. Da Silikonfugen im Nassbereich als „Wartungsfugen" zu betrachten sind, mit anderen Worten diese also regelmäßig überprüft und bei Bedarf erneuert werden müssen, besteht für den VN das Risiko, dass der Versicherer im Schadenfall entsprechend der Regelung des § 28 Abs. 2 VVG die Entschädigungsleistung quotal kürzt, sofern der Nachweis der regelmäßigen Überprüfung nicht erbracht werden kann

Es ist daher allen Gebäudeeigentümern dringend anzuraten, dem vermeintlich banalen Thema der Silikonfugen im Nassbereich ausreichend Aufmerksamkeit zu widmen, da ansonsten nicht nur erhebliche Schäden drohen sondern auch der Versicherungsschutz akut gefährdet sein kann, auch wenn durch entsprechende Bedingungen die ärgsten Fallstricke schon beseitigt sein sollten.

Wolf-Rüdiger Senk

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

AVW Unternehmensgruppe

Führung / Kommunikation

Wie haben sich mobile Lösungen in der Praxis bewährt? Udo Ulrich, von der Wesermarsch mbH/ Braker Wohnbau, zieht Bilanz

Bei Wohnungsabnahmen und -übergaben geht die Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH/ Braker Wohnbau seit 2016 neue, digitale Wege. Eine zweite mobile Lösung ebnet den Weg, bei Bedarf noch vor Ort und ohne Umweg über das Büro Reparaturen zu beauftragen. Welche Erfahrungen das Unternehmen mit den mobilen Anwendungen von Aareon gemacht hat, wie der Einstieg gelang und welche Effizienzgewinne zu verbuchen sind, erläutert Udo Ulrich, Administrator für den mobilen Bereich in einem Gespräch mit der Redaktion.

Udo Ulrich, Administrator für den mobilen Bereich. Foto: Wesermarsch mbH/Braker Wohnbau

Herr Ulrich, Ihr Unternehmen arbeitet seit mehr als zwei Jahren mit mobilen Lösungen. Wie kam es dazu?

Udo Ulrich: Das Thema beschäftigt uns schon eine ganze Weile. Hintergrund waren natürlich unternehmensstrategische Überlegungen, wie sich Arbeitsabläufe besser und effizienter gestalten lassen. Ein zentraler Punkt: Ein Gutteil des Papierkrams sollte vom Tisch. Mobile Lösungen, die uns auch draußen im Bestand mit unserem ERP-System Wodis Sigma verbinden, sind ein guter Ansatz, um das auch im Außendienst zu realisieren. Schon vor fünf, sechs Jahren haben wir uns deshalb ein erstes Produkt eines Anbieters angeschaut. Weil uns das nicht überzeugte, schlief die Sache zunächst wieder ein – bis dann Aareon die Lösungen entwickelt hat, die wir heute einsetzen.

Wann ging es los?

Udo Ulrich: Am 3. März 2016 haben wir die erste mobile Wohnungsabnahme gemacht. Inzwischen sind es über 2.000. Seitdem haben wir die Einsatzbereiche ausgedehnt: Zum einen hat Aareon die Mobile Wohnungsabnahme zum Mobilen Wohnungsmanagement ausgebaut. Damit können wir heute auch unsere Bestandsdaten vor Ort erfassen und pflegen. Seit Anfang des Jahres setzen wir nun auch den Mobilen Auftrag ein – können also Reparaturen von unterwegs anstoßen. Das ist für uns besonders attraktiv, weil wir die laufende Instandhaltung längst über das Service-Portal Mareon abwickeln. Damit landet der Auftrag nicht nur direkt in Wodis Sigma, sondern via Mareon gleich auch beim Handwerker, der ihn erledigt.

Wer arbeitet in Ihrem Hause mobil? Und mit welchen Geräten?
Udo Ulrich: Außer mir sind vier weitere Kollegen mit iPads für das Mobile Wohnungsmanagement unterwegs. Zwei Kollegen aus dem Technik- und Verwaltungsbereich haben zudem Zugänge als Vertreter. Den Mobilen Auftrag haben wir dagegen für alle Kollegen auf ihren iPhones freigeschaltet. Das wollten wir nicht auf das Tablet begrenzen: Ob ich einen mobilen Auftrag auslösen muss, ist ja vorher nicht abzusehen. Und das Smartphone ist immer dabei, selbst wenn man zu einem Termin unterwegs ist, der kein iPad erfordert.

Wie sind Sie die Einführung angegangen?

Udo Ulrich: Mit über 3.300 eigenen und gut 800 verwalteten Einheiten sind wir immer noch ein eher kleines Unternehmen. Da kann man nicht alles auf einmal machen. Man muss irgendwann einfach anfangen und dann die Nutzung aus der Praxis heraus feinjustieren. Bestes Beispiel ist das Mobile Bestandsdatenmanagement. Als wir uns dazu entschlossen, hatten wir schlicht keine detaillierte Dokumentation, wie jede einzelne Wohnung aktuell ausgestattet ist. Also haben wir zunächst je nach Wohnungsgrößen Standardausstattungen angesetzt. Die kommen der Realität nahe, sind aber im Detail nicht immer punktgenau. Jetzt können wir das bei jedem Vor-Ort-Besuch präzisieren und so Wohnung für Wohnung aktualisieren.

Von dem wachsenden Datenpool profitieren wir nicht nur bei Abnahmen und Übergaben, sondern auch in der Vermietung und der Instandhaltung. Ziel ist, dass zum Beispiel ein Handwerker vorneweg weiß, er muss ein Waschbecken des Herstellers X in der Abmessung Y mitnehmen. So braucht er nicht überflüssigerweise zweimal hinzufahren. Das spart ihm Zeit und uns Kosten.

Also ein niedrigschwelliger Einstieg?

Udo Ulrich: Man muss im Vorfeld schon einige Arbeiten erledigen – das ist einfach so. Aber man kann gar nicht alles vorab eins zu eins abbilden. Wir haben eben den Weg über die Standardwohnungen gewählt. Der Vorteil ist: Wir müssen nicht viel einfügen, sondern brauchen nur Unzutreffendes zu löschen oder anzupassen, um Daten zu aktualisieren. Am Schreibtisch sieht oft alles recht machbar aus. Aber wenn man vor Ort damit arbeitet, muss es einfach sein und anwendbar. Ziel ist ja immer eine Zeitersparnis für den Kollegen vor Ort. Muss ich wirklich alles im Detail wissen? – ist da schon eine entscheidende Frage.

Wir sind jedenfalls sehr zufrieden, dass unsere Bestandsdatenstruktur nicht aufgebläht ist. Da sind wir auch den Beratern von Aareon dankbar, die uns gesagt haben: „Überlegen Sie genau, welche Informationen Sie brauchen." Und sie hatten recht: Da müssen nicht beim Fenster noch zehn Unterelemente definiert sein – sonst kommt schnell eine Riesenliste zusammen, die mehr Arbeit macht, als sie spart. Wenn sich tatsächlich zeigt, dass etwa der Fenstergriff als Unterelement wichtig ist, kann man das immer noch hinzufügen.

Haben sich Ihre Erwartungen in Sachen Prozesseffizienz denn erfüllt?

Udo Ulrich: Also es ist schon eine Riesenersparnis. Ich selbst habe letzte Woche an einem Tag 15 Wohnungsübergaben gemacht. Das wäre früher in Papierform allein an der Zeit für die Vorbereitung gescheitert. In der Vergangenheit haben wir anderthalb Stunden pro Wohnungsabnahme eingeplant. Heute reichen – je nach Situation vor Ort – 30 bis 45 Minuten. Wir sparen also die halbe, wenn nicht gar zwei Drittel der Zeit.

Planen Sie, weitere mobile Lösungen einzuführen?

Udo Ulrich: Das Thema mobile Verkehrssicherung könnte irgendwann auf der Agenda stehen. Das wäre sicher ein guter Weg, dieses prekäre Themenfeld durch Automatisierung zu entschärfen. Zumal optimale Basis dieser Lösung ja das technische Bestandsdatenmanagement in Wodis Sigma ist, das wir jetzt auf mobilem Wege aufbauen und pflegen. Da würde also eins passgenau ins andere greifen. Aber wir wollen erst sicherstellen, dass wir die momentanen Lösungen gut im Griff haben. Unsere Altersstruktur ist sehr unterschiedlich. Es gibt eben auch ältere Kollegen, die sich daran gewöhnen müssen, dass sie nicht mehr mit Kugelschreiber und Klemmbrett unterwegs sind, sondern mit dem Tablet.

Ein gutes Stichwort: Welche Reaktionen haben die mobilen Neuerungen denn unter den Mitarbeitern ausgelöst? Werden sie angenommen?

Udo Ulrich: Alle Kollegen sind natürlich angewiesen worden, damit zu arbeiten. Die Investition muss sich ja für unser Unternehmen rechnen. Außerdem leben wir im digitalen Zeitalter. Trotzdem gab es den ein oder anderen, der sich seine digitalen Protokolle, die automatisch im System landen, auch weiter fürs Hängeregister ausdruckte. Aber das wird immer seltener. Die Kollegen sehen durchaus: Wenn ich eine konkrete Information brauche, kann ich mich digital schneller orientieren, als wenn ich erst eine komplette Akte durchschauen muss. Auch die, die anfangs kritischer eingestellt waren, merken: Das ist einfacher!

Und wie reagieren die Mieterinnen und Mieter?

Udo Ulrich: Ältere sind oft überrascht, weil es für sie noch ungewohnt ist, auf dem Tablet zu unterschreiben. Wir haben aber auch viele Studenten als Kunden. Die reagieren ebenfalls erstaunt – aber ausgesprochen positiv. Gerade bei jüngeren Zielgruppen ist das mobile Arbeiten unverkennbar ein Imageplus.

In Sachen mobiler Auftrag sind auf jeden Fall alle einer Meinung. Die Kunden merken: Wenn Sie uns vor Ort auf ein Problem ansprechen, sind wir ruckzuck dran und kümmern uns. Das kommt sehr gut an. In der Vergangenheit haben wir uns natürlich auch bemüht, schnell zu reagieren. Aber dass ab und an eine Sache unter den Tisch fiel, ließ sich gar nicht vermeiden: Bei 750 zu betreuenden Einheiten bleibt es nicht aus, dass man im Lauf eines langen Arbeitstages einmal etwas vergisst. Insofern hat das mobile Arbeiten die Kundenzufriedenheit verbessert.

Wo sehen Sie entscheidende Vorteile der mobilen Lösungen, die sie einsetzen?
Udo Ulrich: In der Art, wie sie untereinander und mit unserem ERP-System ineinandergreifen. Diese Integration schafft wichtige Abkürzungen in unseren Prozessketten. Dass ich zum Beispiel einen mobilen Auftrag direkt aus der Wohnungsabnahme heraus auslösen kann, ist für uns äußerst sinnvoll. Gerade beim Wohnungswechsel sind Schönheitsreparaturen eine Zeitfrage. Das kann nicht erst über zwei, drei Stationen in der Verwaltung laufen, ehe die Wohnung wieder auf den Markt kommt.

Ich gehe davon aus, dass solche Quernutzen in Zukunft noch zunehmen werden. Aareon ergänzt und verbessert ja die Lösungen laufend im Austausch mit den Anwendern. Das mobile, digitale Arbeiten wird sich immer weiterentwickeln. Deshalb kann man auch nicht sagen: Wir haben den Schritt getan und bleiben jetzt stehen. Wir sind als Anwender quasi Teil des Produkts. Dementsprechend ist immer das Gefühl da: Ein Stück weit haben wir zu der Lösung beigetragen. Umso lieber arbeiten wir damit und teilen auch gern gemachte Erfahrungen. Ende des Monats will sich zum Beispiel ein kommunales Wohnungsunternehmen aus einem anderen Landkreis bei uns die mobilen Lösungen anschauen. Ich kann jedem nur immer wieder sagen: Es ist schon viel, viel schöner damit zu arbeiten als mit einem Stück Papier.

Herr Ulrich, vielen Dank für das Gespräch.

Führung / Kommunikation

Erste Erfahrungen mit dem neuen Bauvertragsrecht – immer noch veraltete und falsche Vertragsmuster im Gebrauch, warnt der VPB

Seit 1. Januar 2018 gilt das neue Bauvertragsrecht für alle Bauverträge, die seit diesem Zeitpunkt geschlossen werden. Es bringt privaten Bauherren mehr Schutz – vorausgesetzt, die Firmen halten sich daran. Das ist nicht immer der Fall, kritisiert der Verband Privater Bauherren (VPB). Die Bausachverständigen des VPB, die regelmäßig Schlüsselfertigbauverträge für private Bauherren prüfen, stoßen immer wieder auf Ungereimtheiten. Teils aus Unkenntnis, teils offenbar sehr bewusst, hebeln Baufirmen das neue Recht aus. Unterschreiben Bauherren solche Verträge, haben sie zwar dennoch die neuen Verbraucherrechte auf ihrer Seite. Aber Streit ist programmiert: Bauherren müssen ihre Schutzrechte dann oft mühsam gegen unwillige Vertragspartner durchsetzen, mitunter sogar vor Gericht.

Egal was im Bundestag erdacht wird, umgesetzt werden muss in im täglichen Umgang. Zum Beispiel gilt das neue Bauvertragsrecht schon seit Jahresbeginn, aber Vorsicht, viele Verträge haben noch alte und falsche Klauseln „im Kleingedruckten“. Foto: Gerd Warda

„Das sollten Bauherren sich ersparen“, rät Holger Freitag, Vertrauensanwalt des VPB. „Besser ist es, die problematischen Verträge erst gar nicht zu unterzeichnen.“ Dazu müssen Bauherren aber wissen, worauf sie achten sollten. Wer auf Nummer sicher gehen will, lässt den Vertrag in jedem Fall vor der Unterzeichnung vom unabhängigen Sachverständigen checken.

Wo hakt es, ein halbes Jahr nach Inkrafttreten des neuen Bauvertragsrechts? Rechtsanwalt Freitag beobachtet unter anderem die Verwendung überholter Vertragsmuster. „Manche Firmen beziehen sich im Vertragstext zwar ausdrücklich auf das neue Bauvertragsrecht, hängen dann aber eine Baubeschreibung

aus dem Jahr 2016 oder 2017 an. Die mag zwar technisch ausreichend sein, aber sie ist alt und umfasst zum Beispiel keine Angaben zur Bauzeit. Die brauchen Bauherren aber, damit sie die Finanzierung und den Umzug planen können."

Subtiler wird es, sobald Paragraphen genannt werden. Das erweckt den Anschein, alles sei korrekt. Manche Formulierungen führen Bauherren allerdings aufs Glatteis. „Wird beispielsweise im Vertragsentwurf bei der Kündigung des Bauherren auf § 649 BGB hingewiesen, dann haben die Bauherren einen veralteten Vertragsentwurf in der Hand", moniert Holger Freitag. „Dieser Paragraph bezieht sich auf die alte Version des freien Kündigungsrechts. Inzwischen ist das an anderer Stelle im Gesetz geregelt, es müsste § 648 BGB genannt sein."

„Auch wenn die Baufirma im Vertragsentwurf den Bauherren eine Verbrauchersicherheit nach § 632a Abs. 3 BGB verspricht, handelt es sich noch um einen alten Bauvertrag", warnt der VPB-Anwalt. Die Verbrauchersicherheiten beschreibt seit Anfang 2018 der § 650m Abs.2.

Immer noch in § 632a BGB geregelt sind dagegen die Abschlagszahlungen. Der Abschlagszahlungsplan, der beim Schlüsselfertigbau nach wie vor verhandelbar ist, legt fest, bei welchem Bautenstand welche Rate fällig wird. „Ausgenommen ist dabei allerdings die letzte Tranche", erläutert Holger Freitag: „Das Gesetz sieht bei Verträgen mit Verbrauchern, die schlüsselfertig auf eigenem Grund bauen, zur Abnahme eine letzte Rate in Höhe von zehn Prozent vor. Stehen im Vertrag beispielsweise nur fünf Prozent, ist das nicht rechtens und übervorteilt die Bauherren."

Erst prüffähige Schlussrechnung

Die letzte Rate wurde bislang mit der Abnahme fällig. Nun aber muss die Baufirma zusätzlich zur Abnahme noch eine prüffähige Schlussrechnung vorlegen. „Das ist in einem alten Abschlagszahlungsplan nicht zutreffend geregelt, er setzt für die Fälligkeit der letzten Rate allein die Abnahme voraus.", warnt Holger Freitag.

Völlig untauglich sind nach Ansicht der Experten im VPB außerdem alle Vertragsentwürfe, die die Bauherren nicht über ihre Rechte aufklären, die seit Anfang 2018 bei jedem Verbraucherbauvertrag existieren, also zum Beispiel das Widerrufsrecht oder den Anspruch auf Unterlagenherausgabe. „Viele dieser Stolpersteine kann der informierte Laie erkennen und sollte dann den Vertrag nicht unterzeichnen", empfiehlt Holger Freitag, „zumindest nicht, ohne weitere unabhängige Beratung."

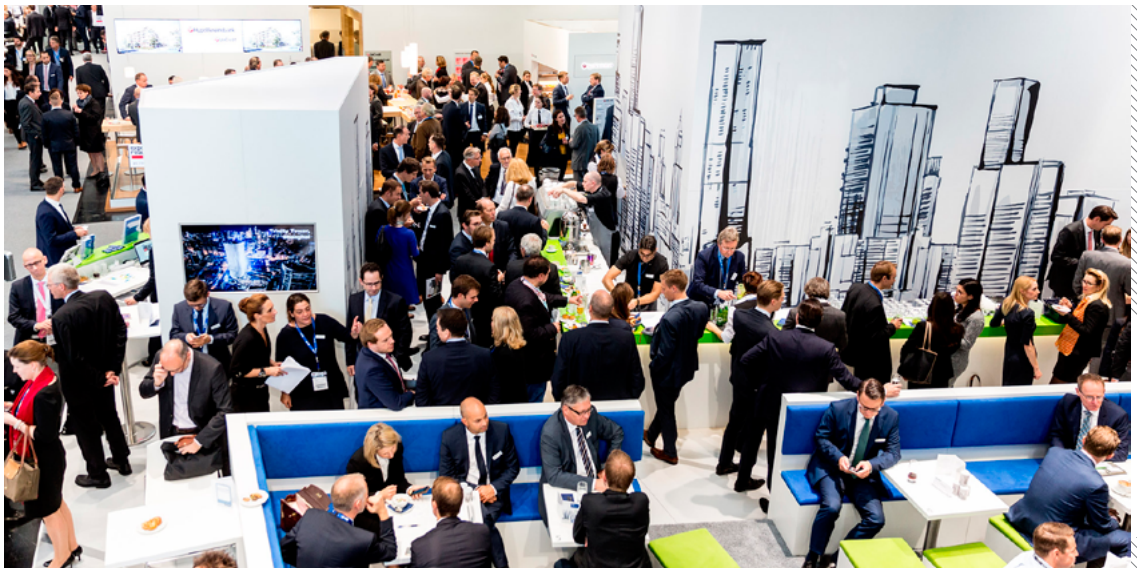
Dipl.-Ing. Eva Reinhold-Postina

Zusätzliche Informationen zum neuen Bauvertragsrecht finden Sie hier: https://www.vpb.de/bauvertragsrecht.html

Führung / Kommunikation

Trotz drohender dunkler Wolken am Immobilienhimmel wollen alle zur Expo Real. Die Highlights erklärt Messe-Chef Klaus Dittrich

Nach Jahren eines kontinuierlichen Aufschwungs zeichnen sich am Horizont dunkle Wolken ab, gleichzeitig ist die Nachfrage der Aussteller für die EXPO REAL hoch. Neben vielen internationalen Unternehmen präsentieren sich zahlreiche Technologie-Anbieter. Klaus Dittrich, Vorsitzender der Geschäftsführung Messe München, erklärt die Messehighlights



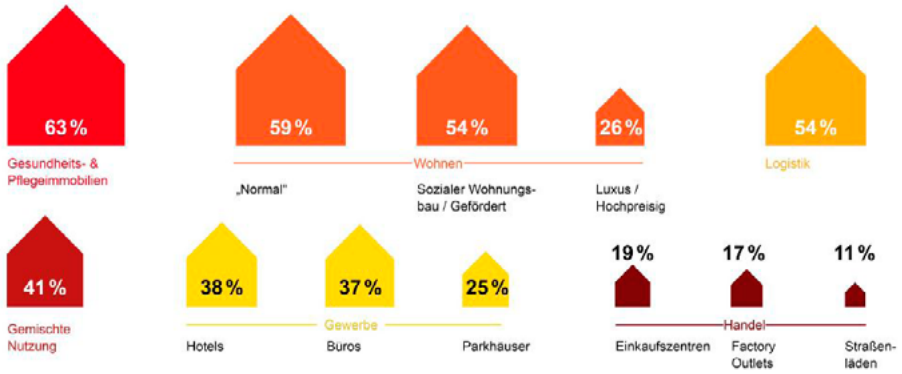
Die Trends der Immobilien-Branche finden sich auf der Expo Real wieder. Foto: Messe München

Für die Immobilienbranche zeichnen sich trotz anhaltend starker Konjunktur dunkle Wolken am Horizont ab. Wirkt sich das auch auf die EXPO REAL aus?

Klaus Dittrich: Nach Jahren eines kontinuierlichen Aufschwungs wird die Frage drängender, wie lange der Boom noch anhält. Zunehmende weltpolitische Unsicherheiten, der Handelsstreit mit den USA, eine hohe internationale Verschuldung nach einer Dekade des billigen Geldes – das alles droht, die Wirtschaft negativ zu beeinflussen. Doch trotz der Wolken am Horizont geht es der Immobilienwirtschaft weiterhin gut – und das spiegelt die Beteiligung an der EXPO REAL wider: Wir können eine hohe Ausstellernachfrage auf dem Niveau des Rekordjahres 2017 verbuchen, wobei vor allem auch das internationale Interesse deutlich zugenommen hat. Wie wichtig die EXPO REAL für die Branche ist, zeigt sich auch daran, dass sieben der 25 weltweit größten Asset-Manager als Aussteller bei uns vertreten sind. Wir freuen uns auch, viele Städte und Regionen aus ganz Europa gewonnen zu haben, darunter ‚Newcomer' wie Murcia aus Spanien oder ‚Rückkehrer' wie die Stadt Prag und Serbien.

Das Real Estate Innovation Forum (REIN) geht in die zweite Runde. Welche Entwicklung gibt es hier?

Klaus Dittrich: Die Premiere des Real Estate Innovation Forum 2017 kam bei Start-ups wie etablierten Unternehmen äußerst gut an. Daher haben wir in diesem Jahr das Forum vergrößert, so dass sich noch mehr Proptech-Unternehmen präsentieren können, nämlich noch weitere 30 über die 25 in einem Contest ermittelten Top-Startups hinaus. Besonders freut uns, dass unabhängig vom Real Estate Innovation Forum, aber im nahen Umfeld, zwei weitere renommierte Tech-Unternehmen autark auftreten: 21st Real Estate und Brickblock.



EXPO REAL Stimmungsbarometer: Nutzungsarten
Was glauben Sie: Welche Nutzungsarten von Immobilien werden 2017/2018 allgemein an Bedeutung gewinnen? (Mehrfachnennungen möglich)

Welche Top-Speaker nehmen dieses Jahr am Konferenzprogramm teil?

Klaus Dittrich: Ein Highlight ist für mich Chris Boos, Geschäftsführer und Gründer von Arago, einer der wenigen deutschen Pioniere der Künstlichen Intelligenz. Er wird im Real Estate Innovation Forum darüber sprechen, wie KI dem Menschen Freiraum für Kreativität und damit für Innovationen schenken kann. Kontrovers wird es sicherlich beim Thema Baupolitik zugehen: Hier erwarten wir auf dem Podium den Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat Horst Seehofer, den Präsident des Deutschen Mieterbundes Dr. Franz-Georg Rips sowie Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA Zentraler Immobilienausschuss. Ebenfalls interessant: die grundlegende Markteinschätzung von Dr. Marcel Fratzscher, Wirtschaftsweiser und Chef des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW).

Herr Dittrich, Danke für das Gespräch.

Führung / Kommunikation

Finanzminister einigen sich auf Eckpunkte zur Reform der Grunderwerbsteuer – Was kommt jetzt?

Nach langer Diskussion einigten sich die Finanzminister der Länder am 21. Juni 2018 auf eine Reform der Grunderwerbsteuer. Hintergrund der Reformbemühungen ist die lang anhaltende Diskussion zur Erschwerung grunderwerbsteuerfreier Share-Deals, bei denen nicht das Grundstück selbst, sondern Anteile an grundbesitzenden Gesellschaften veräußert werden. Ziel der Reform ist es, Share-Deals zukünftig zu unterbinden.

In der Finanzministerkonferenz am 21.6.2018 haben sich die Minister auf folgende Reform-Eckpunkte geeinigt:

Schaffung eines neuen Ergänzungstatbestands für Kapitalgesellschaften
Nach derzeitiger Rechtslage werden Gesellschafterwechsel an grundbesitzenden Personengesellschaften in Höhe von mindestens 95 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren erfasst. Dabei muss kein Gesellschafter eine bestimmte Beteiligungsschwelle überschreiten. Diese Vorschrift soll auf Anteilseignerwechsel an grundbesitzenden Kapitalgesellschaften ausgedehnt und die Quote auf 90 % herabgesetzt werden.

Verlängerung der Fristen von 5 auf 10 Jahre
Die derzeitigen Fünfjahresfristen sollen auf zehn Jahre verlängert werden.

Absenkung der 95 %-Grenze auf 90 %
Die relevante Beteiligungshöhe wird bei sämtlichen Ergänzungstatbeständen von mindestens 95 % auf mindestens 90 % der Anteile abgesenkt. Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer bleibt der gesamte Grundbesitzwert.

Auf Basis des Eckpunktepapiers sollen nunmehr die konkreten Gesetzestextvorschläge erarbeitet und das Gesetzgebungsverfahren eingeleitet werden.

Fazit und Ausblick

Eine bisher typische Gestaltung, der Erwerb von GmbH-Anteilen an einer Objektgesellschaft durch einen Investor mit einem zu 5,1 % beteiligten Co-Investor, wird zukünftig nach den Reform-Eckpunkten nicht mehr möglich sein. Auch bei Objektgesellschaften in der Rechtsform einer GmbH wird daher zukünftig der „Altgesellschafter“ voraussichtlich eine erhebliche Bedeutung erlangen.

Interessant wird die gesetzliche Ausgestaltung der Reform-Vorschläge auch im Hinblick auf den Anwendungszeitpunkt und die Übergangsregelungen. Dazu wurden noch keine abschließenden Regelungen bekanntgegeben.

Heidemarie Wagner
Jan Evers

Jan Evers und

Heidemarie Wagner sind Partner bei der Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Trinavis in Berlin.

https://www.trinavis-crowe-horwath.com/

DAS BUCH

ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN

Jeder kann zum Wildbienen-Helfer werden und damit zum Erhalt unserer Artenvielfalt beitragen.

Kaum einer kennt sie – ihre Vielfalt ist atemberaubend. Auch in unseren heimischen Gärten. Aber: Die unersetzlichen Bestäuber sind ernsthaft bedroht. Wie jeder von uns Wildbienen helfen kann, steht in diesem Buch.

Wie erkenne ich Wildbienen und welche Pflanzen brauchen sie? Das sind die Themen dieses Buches. Nach Monaten gegliedert, führt es durch die Wildbienensaison. Es schärft den Blick auf die teilweise recht unscheinbaren Wildbienenarten und auf unsere heimischen Blühpflanzen.

**Es macht jeden – der will – zum Wildbienenhelfer.
Denn letztlich kann man nur schützen, was man kennt.**

Ein Buch für Entdecker und alle, denen unsere Artenvielfalt am Herzen liegt.

Anja Eder / 248 Seiten / Hardcover / Verlag: TiPP 4 GmbH / Rheinbach

Bestellungen unter:
www.schleswig-holstein.sh/kiosk/wildbienenhelfer

Darüber informiert Sie dieses Buch:

- Vorkommen und Flugzeit heimischer Wildbienen
- Blütenbesuch / Lebensraum / Lebensweise
- Originalgröße der Bienen als Grafik
- Blühmonat wichtiger Bienenpflanzen
- Angabe über Nektar- und Pollengehalt
- Die wichtigsten, heimischen Blühpflanzen für oligolektische Wildbienen
- Nisthilfen / Kuckucksbienen / invasive Pflanzen

Mit dem Kauf dieses Buches unterstützen Sie das Projekt „Zukunft für Wildbienen & Co“ der Deutschen Umwelthilfe. Ein Euro je Exemplar wird gespendet.

Soziales

Schnell zum Ziel: Gründung des „Netzwerkes Wohnen Chemnitz“– Vernetzt für die Bürger von Chemnitz für eine bestmögliche Beratung

Im Rahmen des Projektes „Chemnitz+ – Zukunftsregion lebenswert gestalten“ gründeten zehn Akteure zusammen das „Netzwerk Wohnen Chemnitz“. Ziel des Netzwerkes ist die Abstimmung aller Aktivitäten aufeinander, um so den Bürgern von Chemnitz je nach Fragestellung die bestmöglichste Beratung anbieten zu können. Bislang lief die Wohnberatung in Chemnitz durch viele Akteure unabhängig voneinander ab. Die Wohnungsunternehmen berieten ihre Mieter entsprechend den individuellen Bedürfnissen und möglichen Umbauten im Wohnungsbestand. Die Pflegeberater der Krankenkassen informierten davon unabhängig zur Wohnraumanpassung, sobald Pflege notwendig wurde. Sanitätshäuser wie Reha-aktiv berieten und begleiteten umfassend bei notwendigen Wohnraumanpassungen. Zusätzlich wurde auch beim Sozialamt eine Beratungsstelle zum Wohnen im Alter eingerichtet, die unter anderem zu alternativen Wohnformen Auskunft gibt.

Ein Netzwerk für die Bürger. Dies sind die Akteure. Foto: Netzwerk Wohnen Chemnitz

„Nun können alle Aktivitäten aufeinander und untereinander koordiniert sowie abgestimmt werden“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG).

Zum Netzwerk, das aufgrund der Trägerneutralität durch das Sozialamt Chemnitz koordiniert wird, gehören momentan folgende Akteure:

- CSg Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG
- WCH Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz-Helbersdorf eG
- GGG Grundstücks- und Gebäudewirtschaftsgesellschaft m. b. H.
- SWG Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG
- CAWG Chemnitzer Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft eG
- BARMER Chemnitz
- SFZ CoWerk gGmbH
- Reha-aktiv GmbH
- Sozialverband VDK Sachsen e. V.
- Handwerkskammer Chemnitz

In der konstituierenden Sitzung des „Netzwerkes Wohnen Chemnitz“ wurden Leitlinien ausgearbeitet und umfassend diskutiert, die die Grundlage für die Zusammenarbeit bilden. Eine erste vereinbarte Maßnahme wird ein Flyer zu den Möglichkeiten der Wohnraumberatung in Chemnitz sein. Dieser informiert die Bürger der Stadt zu den vielfältigen Beratungsleistungen sowie über qualifizierte Handwerker in der Region, die Wohnraumanpassungen vornehmen. Neben dem Beratungsauftrag verfolgt das Netzwerk außerdem das Ziel, die Wohnberater durch die Teilnahme an Weiterbildungen stetig zu qualifizieren, Empfehlungen auszugeben und als Sprachrohr gegenüber der Politik zu fungieren, um hier Impulse und Erfahrungen aus der Praxis einzubringen.

Informationen zum Projekt „Chemnitz+ – Zukunftsregion lebenswert gestalten“ finden Sie unter http://www.zukunftsregion-sachsen.de/cms/start/

Vivian Jakob

Soziales

Mit dem Wohn-Führerschein ins neue Zuhause

Junge Erwachsene, Geflüchtete und Menschen in schwierigen persönlichen oder finanziellen Verhältnissen tun sich bei der Wohnungssuche schwer auf einem ohnehin angespannten Wohnungsmarkt. Der Wohn-Führerschein, ein Kooperationsprojekt der FLÜWO Bauen Wohnen eG und der Stadt Ostfildern, möchte Wohnungssuchende auf ihrem Weg in die eigene Wohnung unterstützen. Die ersten Seminarteilnehmer haben jetzt ihre Zertifikate erhalten.

Die ersten Seminarteilnehmer haben jetzt ihre Zertifikate erhalten. Foto: Flüwo

Vier Abende bei der vhs

An vier Abenden wurde den Seminarteilnehmern in Vorträgen und Rollenspielen an der Volkshochschule Ostfildern alles Wichtige rund um die Wohnungssuche und den Erhalt eines bestehenden Mietverhältnisses erläutert. Wie kann ich nach einer Wohnung suchen? Kann ich mir die Wohnung langfristig leisten? Bringe ich zu einer Wohnungsbesichtigung meine Familie mit oder komme ich besser alleine? Und wenn die Wohnung gefunden ist, was kann ich für ein dauerhaft harmonisches Verhältnis zwischen mir, meinen Nachbarn und meinem Vermieter tun?

FLÜWO Bauen Wohnen eG ... mein Zuhause | vhs Volkshochschule Ostfildern | INTEGRATION OSTFILDERN | STADT OSTFILDERN

Wohnungssuchende zeigen Eigeninitiative

Die so vermittelten Inhalte helfen den Wohnungssuchenden auf dem Weg in ihr oftmals erstes eigenes Zuhause in Deutschland. Der Wohn- Führerschein zeigt Vermietern, dass dem Wohnungsinteressenten ein langfristiges und harmonisches Mietverhältnis wichtig ist und dokumentiert die Eigeninitiative des Bewerbers. Er wird damit zu einem wichtigen Dokument für die Wohnungsbewerbung. Nathalie Stengel von der Integrations- und Flüchtlingshilfe der Stadt Ostfildern erklärt dazu: "Oftmals sind es Kleinigkeiten woran eine Wohnungsbewerbung letztlich scheitert. Mit dem Wohn-Führerschein vermitteln wir den Seminarteilnehmern mehr Sicherheit bei der Wohnungssuche."

Gewinn für die Wohnungswirtschaft

Kompetente Mieter helfen auch den Wohnungsunternehmen. Möglichen Problemen zwischen Vermieter und Mieter oder unter den Nachbarn wird so vorgebeugt. Weniger Konflikte entlasten die Mitarbeiter der Unternehmen und sorgen für eine geringere Fluktuation in den Gebäuden. Zudem lernen die Wohnungsunternehmen die Erwartungshaltung ihrer jeweiligen Zielgruppen kennen und können diese in zukünftige Unternehmensentscheidungen einfließen lassen. „Die Teilnehmer lernen neue Bezeichnungen kennen und erfahren von Bereichen des Wohnens, die es in ihrer Kultur nicht gibt. Wir hoffen, mit diesem Seminar können wir auch Barrieren abbauen, sprachlich wie menschlich" ergänzt Karin Weinmann aus dem Bereich Soziales der FLÜWO Bauen Wohnen eG.

Dominik Ottmar

Soziales

Gemeinsam für Vogel- und Artenschutz im Gemeindebau in Wien – 450 Nistkästen für Schwalbe, Spatz, Mauersegler und Co.

Bei einem Rundgang durch die städtische Wohnhausanlage in der Wiener Simmeringer Mautner-Markhof-Gasse 10 konnten sich Umweltstadträtin Ulli Sima und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál davon überzeugen, dass bei Gemeindebausanierungen auch der Artenschutz nicht zu kurz kommt. Denn Wiener Wohnen und die Wiener Umweltschutzabteilung – MA 22 sorgen im Rahmen des Wiener Arten- und Lebensraumschutzprogrammes Netzwerk Natur bei Wohnhaussanierungen gemeinsam für unsere gefiederten Freunde.

Wiens Umweltstadträtin Ulli Sima und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál sind sich einig: Zur Gebäudesanierung heört auch der Vogel- und Artenschutz. Foto: Bohmann

„Das Beispiel der Mautner-Markhof-Gasse 10 zeigt, wie Sanierungsarbeiten und der Artenschutz Hand in Hand gehen können. Als Hausverwaltung für rund 220.000 Gemeindewohnungen setzt sich Wiener Wohnen wienweit dafür ein, gemeinsam mit Artenschutzexpertinnen und Artenschutzexperten Ersatzquartiere für die tierischen Gemeindebaubewohner zu schaffen“, zeigt sich Wohnbau- und Frauenstadträtin Kathrin Gaál erfreut. „Ich freue mich sehr über die gemeinsame Initiative von MA 22 und Wiener Wohnen, Nistkästen in Gemeindebauten zu errichten. Die zahlreichen Vogelarten in Wien sind wichtiger Bestandteil der Stadtwildnis, das strenge Wiener Naturschutzgesetz und Maßnahmen wie das Anbringen von Nistkästen, helfen dabei die Vögel in unserer Stadt zu schützen und die Artenvielfalt zu erhalten.“, so Umweltstadträtin Ulli Sima.

Bereits 450 Vogelquartiere im Gemeindebau

Wiener Wohnen Direktorin Karin Ramser und MA 22- Leiterin, Karin Büchl-Krammerstätter, informierten anhand des Beispiels in der Mautner-Markhof-Gasse über die erfolgreiche Zusammenarbeit. Als Ersatzquartier für mehrere im Gemeindebau in der Mautner-Markhof-Gasse 10 beheimatete Spatzenfamilien, stellten MA 22 und Wiener Wohnen einen eigenen Brutkasten zur Verfügung, der bereits an einer benachbarten Hausfassade montiert wurde.

Für ein im Gemeindebau entdecktes Mehlschwalben-Nest wird während der Sanierung ein geeignetes Ersatzquartier bereitgestellt. Bislang wurden in den Wiener Gemeindebauten über 450 Kunstnester und Quartiere für Mauersegler, Mehlschwalbe, Turmfalke und diverse Fledermausarten montiert. Erst kürzlich wurden etwa bei der Generalsanierung des Goethehofs neue tierische „Gemeindewohnungen" für die dort ansässigen Mehlschwalben und Mauersegler angebracht. Aktuell stehen u.a. auch im Simmeringer Salvador-Allende-Hof sowie in einem Liesinger Gemeindebau wichtige Artenschutzmaßnahmen an.

Sanierung im Einklang mit der Natur

Viele Vogelarten sind Kulturfolger und begleiten den Menschen seit Jahrtausenden – und auch heute noch leben sie mitten unter uns in den modernen Metropolen der Gegenwart. Ein gezielter Schutz der Tiere und ihres Lebensraumes ist daher besonders wichtig. Gerade so genannte Gebäudebrüter sind aufgrund ihrer Lebensweise besonders auf Brutplätze und Rückzugsräume an Gebäuden angewiesen. Sie bleiben ihrem Lebensraum treu und kehren von Jahr zu Jahr immer wieder an dieselben Brutplätze zurück. Damit sich die BewohnerInnen in frisch sanierten und wärmegedämmten Gemeindebauten auch weiterhin an Hausspatzen, Mehlschwalben und Mauerseglern erfreuen können, erfolgen Gemeindebausanierungen im Einklang mit der Natur. So werden die einzelnen Sanierungsschritte, z.B. der Gerüstaufbau, gemeinsam mit der Wiener Umweltschutzabteilung - MA 22 koordiniert und zeitlich auf die Brutzeit der Arten abgestimmt. Durch die Montage von Ersatznistkästen und Kunstnestern bleibt der vertraute Lebensraum erhalten. Eine professionellen Erneuerung der Dächer und die Anbringung einer neuen Wärmeschutzfassade steht damit nichts mehr im Wege.

Netzwerk Natur

Mauersegler, Turmfalken, Mehlschwalbe und Co sind für viele Menschen der wichtigste Naturbezug in der dicht verbauten Stadt. Sie prägen mit ihrem Flug und ihren Rufen das Stadtbild wesentlich mit und gelten als Sommerboten, da die meisten Arten als ausgesprochene Zugvögel nur die Brutzeit bei uns verbringen und erst im April/Mai bei uns eintreffen. Die Tiere sind zudem meist reine Insektenfresser und somit ausgesprochen nützlich.

Im Rahmen des im Wiener Naturschutzgesetz verankerten Wiener Arten- und Lebensraumschutzprogrammes Netzwerk Natur der Wiener Umweltschutzabteilung - MA 22 werden Ziele und Maßnahmen festgelegt und umgesetzt, um den Erhaltungszustand dieser Arten langfristig zu sichern. Zahlreiche Pilotprojekte und Aktivitäten an öffentlichen und privaten Gebäuden sollen Möglichkeiten zur praktischen Umsetzung von Schutzmaßnahmen für die betroffenen Arten aufzeigen und zugleich erste Impulse zum Schutz dieser Arten setzen. Als größte Hausverwaltung Wiens mit rund 220.000 Gemeindewohnungen ist Wiener Wohnen ein wichtiger Partner des 1998 ins Leben gerufenen Netzwerks. Mehr Informationen unter www.netzwerk-natur.wien.at.

Wiener Wohnen

Die Sanierung der städtischen Wohnhausanlagen zählt zu den Kernaufgaben von Wiener Wohnen, schließlich geht es darum, das soziale Erbe des Gemeindebaus auch für die nachfolgenden Generationen zu sichern und lebenswert zu erhalten. Aktuell finden in 60 Wohnhausanlagen umfassende Sanierungsprojekte statt.

Die Generalsanierung des Gemeindebaus in der Mautner-Markhof-Gasse 10 umfasst eine komplette Wärmedämmung, die Errichtung von 38 Aufzügen, den Einbau moderner Stiegenhaus- und Wohnungseingangstüren sowie die Revitalisierung sämtlicher Stiegenhäuser. Der Einbau von hochwertigen Wärmeschutzfenstern in den mehr als 600 Gemeindewohnungen ist bereits erfolgt. Als Maßnahme für den Artenschutz ist die Montage von zwei Sperlingskoloniekästen mit jeweils drei Nistplätzen, vier Mauersegler-Nistkästen und zwei Kunstnestern für Mehlschwalben vorgesehen.

Stefan Fischer
Daniel Benyes

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

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Personalien

Dr. Jens Prinzhorn leitet neue Stabsstelle Digitalisierung und Innovationsmanagement bei der STADT UND LAND

Die Berliner Wohnungsbaugesellschaft STADT UND LAND hat zu den Zukunftsthemen Digitalisierung und Innovationsmanagement eine eigene Stabsstelle eingerichtet. Die Leitung des neuen Stabs, der übergeordnet und strategisch ausgerichtet arbeitet und organisatorisch direkt bei STADT UND LAND-Geschäftsführerin Anne Keilholz angebunden ist, hat Dr. Jens Prinzhorn übernommen.

Dr. Jens Prinzhorn_(c)Popp_STADT UND LAND

Prinzhorn bringt breite Erfahrungen in Wirtschaft und Verwaltung mit und beschäftigt sich seit vielen Jahren mit den Themen Digitalisierung und Verwaltung. Geboren in Hannover, hat Dr. Jens Prinzhorn in Osnabrück und Australien Politik und Volkswirtschaft studiert. Er promovierte am Institut für Sozialwissenschaften der Universität Osnabrück. Tätig war er unter anderem bei der Bertelsmann SE Co. KGaA sowie in der EU Kommission. „Digitalisierung ist nicht das Ziel, sondern der Weg – und digitale Technik ein Mittel zum Zweck ihrer Umsetzung“, betont er.

Als erfahrenem Langstreckenläufer ist Dr. Jens Prinzhorn bewusst, dass bei der digitalen Transformation viel Ausdauer erforderlich ist, ebenso wie die Bereitschaft der Mitarbeiter, die Unternehmenskultur und -organisation mitzudenken sowie die Veränderungsprozesse mitzugestalten. Mit seinen Kolleginnen und Kollegen wird er in den kommenden Monaten die Prozesse und Organisationsstrukturen betrachten, um zu eruieren, wie die Chancen und Möglichkeiten, die die Digitalisierung bietet, optimal eingesetzt und nachhaltig umgesetzt werden können.

Frank Hadamczik
Anja Libramm

Personalien

Wienerberger Deutschland: Nächste Etappe der erfolgreichen Neuausrichtung – Jürgen Habenbacher Sprecher der Geschäftsführung

In den letzten Jahren hat sich Wienerberger in Deutschland zu einer kontinuierlichen Neuausrichtung bekannt. Erklärtes Ziel ist es, die Vorreiterposition im Bereich modernes Bauen und gesundes Wohnen auszubauen und zu stärken. Dabei setzt die Unternehmensgruppe nun auf einen Generationenwechsel an der Führungsspitze.

Jürgen Habenbacher, ab 1. August 2018 Sprecher der Geschäftsführung der Wienerberger GmbH
Bild: Wienerberger

Zum 1. August 2018 übernahm der 32-jährige Jürgen Habenbacher die Position des Sprechers der Geschäftsführung. Er folgt Lorenz Bieringer, der die Neuausrichtung der Wienerberger GmbH in den letzten drei Jahren erfolgreich eingeleitet hat und zukünftig neue Herausforderungen außerhalb von Wienerberger verfolgen wird. Lorenz Bieringer erklärt zum Führungswechsel: „Die Baubranche ist im Wandel. Als einer der bedeutenden Player der heimischen Branche ist es uns ein Anliegen, das Baugeschehen aktiv zu gestalten, weiter zu wachsen und unsere Positionierung als Innovationsführer mit internationalem Background und heimischen Wurzeln zu stärken. Wir haben in den letzten Jahren viel bewegt – setzen auf moderne Innovationsprozesse und die Öffnung des Unternehmens. Ich freue mich daher, nach Abschluss der ersten wichtigen Etappe die Agenden an eine neue Führungsspitze zu übergeben."

Jürgen Habenbacher ist gebürtiger Österreicher und trat 2013 in die Wienerberger Gruppe ein. Nach mehreren Karrierestationen in der internationalen Organisation wechselte Jürgen Haben-bacher Anfang 2015 nach Deutschland. Hier war er in verschiedenen Positionen tätig, zuletzt als Geschäftsbereichs-leiter Unternehmensentwicklung.

„Wienerberger ist sicherlich eines der spannendsten Unter-nehmen der Baubranche. Wir stehen für modernes Bauen und gesundes Wohnen. Das ist eine große Verantwortung. Zukünftig werden wir daher noch stärker auf innovative, langlebige und effiziente Systeme für die gesamte Gebäudehülle setzen. Dabei hilft uns unsere Expertise für die regional unterschiedlichen Bauweisen, aber auch die hohe Qualität, das Design und die Funktionalität unserer Produkte. Wir werden sicherlich weiterhin Themen wie Kundennähe, Digitalisierung und Innovationen in den Vordergrund stellen, um unseren Kunden und Partnern einen Mehrwert über die gesamte Wertschöpfungskette zu bieten", freut sich Jürgen Habenbacher über die neue Herausforderung.

Andreas König, Geschäftsführer Vertrieb & Marketing der Wienerberger GmbH
Bild: Wienerberger

Mit Jürgen Habenbacher und Andreas König stehen zukünftig zwei ausgewiesene Branchenexperten an der Spitze der Wienerberger GmbH, die kontinuierlich die strategische Ausrichtung des Unternehmens fortführen werden. Bis 31. Oktober dieses Jahres wird darüber hinaus Stefan Ebert Teil der Geschäftsführung sein.

Zuletzt verstärkte das Unternehmen durch die Übernahme von Reetz und Investitionen in bestehende Werke wie Kirchkimmen konsequent seine Position als Marktführer im Bereich Wand. Zukünftige Themen sieht das Unternehmen in der Vernetzung aller Partner – vom Verarbeiter über Planer, Architekten und den Fachhandel bis zum Endkunden. Dabei setzt Wienerberger auf moderne Innovationen für energieeffizientes, langlebiges und optimiertes Bauen und digitale Technologien.

Simone Hübener

Veranstaltungen

24.–26. Oktober in Fischen im Allgäu – 44. Fachgespräch zum WEG – WEG 2020: Baustellen im Wohnungseigentumsrecht

2016 wurden vor den Amtsgerichten rund 25.000 Verfahren zwischen Wohnungseigentümern/deren Gemeinschaft entschieden. In den Berufungsverfahren vor den Landgerichten waren es immer noch mehr als 3.000. Anlass bietet nicht selten eine unklare Gesetzeslage, auch wenn die Ursachen für Streit vielfältig sind. Jedenfalls wird die im Koalitionsvertrag vorgesehene Überarbeitung des WEG überwiegend begrüßt. Jeder Immobilienverwalter weiß: die Zahl der Baustellen ist groß, weshalb wir unser Fachgespräch in diesem Jahr unter dieses Motto stellen.

44. Fachgespräch zum WEG - WEG 2020: Baustellen im Wohnungseigentumsrecht - 24.-26. Oktober in Fischen im Allgäu. Foto: eid/Fischen

Freuen Sie sich auf die Möglichkeit, die rechtlichen Schwierigkeiten, die sich aus Ihrer täglichen Praxis ergeben, mit renommierten Expertinnen und Experten zu besprechen. Fachreferate beleuchten die vielen Facetten des Themenfeldes aus praktischer Sicht. Womöglich werden manche Vorschläge, die die Vortragenden zur Verbesserung des WEG unterbreiten, sogar von der Gesetzgebung aufgegriffen. Wir werden sehen.

Die Veranstaltung bietet Ihnen die Möglichkeit, sich mit den Vortragenden sowie engagierten Kolleginnen und Kollegen aus dem gesamten Bundesgebiet auszutauschen. Für Ihre Teilnahme können Sie sich bis zu 12 Stunden als Fortbildungsnachweis für Verwalter und im Sinne des § 15 FAO von uns bescheinigen lassen. Die reguläre Teilnahmegebühr beträgt 595,00 Euro pro Person. Bei Anmeldungen nach dem 28.09.2018 fällt eine zusätzliche Servicegebühr in Höhe von 50,00 Euro, nach dem 12.10.2018 eine Gebühr von 100,00 Euro an. Die Einnahmen aus der Servicegebühr gehen als Spende an ein gemeinnütziges Projekt.

Dennis Beyer
www.der-eid.de

Zum Programm als PdF per KLICK auf das Bild

Veranstaltungen

18. und 19. September – E2 Forum Frankfurt ist die Messe mit Konferenzteil für Aufzügen und Fahrtreppen

Das E2 Forum Frankfurt findet erstmals am 18. und 19. September 2018 im Tagungsgebäude Forum 1 auf dem Frankfurter Messegelände statt. Es ist als Innovationsforum im Zwei-Jahres-Rhythmus geplant. Das E2 Forum Frankfurt wird von der Messe Frankfurt in Kooperation mit dem VDMA-Fachverband Aufzüge und Fahrtreppen veranstaltet, der die inhaltliche und planerische Ausgestaltung des Konferenzteils übernimmt.

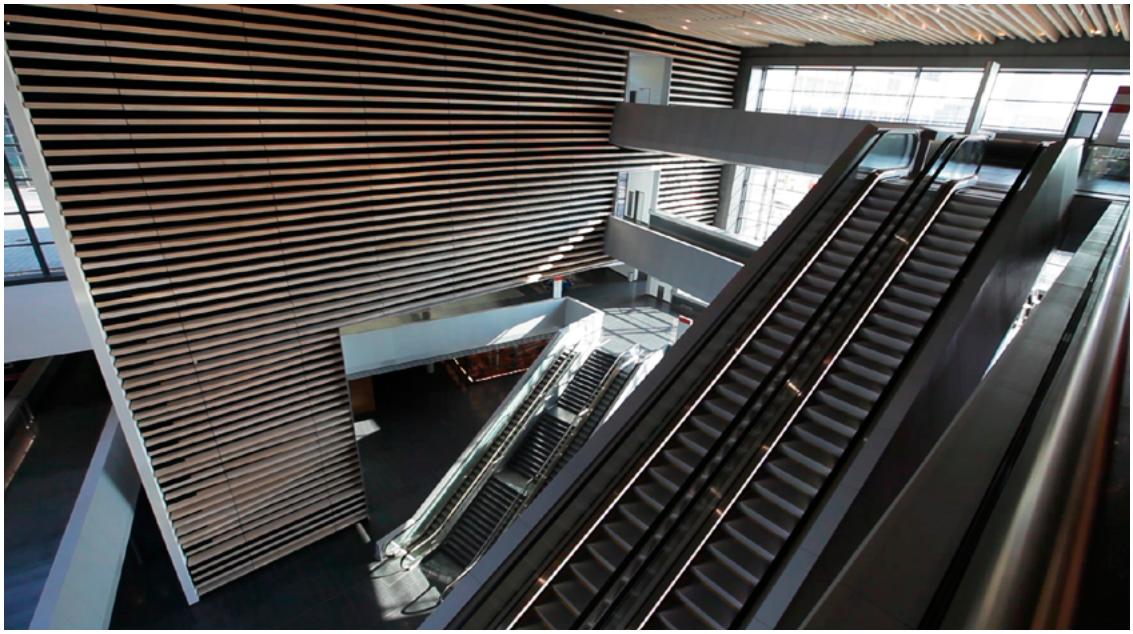
Ob Neubau oder Denkmal, der Aufzug ist immer mit dabei. Foto: Gerd Warda

Das Hochhaus feiert sein Comeback und treibt den Bedarf an Aufzügen und Fahrtreppen in neue Höhen. Neue Technologien in Gebäude- und Aufzugstechnik stehen bereit, um Gebäude und Quartiere für die Zukunft fit zu machen. Das E2 Forum Frankfurt bringt die Experten aus Entwicklung und Industrie mit den architektonischen und technischen Planern und Errichtern zu diesen Themenkomplexen auf einer Konferenz und begleitenden Ausstellung zusammen. Die Teilnahme an der Konferenz wird von Architektenkammern in sechs Bundesländern als Fortbildungsmaßnahme anerkannt.

„Glaubt man den Prognosen, leben im Jahr 2050 zwei von drei Menschen in städtischen Gebieten. Daraus entstehen für Architekten große Herausforderungen für die Planung, das Bauen und den Betrieb von Gebäuden. Dabei spielt die Beförderung von Personen im städtischen Raum eine immer bedeutendere Rolle. Das E2 Forum Frankfurt nimmt dieses wichtige Thema auf und fördert im Rahmen einer Fachkonferenz zum Thema Aufzug- und Fahrtreppentechnologie den Dialog zwischen Industrie und Architektur.“ Renato Turri moderiert auf der Konferenz des E2 Forum Frankfurt einen der beiden zweitägigen Konferenzstränge. Er ist Geschäftsführer und Mitinhaber der PSA Publishers Ltd. in Zürich. Die Herausgeberin von World-Architects.com und 20 weiteren Plattformen pflegt ein weltweit kuratiertes Netzwerk von Architekten und Baufachleuten, die für Qualität in der Architektur stehen.

Top-Redner zeigen die Visionen für Gebäude und Infrastruktur

Die Konferenz spricht unter dem Titel „Innovation, Digitalisierung und Nachhaltigkeit im Gebäude von morgen“ die Zukunftsthemen der digitalen Integration von Aufzug- und Fahrtreppensystemen in Gebäuden und urbanen Infrastrukturen an. Zu den Hauptrednern gehört der international renommierte Ingenieur und Architekt Professor Dr. Werner Sobek, der die Chancen von Hochhäusern in den kommenden Jahrzehnten formuliert und die Architektur auffordert, die vertikale und horizontale Beförderung zu integrieren und mitzudenken.



Die neue Mobilität: Fahrtreppen inn Gebäuden und urbanen Räumen. Foto: E2 Forum Frankfurt

Der Aufzug in der Gebäudeplanung ist eines der großen Themen am 18. September: Regeln und Vorschriften bei der Planung von Aufzügen bestimmen die Fachvorträge der Experten des Europäischen Standardisierungskomitees CEN/TC 10 und von Jappsen Ingenieure. Fragen der Lüftung, die Einflussfaktoren durch Brandschutzkonzepte und die Anforderungen an die Energie- und Kosteneffizienz werden ebenso beleuchtet wie die Entscheidung zwischen Modernisierung oder Komplettaustausch für den Bestand.

Am 19. September stehen Fragestellungen der Integration von Aufzügen und Fahrtreppen in moderne Gebäude im Zentrum der Vorträge über Zukunftsorientierte Instandhaltungskonzepte, Mess- und Sensortechnik für Aufzüge und Fahrtreppen, digitale Mobilität im Gebäude und Künstliche Intelligenz im Aufzugsbau. Experten des TÜV Austria, des TÜV Rheinland und des Updown Ingenieurteams für Fördertechnik informieren ihr Auditorium über Betreiberverpflichtungen, die Inverkehrbringung von Aufzugsanlagen nach 2014/33/EU, und die Barrierefreie Erschließung von Gebäuden. Einen innovativen Blick auf die Hygiene in der Nutzung wirft der Vortrag „Let there be light - Desinfektion von Fahrtreppenhandläufen mit UVC-Licht“ des Start-ups UV-Innovative Solutions.

Die weiteren Themenschwerpunkte der rund 40 Redner sind Building Information Modeling (BIM) mit Anforderungen aus Sicht der Auftraggeber und Digitalisierungskonzepte mit den Herausforderungen durch Cloud-basierte Lösungen oder IoT-Anwendungen im Gebäude. Zweiter Co-Moderator ist der bekannte Journalist, Moderator von Technik- und Zukunftsmagazinen des ZDF und Initiator des Deutschen Nachhaltigkeitspreises Stefan Schulze-Hausmann.

Konferenz: Plus-Punkt für Architekten in sechs Bundesländern

Die Konferenzinhalte sind den Architektenkammern in sechs Bundesländern Fortbildungspunkte wert. Die Landesarchitektenkammer Schleswig-Holstein erkennt 12 und Baden-Württemberg sechs Unterrichtseinheiten an. Architekten in Hessen erhalten für die Teilnahme zehn, in Nordrhein-Westfalen sechs Fortbildungspunkte. Die Landesarchitektenkammern in Brandenburg und Sachsen erkennen die Teilnahme an der E2 Forum Frankfurt-Konferenz „Innovation, Digitalisierung und Nachhaltigkeit im Gebäude von morgen“ als Fortbildungsmaßnahme an.

Führende Hersteller präsentieren sich

Zur Premiere des E2 Forum Frankfurt am 18. und 19. September 2018 haben die führenden Hersteller von Aufzügen, Fahrtreppen und Komponenten wie etwa Bosch Service Solutions, Cedes (Schweiz), Gebhardt, Kleemann, Kollmorgen Steuerungstechnik, Kone, Meiller Aufzugtüren, OSMA, Otis, RLS Wacon, Schindler Deutschland, Serapid, Siemens, Thyssen-Krupp und Wittur zugesagt. Im Kreis der bisher insgesamt 32 angemeldeten Aussteller präsentieren auch Start-ups ihre zukunftsfähigen Lösungen für die vertikale und horizontale Beförderung.

Online-Registrierung zu Konferenz und Ausstellung

Einsteigen in den Dialog zwischen der Aufzug- und Fahrtreppenindustrie und den Entscheidern im Gebäudemanagement: Das E2 Forum Frankfurt spricht mit seinen Innovationen und Konferenzthemen vor allem die Entscheider in Planung, Bau und Betrieb von modernen Gebäuden und Infrastrukturen im urbanen Raum an wie Architekten, Fachplaner TGA (Technische Gebäudeausrüstung), Wohnungswirtschaft, Investoren, Betreiber (z. B. von Aufzugsanlagen), Verkehrsbetriebe und Flughafenbetreiber, ZÜS-Sachverständige (Zugelassene Überwachungsstellen) sowie Aufzugshersteller. Interessierte Fachbesucher können sich ihr Ticket für die Teilnahme am zweitägigen E2 Forum Frankfurt online auf www.e2forum.com/tickets zum Preis von 385 Euro sichern. Im Preis inbegriffen sind die Tagungsunterlagen, Bewirtung und Teilnahme am Networking-Dinner am Abend des ersten Veranstaltungstags (Dienstag, 18. September 2018).

Red.

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

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de