AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 125 | Februar 2019

Editorial 3
Gebäude / Umfeld 4
Marketing 10
Energie / Umwelt 21
Führung/ Kommunikation 26
Soziales 51
Personalien 56
Veranstaltungen 62

Heizkostenprognose 2018: Um 7,4 Prozent wärmere Witterung im Vergleich zu 2017 – Trotzdem Anstieg bei Kosten für Ölheizungen

Aufgrund des im Vergleich zum Vorjahr um 7,4 Prozent wärmeren Kalenderjahres 2018 ist der Verbrauch von Raumheizwärme in fast allen Regionen in Deutschland zurückgegangen. Das belegen Auswertungen des ... Seite 21

„Die einzige Platte beim Modulbau ist die Bodenplatte" – Axel Koschany und Michael Lauer im Dialog – Chancen der WOWI mit modularer Bauweise

Ist die Modulbauweise die Zukunft des Wohnungsbaus? Das Essener Büro Koschany + Zimmer Architekten KZA beschäftigt sich bereits seit einigen Jahren intensiv mit der Modulbauweise für den Wohnungsbau und sieht ... Seite 4

Wiedereröffnung Offener Freizeittreff 50° Nordost – Leipziger Plattform „wohnen bei uns" verlängert Partnerschaft mit Internationalem Bund

Die Plattform „wohnen bei uns" (wbu) hat ihre Partnerschaft mit dem Internationalen Bund (IB) bestätigt. Anlässlich der offiziellen Wiedereröffnung des Offenen Freizeittreffs 50° Nordost in Thekla überreichten Steffen Foede, Vorstand Wohnungswirtschaft / Technik der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG, und Wolf-Rüdiger Kliebes, Vorstandsvorsitzender der VLW eG, stellvertretend für wbu eine Spendensumme in Höhe von 5.000,00 € an den IB und das Projekt Kinderpatenschaften ... Seite 53

AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Acht Urteile! „Terrorist", „feige Sau" und „promovierter Arsch" - Wenn sich Mieter und Vermieter von Immobilien allzu heftig streiten - Nassauische Heimstätte unterstützt Box-Club Nordend Offenbach mit 3.000 Euro für Gewaltpräventions- und Integrationsprojekt

Wohnungswirtschaft **heute.**

Fakten und Lösungen für Profis

Editorial
3 Liebe Leserin, lieber Leser, Grunderwerbsteuer, Grundsteuer, Straßenbausatzungen, Strompreise etc. - bezahlbares Wohnen wird politisch ausgebremst

Gebäude / Umfeld
4 „Die einzige Platte beim Modulbau ist die Bodenplatte“ - Axel Koschany (KZA) und Michael Lauer (ALHO) im Dialog Chancen der Wohnungswirtschaft mit der modularen Bauweise

Marketing
10 Alle an Bord: Mieter-App und -Portal gezielt vermarkten – auch mit einem Marketing-Workshop, rät Stefan Roth

12 Wertschöpfungsstudie und Neubaumarketing gehören zusammen! Zeigen Sie Ihre Stärken bereits bei der Konzeptvergabe

Gebäude / Umfeld
17 Deutsche Wohnen saniert 50 Jahre altes Gebäude nach Neubaukriterien und erhält DNGB-Auszeichnung in Gold

Energie / Umwelt
21 Heizkostenprognose 2018: Um 7,4 Prozent wärmere Witterung im Vergleich zu 2017 - Trotzdem Anstieg bei Kosten für Ölheizungen

Gebäude / Umfeld
24 GEWOBA Bremen - Wohnen unter grünen Dächern im Westend

Führung / Kommunikation
26 gif-Mietspiegelreport 2019 - Auswertung der Mietspiegel der achtzig größten Städte Deutschlands

27 Mobiles Arbeiten – immer und überall? Und wo liegen Grenzen? Eine Kolumne von Sylvia Clöer, Aareon-Direktorin Personal und Organisation

29 14,1 Milliarden Euro! Einnahmen durch Grunderwerbsteuer knacken Rekordmarke. BFW: „Steuer-Wettlauf muss ein Ende haben!“

31 Kein Anlass für düstere Prophezeiungen – sagt Theodor J. Tantzen

33 Wilhelmshaven - SPAR + BAU schließt mit der Europäischen Investitionsbank ein Teilfinanzierungspaket von 35 Millionen Euro ab

35 Frankfurt-Westhausen - Margarete Schütte-Lihotzkys Frankfurter Küche - Gut erhaltenes Exemplar entdeckt

38 Acht Urteile! „Terrorist“, „feige Sau“ und „promovierter Arsch“ - Wenn sich Mieter und Vermieter von Immobilien allzu heftig streiten

41 Korrektes Anmahnen von Rechnungen – (k)eine Kunst! Bernd Drumann erklärt: Wann und wie Sie mahnen sollten

45 Städtische Belegungsrechte - Keine unbefristete, aber langfristige Sozialbindung im dritten Förderweg - BGH-Urteil vom 8. 2. 2019 – V ZR 176/17

48 Aareal Bank übernimmt marktführenden Online-Vermittler für Mietkautionsbürgschaften

50 FRANK-Gruppe ist 1.000 Kunde für die ERP-Lösung Wodis Sigma

50 Das Hamburger Immobilienunternehmen hat sich nach einem intensiven Auswahlprozess für die moderne ERP-Lösung von Aareon entschieden, um die Chancen der Digitalisierung umfassend nutzen zu können.

Sozialmanagement
51 Nassauische Heimstätte unterstützt Box-Club Nordend Offenbach mit 3.000 Euro für Gewaltpräventions- und Integrationsprojekt

53 Wiedereröffnung Offener Freizeittreff 50° Nordost - Leipziger Plattform „wohnen bei uns“ verlängert Partnerschaft mit Internationalem Bund

Personalien
56 Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften - Mirjam Luserke wird 2020 die Nachfolge von Dr. Axel Viehweger antreten

57 Verantwortlich für lebenswerte Quartiere in Köln - Kathrin Möller ist seit zehn Jahren im Vorstand der GAG Immobilien AG

Veranstaltungen
58 9. Würzburger Schimmelpilz-Forum - Gesundheitsgefährdung und hohe Schadenssummen durch Baupfusch?

Führung / Kommunikation
62 Sächsische Wohnungsgenossenschaften investierten in 2018 täglich mehr als eine Million Euro – Ein positives VSWG-Jahresresümee

Veranstaltungen
65 Energieforum West 2019 - Energieeffizienz, bezahlbares Wohnen, Forschung und Nachhaltigkeit müssen zusammen gedacht werden

Wohnungswirtschaft **heute.**

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser, Grunderwerbsteuer, Grundsteuer, Straßenbausatzungen, Strompreise etc. – bezahlbares Wohnen wird politisch ausgebremst

Milliarden Einnahme-Rekord bei der Grunderwerbsteuer bremst bezahlbare Mieten aus. Grundsteuer der Gemeinden bremst bezahlbare 2. Miete aus. Klimawandel, finanziert über die Strompreise, bremst die bezahlbare 3. Miete aus. Finanzpolitische Realität im Jahr 2019 in unserem Land.

Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute
Gerd Warda

Und die Antwort der politischen Entscheider? Hier zwei Beispiele: In Hamburg will CDU-Fraktionschef André Trepoll die Mieten einfrieren. Die Linke in Berlin geht einen anderen Weg. Sie unterstützt eine Initiative, die „Großvermieter" enteignen will. Hierzu die Chefin der Berliner Linke, Katina Schubert in einem Deutschlandfunk-Gespräch vom 12. Januar 2019: Ich bin keine Juristin, ich bin aber überzeugt davon, dass man neue Wege ausprobieren muss. Und das ist das Entscheidende. Wir müssen neue Wege ausprobieren…" **Lesen Sie mehr per KLICK beim Deutschlandfunk** https://www.deutschlandfunk.de/grossvermieter-enteignen-berliner-linke-man-muss-neue-wege.694.de.html?dram:article_id=438166

Und im Bund? Dort zieht CDU und SPD, entgegen allen Experten-Warnungen, die Mietpreisbremse noch straffer an. Eine „neue" Grundsteuer droht in den Verhandlungen mit den Ländern zu einem bürokratischen Monster zu werden. Kurz: aller Orten sehen wir blinden Aktionismus, der kaum zu bezahlbarem Wohnen führt.

Da ziehe ich doch lieber meinen Hut vor den Entscheidern in über 3000 bestandshaltenden Wohnungsunternehmen von Flensburg bis Garmisch, von Saarbrücken bis Hoyerswerder, für ihre Ausdauer und ihre Kreativität. Dort wird er geführt, der tägliche Kampf für bezahlbares Wohnen für Millionen von Bürgern, die sich trotz einer beachtlichen Lebensleistung sicheres, angemessenes Wohnen kaum leisten können.

Bund und Länder stellen nicht die Weichen, aber die Wohnungswirtschaft geht voran.

Trotz der immer noch fehlenden bundesweiten Typengenehmigungen durch die Bauministerkonferenz für den kostengünstigen seriellen- und modularen Wohnungsbau. Die Unternehmen sind schon aktiv. Lesen hierzu **„Die einzige Platte beim Modulbau ist die Bodenplatte" - Axel Koschany (KZA) und Michael Lauer (ALHO) im Dialog Chancen der Wohnungswirtschaft mit der modularen Bauweise ab Seite 4**

Februar 2019. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten.
Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

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

Unser nächstes **Heft 126** erscheint am
13. März 2019

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

Gebäude / Umfeld

„Die einzige Platte beim Modulbau ist die Bodenplatte“ – Axel Koschany (KZA) und Michael Lauer (ALHO) im Dialog Chancen der Wohnungswirtschaft mit der modularen Bauweise

Ist die Modulbauweise die Zukunft des Wohnungsbaus? Das Essener Büro Koschany + Zimmer Architekten KZA beschäftigt sich bereits seit einigen Jahren intensiv mit der Modulbauweise für den Wohnungsbau und sieht darin viele Vorteile – für die Wohnungswirtschaft, wie auch für Architekten. Mit ALHO als Partner hat KZA ein Baukasten-System entwickelt, mit dem individueller Wohnungsbau seriell-modular realisiert werden kann. Auch der prämierte Beitrag bei der Ausschreibung einer Rahmenvereinbarung im seriellen Bauen durch den GdW beruht auf -diesem Prinzip. „Wir brennen für die Idee, dass dem modularen Bauen ein nennenswerter Teil in der Zukunft des Wohnungsbaus gehört, weil er ganz andere Chancen bietet als das konventionelle Bauen und dieses sinnvoll ergänzt“, sagen Axel Koschany von KZA und Michael Lauer von ALHO. Welche? Davon lesen Sie im folgenden Gespräch, das Iris Darstein-Ebner für Wohnungswirtschaft-heute führte.

Schnell, kostengünstig und wiederholbar Wohngebäude auf Grundstücken zur Nachverdichtung realisieren – die Architekten von KZA und die Modulbauexperten bei ALHO haben eine

Wie schätzen Sie die aktuelle Wohnsituation in Deutschlands Städten ein und wie kam es dazu Wohnungsbau mit Modulen zu realisieren?

Michael Lauer: Durch den erhöhten Zuzug der Menschen vor allem in die Städte müssen in den kommenden 10 Jahren in Deutschland jährlich zwischen 350.000 und 400.000 neue Wohnungen geschaffen werden. Wir brauchen kostengünstigen Wohnraum für Alleinstehende, Familien, Gering- und Normalverdiener – und das schnell und in großer Zahl. Und schnell geht, was vorproduziert ist.

Axel Koschany: Nachverdichtung ist eine wesentliche Möglichkeit, neuen Wohnraum zu schaffen, der sich direkt in ein gewachsenes, urbanes Umfeld einfügt. Viele Wohnungsbaugesellschaften besitzen Grundstücke mit Siedlungs-Beständen aus den 1950er und 60er Jahren, die Raum für Nachverdichtung bieten. Das gilt auch für unseren gemeinsamen Bauherrn Vonovia. Gesucht war ein serielles Konzept, mit dem bundesweit schnell, kostengünstig und wiederholbar Wohngebäude auf diesen Grundstücken realisiert werden können. Schnell, um vor Ort die Zeit für die Beeinträchtigung die Anwohner so kurz wie möglich zu halten. So kamen wir auf das serielle Bauen.

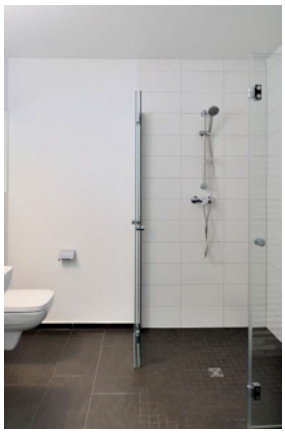
Aus dem Modulbaukasten wurde in Dresden eine Zeilenbebauung mit 74 Wohnungen erstellt. Foto: ALHO

KZA und ALHO haben dann zusammen ein modulares Baukasten-System entwickelt, aus dem heraus nun überall in Deutschland ganz individuell auf den Standort und die Aufgabe zugeschnittene Wohnungsbauprojekte entstehen können. Dieses Konzept war auch Grundlage für Ihren gemeinsamen Beitrag zum GdW-Wettbewerb, bei dem Ihr Vorschlag mit acht weiteren als Sieger hervorging. Könnten Sie das Konzept kurz erläutern?

Axel Koschany: Eine Vorgabe lautete: „Entwickelt ein Konzept, das in der Fertigung ist wie Audi und im Einkauf wie Aldi“. Serielle, industrielle Produktion sollte die Vorteile Tempo und Qualität in der Herstellung und über die Verwendung vieler gleicher Bauteile – Schalter, Leuchten, Armaturen, Einbaumöbel – im Einkauf bessere Konditionen bringen.

Die zweite Vorgabe lautete, die heute im Wohnungsbau realisierten Flächen zu hinterfragen, denn auch der Flächenzuwachs der letzten Jahre hat die Baukosten steigen lassen.

Zu diesem Zeitpunkt waren wir mit ALHO noch gar nicht in Kontakt – aber gedanklich haben wir bereits „Module“ entwickelt. Als erste Konzeptskizzen vorlagen, kam die Industrie mit an den Tisch und mit ihr der Input der Hersteller in die Entwicklung. Mit 15 großen Unternehmen aus allen Bereichen des Bauens haben wir gesprochen. Die Modulbauindustrie war jedoch die einzige, die das bieten konnte, was der Bauherr in puncto Zeit, Geld und Qualität forderte. Weil man materialunabhängig bleiben wollte, führten wir Gespräche mit Holz-, Beton- und Stahlmodulherstellern. Bei Stahl ist ALHO führend. Stahlkonstruktionen ermöglichen uns, unsere Konzepte optimal umzusetzen. Als es um die Bewerbung für die Teilnahme am GdW-Wettbewerb ging, war uns daher klar, mit ALHO ins Rennen zu gehen.



Im Modulbau werden die Bäder bereits ab Werk gefliest und mit hochwertiger Sanitärausstattung ausgerüstet. Das spart viel Zeit beim Bauablauf. Fotos: ALHO

Was bietet ALHO, was die anderen nicht bieten konnten?

Michael Lauer: Wir haben einfach das flexibelste System. Das ist vor allem dem Werkstoff Stahl geschuldet, der große Spannweiten bei gleichzeitig schlanken Querschnitten statisch überbrücken kann. Im Innenbereich eines Modulgebäudes sind alle Wände nichttragend, es gibt hier keine Zwangspunkte, und man ist sehr frei in der Grundrissgestaltung. Indem wir das Bauen in die Industriehalle verlegen, „zerschneiden" wir das Gebäude in einzelne Module, die wir dann auf die Baustelle bringen und dort zum fertigen Gebäude montieren. Architekten müssen manchmal aber auch erst lernen, so industriell-modular zu denken.

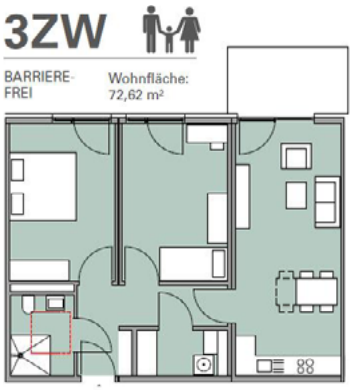
Axel Koschany: Das stimmt. Der gesamte Prozess eines Projektes ist völlig anders als beim „klassischen" Bauen. Ein großer Vorteil bei der Vorfertigung auf einer Werkstraße in der Halle sind die gleichbleibenden Bedingungen und die strenge Qualitätskontrolle. Die Ausführung der Module ist sehr präzise, die Toleranzen sind deutlich kleiner als im klassischen Massivbau. ALHO hat wie wir einen hohen Anspruch an gute Architektur. Zudem bietet das System des Unternehmens eine große Varianz. Unsere architektonische Idee von einer „Individualität in Serie" ist daher mit dem Team von ALHO sehr gut umsetzbar.

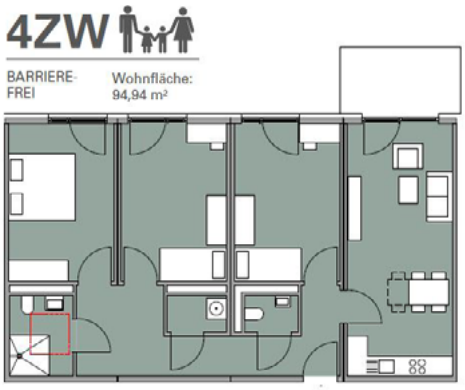
Wie genau funktioniert kreatives Bauen mit einem modularen Baukasten-System?

Axel Koschany: Die Ausgangsfrage bei der Entwicklung des Baukastens war: „Was ist das kleinste skalierbare Serien-Element?" Unsere Antwort: ein Modul mit seinen Inhalten. Dafür gibt es aber einen ganzen Kanon von Modulen, eine Matrix, aus der ich Wohnungen individuell konfigurieren kann: beispielsweise ein Modul mit einem Wohnraum und einer Küche, eines mit einem Schlafzimmer und einem Bad, eines mit Kinderzimmer und Flur, und so weiter. Zuerst werden Wohnungsgrundrisse aus diesen Modulen heraus maßgeschneidert und dann in einer Gebäudefigur um die jeweilige Erschließung komponiert. So entstehen aus dem Wohnungsmix heraus die Gebäude.

Normalerweise arbeiten wir Architekten ja eher umgekehrt: Aus einer städtebaulichen Situation heraus, wird das Gebäude in seiner Kubatur konzipiert und mit daraus entwickelten Grundrissen versehen. Beim modularen Bauen, wie wir es betrachten, ist das eher anders herum: Es beginnt mit durchdachten Grundrissen – und die sind am Ende das Wichtigste für die späteren Bewohner. Dabei führen selbst identische Wohnungstypen auf Grund der immer unterschiedlichen Vorgaben so gut wie nie zu ein und derselben Kubatur.

Das Vorurteil einer „Tristesse in Serie" oder die Sorge vor der „Platte 2.0" sind aus unserer Sicht absolut unbegründet. Tatsächlich ist die einzige Platte bei der Modulbauweise die betonierte Bodenplatte. Es sei denn, die Gründung besteht aus Streifenfundamenten. Dann gibt es gar keine Platte. Aber im Ernst: Das Bauen mit Raummodulen ist eine Bauweise und kein Ausdruck städtebaulicher oder architektonischer Qualität! Es kommt darauf an, was man daraus macht.





Baukasten, wie bei Lego - Mit den flexiblen Rastern der Raummodule sind den architektonischen Planungen keine Grenzen gesetzt. Das Rastermaß der Raumzellen variiert in der Breite zwischen 2,625 und 4,00 Meter, in der Länge zwischen 7,75 und 16,75 Meter und in der Höhe zwischen 3,20 und 4,00 Meter. Allein die Transportfähigkeit der Raummodule markiert ein oberes Limit bei der Gestaltung. Ähnlich dem „Legoprinzip" lassen sich die einzelnen Raummodule mit beliebiger Anordnung schachteln und kombinieren. Hier ein Beispiel für eine 3 und 4 Zimmer-Wohnung. Zeichnung: KZA

Aufgrund der industriellen Fertigungsprozesse in den Produktionshallen, die Just in Time-Lieferung der Bauteile zur Baustelle, die verkürzte Bauzeit und die geringen Lärm- und Schmutzemissionen ist die Beeinträchtigung durch die Montage und das Finishing des Modulgebäudes auf ein Minimum reduziert. Foto: ALHO

Würden Sie beide sagen, in der Modulbauweise liegt die Zukunft des Wohnungsbaus?

Axel Koschany: Wir sind zuversichtlich, dass die Modulbauweise einen nennenswerten Marktanteil bei den anstehenden Bauaufgaben erreichen wird. Wir brennen für die Idee des modularen Bauens im Kontext des Wohnungsbaus. Er bietet eben ganz andere Ansätze und Möglichkeiten, als das konventionelle Bauen. Entscheidend für die Zukunft modularen Bauens im Wohnungsbau wird aber sein, dass es nicht mit belangloser, repetitiver Architektur in Verbindung gebracht wird. Darum werben wir auch dafür, dass sich die Architekten dem Thema widmen.

Von welchen Vorteilen der Modulbauweise kann die Wohnungswirtschaft denn besonders profitieren?

Michael Lauer: Das sind vor allem die kurze Bauzeit, die guten Möglichkeiten der Nachverdichtung und die sauberen und leisen Baustellen. Gerade in der Nachverdichtung wird in einem oft sehr engen Wohnumfeld gebaut, in dem es wichtig ist, ohne lange Belästigung der Anwohner durch Lärm, Staub und Dreck zu bauen, wie das bei konventionellen Baustellen der Fall ist. Unsere im Werk vorgefertigten Module kommen mit einem sehr hohen Vorfertigungsgrad zwischen 70 und 80 Prozent auf die Baustelle. Sie werden innerhalb weniger Tage montiert und dann bleibt nur noch eine sehr kurze Ausbauzeit von maximal 2-3 Monaten, die im direkten Wohnumfeld stattfindet.

Wie sieht es denn mit den Kosten aus?

Michael Lauer: Die Kosten für die Erstellung eines Modulgebäudes sind mit denen eines konventionell errichteten vergleichbar. Aber aufgrund der witterungsunabhängigen Produktion der Module haben wir keine Schlechtwetterperioden, welche die Bauzeit verzögern. Wir bauen das ganze Jahr hindurch, und die Gebäude werden bis zu 70 Prozent schneller fertiggestellt. Hierdurch lässt sich zum einen die Finanzierungsperiode entsprechend verkürzen, was sich wiederum positiv auf die anfallenden Zinsen auswirkt. Im-

mobilien können schneller in Betrieb genommen und vermietet werden und erzielen früher Einnahmen. Die schnelle Bauzeit und frühere Bauverwendung muss also eigentlich als geldwerter Vorteil mit einkalkuliert werden. Das haben viele Bauherren noch nicht wirklich realisiert.

Im gemeinsamen Dialog mit KZA entwickeln wir das gesamte System ja auch ständig weiter. Gerade werden beispielsweise neue Elemente für statisch wie gestalterisch optimierte Balkone entwickelt. Und auch die Vorfertigung an sich wird weiter optimiert werden.

Was aber Entscheider auf Seiten der Investoren, Bauträger, Wohnungsbaugesellschaften von vorneherein wissen müssen: Der gesamte Planungs- und Entscheidungsprozess ist beim modularen Bauen ein völlig anderer als beim klassischen Bauen, wo man ständig noch Entscheidungen umkehren und Details selbst im Baustadium ändern kann. Wir betreiben integrale Planung, bei der alle Fachdisziplinen von Anfang an zusammentreffen und alle Entscheidungen im Vorfeld gebündelt werden. Wenn wir dann die Produktion starten, läuft der getaktete Just-in-Time-Prozess, bei dem der Endtermin auf den Tag genau fixiert ist. Änderungen sind ab da kaum mehr möglich. Aber genau darin liegt ja auch unsere Stärke: Qualität schnell zu schaffen bei absoluter Termintreue.

Axel Koschany: An der Stelle möchte ich kurz ergänzen, dass wir gemeinsam den gesamten Planungsprozess BIM-tauglich abwickeln, was im Sinne der Qualitäten wie eines ständig optimierten Prozesses große Vorteile bringt.

Helle Treppenhäuser erschließen die Wohnetagen im dreigeschossigen Gebäude. Foto: ALHO

Mit welchen Argumenten machen Sie bislang potenziellen Bauherren die Qualität der Modulbauweise deutlich?

Michael Lauer: Wir haben den großen Vorteil, dass wir seit 50 Jahren Modulgebäude bauen. Wir haben darin also eine wirklich große, langjährige Erfahrung. Unser Portfolio umfasst dabei nicht nur den Wohnungsbau, sondern eine breite Palette des Hochbaus, von Büroimmobilien über Pflegeheime, Schulen und Kindergärten, bis zu Krankenhäusern.

ALHO versteht unter seriell in der Tat eine Wiederholung möglichst gleichbleibender Typen. Darin ist auch die Wirtschaftlichkeit des Systems begründet. Schaut man sich unsere Produktion mit ihren getakteten und prozessgesteuerten Abläufen an, dann versteht man die besonders hohe Qualität, die wir bei gleichbleibenden, sich wiederholenden Typen herstellen können. Durch seine zertifizierten Abläufe und stetigen Kontrollen steht der Modulbau daher für Qualität. Der Baustoff Stahl bringt per se schon viele Vorteile mit sich: Er lässt sich mit viel weniger Toleranzen verarbeiten als andere Baustoffe. Unsere Ausführungspläne sind in Millimetern vermaßt. Der (Alp-)Traum eines jeden Architekten!

Auf herkömmlichen Baustellen ist die Qualität hingegen oft dramatisch niedrig. Diese Schäden im Bauwesen kosten auch die Wohnungswirtschaft enorm viel Geld. Baumängel, die beseitigt werden müssen – das reduziert sich im Stahlmodulbau auf ein Minimum.

Axel Koschany: Das Wichtigste ist jetzt zeitnah, gute Referenzobjekte zu realisieren, die zeigen: So sieht gelungenes modulares Bauen aus. Denn Vorurteile spielen teilweise sogar bis in die Finanzierung hinein: Wenn ein Bauherr modular bauen will, das Gebäude aber über Banken finanziert werden soll, fragen diese manchmal allen Ernstes: „Ist dieses Gebäude denn so beständig wie ein normales? Ist es so viel wert wie ein konventionelles Bauwerk?“ Da ist also noch viel Überzeugungsarbeit zu leisten, aber das Interesse und die Neugier der Wohnungswirtschaft sind groß.

Die Raummodule werden zu barrierefreien bzw. rollstuhlgerechten, lichtdurchfluteten Zwei- bis Vierraumwohnungen zusammengesetzt und hochwertig ausgestattet. Foto: ALHO

Weitere Informationen finden Sie in der Broschüre Modulare Gebäude. KLICKEN Sie einfach auf das Bild und das PDF öffnet sich.

Was müsste denn von Seiten der Politik, z.B. bei den Landesbauordnungen passieren, damit die Vorteile der modularen Bauweise greifen könnten?

Michael Lauer: Laut Ausschreibung sollte beim GdW-Wettbewerb ja ein Referenzgebäude nach sozialen Wohnungsbau-Förderkriterien geplant werden, das dann möglichst bundesweit einsetzbar wäre. Aber das ist unmöglich. Wir haben in Deutschland eine föderalistische Struktur. Jedes Bundesland hat seine eigene Bauordnung und Fördergesetzte. Es ist schier unmöglich, ein bundesweit einheitliches Referenzgebäude zu erstellen. Via Musterbauordnung könnte man theoretisch – weg von den 16 unterschiedlichen LBOs – eine einheitliche Regelung hinbekommen. Eine weitere Möglichkeit wäre, eine Typengenehmigung für ein serielles Wohnhaus zu erstellen, das dann natürlich bezüglich der Optik und der städtebaulichen Einordnung individuell anpassbar sein müsste. Die Genehmigungsverfahren würden dadurch sehr beschleunigt.

Axel Koschany: Wir müssen aber auch die Bauverwaltungen vor Ort in den Städten und Kommunen für die Idee des seriell-modularen Bauens gewinnen. Gelingt uns das zusammen mit den Herstellern und Bauherren mit guten Projekten, dann bin ich zuversichtlich, dass das seriell-modulare Bauen im Wohnungsbau wichtige und bereichernde Akzente setzen wird.

Harr Lauer, Herr Koschany vielen Dank für das Gespräch

Marketing

Alle an Bord: Mieter-App und -Portal gezielt vermarkten – auch mit einem Marketing-Workshop, rät Stefan Roth

Bei der Einführung von CRM-Lösungen ist flankierende Kommunikation erfolgsentscheidend. Was bei ihrer Planung zu beachten ist und wie ein Marketing-Workshop helfen kann, erläutert Stefan Roth, Strategisches Produktmarketing bei Aareon.

Stefan Roth. Foto: Aareon

Herr Roth, was macht die Einführung von CRM-Lösungen so besonders?

Stefan Roth: Die Rolle der Mieter, Mitglieder, Eigentümer und weiterer Zielgruppen. Wenn sie nicht mit an Bord sind, können professionelle CRM-Lösungen per App oder Web ihr Potenzial nicht voll entfalten. Die Kernfrage ist deshalb: Wie erreiche ich einen möglichst hohen Registrierungsgrad? Das gelingt nur, wenn man die Endnutzer abholt und sie motiviert, die Lösung anzunehmen und dauerhaft zu nutzen.

Wie gelingt das?

Stefan Roth: Durch strategisch geplante Kommunikation. Wie die im Einzelfall aussehen muss, hängt von den Zielen ab, die man mit der CRM-Einführung verfolgt. Manche Wohnungsunternehmen wollen primär ihr Serviceangebot verbessern. Für andere steht die Kosten- und Effizienzverbesserung im Vordergrund. Das ist ein breites Spektrum. Entsprechend unterschiedlich müssen Inhalte und Instrumentierung des Marketings ausfallen. Eins gilt aber immer: Eine solche Einführung ist kein Sprint, sondern ein Mittel- und Langstreckenlauf – und das braucht Ausdauer! Mit einem Registrierungsbrief kurz vor Einführung allein ist es nicht getan.

Aareon bietet Immobilienunternehmen Marketingworkshops zur CRM-Einführung an. Wie kann so ein Termin helfen?

Stefan Roth: Mit einer Vielzahl von Unternehmen haben wir vor Ort ausgelotet, was für ihren Erfolg die individuell geeigneten Maßnahmen sind. Das beginnt mit der Ausrichtung der Kommunikationspolitik und reicht über Auswahl und Bewertung konkreter Instrumente bis zum abgestimmten Zeit- und Maßnahmenplan, der Meilensteine definiert. Dieser Plan ist eine Roadmap, die man Schritt für Schritt abarbeiten kann, ohne Angst haben zu müssen, etwas zu vergessen. Ein Beispiel dafür ist die Anpassung der Online-Aktivitäten. Formulare zur Schadensmeldung auf der Website etwa, sollten nach Produktivstart von Portal und App vom Netz genommen werden, um Kannibalisierungseffekte zu vermeiden. Außerdem diszipliniert so ein Plan.

Wie lange dauert ein Workshop, wer sollte teilnehmen und wann sollte man ihn ansetzen?

Stefan Roth: Der Kerntermin umfasst in der Regel vier Stunden vor Ort beim Unternehmen. Mehr Zeit brauchen die Teilnehmer nicht zu investieren. Aareon hat dann bereits vorgearbeitet und zum Beispiel die Angebotsstruktur der bisherigen Website untersucht, soziale Medien gescannt und um die schon bekannten Termine herum den Zeitplan erstellt. Nach dem Termin dokumentieren wir die gefassten Beschlüsse und finalisieren den Zeitplan anhand der Erkenntnisse aus dem Workshop. Insgesamt kommt so ein Beratungstag zusammen. Der Zeit- und Kostenaufwand für das Unternehmen ist also überschaubar, die Bedeutung des Themas aber sehr groß. Deshalb nehmen neben den Projekt- und Marketingverantwortlichen fast immer auch die Vorstände und Geschäftsführer am Workshop teil. Für sie ist das eine Chance, auf das spezialisierte Marketing-Know-how und die Erfahrungen anderer Unternehmen zuzugreifen, ohne sich selbst darum kümmern zu müssen. Nebeneffekt ist, dass sich Dinge auf kurzem Weg entscheiden und verbindlich festlegen lassen. Idealerweise sollte der Workshop drei bis vier Monate vor dem Produktivstart liegen. Zwei Monate sind das Minimum, damit noch Zeit bleibt, alles in die Wege zu leiten.

Wer hat derzeit die Nase vorn: Portal oder App?

Stefan Roth: Mittlerweile werden meist beide parallel eingeführt. Es gibt aber auch Unternehmen, die mit dem Portal beginnen und die App später ergänzen. Für beides gibt es Argumente. Auch da bewährt sich der Workshop. Die Teilnehmer erfahren, was bei vergleichbaren Unternehmen funktioniert hat und was nicht. Das kann eine wertvolle Entscheidungshilfe sein. Dies gilt übrigens auch für die Fragestellung Big Bang oder gestufte Einführung: Geht man das Rollout auf breiter Front an oder startet man erst mit einem Teilbestand?

Für die Umsetzung ist das Wohnungsunternehmen dann aber wieder auf sich allein gestellt?

Stefan Roth: Nein. Zum einen ist der Maßnahmenplan äußerst hilfreich, wenn es darum geht, Kommunikationsdienstleister zu briefen. Oft nehmen diese ohnehin direkt an den Workshops teil. Und zum anderen unterstützt Aareon auf Wunsch auch in der Umsetzungsphase. Wir haben Vorlagen für Instrumente erstellen lassen, die in fast jedem Maßnahmenmix vorkommen. Das sind zum Beispiel Plakate und Türhänger für den Einsatz vor Ort. Gerne genommen werden auch die Kurzanleitung für Mieter – oder auf Wunsch das Ganze auch als Film. Diese Vorlagen kann das Wohnungsunternehmen nach dem Workshop nutzen, zum Festpreis auf sein Design anpassen und sogar drucken lassen. Selbst Artikel fürs Mietermagazin liefern wir, wenn es Bedarf dafür gibt. Es ist uns ein Anliegen, unsere Kunden wirklich rundum zu betreuen.

Herr Roth, vielen Dank für das Gespräch.

Marketing

Wertschöpfungsstudie und Neubaumarketing gehören zusammen! Zeigen Sie Ihre Stärken bereits bei der Konzeptvergabe

Die wachsende Forderung nach bezahlbarem Wohnraum setzt viele Städten und Kommunen unter Druck. Bei der Vergabe ihrer Baugrundstücke legen Städte wie Aachen oder Köln beispielsweise zum ersten Mal die Qualität der Wohn- und Baukonzepte zugrunde. Mit dieser Konzeptvergabe dürften Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften keine Probleme haben: Von ihrem Auftrag her sind sie per se die passenden Partner, wenn es um die Schaffung bezahlbaren und guten Wohnraums sowie um die sozial verträgliche und ökologische Stadtentwicklung geht. Die Wohnungsunternehmen können aber noch ein anderes Pfund in die Waagschale werfen.

Quelle:
Wertschöpfungsbericht der Bietigheimer Wohnbau

Wertschöpfungsberichte wie der von der Bietigheimer Wohnbau zeigen das wirtschaftliche Potenzial der Wohnungswirtschaft und sind ein wirkungsvolles Marketingmittel. Sie können auch bei der Konzeptvergabe eingesetzt werden. Bereits 2015 hatte die damalige Bundesbauministerin Barbara Hendricks in einem 10-Punkte-Programm empfohlen, „Bauland bereit(zu)stellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität (zu) vergeben“, **(Pressemitteilung vom 27.11.2015).**

Jetzt, da die Wohnungsnot zu einem immer größeren Problem wird, machen viele Städte und Kommunen ernst mit der alternativen Vergabepraxis. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung konstatiert 2017: „Konzeptvergaben von Grundstücken werden deshalb deutschlandweit zunehmend häufiger eingesetzt und gewinnen an Aufmerksamkeit. Immer öfter werden Grundstücke nicht zum höchsten Preis vergeben, sondern an herausragende Projekte.“ Während München seit 2015 erste Erfahrungen mit diesem Steuerungsinstrument kommunaler Baulandpolitik gemacht hat, ziehen andere Städte wie Aachen oder Köln jetzt erst nach. Vor allem das Land Hessen scheint hier mit dem im Oktober 2017 erschienenen „Leitfaden zur Konzeptvergabe“ eine Vorreiterrolle zu spielen.

Auch wirtschaftliche Bedeutung zählt

Konzept vor Höchstpreis: Anscheinend wächst die Bereitschaft von Städten und Kommunen in stark nachgefragten Wohnregionen, stärker als bisher ihre Baulandstrategie im Sinne einer verantwortungsvollen Wohnungsbaupolitik und nachhaltigen Stadtentwicklung aktiv zu steuern. Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften können in diesem Zusammenhang nicht nur mit ihrem sozial ausgerichteten Wohn- und Geschäftsmodell punkten. Auch ihre wirtschaftliche Bedeutung für die Stadt, die Kommune und die Region, in der sie aktiv sind, ist ein starkes Argument bei der kommunalen Grundstücksvergabe.

Wer hat's gemacht?
Die wirtschaftliche Bedeutung von Wohnungsunternehmen wurde vom Eduard Eduard Pestel Institut analysiert. Ein Schwerpunkt des Forschungsinstituts mit Sitz in Hannover ist die Anwendung von regionalen Rechen- und Denkmodellen, um die Widerstandsfähigkeit von Kommunen und Unternehmen und damit auch von Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand und Wohnungsgenossenschaften sichtbar zu machen. Die vom Institut ermittelten Fakten setzt stolp+friends in anschauliche Wertschöpfungsberichte um. Die Marketingexperten für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft arbeiten bereits seit mehr als 20 Jahren mit dem Pestel Institut zusammen. Von der kombinierten Expertise des Instituts und der Agentur haben bereits mehrere Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften profitiert. Weitere Infos unter www.wertschoepfungsstudien.de.

Sozial orientierte Wohnungsunternehmen schaffen Wertschöpfung vor Ort

Sogenannte „Wertschöpfungsberichte" sind inzwischen ein bewährtes Mittel, das ökonomische Leistungsvermögen von sozial orientierten Wohnungsunternehmen zu dokumentieren. Jüngstes Beispiel: die sechs landeseigenen Berliner Wohnungsbauunternehmen. Ihr Wertschöpfungsbericht wurde im November 2018 veröffentlicht und fand einige mediale Beachtung, auch hier bei **Wohnungswirtschaft heute**.

Zentrale Aussage: Die sechs Landeseigenen sind ein bedeutender Wirtschaftsfaktor für Berlin und die Umgebung. Von jedem Euro, den sie für Güter, Dienstleistungen inklusive Investitionen verwenden, bleiben 84 Cent in Berlin-Brandenburg (einschließlich Berlin), 75 Cent direkt in der Hauptstadt.

Beeindruckende Zahlen für Leipzig: der Wertschöpfungsbericht der Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt.

WBG Kontakt: 77 Cent von jedem Euro bleiben in Leipzig

Aber nicht nur in einer Metropole wie Berlin beeindrucken sozial ausgerichtete Wohnungsunternehmen mit solchen Zahlen. Auch in Krefeld oder Leipzig beispielsweise leisten sie wirtschaftlich Beachtliches. Die **Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt** zum Beispiel kann mit folgenden Ergebnissen aufwarten (basierend auf den Geschäftszahlen 2015): 77 Cent von jedem ausgegebenen Euro bleiben in Leipzig, sogar 85 Cent in der Region (einschließlich Leipzig). Diese direkte Wertschöpfung löst einen Domino-Effekt aus und setzt weitere Wertschöpfungsprozesse in Gang: Jeder Auftrag, den die WBG Kontakt vergibt, jede Lohn- oder Gehaltszahlung, alle Steuern, Abgaben, Zinsen und Gewinne, die sie abführt, generieren wiederum private oder staatliche Nachfrage nach Produkten und Dienstleistungen, erzeugt nachfolgend wieder Steuern, Abgaben, Zinsen und Gewinne. So entsteht ein stabiler Wertschöpfungsprozess mit direkten, indirekten und induzierten Effekten1.

1 Durch die Verausgabung der bei der WBG Kontakt und bei den Lieferanten entstandenen Einkommen, Steuern und Abgaben ausgelöste anfallende Lieferbezüge, Wertschöpfung und Beschäftigung

Jeden 500. Arbeitsplatz sichert die „Kontakt“ in Leipzig

Auch bei den Arbeitsplätzen: Die WBG Kontakt beschäftigt rund 189 Mitarbeiter. Durch ihre geschäftlichen Aktivitäten löst sie zusätzlich 297 Arbeitsplätze in Leipzig und weitere 28 in der Region aus, bundesweit sind es sogar 345. Unterm Strich bedeutet dies, dass jeder direkte Arbeitsplatz bei der Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt zwei weitere Arbeitsplätze in der Region nach sich zieht. In Leipzig selbst sichert die WBG Kontakt jeden 500. Arbeitsplatz (Stand 2015).

„Der Wertschöpfungsbericht belegt eindrucksvoll, wie sehr Leipzig von unserem Geschäftsmodell profitiert. Das ist eine hervorragende Grundlage für erfolgreiche Image-Kommunikation“, so Jörg Keim, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt.

Die Wohnstätte Krefeld investiert in die Stadt und die Region – direkt und indirekt. Das zeigt ihr Wertschöpfungsbericht.

„Wertvoll für die Kommunikation mit Entscheidern vor Ort“

Für die **Wohnstätte Krefeld** sehen die Zahlen ähnlich aus: 62 Cent von jedem ausgegeben Euro werden in Krefeld reinvestiert, betrachtet man das nähere Einzugsgebiet sind es sogar 79 Cent. Was die Wertschöpfung betrifft, sind die Zahlen ebenfalls beachtlich: Die von der Wohnstätte erzeugte direkte Nachfrage in Krefeld von gut 42 Millionen Euro generiert in der Region eine Wertschöpfung oder indirekte Nachfrage von rund 50 Millionen Euro, bundesweit sind es sogar gut 84 Millionen Euro. Auch bei den Arbeitsplätzen sprechen die Zahlen für sich: Die Wohnstätte beschäftigt 96 Mitarbeiter (Stand 2015). Durch ihre Ausgaben für Dienstleistungen, Waren und Investitionen, Steuern und Abgaben schafft sie noch einmal 489 Arbeitsplätze direkt in Krefeld und 639 im näheren Einzugsgebiet, deutschlandweit sind es sogar 1.190. Bei der Wohnstätte ist man mit dem Ergebnis des Wertschöpfungsberichts zufrieden. Prokurist Peter Schwarz: „Die Veröffentlichung des Wertschöpfungsberichtes hat die von uns gewünschte Resonanz erzielt. Besonders wertvoll sind die Ergebnisse für uns zudem in der direkten Kommunikation mit den Entscheidern vor Ort.“

Auch stark bei der sozialen und kulturellen Wertschöpfung

Kommunale Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften punkten aber nicht nur mit ihrer wirtschaftlichen Bedeutung, die sich in Cent und Euro auszahlt. Sie spielen eine ebenso große Rolle für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und die kulturelle Vielfalt. Aus ihrem sozialen Auftrag heraus engagieren sich diese Vermieter mit einer Vielzahl von Angeboten, die weit über die reine Versorgung mit Wohnraum hinausgeht: Mieterfeste, Nachbarschaftstreffs, Einkaufshilfen, Begleitdienste, Lebensberatung, Mediation – Aufgaben, die auch dem ganzen Quartier, Stadtteil oder dem gesamten Gemeinwesen zugutekommen und die in der Regel nicht von privaten Investoren wahrgenommen werden. Sie stellen eine zusätzliche soziale und kulturelle Wertschöpfung dar, eine besondere Art von „Stadtrendite", die von ihrer Bedeutung her unbezahlbar ist.

Gemeinwirtschaftliche Wohnungsunternehmen spielen auch für den sozialen Zusammenhalt und die kulturelle Vielfalt eine große Rolle, indem sie Leistungen erbringen, die über die reine Wohnversorgung hinausgehen, zum Beispiel Mieterfeste oder Nachbarschaftstreffs. Damit bieten sie Städten und Kommunen einen zusätzlichen Nutzen. Fotos/Grafiken: stolp+friends

Stärken sichtbar machen durch professionelles Marketing

Diese wirtschaftlichen und sozialen Stärken von kommunalen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften müssen aber auch sichtbar gemacht und entsprechend zielgruppengerecht kommuniziert werden. Über die entsprechende Expertise verfügen stolp+friends, die aufgrund ihrer langjährigen Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen genau wissen, worauf es bei der erfolgreichen Vermarktung und dem Imageaufbau der Wohnungswirtschaft ankommt. Das beginnt bereits bei der Planung von Neubauprojekten, deren Vermarktung so früh wie möglich einsetzen sollte, um nachhaltig positive Effekte zu erzielen – eben schon bei der Konzeptvergabe. Wertschöpfungsstudien sind dabei nur ein Teil eines vernetzen Marketings, mit dem den Entscheidern in Politik und Verwaltung und auch der Öffentlichkeit immer wieder bewusst gemacht werden sollte, welches Potenzial sie in Form der gemeinwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen zur Verfügung haben. Akteure, die sich darüber hinaus der Stadt, der Region und ihren Menschen verpflichtet fühlen. Bei auswärtigen Investoren dürfte das in diesem Maße nicht der Fall sein.

Wertschöpfungsberichte können deshalb ein guter erster Schritt für die Vermarktung von Neubauprojekten sein. Vielleicht sollte die Wohnstätte Krefeld oder die WBG Kontakt bei der nächsten Vergabe eines kommunalen Grundstücks zusätzlich ihren Wertschöpfungsbericht zu den Unterlagen legen – als kleiner Denkanstoß sozusagen.

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.

Gebäude / Umfeld

Deutsche Wohnen saniert 50 Jahre altes Gebäude nach Neubaukriterien und erhält DNGB-Auszeichnung in Gold

So nachhaltig agieren wie sonst nur im Neubau: Diesem Anspruch hat sich die Deutsche Wohnen bei der Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses „Argentinische Allee“ gestellt. Dafür hat sich das Unternehmen den kompletten Prozess von der Planung bis zum Bau durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifizieren lassen - dies im Rahmen einer Nachhaltigkeitszertifizierung nach den Anforderungen im Nutzungsprofil für neue mischgenutzte Gebäude. DGNB-Präsident Prof. Alexander Rudolphi überreichte das dafür verliehene Zertifikat in Gold dem Vorstandsvorsitzenden der Deutsche Wohnen, Michael Zahn, am Sitz des Wohnungsunternehmens in Berlin-Wilmersdorf.

v. rechts: Michael Zahn (Vorstandsvorsitzender Deutsche Wohnen SE), Prof. Alexander Rudolphi (DGNB-Präsident), Sebastian Höfker (Projektleiter, Deutsche Wohnen Construction & Facilities GmbH). Foto: Deutsche Wohnen SE

Im Zuge der Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses Argentinische Allee 221 in der historischen Waldsiedlung Onkel Toms Hütte wurde das 1970 erbaute Gebäude energetisch ertüchtig und modernisiert. Zugleich wurde die Sanierung genutzt, um den bis dahin architektonisch für sich stehenden Solitär in die bauhistorisch so bedeutende Waldsiedlung zu integrieren.

„Die Wurzeln der Deutsche Wohnen liegen in der GEHAG und damit maßgeblich bei Bruno Taut. Möglichst originalgetreu haben wir dessen Vorstellungen bei der Sanierung z.B. der Hufeisensiedlung oder der Waldsiedlung umgesetzt. Das Wohn- und Geschäftshauses „Argentinische Allee“ hingegen hat uns die Chance eröffnet, Taut neu und eigenständig zu denken. Für das Ziel, neben den gestalterischen Aspekten auch dessen Anspruch an Wertigkeit und Funktionalität gerecht werden, war uns die kritische Begleitung durch die DGNB sehr wichtig. Wir sind sehr stolz darauf, deren strenge Kriterien an nachhaltigen und wertschaffenden Neubau in einem Sanierungsprojekt erfüllt zu haben“ so Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen.

Das Programm ist online!

QUO VADIS 2019

29. Jahresauftakt für Immobilienentscheider

18.–20. Februar 2019 / Hotel Adlon Berlin

heuer-dialog.de/quovadis

Rettet das urbane Wohnen!

Absurde Mietpreissteigerungen – kollabiert der deutsche Städtebau?

Jürgen J.K. Engel
Geschäftsführender Gesellschafter, KSP Jürgen Engel Architekten GmbH
Urheber: Simon Hegenberg / Jason Sellers

Dr. Robert Habeck
Bundesvorsitzender, BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN
Urheber: Dominik Butzmann

Mike Josef
Dezernent für Planen und Bauen, Stadt Frankfurt am Main
Quelle: Planungsdezernat der Stadt Frankfurt am Main

Katrin Lompscher
Senatorin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Berlin
Urheber: Marco Urban

Prof. Dr. Christian Schmid
Geograf, Stadtforscher und Professor für Soziologie, Department Architektur, ETH Zürich Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Quelle: ETH Zürich – Eidgenössische Technische Hochschule Zürich

---

Exklusivpartner

COMMERZ REAL Commerzbank Gruppe

EDGE TECHNOLOGIES

Premiumpartner

CA IMMO URBAN BENCHMARKS.

DZ HYP

INSTONE REAL ESTATE

Veranstalter

HEUER DIALOG
Ein Unternehmen der Immobilien Zeitung

Nachhaltige Sanierung

Prof. Alexander Rudolphi: „Die nachhaltige Sanierung des Gebäudebestands ist die zentrale Aufgabe, der sich die Bau- und Immobilienwirtschaft im Hinblick auf Herausforderungen wie den Klimawandel stellen muss. Umso wichtiger ist es, dass es Unternehmen gibt, die hier vorweg gehen. Das DGNB Zertifikat in Gold ist der beste Beleg dafür, dass es bei diesem Projekt auf vorbildliche Weise gelungen ist."

Die Deutsche Wohnen hat den kompletten Prozess von der Planung bis zum Bau im Rahmen einer DGNB Nachhaltigkeitszertifizierung nach dem Anforderungen im Nutzungsprofil für neue mischgenutzte Gebäude begleiten lassen. Ein qualifizierter Nachhaltigkeitsberater wurde in die gesamte Planung einbezogen. So konnten die angestrebten Nachhaltigkeitsqualitäten bereits zu Planungsbeginn definiert werden.

Insgesamt über 30 Kriterien in den Bereichen Ökologie, Ökonomie, Technik, soziostrukturelle und funktionale Qualität sowie Standort- und Prozessqualität wurden bewertet. Die „Prozessqualität" beispielsweise bemisst sich u.a. daran, inwieweit bereits bei der Ausschreibung von Leistungen Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt werden. Und im Bereich „Ökologie" etwa wird geprüft, wie nachhaltig mit Ressourcen umgegangen und welche Materialen verwendet werden. Die Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses Argentinische Allee 221 hat nach Prüfung aller Kriterien den Status „Gold" und damit die zweithöchste Bewertungsstufe erreicht.

Die Deutsche Wohnen
Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland und Europa, deren operativer Fokus auf der Bewirtschaftung und Entwicklung ihres Portfolios, mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien, liegt. Der Bestand umfasste zum 30. September 2018 rund 165.700 Einheiten, davon 163.100 Wohneinheiten und 2.600 Gewerbeeinheiten. Die Deutsche Wohnen ist Eigentümerin von Wohnungen in vier Siedlungen der Berliner Moderne, welche im Juli 2008 zum UNESCO-Welterbe erklärt wurden: der Weißen Stadt, der Hufeisensiedlung Britz, der Wohnstadt Carl Legien sowie der Ringsiedlung Siemensstadt

Die Argentinische Allee 221 - Die Sanierung des Gebäudes begann im Jahr 2016, die Investitionssumme betrug ca. 4,2 Millionen Euro. Das Haus zählt insgesamt 25 Wohnungen. Im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss befinden sich eine Zahnarztpraxis, eine Physiotherapie sowie eine Logopädie-Praxis und ein Architekturbüro. Foto: Deutsche Wohnen

Gestaltung im Geiste Bruno Tauts

Die Waldsiedlung Zehlendorf bzw. Onkel Toms Hütte gehört zu den architekturhistorisch wertvollsten Wohnquartieren der Hauptstadt. Sie wurde 1930/31 nach Plänen von Bruno Taut erbaut und steht auf der Liste der UNESCO-Welterbekandidaten. Das erst 1970 nachträglich erbaute fünftstöckige Wohn- und Geschäftshaus Argentinische Allee 221 sollte nach damaligen Ansprüchen den Schlusspunkt des städtebaulichen Ensembles darstellen, welches im Volksmund als „Peitschenknall" bekannt ist. Letztlich aber gelang die Integration des Gebäudes in die so charakteristische Optik der Siedlung nicht.

Mit der erfolgten Sanierung wurde das korrigiert und das Wohn- und Geschäftshaus als spürbarer Auftakt der Siedlung positioniert. Im Fokus standen die Fassaden, deren Gestaltung nun an die bestehende Siedlung anschließt. Vor allem die für Taut so typische Gliederung der Fassaden über kräftige Farben und unterschiedliche Materialien wurde aufgenommen. Die Klinker- und Putzgestaltung und der abgesetzte Sockel durch Materialwechsel bilden nun sichtbare Bindeglieder zu den benachbarten Gebäuden. Auch im Hausinneren wurde farblich an die Optik der Waldsiedlung angeknüpft.

Energieverbrauch um 80% reduziert

Die energetische Ertüchtigung des Gebäudes wurde durch die Dämmung der Fassaden, Kellerdecken, Fenster und des Dachs erreicht. Nach Sanierung weist das Gebäude nun einen um aus. Um moderne Wohnansprüche anzubieten und zugleich Bewohnern ein möglichst langes Verbleiben zu ermöglichen, wurden die Sanitärräume modernisiert sowie Flure, Türen und Bäder zur Nutzung auch durch Ältere und körperlich Eingeschränkte verbreitert. Die Aufzugsanlage wurde verlängert und damit das stufenfreie Erreichen auch des obersten Geschosses neu ermöglicht. Nicht zuletzt wurde in den Schallschutz investiert.

Marko Rosteck

Energie / Umwelt

Heizkostenprognose 2018: Um 7,4 Prozent wärmere Witterung im Vergleich zu 2017 – Trotzdem Anstieg bei Kosten für Ölheizungen

Aufgrund des im Vergleich zum Vorjahr um 7,4 Prozent wärmeren Kalenderjahres 2018 ist der Verbrauch von Raumheizwärme in fast allen Regionen in Deutschland zurückgegangen. Das belegen Auswertungen des Energiedienstleisters Techem. Trotzdem müssen Mieter, die mit Öl heizen, voraussichtlich nachzahlen. Der Grund dafür ist der deutlich gestiegene Ölpreis (2018 gegenüber 2017: +21,8 Prozent). Die Raumheizkosten in ölversorgten Liegenschaften könnten sich damit im Bundesdurchschnitt voraussichtlich um 12,8 Prozent erhöhen.

Ort / Region (Wetterstation)	Verbrauchsentwicklung Raumheizwärme (in %)	Veränderung Kosten Ölheizung (in %)	Veränderung Kosten Gasheizung (in %)
Nürburg-Barweiler	-20,6	-3,3	-21,9
Fürstenzell	-15,4	+3,1	-16,8
Straubing	-14,1	+4,7	-15,5
Öhringen	-13,0	+6,0	-14,4
München-Flughafen	-12,3	+6,8	-13,7
Regensburg	-12,3	+6,9	-13,7
Konstanz	-12,2	+7,0	-13,6
Augsburg	-11,6	+7,6	-13,1

Höhere Heizkosten für Heizöl könnten gemäß der Prognose von Techem, die auf dem Vergleich der Gradtagszahlen von 2018 zu 2017 basiert, besonders auf Mieter aus dem Norden Deutschlands zukommen. Zwar ist nur in Helgoland und auf Norderney auf Basis der Temperaturwerte mit einem Mehrverbrauch zu rechnen, doch auch in Cuxhaven, List auf Sylt und Westermarkelsdorf auf der Insel Fehmarn deuten sich mehr als 20 Prozent höhere Kosten für Nutzer von Ölheizungen an. Dagegen sollten in allen Regionen Deutschlands die Kosten für Nutzer von Gasheizungen sinken, selbst in Helgoland (-0,2 Prozent) und auf Norderney (-0,7 Prozent).

Energieeffizienz verbessern

„Wir müssen Wärme effizienter erzeugen und nutzen, um auch bei steigenden Energiepreisen die Heizkosten zu begrenzen. Neben dem Klimaschutz ist das ein wichtiger Grund, die Wärmeversorgung in Wohngebäuden auf ganzer Linie zu verbessern. Viele Heizungsanlagen sind noch immer nicht optimal eingestellt und arbeiten ineffizient“, sagt Frank Hyldmar, Vorsitzender der Geschäftsführung von Techem. „Digitale Lösungen können zusätzlich dazu beitragen, die Energieeffizienz auf allen Stufen der Wärmeversorgung im Gebäude zu verbessern und dadurch Kosten und CO2 einzusparen.“

Bei Heizöl hängt die Höhe der Nachzahlungen letzendlich davon ab, zu welchem Zeitpunkt es eingekauft wurde. So kann es sein, dass noch alte Reserven mit einem niedrigeren Einkaufspreis verheizt wurden. Diesen Effekt gibt es bei Gas nicht, da der jeweilige Verbrauch zu den aktuellen Konditionen abgerechnet wird. Zudem ist der Gaspreis 2018 gegenüber 2017 im bundesweiten Durchschnitt um 1,6 Prozent gesunken. Verstärkt durch den geringeren Verbrauch gingen die Raumheizkosten für Erdgas um 8,9 Prozent zurück.

Tabelle 2: Regionen mit dem höchsten Verbrauchsanstieg an Heizenergie gegenüber 2017 sowie Kostenauswirkung für Öl und Gas mit Einkaufspreisen 2018

Ort / Region (Wetterstation)	Verbrauchsentwicklung Raumheizwärme (in %)	Veränderung Kosten Ölheizung (in %)	Veränderung Kosten Gasheizung (in %)
Helgoland	+1,4	+23,5	-0,2
Norderney	+1,0	+23,0	-0,7
Cuxhaven	-0,4	+21,3	-2,0
List-Sylt	-0,9	+20,7	-2,5
Westermarkelsdorf	-1,3	+20,2	-2,9
Rostock-Warnemünde	-1,8	+19,6	-3,4
Emden-Flugplatz	-2,3	+19,0	-3,9
Greifswald	-3,0	+18,2	-4,6

Die vorliegende Prognose des Heizenergieverbrauchs basiert auf dem Vergleich von Gradtagszahlen, die auf Basis von Temperaturdaten des Deutschen Wetterdienstes der Jahre 2017 und 2018 ermittelt wurden sowie auf einer Auswertung der Brennstoffpreise für Erdgas und Heizöl aus dem Vorjahr. Wie hoch der tatsächliche Energieverbrauch und damit die Kosten im konkreten Fall sein werden, lässt sich erst nach Erstellung der jeweiligen Abrechnung sagen.

Einblick in die energetische Situation des Gebäudebestandes

Alle Verbrauchsdaten wurden im Rahmen der Vorarbeiten zur Energiekennwertestudie 2019 von Techem anonym erhoben. Die jährlich erscheinende Studie erhält auch viele weitere Informationen rund um Energieverbrauch und Heizkostenabrechnung. Die Analyse basiert auf den Daten des vorangegangenen Kalenderjahres. Sie gibt unter anderem einen Einblick in die energetische Situation des Gebäudebestandes in Deutschland und bietet damit Hilfestellungen, um den Energieverbrauch in Wohnungen zu bewerten und Ansatzpunkte für Energiesparmaßnahmen zu erkennen.

Robert Woggon
Silke Rehlaender

Die aktuelle Energiekennwertestudie 2018 steht unter www.techem.de/energiekennwerte zur Verfügung. Tipps und Tricks zum sparsamen Heizen finden sich auch unter https://www.cleverheizen.info/

Über Techem

Techem ist ein weltweit führender Anbieter für Energieabrechnungen und Energiemanagement in Immobilien. Das Unternehmen wurde 1952 gegründet, ist heute mit über 3.500 Mitarbeitern in mehr als 20 Ländern aktiv und hat mehr als 11 Millionen Wohnungen im Service. Weltweit ist Techem mit rund 130 Niederlassungen vertreten, allein in Deutschland flächendeckend an rund 50 Standorten. Techem bietet Effizienzsteigerung entlang der gesamten Wertschöpfungskette von Wärme und Wasser in Immobilien an. Die Produkte und Lösungen des Unternehmens vermeiden jedes Jahr rund 6,9 Millionen Tonnen CO2. Dazu gehören unter anderem optimierte Brennstoffbeschaffung, innovative Energieversorgungs-Lösungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien, die Erfassung und Abrechnung von Wärme- und Wasserverbrauch, intelligente Lösungen zur Steuerung von Heizungsanlagen und Heizkörpern und Energiemonitoring für Immobilieneigentümer und -nutzer. Als Marktführer in der Funkfernerfassung von Energieverbrauch in Wohnungen treibt Techem die Vernetzung und die digitalen Prozesse in Immobilien weiter voran. Moderne Funkrauchwarnmelder mit Ferninspektion, die in Kooperation mit einem akkreditierten Partnerunternehmen durchgeführte Legionellenprüfung und weitere Angebote zur Trinkwasserqualität ergänzen das Lösungsportfolio für die Wohnungswirtschaft. Techem ist Gründungsmitglied der „Allianz für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand“ und der „Wirtschaftsinitiative Smart Living“. Weitere Informationen finden Sie unter www.techem.de.

Energie / Umwelt

GEWOBA Bremen – Wohnen unter grünen Dächern im Westend

Zwischen der Arndtstraße und dem Waller Grün feierten der Bremer Bau- und Umweltsenator, Dr. Joachim Lohse sowie der GEWOBA-Vorstandsvorsitzende, Peter Stubbe die Grundsteinlegung für das Neubauprojekt „Wohnen im Westend“. Insgesamt baut die GEWOBA im Waller Ortsteil Westend drei Gebäude mit 15 preisgebundenen Wohnungen mit Ein- bis Fünf-Zimmern. Die Wohnungen sind 35 bis 97 Quadratmeter groß und verfügen über einen Balkon. Zwei Gebäude, die von dem Architekturbüro Schulze Pampus entworfen wurden, sind bereits fertiggestellt – nun geht es um den letzten Bauabschnitt, für den das Architekturbüro Höhlich & Schmotz verantwortlich war. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf circa 3,6 Millionen Euro.

Die Zeitkapsel aus Kupfer ist gefüllt und wird in den hohlen Grundstein gelegt und zugemauert. v.l.n.r. GEWOBA-Vorstand Peter Stubbe, GEWOBA-Planer Johann Plagemann und Bausenator Joachim Lohse. Foto: GEWOBA

„Wir wollen unseren Wohnungsbestand qualitativ um die Wohnangebote ergänzen, die vor Ort fehlen, aber nachgefragt werden. Hier im Westend sind es vor allem große Wohnungen für Familien sowie kleinere barrierefreie Wohnungen für Singles und Senioren“, sagt GEWOBA-Vorstand, Peter Stubbe. In den zwei kleineren Neubauten an der Arndtstraße befinden sich jeweils drei Wohnungen mit vier und fünf Zimmern, die den bisherigen Bestand mit vorwiegend Ein-Zimmer-Wohnungen, gezielt um größere Wohnungsgrundrisse erweitern. Dabei handelt es sich teilweise um Maisonette-Wohnungen. „Man könnte diese Wohnungen auch als kleine Reihenhäuser in einem größeren Haus bezeichnen“, so Peter Stubbe. Während diese Wohnungen ab Februar 2019 bereits komplett vermietet sind, beginnt nun der Bau des letzten, dritten Neubaus.

Das größte Gebäude an der Arndtstraße, Ecke St.-Magnus-Straße stellt einen robusten Stadtbaustein dar: Im Erdgeschoss wird eine Turnhalle für den TV Bremen-Walle 1875 e.V. entstehen. Darüber wird ein Angebot an Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen geschaffen. Fertiggestellt werden soll das viergeschossige Gebäude im Januar 2020.

Auch bisherige Mieter profitieren vom Neubauprojekt

Die Nachbargebäude sind durch ein neues gemeinsam genutztes Treppenhaus mit den Neubauten verbunden und profitieren von dem Projekt: Durch die Aufzüge im Treppenhaus werden auch die 72 Bestandswohnungen barrierefrei erschlossen. Zudem werden die Fassaden und die Laubengänge der Bestandsgebäude gestrichen, die Wohnungseingangstüren erneuert und das Wohnumfeld neu gestaltet. Auch die Wärme- und Stromversorgung wird umgestellt. Die Mieter der Bestandsgebäude, im Neubau sowie in den anliegenden Wohngebäuden werden zukünftig über ein neues Gas-Blockheizkraftwerk (BHKW) mit Wärme und

Strom versorgt. Eine Car-Sharing-Station vor Ort bietet den Anwohnern zudem eine klimafreundliche und günstige Alternative zum eigenen Auto. Der Strom für die bereitgestellten Elektroautos stammt dabei ebenfalls aus dem BHKW. Eine besondere ökologische Bedeutung besitzen die Gründächer auf den Neubauten: Sie bieten Vögeln und Insekten eine Fläche, auf der sie sich ungestört tummeln können. Außerdem wirken sich diese Flächen stadtklimatisch günstig aus, da sich diese Dächer nicht so stark aufheizen. Besonderes Augenmerk lag bei diesem Projekt auf der Behandlung von Regenwasser: Nicht nur die Neubauten – auch der Regen, der auf die Dächer der Bestandsgebäude fällt – wird komplett in Mulden versickert. Dies bietet ökologisch viele Vorteile und entlastet die Kanalisation bei Starkregen.

„Hier entsteht hochwertiger und zugleich bezahlbarer Wohnraum, den sich auch Berufstätige mit kleinem Einkommen leisten können. Mit dem hocheffizienten Blockheizkraftwerk, dem Car-Sharing-Angebot sowie der Dachbegrünung und Regenwasserversickerung entsteht ein Neubauprojekt, bei dem die Fragen der Nachhaltigkeit ganzheitlich berücksichtigt und die ökologischen Anforderungen von morgen schon heute mitgedacht und realisiert werden.“, freut sich Bausenator, Dr. Lohse.

Das Bauprojekt „Wohnen im Westend“ ist ein Ergebnis aus dem Architekturwettbewerb „ungewöhnlich wohnen“. Aus dem Wettbewerb wurden bereits die GEWOBA-Projekte „Bremer Punkt“ in der Neustadt und Kattenturm, „Tarzan und Jane“ in Huchting sowie das Atrium-Haus und die kleinen Mehrfamilienhäusern in Tenever erfolgreich umgesetzt.

Emilia Naatz

Führung / Kommunikation

gif-Mietspiegelreport 2019 – Auswertung der Mietspiegel der achtzig größten Städte Deutschlands

Der gif-Mietspiegelreport 2019 beinhaltet eine detaillierte Bestandsaufnahme der Mietspiegel der 80 größten Städte in Deutschland. Die analysierten Mietspiegel sind in ihrer Erhebung, Auswertung und insbesondere Dokumentation sehr unterschiedlich.

In 67 Städten werden Mietspiegel erstellt. In der Mehrheit handelt es sich auch um qualifizierte Mietspiegel. Hierbei hat sich die Regressionsanalyse zunehmend als Standard etabliert. 13 Städte haben überhaupt keine Mietspiegel, obwohl in 7 von diesen die Mietpreisbremse gilt. Zumindest in allen Städten mit angespannten Wohnungsmärkten sollten qualifizierte Mietspiegel erstellt werden, denn nur diese gewährleisten Verbraucherschutz bzw. Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter. Zur besseren Orientierung der Städte und Kommunen sollte aber die Vorgehensweise bei Erhebung, Berechnung und Dokumentation gesetzlich näher definiert werden.

Der gif-Mietspiegelreport wurde unter der Leitung von Prof. Dr. Steffen Sebastian, Vorsitzender der gif-Mietspiegelkommission / IREBS, Universität Regensburg, erstellt. KLICKEN Sie auf das Foto und der Report öffnet sich als PDF.

Über die gif-Mietspiegelkommission

Die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. hat im November 2017 im Rahmen der Kompetenzgruppe Wohnimmobilien eine Mietspiegelkommission gegründet. Unter der Mitwirkung von Vertretern aus Wissenschaft und Praxis sollen Standards für die Datenerhebung und Berechnung von Mietspiegeln entwickelt werden. Ziel ist es, eine Grundlage für qualitativ hochwertige und methodisch vergleichbare Mietspiegel zu legen. Arbeitsergebnisse sollen für die Öffentlichkeit und insbesondere für Politik und Verwaltung zugänglich gemacht werden.

Über die gif

Die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. wurde am 15. Oktober 1993 gegründet und hat heute rund 1.300 Mitglieder. Der gemeinnützige Verein strebt die Zusammenführung von Theorie und Praxis an und trägt zur Klärung wichtiger immobilienwirtschaftlicher

Führung / Kommunikation

Mobiles Arbeiten – immer und überall? Und wo liegen Grenzen? Eine Kolumne von Sylvia Clöer, Aareon-Direktorin Personal und Organisation

Die Arbeitswelt verändert sich stetig: Sie wird digitaler, flexibler, vernetzter. Heute hat nahezu jeder Ort das Potenzial zum Büro auf Zeit zu werden – ob Café, Zugabteil oder vielleicht auch das gemütliche Sofa zu Hause. Doch wie weit geht die Flexibilität des mobilen Arbeitens? Und wo liegen Grenzen? Sylvia Clöer, Direktorin Personal und Organisation des Beratungs- und Systemhaus Aareon AG, reflektiert Vor- und Nachteile.

Sylvia Clöer, Direktorin Personal und Organisation des Beratungs- und Systemhaus Aareon AG. Foto: Aareon

„Flexible Arbeitszeiten und ein schneller Austausch sind so wichtig wie nie zu vor. Die Bedürfnisse der Arbeitnehmer verändern sich: Das Streben nach Individualität und Entschleunigung wächst und verlangt nach Modellen, die private Lebensumstände berücksichtigen. Gleichzeitig suchen Unternehmen nach qualifizierten Mitarbeitern – oftmals eine große Herausforderung im Zuge des Fachkräftemangels.

Mobiles Arbeiten bietet hier eine Lösung – und zwar für Arbeitnehmer und Arbeitgeber. So sind Mitarbeiter nicht mehr bis zum Abend beziehungsweise täglich an den Büroschreibtisch gebunden, sondern passen Arbeitszeit und -ort den persönlichen und unternehmerischen Bedürfnissen an. Als erstes denkt man hier an Eltern, denen der Wiedereinstieg durch flexible und mobile Arbeitsmodelle stark erleichtert wird. Doch tatsächlich ist die Zielgruppe viel größer: Dienstreisende und Pendler können lange Fahrzeiten effizient nutzen und Homeoffice-Absprachen ermöglichen Zusammenarbeit trotz großer Distanz – gegebenenfalls ein relevanter Faktor für einen potenziellen Mitarbeiter, sich trotz größerer Entfernung für einen Arbeitgeber zu entscheiden. Beschäftigte können so die Arbeitszeit den jeweiligen Anforderungen und Rahmenbedingungen anpassen.

Meiner Erfahrung nach schätzen sehr viele, vor allem auch die junge Generation, diese Flexibilität. Die Aussicht auf mobiles Arbeiten ist für sie ein entscheidender Faktor bei der Wahl des Arbeitgebers – die Nutzung von mobilen Geräten quasi selbstverständlich. Das Prinzip „always on“ – also „immer erreichbar“ – ist gerade für Millennials oft nicht nur Arbeitsweise, sondern beinahe ein Lebensmotto. Natürlich birgt

eben dieser Leitsatz auch Risiken: „always on“ ist nicht grundsätzlich erstrebenswert. Um berufsbedingten Stress und damit einhergehende Gesundheitsrisiken zu vermeiden, sind Regenerationsphasen unerlässlich. Achtsamkeit gegenüber sich selber spielt daher eine immer wichtigere Rolle.

Soll mobiles Arbeiten das volle Potenzial entfalten, müssen Arbeit und Privatleben sinnvoll im Einklang sein – dann entsteht sowohl für Mitarbeiter als auch für Arbeitgeber Mehrwert und die Arbeitseffektivität wird nachhaltig gesteigert.

Eine offene, klare Kommunikation sowie eine Sensibilisierung der Mitarbeiter zum Umgang mit flexiblen und mobilen Arbeitsmöglichkeiten setzen die Eckpfeiler für eine gesunde Work-Life-Balance und ermöglichen Berufstätigen, auch mobil zu arbeiten – nicht immer, aber überall.“

Zur Autorin:

Sylvia Clöer hat den Wandel der Arbeitswelt bei Aareon seit vielen Jahren vorangetrieben: Von zahlreichen Maßnahmen zur Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben über die Realisierung einer lebensphasenorientierten Personalpolitik bis hin zum aktuellen Projekt work4future für eine digitale Arbeitswelt. Flexible Arbeitszeit- und Arbeitsort-Modelle spielen dabei für die Mitarbeiterzufriedenheit eine signifikante Rolle, wie die jährliche Mitarbeiterbefragung immer wieder bestätigt. Um diesem Umstand noch mehr gerecht zu werden, wurde jüngst eine neue Betriebsvereinbarung für das „Mobile Arbeiten“ geschlossen.

www.schleswig-holstein.sh

Führung / Kommunikation

14,1 Milliarden Euro! Einnahmen durch Grunderwerbsteuer knacken Rekordmarke. BFW: „Steuer-Wettlauf muss ein Ende haben!“

Die Einnahmen der Länder durch die Grunderwerbsteuer sind 2018 auf einen neuen Rekordwert von 14,1 Milliarden Euro geklettert. Das ist laut Angaben des Bundesfinanzministeriums ein Anstieg von rund sieben Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Seit 2010 haben sich die Einnahmen durch die Grunderwerbsteuer fast verdreifacht.

BFW-Präsident Andreas Ibel. Foto: BFW

Zeche zahlen Mieter und Käufer

„Während der Mangel an bezahlbarem Wohnraum immer größer wird, treiben die Länder die Wohnkosten immer weiter in die Höhe. Es ist ein Skandal, dass sich die Länder trotz Rekordüberschüsse im Wettlauf um die höchste Grunderwerbsteuer überbieten“, kritisierte BFW-Präsident Andreas Ibel heute in Berlin. Die Grunderwerbsteuer fällt beim Immobilienkauf an und wird seit 2006 durch die einzelnen Bundesländer festgelegt. Seitdem wurde sie von den Ländern insgesamt 27 Mal erhöht. Ibel: „Die Zeche zahlen nicht nur die Käufer, sondern auch die Mieter: Höhere Grunderwerbsteuern treiben über den Anstieg der Kaufnebenkosten auch die Mieten in die Höhe!“

Baukindergeld wird ad absurdum geführt

Ibel weiter: „Mit dem Steuerwettlauf konterkariert die Politik ihr eigenes Ziel, den Erwerb von Eigentum und somit einer Altersvorsorge zu fördern. Das Baukindergeld wird von vornherein ad absurdum geführt. Denn was der Bund dem Bürger in die linke Tasche steckt, ziehen ihm die Länder wieder aus der rechten Tasche raus!“

Schmerzgrenze erreicht

Neben der Grunderwerbsteuer müssen Immobilienkäufer Notarkosten von zwei Prozent und Maklergebühren von bis zu 7,14 Prozent zahlen. Bei einem Höchstsatz von 6,5 Prozent fallen damit bis zu 15,6 Prozent Erwerbsnebenkosten an. Bei einem 400.000-Euro-Objekt entspricht diese einer Summe von 62.560 Euro. „Da ist bei der Mittelschicht die Schmerzgrenze erreicht – zumal die Kaufnebenkosten nicht über einen Kredit finanziert werden können“, so Ibel.

Ibel verwies auf die Empfehlung einer Steuerreformkommission aus dem Jahr 1983: Bereits damals hatten die Experten festgestellt, dass ein Grunderwerbsteuersatz von maximal zwei bis drei Prozent gesamtwirtschaftlich vertretbar ist. Ibel resümierte: „Damals wie heute gilt: Die Grunderwerbsteuer muss bundesweit endlich wieder auf ein investitionsfreundliches Niveau gesenkt werden, damit wir mehr bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen schaffen können!“

Hintergrund:

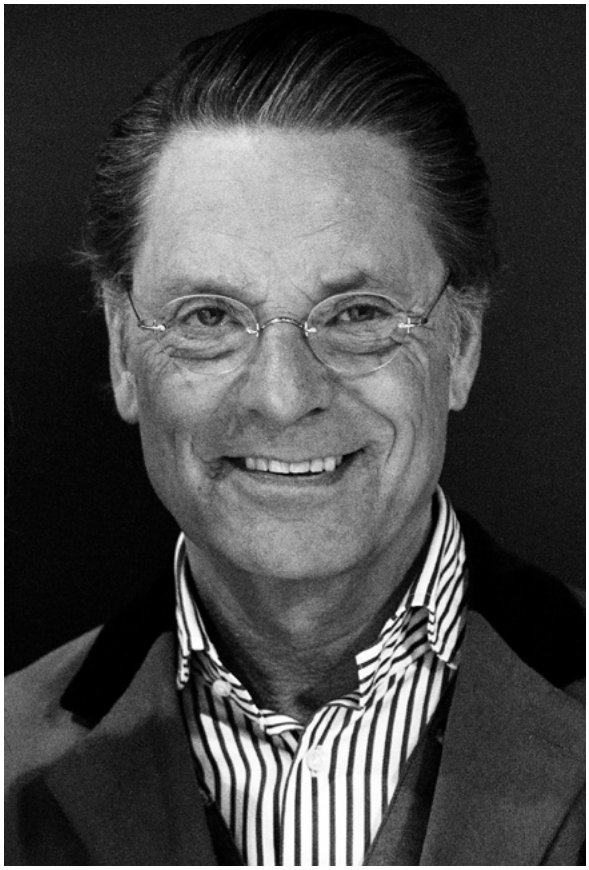
Die Grunderwerbsteuer (GrESt) fällt beim Erwerb eines Grundstücks oder Gebäudes an und wird seit 2006 von den Bundesländern erhoben. Seitdem haben fast alle Bundesländer die Grunderwerbsteuer erhöht. **Der herkömmliche Satz von 3,5 Prozent gilt nur noch in Bayern und Sachsen. Aktuell liegt die Grunderwerbsteuer in Hamburg bei 4,5 Prozent und in Baden-Württemberg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz sowie Sachsen-Anhalt bei 5 Prozent. In Berlin und Hessen fallen 6 Prozent an; in Saarland, Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen, Brandenburg und nun auch in Thüringen der Spitzensatz von 6,5 Prozent.**

Marion Hoppen

Führung / Kommunikation

Kein Anlass für düstere Prophezeiungen – sagt Theodor J. Tantzen

Seit neun Jahren boomt die deutsche Wirtschaft. Wir bilanzieren bei der Arbeitslosigkeit den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung. Fast 45 Millionen Erwerbstätige verzeichnen unsere Statistiker zum Jahreswechsel – ein viel zu still vermerkter Beschäftigungsrekord. Die Haushalte des Bundes, der Länder und Kommunen erwirtschafteten 2018 im fünften Jahr in Folge erfreuliche Überschüsse. Leider haben düstere Prophezeiungen derzeit eine ähnlich gute Konjunktur: Die Wachstumsprognosen werden leicht nach unten korrigiert, obwohl die tatsächlichen Auswirkungen der ungelösten Handelskriege und des noch völlig ungeregelten Brexits auf die deutsche Wirtschaft eigentlich noch gar nicht seriös abzuschätzen sind.



Theodor J. Tantzen, Vorstand der Prinz von Preussen Grundbesitz AG. Quelle: Prinz von Preussen Grundbesitz AG.

Die Pessimisten beherrschen seit Wochen mit täglichen Meldungen über eine lahmende Konjunktur – die bereits bis hin zu Rezessionswarnungen reichen – unsere öffentlichen Debatten. Skeptiker monieren, dass die besten Zeiten nun vorbei seien und Unternehmen in den Abgrund blickten.

Stabile Binnenkonjunktur

Reden wir doch unsere tatsächliche Wirtschaftsleistung nicht schlecht! Unsere Gesamtwirtschaft wächst, zugegeben, nur etwas langsamer. Blicken wir doch auch einmal auf die Branchen, die gute Bilanzen verzeichnen. Vergessen wir nicht: Unsere Binnenkonjunktur läuft unverändert gut. Eine Ära der besten Zukunftsinvestitionen erleben wir in der deutschen Baubranche, denn es gibt schlicht noch immer viel zu wenig Wohnraum.

Wer hierzulande in guten Metropollagen in Immobilien investiert hat, durfte sich im Vorjahr über einen Wertzuwachs von bis zu zehn Prozent erfreuen. Davon können Sparer auch in den nächsten Jahren nur träumen. Die Mieten in unseren Metropolen werden – natürlich abhängig von der Qualität der Wohnlage – noch weiter steigen, weil unverändert viel zu wenig gebaut wird.

Die Prinz von Preussen Grundbesitz AG, Bonn, zeichnet sich durch jahrzehntelange Kompetenz auf dem Gebiet der Projektentwicklung und Projektsteuerung aus. Die Kernkompetenz des namhaften Bauträgerunternehmens liegt in der Entwicklung, Umsetzung und Vermarktung sowohl historischer, denkmalgeschützter und restaurierter Bauwerke als auch von Neubauprojekten, die durch ein unverwechselbares architektonisches Flair sowie exklusive Lage und Ausstattung für sich einnehmen.
www.prinzvonpreussen.eu.

Gute Rahmenbedingungen

Wir würden in unserem heimischen Bausektor in den nächsten Jahren sogar den Boom nochmals verstärken, wenn endlich der Fachkräftemangel in den Bauunternehmen gelöst würde. Wären zudem unsere Ämter und Behörden nicht personell unterbesetzt, würde das das Wachstum in der Baubranche nochmals beflügeln.

Auch unsere heimischen Rahmenbedingungen sind überaus positiv zu bewerten: Die Bauzinsen lagen – gegen alle Erwartungen – zum Jahresanfang 2019 niedriger als zum Jahresende 2018. Geld bleibt vorerst billig. Die Folge: Niedrige Zinsen erzeugen unverändert ein attraktives Investitionsklima. Ein Anzeichen dafür, dass die Bundesrepublik trotz vermehrter nationaler Alleingänge einen wirtschaftlichen Ruhepol bildet. Verluste schreiben eher die Liebhaber des schnell verdienten Geldes. Statt Milliarden an den Börsen zu verspekulieren, sollten meiner Ansicht nach Anleger besser in weitaus sichere Immobilien hierzulande investieren. Angesichts des niedrigen Zinsniveaus, der eingeleiteten Kurskorrekturen an Börsen, angesichts schwacher Staatsanleihen und der konjunkturell anfälligen Rohstoffpreise finden Anleger im deutschen Immobilienmarkt nicht nur solide Anlagemöglichkeiten, sondern auch ausgezeichnete Wertsteigerungen.

Immobilien im Aufwind

Immobilien bleiben in einer Zeit der Wohnungsnot in Deutschland im Aufwind. Dieser Trend wird sich meiner Einschätzung nach unverändert fortsetzen, solange, bis der Bedarf nach Wohnraum und Gewerbeflächen wirklich gedeckt ist. Das wird noch viele Jahre so sein. Deshalb mein Ratschlag: Die Chancen sollten genutzt werden. Investitionen in Immobilien sind auch im Jahr 2019 risikoarm und für den persönlichen Vermögensausbau lukrativ.

Führung / Kommunikation

Wilhelmshaven – SPAR + BAU schließt mit der Europäischen Investitionsbank ein Teilfinanzierungspaket von 35 Millionen Euro ab

Das Beste kommt bekanntlich immer zum Schluss. Auch in 2018. Dem Jubiläumsjahr der 1893 gegründeten Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft e. G. Als erste Wohnungsbaugenossenschaft Deutschlands konnte die SPAR + BAU einen Vertrag mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) in Luxemburg abschließen.

Das Projekt Wiesbadenbrücke wurde durch die EIB finanziert. Foto: SPAR + Bau

Als Bank der Europäischen Union gehört die EIB den EU-Mitgliedsstaaten und ist der größte multilaterale Darlehensgeber weltweit. Davon profitiert jetzt Wilhelmshaven. Denn für den ersten und zweiten Bauabschnitt der Wiesbadenbrücke erhält die SPAR + BAU ein Teilfinanzierungspaket in Höhe von 35 Millionen im Rahmen eines Finanzierungsvertrages mit der EIB, ermöglicht durch den sog. Europäischen Fonds für Strategische Investitionen (EFSI). Der EFSI ist eine gemeinsame Initiative der EIBGruppe und der Europäischen Kommission, um zusätzliche Investitionen in der EU für mehr Wachstum und Beschäftigung zu mobilisieren.

Von der Europäischen Investitionsbank mitfinanzierte Projekte müssen nicht nur kommerziell tragfähig sein, sondern auch weiteren Förderkriterien der europäischen Förderbank genügen, sowie ihren technischen, ökologischen und sozialen Qualitätsanforderungen. Mit ihrem Bauvorhaben, bezahlbaren Wohnraum und modernste energetische Anforderungen buchstäblich unter einem Dach zu vereinen, erfüllte die SPAR + BAU diese strikten Vorgaben: „Es freut uns außerordentlich, dass wir alle Verantwortlichen in Luxemburg von unserem Konzept überzeugen konnten.“, so das Vorstandsduo der SPAR + BAU, Dieter Wohler und Peter Krupinski.

Das Vorhaben an der Wiesbadenbrücke unterstützt europäische und nationale Prioritäten, da es als Niedriegstenergiehausprojekt einen Beitrag zum Kampf gegen den Klimawandel leistet und zusätzlich erschwinglichen, modernen Wohnraum schafft.

Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG wurde 1893 gegründet und ist heute mit rund 3.500 Wohneinheiten und über 8.800 Mitgliedern die größte Wohnungsbaugenossenschaft in Nordwest-Niedersachsen.
www.spar-und-bau.de

Ein Ritterschlag

Die Finanzierung durch die EIB ist für die Wohnungsbaugenossenschaft allerdings weit mehr als nur ein warmer Geldregen zu günstigen Konditionen. Sie gleicht einem Ritterschlag für die rund 80 Millionen Euro teuren ersten beiden Bauabschnitte auf der Wiesbadenbrücke. Anders als bei regulären Hypotheken werden die Kreditmittel der EIB nämlich nicht durch die Eintragung von Grundpfandrechten abgesichert, was einen Vertrauensvorschuss bedeutet. Die Europäische Investitionsbank bringt damit ihren Glauben an das Wilhelmshavener Projekt öffentlich zum Ausdruck.

Diese Finanzierungszusage sei, so Dieter Wohler und Peter Krupinski, der krönende Abschluss des 125-jährigen Jubiläums der SPAR + BAU und der perfekte Auftakt für den 150. Stadtgeburtstag in 2019. Es sei ein ausgesprochen gutes Gefühl, wenn man ein international renommiertes Geldinstitut wie die EIB für eine Herzensangelegenheit an der Jade begeistern könne. Zeigt es doch, dass Visionen Wirklichkeit werden können, wenn man sich erlaubt, „einmal im Großen zu denken und dabei gleichzeitig seine Wurzeln nicht vergisst“. Die SPAR + BAU hat mit dieser Einstellung seit 1893 die besten Erfahrungen gemacht. Nicht zuletzt deshalb, weil in ihrer DNA seit jeher fest verankert ist, nicht nur Gebäude zu konzipieren, sondern ein Zuhause. Eines, das zwar immer den Fortschritt berücksichtigt aber traditionell stets den Menschen in den Mittelpunkt stellt.

Sandra Doedens

Führung / Kommunikation

Frankfurt-Westhausen – Margarete Schütte-Lihotzkys Frankfurter Küche – Gut erhaltenes Exemplar entdeckt

Bei Modernisierung in Frankfurt-Westhausen finden Mitarbeiter der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt eine Frankfurter Küche. Das Fundstück soll der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Möglichst funktional: Die Holz-Unterschränke von Ernst-May-Küchen wurden auf verkleidete Betonsockel gebaut, damit sich darunter kein Schmutz sammeln und man den Boden leichter reinigen konnte. Foto: UGNHWS / Sabine Antonius

Sie ist 1,87 Meter breit, 3,44 Meter lang, wurde zwischen 1926 und 1930 rund 10.000 Mal in Frankfurt verbaut und gilt unter Kunsthistorikern als anschaulicher Vertreter der Moderne. Die Rede ist von der sogenannten Ernst-May-Küche, auch Frankfurter Küche genannt, dem Urtyp der modernen Einbauküche. Den Prototyp dieser sechseinhalb Quadratmeter großen Koch-, Spül- und Aufbewahrungsnische hatte die Wiener Architektin Margarete Schütte-Lihotzky 1926 entworfen, im Rahmen des von Ernst May initiierten Bauprogramms „Das Neue Frankfurt“ mit nahezu 15.000 Wohnungen in 21 Siedlungen. Bis in die 1980er Jahre wanderten viele Frankfurter Küchen nach und nach auf den Sperrmüll. Weil die Küchen keine Rückwände haben, kam nicht einmal eine Zweitverwertung als Kellermöbel in Frage. Angesichts dieser Praxis ist es umso erfreulicher, wenn hier und da mal ein gut erhaltenes Exemplar auftaucht. Zuletzt ist das in der Frankfurter Siedlung Westhausen geschehen. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt führt dort seit 2013 eine Mieterprivatisierung durch, in deren Rahmen in einigen Wohnungen auch umfangreiche Modernisierungsarbeiten anstehen. „Bei dieser Gelegenheit sind Kundenbetreuer Stefan Müller und Bauleiter Guido Auth auf eine gut erhaltene Frankfurter Küche gestoßen“, sagt Sigrid Bleeck-Rische, Architektin und zuständige Planerin von der Nassauischen Heimstätte. Das Besondere daran: Diese Frankfurter Küche ist mit ca. 3,5 qm sogar noch kleiner – und damit noch funktionaler – als der Prototyp. Zwar braucht sie noch die fürsorgliche Behandlung durch einen versierten Restaurator. Zweifel an ihrer Echtheit gab es jedoch zu keiner Zeit.

Küche ist bei ernst-may-gesellschaft in guten Händen

Den Ausbau der Küche hat die Schreinerei Peter Schmidt aus Wehrheim übernommen, deren Mitarbeiter laut Bleeck-Rische „ein sehr feines Händchen und eine besondere Affinität für kulturhistorische Einrichtungsgegenstände besitzen und den Ausbau hervorragend durchgeführt haben“. Wegen ihrer Bedeutung als Zeitzeuge bzw. Teil der Architekturgeschichte war man sich bei der Nassauischen Heimstätte schnell einig, dass die Küche der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden soll. Daher wurde das gut erhaltene, kunsthistorisch interessante Fundstück an die ernst-may-gesellschaft (emg) in Frankfurt übergeben. Nassauische Heimstätte und emg haben bereits mehrfach erfolgreich kooperiert. „Das funktioniert immer äußerst unkompliziert und zielführend“, lobte Bleeck-Rische. So auch dieses Mal: „Für uns war es wichtig zu wissen, dass die Küche in guten Händen ist. Diese Gewissheit haben wir durch die Zusammenarbeit mit den Experten von der emg.“ Was genau mit der Küche geschieht, ist noch offen. „Zunächst muss untersucht werden, in welchem Zustand und wie vollständig sie ist. Vor allem Funktionselemente wie z. B. die Spüle oder der Herd mussten in den meisten Fällen schon früh einem Austausch gegen moderne Elemente weichen“, sagt Peter Paul Schepp von der emg. Eine umfänglich ausgestatte Frankfurter Küche ist übrigens seit etwa zehn Jahren in ihrer ursprünglichen Wohnumgebung im ernst-may-haus in der Frankfurter Römerstadt ausgestellt. In diesem zweigeschossigen Reihenhaus ist ein Dokumentations- und Veranstaltungsort für Architekturinteressierte entstanden. Einzelne Frankfurter Küchen kann man auch in Museen besichtigen, in Frankfurt (MAK, DAM, HMF), aber inzwischen auch in Nürnberg, Berlin, Hamburg, Wien, Minneapolis oder New York.

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt
Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel bietet seit 95 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 730 Mitarbeiter. Mit rund 60.000 Mietwohnungen in 140 Städten und Gemeinden gehört sie zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Das Regionalcenter Frankfurt bewirtschaftet rund 19.800 Wohnungen, darunter 16.000 direkt in Frankfurt. Unter der Marke „ProjektStadt“ werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadtentwicklungsaufgaben durchzuführen. Bis 2021 sind Investitionen von rund 1,5 Milliarden Euro in Neubau von Wohnungen und den Bestand geplant. 4.900 zusätzliche Wohnungen sollen so in den nächsten fünf Jahren entstehen.

Viel Stauraum, robustes Material: Die Ernst-May-Küche sollte die Arbeitsvorgänge für die Hausfrau effizienter gestalten. Foto: UGNHWS / Sabine Antonius

Die Frankfurter Küche

Mit der Stoppuhr in der Hand machte sich Margarete Schütte-Lihotzky ans Werk. Die Wiener Architektin und Erfinderin der Frankfurter Küche versuchte erstmals, die Arbeitsvorgänge in der Küche effizienter zu gestalten. Die moderne Frau der 20-er Jahre wurde zunehmend berufstätig und wollte weniger Zeit in der Küche verbringen. Ausgangspunkt war für die Mitarbeiterin des damaligen Stadtbaurates Ernst May die Küche eines Mitropa-Speisewagens.

Auf der Grundlage von Aufzeichnungen der Griff- und Schrittwege beim Kochen unterwarf sie die Arbeitsabläufe einer wissenschaftlichen Analyse. Zum einen sollten die Arbeitswege verkürzt werden und möglichst viele Dinge mit einem Handgriff erreichbar sein. Zum anderen sollten durch die serielle Herstellung von Einzelelementen wie Aufbewahrungsschütten, Glas-Schiebetüren oder Metallgriffen die Kosten minimiert werden. Die Optimierung erfolgte aber nicht nur unter funktionalen, sondern auch unter hygi-

enischen Gesichtspunkten. Zum Beispiel stellte man die Holz-Unterschränke auf verkleidete Betonsockel, damit sich darunter kein Schmutz sammeln und man den Boden leichter reinigen konnte. Die Schränke wurden bis unter die Decke gebaut, so dass sich darauf die üblichen Ablagerungen gar nicht erst bilden konnten. Ein Bügelbrett konnte von der Wand geklappt werden und brauchte daher wenig Platz. Die Kochtöpfe und Deckel stellte man nach dem Spülen noch tropfnass in einen durchlüfteten Schrank, dessen Boden eine flache emaillierte Wanne bildet. Auch ästhetisch setzte die Frankfurter Küche neue Maßstäbe. Aluminium-Schütten mit Beschriftungen, Glas-Schiebetüren im Oberschrank, ein Metallspülbecken und Metallgriffe an den Schränken kontrastierten mit stark farbigen Holzelementen. Die Küche war oft in Blau gehalten – dieser Farbton sollte Fliegen abweisen. Beigefarbene Wandkacheln und naturbelassene Bodenplatten standen Arbeitsplatten aus Buchenholz gegenüber, unter denen herausziehbare, mit schwarzem Linoleum bezogene Arbeitsflächen installiert waren. In der Frankfurter Römerstadt als erster vollelektrifizierten Siedlung Deutschlands gab es neben Warmwasser aus dem Boiler auch die ersten Elektroherde. Der Kühlschrank bestand in dieser Zeit noch aus einem von außen belüfteten Küchenschrank.

Jens Duffner

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

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Führung / Kommunikation

Acht Urteile! „Terrorist“, „feige Sau“ und „promovierter Arsch“ – Wenn sich Mieter und Vermieter von Immobilien allzu heftig streiten

Der Jahreswechsel liegt noch nicht lange zurück. Über Tage hinweg saßen Wohnungs- und Grundstücksnachbarn an den Feiertagen sehr dicht aufeinander. Da mag es auf Grund der ungewohnten Nähe, vielleicht auch wegen des Alkoholgenusses an Silvester, gelegentlich zu unschönen Szenen gekommen sein. Wer allerdings dabei verbal ausfällig wird, der muss mit Konsequenzen rechnen. Einem Mieter, der seinen Vermieter beleidigt, droht im schlimmsten Falle die fristlose Kündigung. Und mancher Eigentümer, der zu stark gegenüber seinem Mieter „austeilte“, musste dafür bereits Schmerzensgeld bezahlen. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS fasst für seine Extraausgabe einige Urteile von Zivilgerichten zusammen. Im Mittelpunkt stehen dabei sehr unhöfliche Ausdrücke wie „Terrorist“, „feige Sau“ und „promovierter Arsch“.

Urteile im Detail

Auf Facebook
Ein Mieter suchte sich für seine Verbalinjurien nicht den Eigentümer des von ihm bewohnten Objekts aus, sondern dessen Mitarbeiterin. Diese Beschäftigte bezeichnete er zunächst als „faul“ und dann auf der Facebook-Seite als „talentlose Abrissbirne“. Daraufhin wurde ihm gekündigt. Doch das **Amtsgericht Berlin-Charlottenburg (Aktenzeichen 216 C 461/14)** entsprach dem nicht. Hier liege, wenn überhaupt, eine „eher weniger schwerwiegend(e)“ Beleidigung vor. Das gebotene Mittel des Eigentümers wäre zunächst eine Abmahnung gewesen. Mildernd berücksichtigte das Gericht die Tatsache, dass der Mieter aus gegebenem Grund – wegen störenden Lärms aus der Gartenanlage – sehr aufgebracht gewesen war.

Beleidigung in der Öffentlichkeit

Besonders unschön ist es, wenn Beleidigungen nicht nur im persönlichen Gespräch zwischen Mieter und Eigentümer ausgetauscht werden, sondern in aller Öffentlichkeit. Wenn also eine unbestimmte Zahl von Menschen zuhören kann. Das war der Fall, als ein Eigentümer seinen Mieter vor dem Anwesen als „Arschloch“, „Wichser“ und „Hausbesetzer“ titulierte. Das **Landgericht Bonn (Aktenzeichen 6 T 17/10)** betrachtete die beiden erstgenannten Ausrücke als unflätig und kritisierte insbesondere am Begriff „Hausbesetzer“, dass der Beleidigte damit in die Nähe strafrechtlich relevanten Verhaltens gerückt werde. Ein Schmerzensgeld in Höhe von 800 Euro betrachtete das Landgericht als angemessen.

Angeschwärzt

Eine Mieterin aus Brandenburg wählte einen ganz anderen, höchst ungewöhnlichen Weg, um ihrem Vermieter zu schaden. Sie wandte sich an dessen Baufinanzierer und wies diesen darauf hin, dass es zu „unglaublichen Vorkommnissen“ gekommen sei und der Vermieter ständig grundlose Kündigungen ausspreche. Eine Beschwerde an das Bundesaufsichtsamt für das Banken- und Kreditwesen werde folgen. Dies betrachtete das **Landgericht Potsdam (Aktenzeichen 4 S 193/10)** als üble Nachrede und damit als eine Vertragsverletzung, die zur Kündigung berechtige. Dieses Verhalten sei auch nicht dadurch zu rechtfertigen, dass sich die Mieterin über eine lange andauernde Baustelle im Garten geärgert habe.

Gravierende Beleidigung

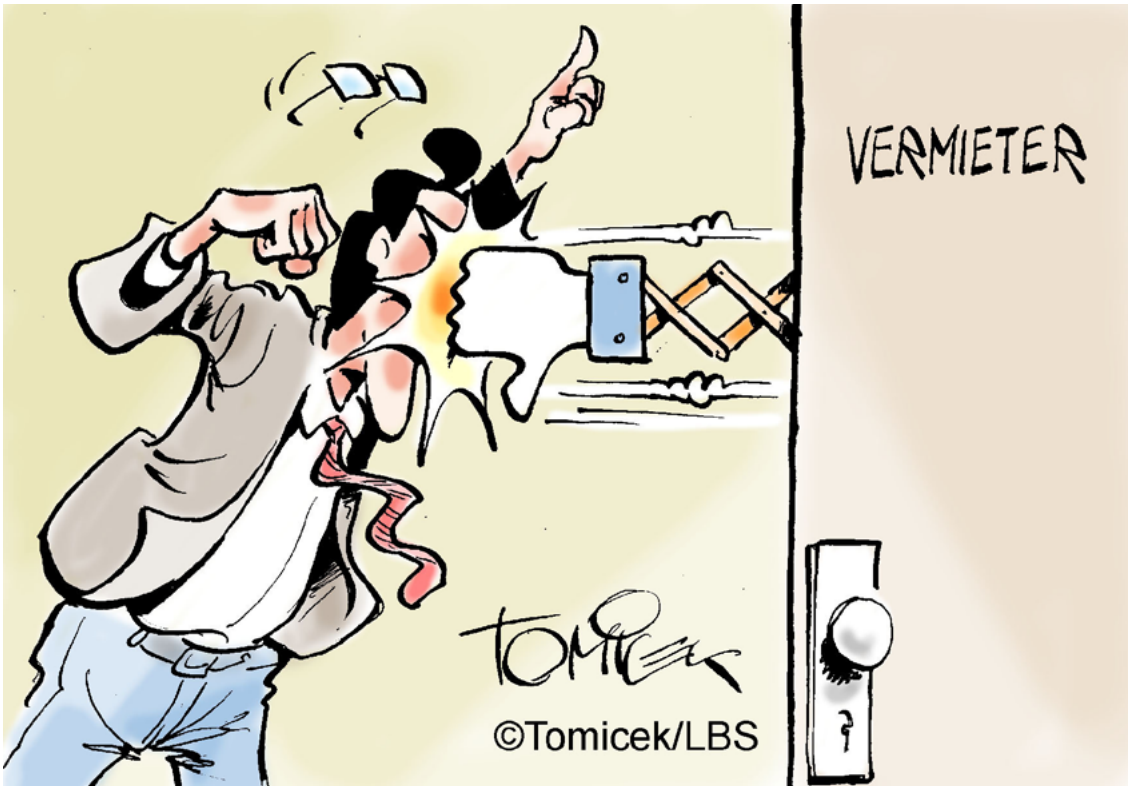
Den Eigentümer bzw. Verwalter einer Mietwohnung als „Terrorist(en)“ zu bezeichnen – das stellt eine gravierende Beleidigung dar. In einem Streit in München „argumentierte“ ein Mieter folgendermaßen: „terroristen landen mindestens im knast! und ihr seid sehr feindselige und sehr gefährliche terroristen nazi ähnliche braune mist haufen auf eigener art!!!“ Das schien dem **Landgericht München (Aktenzeichen 14 S 16950/15)** dann doch jedes erträgliche Maß zu überschreiten. Man müsse hier von einer „schwerwiegende(n) Vertragsverletzung“ sprechen, die „ein Festhalten am Mietvertrag unzumutbar macht“. Da helfe auch das Jahrzehnte währende Mietverhältnis nicht mehr.

Mit Abfall beworfen

Manchmal ist es die Mischung aus unzumutbaren Verhaltensweisen und Verbalinjurien, die eine Kündigung rechtfertigt. So bewarf eine Mieterin in Köln die Nachbarn auf der unter ihr liegenden Terrasse mit Abfällen, ließ nächtens ihren Rollkoffer durch das Treppenhaus in den Keller klackern, bezeichnete einen Nachbarn, der sich beschwerte, als „blöden Sack“. Bereits in der Vergangenheit war es zu Zwischenfällen wie etwa nächtlichem Staubsaugen gekommen. Dem **Landgericht Köln (Aktenzeichen 10 S 139/15)** reichte das in der Summe aus, um eine Kündigung für berechtigt zu halten. Selbst wenn man bei einzelnen Vorfällen, wie etwa der Angelegenheit mit dem Koffer, zu Gunsten der Betroffenen noch von Fahrlässigkeit ausgehe, komme man im Gesamtbild zu einer unzumutbaren Fortsetzung des Mietverhältnisses.

„Schweinebacke“

Wenn Eigentümer sich gegenüber ihren Mietern im Tonfall vergreifen, dann kommt wie bei Beleidigungen im sonstigen Leben eine Schmerzensgeldklage in Frage. Mit einem solchen Fall war in letzter Instanz der **Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VI ZR 496/15)** befasst. Der Vermieter hatte per SMS an einen Mieter diesen als „Schweinebacke“, „asozialer Abschaum“ und „kleiner Bastard“ bezeichnet. Der BGH lehnte wie die beiden Vorinstanzen eine Schmerzensgeldzahlung ab. Es seien zwar grobe Beleidigungen gewesen, aber diese hätten (siehe SMS) ohne Breitenwirkung in der Öffentlichkeit stattgefunden. Der Betroffene wäre zudem in der Lage gewesen, sich mit Hilfe eines straftbewehrten Unterlassungstitels in Zukunft Ruhe zu verschaffen. Eine weitere Genugtuung in Form einer Geldentschädigung sei hier nicht nötig gewesen.



Mit Faust gedroht

Besonders fatal wirkt es sich in der Regel vor Gericht aus, wenn der Beleidigende seine Äußerungen auch noch mit Drohungen untermalt. Ein Mieter hob im Zuge einer Auseinandersetzung seine Faust in Richtung des Vermieters und ließ diesen wissen, wenn er sich nicht schleunigst entferne, bekomme er diese zu spüren. Das **Landgericht Frankfurt/Main (Aktenzeichen 2/17 S 90/11)** hielt angesichts eines solchen Verhaltens eine fristlose Kündigung für angemessen, zumal man auch noch davon ausgehen müsse, dass die Familie des Mieters die Wohnung habe verwahrlosen lassen.

„Sie promovierter A…"

Die Stimmung zwischen Mietern und Vermietern war schon lange nicht gut, es hatte bereits zahlreiche Zivilverfahren und Strafanzeigen gegeben. Im Zusammenhang mit einem konkreten Disput über die (angeblich zu niedrige) Wassertemperatur in der Wohnung begehrten die Vermieter Einlass, um sich über die Situation zu vergewissern. Das verwehrte der Mieter und titulierte den Eigentümer dabei „Sie promovierter Arsch". Solch eine Formulierung, beschied das **Amtsgericht München (Aktenzeichen 474 C 18543/14)**, gehe über (erlaubte) bloße Unhöflichkeiten hinaus und stelle eine grobe Beleidigung dar. Erschwerend komme hinzu, dass beide Parteien im selben Haus wohnten und sich deswegen im Falle der Fortsetzung des Mietverhältnisses gar nicht aus dem Weg gehen könnten.

Dr. Ivonn Kappel

Führung / Kommunikation

Korrektes Anmahnen von Rechnungen – (k)eine Kunst! Bernd Drumann erklärt: Wann und wie Sie mahnen sollten

Auch wenn sich die Zahlungsmoral in Deutschland in den letzten Jahren gebessert hat, gehören offene Rechnungen wohl noch immer zum Alltag jedes Unternehmers. Leider! Nicht selten ist sogar die Liquidität des Unternehmens gefährdet, wenn offene Rechnungen sich häufen und Kunden nur sehr verzögert oder gar nicht bezahlen. „Ist ein Kunde mit der Bezahlung seiner Rechnung in Rückstand geraten, so sollte man ihn umgehend höflich darauf hinweisen“, so Bernd Drumann, Geschäftsführer der BREMER INKASSO GmbH. „Damit tut sich jedoch mancher Unternehmer schwer. Nicht selten herrscht nicht nur die Sorge vor, einen Kunden durch eine Mahnung zu verschrecken, man ist sich häufig auch über die Formulierung und den richtigen Zeitpunkt einer Mahnung nicht im Klaren. Auch wenn in der Tat mit den richtigen Formulierungen finanziellen Nachteilen vorgebeugt werden kann… Fatal wäre es, aus Unsicherheit heraus gar nichts zu tun!“ Nachfolgend äußert sich Bernd Drumann für Wohnungswirtschaft-heute zu wesentlichen Punkten in Bezug auf eine „richtige“ Mahnung:

Für eine Mahnung gibt es keine Formvorschrift

Bernd Drumann: „Um die erste Unsicherheit schon gleich zu Beginn zu beseitigen: Es gibt für eine Mahnung keine Formvorschrift. Sie kann mündlich oder auch schriftlich erfolgen. Man sollte nur bedenken, dass eine Mahnung eine Aufforderung darstellt, etwas Bestimmtes zu tun. Daher sollte sie höflich, aber bestimmt und eindeutig formuliert sein. Aus der Mahnung muss der eindeutige Wille hervorgehen, dass man sein Geld möchte. Saloppe Sprüche, derer man sich in der Hoffnung bedient, dem Ganzen die eventuelle Schärfe zu nehmen, sind wenig zielführend. Formulierungen wie ‚Lieber XY, vergessen Sie nicht, dass noch eine Rechnung offen ist‘, lesen sich vermeintlich netter, sind im Zweifel aber nicht ausreichend. Aus Gründen der Dokumentation wäre eine schriftliche einer mündlichen Mahnung auf jeden Fall vorzuziehen.“

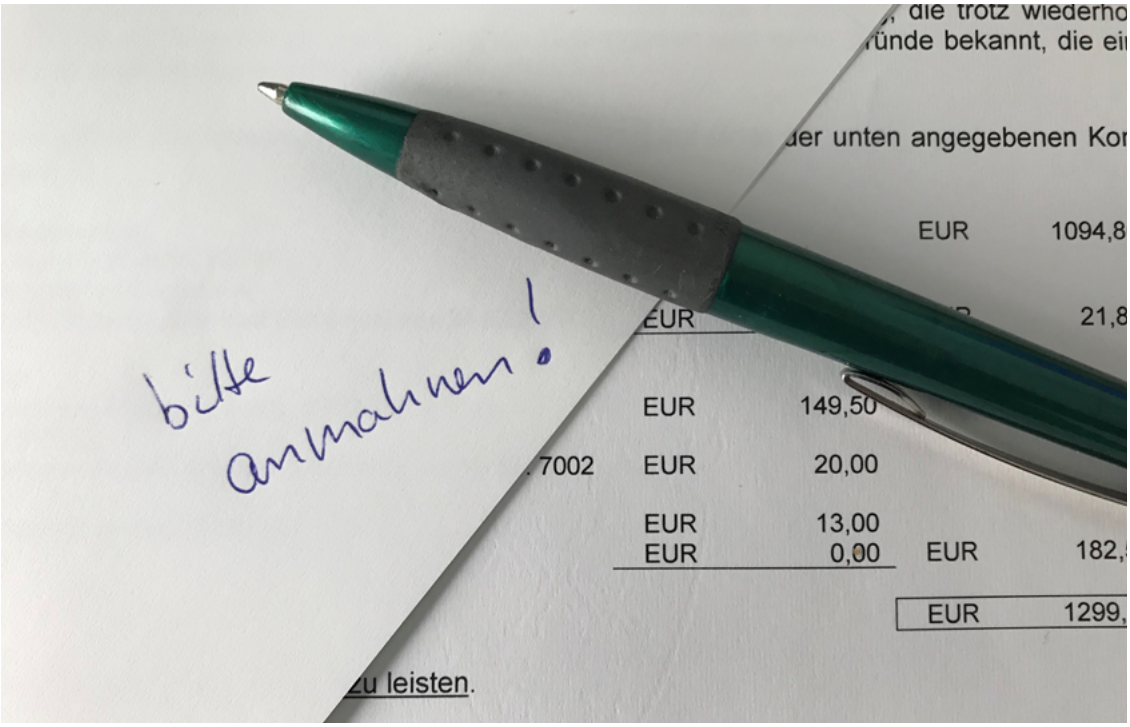
Zahlungserinnerung oder Mahnung? Das „Kind“ braucht EINEN Namen

Bernd Drumann: „Um bei dem Beispiel zu bleiben: Auch wenn Doppelnamen heute in Mode sind, in Bezug auf das eigene Mahnwesen sollte man durchgängig bei einer Formulierung bleiben. Ob man nun Mahnung oder Zahlungserinnerung schreibt, ist egal, nur eine wahlweise Benutzung mal des einen, mal des anderen Begriffs kann (vor allem im Wiederholungsfall) dazu führen, dass der Schuldner die Zahlungserinnerung ausnahmsweise nicht als ggf. verzugsauslösende Mahnung begreifen muss. (Ich spreche hier im Weiteren von Mahnungen.) Und so müsste es dann klar und eindeutig lauten z. B. 1. Mahnung, 2. Mahnung, 3. Mahnung.“

Erforderlichkeit der Mahnung

Bernd Drumann: „Rutscht im Geschäftsalltag einem Kunden einmal eine Rechnung durch, wird dieser das nicht unbedingt selbst bemerken. Es ist also für einen Unternehmer aus kaufmännischen Gesichtspunkten dann ‚zwingend ', den säumigen Kunden anzumahnen (oder ihn an seine Zahlung zu ‚erinnern'). Das heißt, es sollte ihm eine unmissverständliche Mahnung zugehen.

Aus rechtlichen Gesichtspunkten wiederum kann eine Mahnung erforderlich sein, damit der Schuldner in Verzug kommt und den Verzugsschaden (u.a. Kosten eines Inkassounternehmens oder Rechtsanwalts) ersetzen sowie Verzugszinsen zahlen muss. Ohne Mahnung tritt Verzug dann ein, wenn das Gesetz oder der Vertrag die Fälligkeit genau regeln oder wenn bei Entgeltforderungen 30 Tage ab Fälligkeit und Zugang einer Rechnung verstrichen sind. Wobei Letzteres bei Verbrauchern aber nur dann gilt, wenn in der Rechnung darauf ausdrücklich hingewiesen worden ist."



Auf das richtige Datum kommt es an. Foto: BREMER INKASSO

Nicht vor Fälligkeit der Rechnung mahnen

Bernd Drumann: „Neben dem ersten Fehler, gar nichts zu tun, wäre der zweite, eine offene Rechnung vor deren Fälligkeit anzumahnen! Eine Mahnung vor Fälligkeit ist unwirksam! Eine vor der Rechnungsfälligkeit erstellte Mahnung setzt den Schuldner nicht in Zahlungsverzug. Das hat zur Folge: Gibt man eine solche Forderung an einen Rechtsanwalt oder ein Inkassounternehmen ab, sind dessen Kosten unter Umständen vom Schuldner nicht zu ersetzen, denn dafür wäre der Zahlungsverzug eine Voraussetzung. Im Idealfall enthält der, der Forderung zugrunde liegende Vertrag eine Regelung zur Fälligkeit (etwa in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen [AGB]), sonst tritt Fälligkeit im gesetzlichen Normalfall sofort mit dem Vertragsschluss ein. In der Praxis ist es aber selbst bei Fehlen einer vertraglichen Absprache üblich, dem Kunden ein Zahlungsziel einzuräumen – oft auch erst gerechnet ab Lieferdatum oder Leistung bzw. Rechnungsstellung; damit wird ggf. die Fälligkeit hinausgeschoben."

Wichtig sind Inhalt und Formulierungen einer schriftlichen Mahnung

Bernd Drumann: „Jede Mahnung sollte deutlich als solche zu erkennen sein, also z. B. eine Überschrift wie, 1. Mahnung‘ tragen. Ebenso sollte in jeder Mahnung das Datum der ursprünglichen Rechnung sowie auch deren Rechnungsnummer (ggf. Lieferscheinnummer) zu finden sein. Das Beifügen einer Rechnungskopie empfehle ich ebenso wie auch noch einmal die genaue Benennung der erbrachten Leistung. Jede Mahnung sollte deutlich als eine Aufforderung zur Zahlung zu erkennen sein und dennoch in respektvollem und höflichem Ton formuliert sein. Der Kunde hat für die Kosten (Verzugsschaden), die er durch seinen Zahlungsverzug verursacht, selbst aufzukommen. Darüber sollte er in der Mahnung informiert werden. Ist ein Kunde z. B. durch Zugang der 1. Mahnung bereits in Zahlungsverzug, können ihm (in diesem Fall ab der 2. Mahnung) Mahnkosten berechnet werden. Die von vielen Gerichten ohne Einzelnachweis akzeptierten Pauschalen bewegen sich zwischen 1,00 € und 5,00 € pro Mahnschreiben. Ebenso können bei Geldforderungen Verzugszinsen verlangt werden (normalerweise in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz, bei Entgeltforderungen unter Unternehmern sogar in Höhe von neun Prozentpunkten über dem Basiszins). Weitere (rechtliche) Schritte anzukündigen, kann dann Bestandteil zum Beispiel der dritten, noch deutlicher ‚letzte(n)‘ Mahnung sein. Angekündigtes muss unbedingt umgesetzt werden, sonst verliert man seine Glaubwürdigkeit!“

Dokumentation bei telefonischer oder persönlicher Mahnung wichtig

Bernd Drumann: „Bei Mahnungen am Telefon oder persönlich kann ich nur dringend raten, immer ein Gesprächsprotokoll zu führen. Dieses sollte der Schuldner dann mit dem Hinweis übergeben oder gesandt bekommen, er möge es durch seine Unterschrift und Rückgabe/Rücksendung des Protokolls bestätigen. Andernfalls lassen sich Gespräche nur schwer beweisen. Solche mündlichen Mahnungen sollten bestimmt, aber freundlich sachlich ausgesprochen werden – und in begrenzter Anzahl, da sonst die mahnende Wirkung verpufft.“

Nicht zu viele Mahnungen

Bernd Drumann: „Wie heißt es: Weniger ist mehr! Wer immer noch eine und noch eine Mahnung verschickt, wird letztlich nicht mehr ernst genommen. Mehr als drei Mahnungen sollte man nicht verschicken. Das ist auch kaufmännisch so üblich. Bei zwei bis drei schriftlichen Mahnungen im Abstand von 7 bis 10 Tagen sollte man es belassen.“

Wenn alles Mahnen erfolglos bleibt

Bernd Drumann: „… dann kann man versuchen, mit Hilfe eines Anwalts oder eines Inkassounternehmens doch noch zu einer außergerichtlichen Einigung zu gelangen. Häufig lässt sich nach meiner Erfahrung mit professioneller Hilfe ein Gerichtsverfahren doch noch vermeiden. Die Kosten, die durch die Inanspruchnahme der Rechtsdienstleister entstehen, zählen meist zum bereits erwähnten Verzugsschaden, so dass sie vom Schuldner zu tragen sind. Sind alle Bemühungen um eine außergerichtliche Einigung im Sande verlaufen, bleibt nur der Gang zum Gericht. Spätestens jetzt sollte man sich an einen Rechtsanwalt oder ein Inkassounternehmen wenden. Auch diese Kosten sollte man nicht scheuen, denn in der Regel hat der Schuldner sie ebenfalls zu tragen.“

Über die 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. Ca. 70 Prozent der erteilten Inkassoaufträge werden vorgerichtlich erfolgreich abgeschlossen. Die Bremer Inkasso GmbH ist Mitglied im Bundesverband Deutscher Inkassounternehmen e.V. und erhielt aufgrund qualitativ hoher Standards vom TÜV im Jahr 2010 das Zertifikat „Geprüftes Inkasso“.
www.bremer-inkasso.de

Eigenes Denken und Handeln überprüfen

Bernd Drumann: „Aus meinem Arbeitsalltag weiß ich, dass es in erster Linie gar nicht die Handhabung des Mahnwesens ist, die den eigenen erfolgreichen Forderungseinzug erschwert, sondern bereits der Gedanke davor: Einen Kunden mahnen zu sollen und ihn dadurch ggf. zu verärgern, zu vergraulen, schlechte Stimmung zu machen, Nachfolgegeschäfte zu verlieren etc. – das ist vielen Unternehmern mehr als unangenehm, und so kommt es zu Untätigkeit oder Strukturlosigkeit. Aus meiner langjährigen Erfahrung heraus kann ich aber sagen, dass ein konsequentes Mahnwesen überwiegend als Zeichen für ein gutes Firmenmanagement gewertet und somit eher positiv wahrgenommen wird. Eben auch in Bezug auf weitere Geschäfte! Hier täte ein Umdenken gut!“

Herr Drumann vielen Dank für Tipps.

Führung / Kommunikation

Städtische Belegungsrechte – Keine unbefristete, aber langfristige Sozialbindung im dritten Förderweg – BGH-Urteil vom 8. 2. 2019 – V ZR 176/17

Der Bundesgerichtshof hat am 8. Februar 2019 entschieden, dass bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus im sog. dritten Förderweg individuell vereinbarte, zeitlich unbefristete städtische Belegungsrechte unwirksam sind, und zwar auch dann, wenn die Kommune dem privaten Investor zur Errichtung von Sozialwohnungen kostengünstiges Bauland überlassen hat. Die Unwirksamkeit der Vereinbarung hat aber nicht zur Folge, dass die Belegungsrechte nicht bestehen. Vielmehr hätten die Parteien, wenn ihnen die Unwirksamkeit bekannt gewesen wäre, Belegungsrechte für einen möglichst langen rechtlich zulässigen Zeitraum vereinbart. Ist – wie hier - ein langfristiger, vergünstigter Kredit gewährt worden, bestehen die Belegungsrechte deshalb im Zweifel während der Laufzeit des Kredits fort.

Erbgroßherzogliches Palais mit Brunnen. Foto: Joe Miletzki

Sachverhalt:

Die Klägerin ist eine Wohnungsgenossenschaft. Mit notariellem Vertrag vom 30. Januar 1995 kaufte ihre Rechtsvorgängerin, eine Wohnungsbaugesellschaft, von der beklagten Stadt Grundstücke, die im Rahmen des dritten Förderwegs (§ 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes) mit 52 Sozialwohnungen bebaut werden sollten. Zu deren Teilfinanzierung gewährte die Stadt der Wohnungsbaugesellschaft ein zinsgünstiges Darlehen. Die Wohnungsbaugesellschaft verpflichtete sich im Gegenzug, der Stadt unbefristete Belegungsrechte an den Wohnungen einzuräumen sowie diese verbilligt und nur an Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen zu vermieten. Zur Sicherung dieser Verpflichtung wurde im Grundbuch zu Gunsten der Stadt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Mit notariellem Vertrag vom 27. Oktober 1995 kaufte die Klägerin die Grundstücke unter Übernahme der auf die Belegungsrechte bezogenen Verpflichtung.

Bisheriger Prozessverlauf:

Mit ihrer Klage will die Klägerin feststellen lassen, dass sie die Wohnungen nach Ablauf von 20 Jahren seit Bezugsfertigkeit frei und ohne Beachtung von Belegungsrechten vermieten kann, und dass die Stadt die Löschung der Dienstbarkeit bewilligen muss. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Mit der von dem Bundesgerichtshof zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Begehren weiter.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der Bundesgerichtshof hat das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache zur neuen Entscheidung an das Oberlandesgericht zurückverwiesen. Die von der Klägerin übernommene, zeitlich unbefristete schuldrechtliche Verpflichtung zu der Vermietung der Wohnungen an Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen ist gemäß § 134 BGB unwirksam. Das Rechtsgeschäft ist im dritten Förderweg auf der Grundlage von § 88d II. WoBauG zustande gekommen. Diese Art der Förderung des sozialen Wohnungsbaus ermöglichte eine Vereinbarung des staatlichen Darlehensgebers mit dem privaten Bauherrn. Dass zeitlich unbefristete Belegungsrechte hierbei nicht vorgesehen waren, ergibt sich schon aus dem Wortlaut des Gesetzes. Denn gemäß § 88d Abs. 2 Nr. 2 II. WoBauG soll die Dauer der Zweckbestimmung der Belegungsrechte und der vereinbarten Regelung der Miete 15 Jahre nicht überschreiten, wenn nicht auf Grund der Zielsetzung und der Art der Förderung, insbesondere wegen der Bereitstellung von Bauland, „ein längerer Zeitraum“ geboten ist. Ein „Zeitraum“ besteht in einem durch Anfang und Ende gekennzeichneten Zeitabschnitt. Dieses Verständnis der Norm entspricht auch der Gesetzesbegründung und der Systematik des Zweiten Wohnungsbaugesetzes. Mit dem 1989 eingeführten dritten Förderweg sollte nämlich eine gegenüber dem ersten und zweiten Förderweg flexiblere Förderung des sozialen Wohnungsbaus ermöglicht werden. Durch einen von vornherein zeitlich begrenzten Eingriff in den allgemeinen Wohnungsmarkt sollten kürzere Bindungen ermöglicht werden, um die Investitionsbereitschaft privater Bauherren zu erhöhen.

Allein der Umstand, dass die Stadt der Rechtsvorgängerin der Klägerin nicht nur ein Darlehen gewährt, sondern ihr auch die erforderlichen Grundstücke verkauft hat, rechtfertigt keine unbefristete Bindung. Zwar sind Grund und Boden - zumal in städtischen Lagen - ein knappes Gut, das bei einem Verkauf durch eine Stadt an einen Privaten dauerhaft bei diesem verbleibt. Nach der gesetzlichen Ausgestaltung gehört es aber zum Konzept des dritten Förderwegs, dass die öffentliche Hand privaten Investoren nach Möglichkeit werthaltiges, kostengünstiges Bauland zur Verfügung stellt. Gemäß § 88d Abs. 2 Nr. 2 II. WoBauG rechtfertigt eine solche Bereitstellung von Bauland eine Bindung für einen „längeren Zeitraum" von mehr als 15 Jahren; eine unbefristete Bindung hat der Gesetzgeber dagegen nicht vorgesehen.

Dieses Ergebnis entspricht allgemeinen subventionsrechtlichen Grundsätzen. Aus dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit folgt, dass der Staat einem Subventionsempfänger zur Sicherung der Zweckbindung der Subvention keine beliebigen Beschränkungen auferlegen darf. Die Beschränkungen müssen vielmehr geeignet und erforderlich sein, um den mit der Subvention zulässigerweise verfolgten Zweck für einen angemessenen Zeitraum sicherzustellen. Deshalb können einem Subventionsempfänger keine Bindungen auferlegt werden, die er ohne zeitliche Begrenzung einhalten muss, nachdem die mit der Subvention verbundenen Vorteile aufgebraucht sind. Der Verkauf von Bauland stellt keinen unbegrenzt fortwährenden Vorteil dar, zumal Preisnachlässe schon aus kommunalrechtlichen Gründen nur in engen Grenzen zulässig sind. Dauerhafte Beschränkungen für private Investoren lassen sich nur dann erreichen, wenn der öffentliche Zweck nicht mit dem Instrument des Grundstücksverkaufs, sondern mit dem dazu bestimmten Instrument der Ausgabe eines Erbbaurechts verfolgt wird.

Aus der Unwirksamkeit der Vereinbarung folgt aber nicht ohne weiteres, dass bereits jetzt keine Belegungsrechte mehr bestehen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Parteien in Kenntnis der Unwirksamkeit Belegungsrechte für einen möglichst langen rechtlich zulässigen Zeitraum vereinbart hätten. Insoweit kommt es nicht darauf an, wie sich die Mieten einerseits und die Kreditkonditionen andererseits später tatsächlich entwickelt haben. Maßgeblich sind vielmehr die Vorstellungen der Parteien bei Vertragsschluss, und im Zweifel hätten die Belegungsrechte, die als Gegenleistung für das Darlehen übernommen wurden, während der Laufzeit des vergünstigten Kredits fortbestehen sollen. Wann die Belegungsrechte enden, hängt deshalb von den der Bauherrin gewährten Vorteilen ab. Das Berufungsgericht wird daher aufklären müssen, zu welchen Konditionen das Darlehen ausgereicht worden ist.

Vorinstanzen:

G Hannover – Urteil vom 16. September 2016 - 16 O 120/16

OLG Celle – Urteil vom 20. Juni 2017 - 4 U 128/16

Karlsruhe, den 8. Februar 2019

Die maßgebliche Vorschrift lautet:

§ 88d II. WoBauG

Abs. 1: „Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues können auch abweichend von den §§ 88 bis 88c vergeben werden. In der zwischen Darlehns- oder Zuschußgeber und dem Bauherrn abzuschließenden Vereinbarung können insbesondere Bestimmungen über Höhe und Einsatzart der Mittel, die Zweckbestimmung, Belegungsrechte, die Beachtung von Einkommensgrenzen, die Höhe des Mietzinses und etwaige Änderungen während der Dauer der Zweckbestimmung sowie die Folgen von Vertragsverletzungen getroffen werden. … „

Abs. 2: „Für Bestimmungen nach Absatz 1 gilt folgendes:

1. (…)
2. Die Dauer der Zweckbestimmung der Belegungsrechte und der vereinbarten Mietzinsregelung soll 15 Jahre nicht überschreiten, wenn nicht auf Grund der Zielsetzung und der Art der Förderung, insbesondere wegen der Bereitstellung von Bauland oder wegen der Förderung zugunsten bestimmter Personengruppen, ein längerer Zeitraum geboten ist."

Pressestelle des Bundesgerichtshofs

Führung / Kommunikation

Aareal Bank übernimmt marktführenden Online-Vermittler für Mietkautionsbürgschaften

Die Aareal Bank Gruppe hat alle Anteile der plusForta GmbH, eines marktführenden Vermittlers für Mietkautionsbürgschaften in Deutschland, übernommen. Mit der Akquisition erweitert die Aareal Bank Gruppe ihr immobilienwirtschaftliches Leistungsspektrum und stärkt zugleich das Angebot an digitalen Lösungen für die Wohnungswirtschaft und deren Kunden. Der Erwerb wurde erfolgreich abgeschlossen, über die Konditionen des Erwerbs wurde Stillschweigen vereinbart.

Die plusForta GmbH mit Sitz in Düsseldorf und einem Büro in Berlin wurde 2008 von der SchneiderGolling & Cie. Beteiligungsgesellschaft mbH und der Capitol Immobilien GmbH gegründet. Das Unternehmen vermittelt über die beiden Online-Plattformen kautionsfrei.de und kautionsfuchs.de erfolgreich Kautionsbürgschaften der R+V Versicherung und Württembergischen Versicherung an Kunden. Kautionsbürgschaften haben sich als Alternative zur Barkaution bereits etabliert und werden als Mietsicherheit akzeptiert.

Das Angebot richtet sich an Mieter von Wohnungen und Gewerbeimmobilien. Die Anzahl der bis dato vermittelten Bürgschaftsverträge liegt bei rund 160.000. Die plusForta ist bundesweit mit namhaften Kooperationspartnern der Immobilien-, Finanz- und Versicherungsbranche vernetzt.

„Mit der Akquisition der plusForta GmbH setzen wir unser Zukunftsprogramm „Aareal 2020“ weiter um. Wir ergänzen zum einen unsere Wertschöpfungskette und stärken zugleich unsere Position im Kautionsbereich. Unsere Kunden aus der Immobilienwirtschaft erhalten damit rund um das Thema Mietsicherheiten alles aus einer Hand. Dies ist ein wichtiger Schritt auf unserem Weg, der führende Anbieter für digitale Kautionslösungen für die Immobilienwirtschaft zu werden“, erklärte Thomas Ortmanns, Vorstandsmitglied der Aareal Bank AG. „Wir freuen uns, dass wir mit der Aareal Bank einen zukunftsweisenden strategischen Partner gefunden haben, dessen Leistungsportfolio wir ergänzen und mit dem wir unser digitales Angebot einem noch größeren Kundenkreis zugänglich machen können als bisher“, so Robert Litwak, Geschäftsführer der plusForta GmbH.

Sven Korndörffer
Christian Feldbrügge

Aareal Bank Gruppe

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

plusForta GmbH

Die plusForta GmbH ist der marktführende Anbieter von Mietkautionsbürgschaften in Deutschland. Mit Abschluss einer Mietkautionsbürgschaft entfällt die Hinterlegung der Barkaution. Dadurch wird der Mieter finanziell entlastet und die Entscheidung für eine neue Mietwohnung erleichtert. Mit kautionsfrei.de hat das Insurtech Unternehmen die Mietkautionsbürgschaft erfolgreich am deutschen Markt etabliert. Zahlreiche Sparkassen, Finanzdienstleister sowie weitere Kooperationspartner außerhalb der Finanzwelt empfehlen ihren Kunden das Produkt von kautionsfrei.de. Die plusForta GmbH ist Testsieger in renommierten Preis-Leistungs-Vergleichen und hat seit der Gründung Ende 2008 rund 160.000 Bürgschaften vermittelt.

wohnenplus Akademie

Im Dienste der Wohnungswirtschaft

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

Führung / Kommunikation

FRANK-Gruppe ist 1.000 Kunde für die ERP-Lösung Wodis Sigma

Das Hamburger Immobilienunternehmen hat sich nach einem intensiven Auswahlprozess für die moderne ERP-Lösung von Aareon entschieden, um die Chancen der Digitalisierung umfassend nutzen zu können.

Bei der Vertragsunterzeichnung: v.h.l.n.v.r.: Michael Hartwig, Aareon; Götz Reppel, FRANK-Gruppe; Dr. Ulf Schauenburg, FRANK-Gruppe; Carsten Wiese, Aareon. Foto FRANK-Gruppe

Aareon, Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft und deren Partner im digitalen Zeitalter, hat die FRANK-Gruppe, Hamburg, als 1.000 Kunden für ihre ERP-Lösung Wodis Sigma gewonnen. Die FRANK-Gruppe ist bereits langjähriger Kunde von Aareon und hat bisher das ERP-System GES eingesetzt.

Das mittelständische Immobilienunternehmen mit Hauptsitz in Hamburg sowie Niederlassungen in Kiel und Hofheim am Taunus verwaltet Tausende Wohn- und Gewerbeeinheiten aus eigenem und fremdem Bestand. Für die Umsetzung innovativer Wohnungsbauprojekte wurde das Unternehmen bereits mehrfach ausgezeichnet.

Götz Reppel, Leiter EDV, FRANK-Gruppe: „Nach umfassender Evaluierung der verschiedenen ERP-Lösungen am Markt, haben wir uns entschieden, mit unserem langjährigen Partner Aareon in die digitale Zukunft zu gehen. Darin sehen wir die Perspektive, unseren Kunden und Geschäftspartnern nutzbringende digitale Angebote zur Verfügung stellen zu können."

Carsten Wiese, Regionaldirektor, Aareon: „Auf Basis von Wodis Sigma stehen der FRANK-Gruppe alle Möglichkeiten offen, weitere digitale Lösungen aus der Aareon Smart World einzusetzen. Die Vollintegration ist ein Alleinstellungsmerkmal von Aareon und ermöglicht ein optimales Zusammenspiel von digitalen Lösungen und dem ERP-System mit einer einheitlichen Datenbasis."

Stefanie Meik

Sozialmanagement

Nassauische Heimstätte unterstützt Box-Club Nordend Offenbach mit 3.000 Euro für Gewaltpräventions- und Integrationsprojekt

Mit einer Spende von 3.000 Euro unterstützt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt die Arbeit des Box-Clubs Nordend Offenbach. Regionalcenter-Leiterin Gaby Faust hat den Spendenscheck vor kurzem an Wolfgang Malik, den Präsidenten des Box-Clubs, überreicht. „Der Verein ist ein wichtiges Bindeglied zwischen schwer erreichbaren Jugendlichen sowie der Stadt“, sagte Gaby Faust. „Wir freuen uns sehr, die vorbildliche integrative und präventive Arbeit der Ehrenamtlichen zu fördern, von der auch Mieterkinder aus unseren Siedlungen profitieren.“ Wolfgang Malik bedankte sich für das Engagement der Nassauischen Heimstätte. „Nur mit Hilfe externer Unterstützer kann es uns dauerhaft gelingen, mit innovativen Ideen bzw. Begleitprojekten neue Akzente in der sozialen Jugendarbeit in Verbindung mit Sport zu setzen.“

Spendenübergabe im Box-Club: Wolfgang Malik, Präsident und Sozialarbeiter (vorne), Maria-Elena Avram (Mitte li.), Georgiana-Diana Podaru (Mitte re.) sowie (3. Reihe v. li.) Bernd Hackfort (Geschäftsführer Box-Club), Sabine Mehlis (Servicecenter-Leiterin Nassauische Heimstätte) und Regionalcenter-Leiterin Gaby Faust. Foto: UGNHWS / Sabine Antonius

Der Box-Club Nordend Offenbach e.V. wurde 2003 als Gewaltpräventions- und Integrationsprojekt ins Leben gerufen. 140 Mitglieder zählt der Verein heute. Er kümmert sich um sozial auffällige Jugendliche, über 90 Prozent mit Migrationshintergrund, und verfolgt zwei wesentliche Ziele. Über das anstrengende, körperbetonte Training lernen die Jugendlichen eine andere Methode kennen, ihre Wut zu kanalisieren und die Aggression in den Griff zu bekommen. Der zweite wesentliche Aspekt ist das Erlernen von Regeln auch außerhalb des Boxrings wie Disziplin, Pünktlichkeit, Respekt und gegenseitige Wertschätzung.

Darüber hinaus wird der Sport mit einer professionellen Sozialarbeit verknüpft, die die Jugendlichen auch im Alltag außerhalb des Trainings begleitet. Wer Noten schlechter als 3 im Zeugnis hat, muss zum Beispiel an der Hausaufgabenhilfe teilnehmen, sonst wird das Training gestrichen. Der Box-Club arbeitet eng mit ansässigen Schulen, dem Jobcenter der Mainarbeit und der Stadt zusammen und hat auch Angebote für Mädchen im Programm. Über karitative Arbeiten in Alten- und Pflegeeinrichtungen werden die Jugendlichen an die Übernahme von Verantwortung in der Gesellschaft herangeführt und später in Praktika und Ausbildungen in Offenbacher Firmen vermittelt.

Frederik Lang

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel bietet seit 95 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 730 Mitarbeiter. Mit rund 60.000 Mietwohnungen in 140 Städten und Gemeinden gehört sie zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Das Regionalcenter Offenbach bewirtschaftet rund 9.500 Wohnungen. Unter der Marke „ProjektStadt“ werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadtentwicklungsaufgaben durchzuführen. Bis 2021 sind Investitionen von rund 1,5 Milliarden Euro in Neubau von Wohnungen und den Bestand geplant. 4.900 zusätzliche Wohnungen sollen so in den nächsten fünf Jahren entstehen.

Enten legen ihre Eier in aller Stille. Hühner gackern dabei wie verrückt. Was ist die Folge? Alle Welt ißt Hühnereier. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Sozialmanagement

Wiedereröffnung Offener Freizeittreff 50° Nordost – Leipziger Plattform „wohnen bei uns“ verlängert Partnerschaft mit Internationalem Bund

Die Plattform „wohnen bei uns“ (wbu) hat ihre Partnerschaft mit dem Internationalen Bund (IB) bestätigt. Anlässlich der offiziellen Wiedereröffnung des Offenen Freizeittreffs 50° Nordost in Thekla überreichten Steffen Foede, Vorstand Wohnungswirtschaft / Technik der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG, und Wolf-Rüdiger Kliebes, Vorstandsvorsitzender der VLW eG, stellvertretend für wbu eine Spendensumme in Höhe von 5.000,00 € an den IB und das Projekt Kinderpatenschaften Leipzig. Dieses feiert 2019 sein zehntes Jahr des Bestehens.

UNITAS-Vorstand Steffen Foede (rechts) und VLW-Vorstandschef Wolf-Rüdiger Kliebes (links) übergeben Susann Haucke vom Internationalen Bund (IB) den Spendenscheck für das Projekt Kinderpatenschaften Leipzig. Foto: W&R IMMOCOM

Seit 2011 unterstützt die Plattform „wohnen bei uns“, bestehend aus den vier Leipziger Wohnungsgenossenschaften VLW, WOGETRA, UNITAS und BGL, zahlreiche Angebote für Kinder und Jugendliche beim Internationalen Bund (IB). Dazu gehören die Projekte der offenen Kinder- und Jugendarbeit im OFT 50° Nordost sowie die Kinderpatenschaften Leipzig. Die Genossenschaften schätzen die Angebote als wesentliche Aspekte der Lebensqualität und sozialen Fürsorge in der Stadt. Genossenschaften und private Organisationen übernehmen immer mehr Aufgaben der Daseinsfürsorge und der sozialen Betreuung. Die materielle Unterstützung der IB-Projekte bildet einen Baustein der aktiven Verantwortungsübernahme durch die Genossenschaften.

Wiedereröffnung OFT 50° Nordost in Thekla

Der Offene Freizeittreff 50° Nordost in Thekla ist die einzige Einrichtung der offenen Kinder- und Jugendarbeit im Leipziger Nordosten und bietet von Montag bis Freitag zahlreiche Angebote für Kinder und Jugendliche an. Nachdem der Treff im Frühling 2017 aufgrund der Sanierungsmaßnahmen in das Interim in die Cleudener Straße umziehen musste, konnte am 26. November 2018 der lang erwartete Startschuss gegeben werden. Während der Warmup-Phase im Dezember wurde noch hier und dort geschraubt, gebohrt, ein Kabel verlegt, Erde abgetragen, Steinplatten verlegt sowie die letzten Reinigungen vorgenommen, doch nun ist wieder Normalbertrieb möglich.

Bis der Treff nach der Sanierung sein gesamtes Potential entfalten kann, wird es jedoch noch etwas Zeit brauchen. Von den geplanten regelmäßigen Angeboten (z. B. Keramikwerkstatt und Bildhauerei, ein Musikprojekt in Kooperation mit dem Geyserhaus, Tanz- & Rhythmusprojekte) wird aktuell bereits das Projekt „Gesunde Ernährung“ umgesetzt, welches seit Jahren von wbu unterstützt wird. Hierfür stehen eine geräumige, gute ausgestattete Küche und ein Garten, in dem eigenes Gemüse angebaut werden soll, zur Verfügung. In dem Projekt wird durch gemeinsames Kochen, Backen, Gemüse anbauen und bewusstes Einkaufen das Thema gesunde Ernährung spielerisch in das Bewusstsein der Teilnehmer integriert. Das Projekt findet dank der Förderung von wbu in den drei Offenen Treffs des IB mindestens einmal wöchentlich statt.

Das frisch sanierte Gebäude beherbergt zudem das Mütterzentrum Leipzig, die Ludothek und in Zukunft auch eine Wohngruppe für Kinder und Jugendliche. Außerdem gilt es, die fruchtbaren Kooperationen mit den umliegenden Vereinen und Partnern wieder aufzubauen, beispielsweise mit dem Bürgerverein und Senioren, die in unmittelbarer Nähe des Gebäudes wohnen. Der Internationale Bund blickt gespannt und voller Vorfreude auf das Jahr 2019. Der Treff wird nicht nur für die umliegenden Bewohner*innen aus Thekla eine Bereicherung darstellen, sondern noch viele neue und kreative Nutzungsmöglichkeiten entwickeln.

Am Offenen Freizeittreff 50° Nordost wird aktuell das Projekt „Gesunde Ernährung“ umgesetzt. UNITAS-Vorstand Steffen Foede (3. v. links) und VLW-Vorstandschef Wolf-Rüdiger Kliebes (2. v. rechts) unterstützen das Projekt. W&R IMMOCOM

Kinderpatenschaften Leipzig

Das Projekt Kinderpatenschaften Leipzig des Internationalen Bundes bietet seit 2010 durch eine ehrenamtliche Kinderpatenschaft eine besondere Möglichkeit, Kinder in schwierigen Lebenssituationen individuell zu unterstützen. Wir feiern im Jahr 2019 das zehnte Jahr unseres Bestehens und blicken zurück auf unsere Erfolge: Es wurden über 140 Patenschaften vermittelt. Aktuell werden 47 Kinderpatenschaften begleitet, 50 Kinder können pro Jahr durch eine Patenschaft unterstützt werden. Viele Erfolgsgeschichten werden hauptsächlich durch Spenden, wie die langjährige Unterstützung durch „wohnen bei uns“, ermöglicht.

Ziel der Patenschaften ist es, gesellschaftliches Miteinander zu ermöglichen, das Alters-, Familien-, soziale und kulturelle Grenzen überwindet. Bei einer Kinderpatenschaft treffen sich die Erwachsenen regelmäßig mit ihrem Patenkind für gemeinsame Freizeitaktivitäten. Sie schenken ihm Zeit und Aufmerksamkeit und fördern damit seine Entwicklung. Die Patenkinder kommen aus unterschiedlichen Lebenssituationen, aber vorrangig aus Ein-Eltern- oder Mehr-Kind-Familien, die verschiedene Belastungen zu tragen haben. Gemeinsam ist, dass sich die Eltern für ihre Kinder eine weitere verlässliche Bezugsperson wünschen. So unternehmen die „Tandems" das, was beiden Spaß macht und sonst im Alltag zu kurz kommt. Sie verbringen regelmäßig Zeit bei gemeinsamen Freizeitaktivitäten, wie Spielen und Lesen, Kochen, Museumsbesuche, Toben im Park, Zoobesuche, Ausflüge und Erkundungen, oder unterstützen es beim schulischen Lernen. Dabei geben die Paten Anregungen und fördern die Interessen und Fähigkeiten ihres Patenkindes.

Die meisten Kinder, die vermittelt werden, sind zwischen vier und zwölf Jahren alt. Die Paten sind größtenteils berufstätig, aber auch Studierende und Rentner sind dabei. Sie bringen sich mit ihren persönlichen Möglichkeiten ein, begleiten das Aufwachsen des Kindes und ermöglichen ihm Chancen zur positiven Lebensgestaltung.

Die Paten werden während ihrer Patenschaftszeit individuell begleitet und betreut. Ergänzend werden Patentreffen organisiert, die gern zum Erfahrungsaustausch genutzt werden. Mehrere gemeinsame Aktionsnachmittage und Ausflüge für alle Kinder und Paten fördern den geselligen Austausch untereinander und stärken die positive Wahrnehmung des Projektes.

Das Projekt wird mit Förderung des Amtes für Jugend, Familie und Bildung sowie weiterer Unterstützer wie „wohnen bei uns", der LEIPZIGSTIFTUNG und weiteren Leipziger Stiftungen und Unternehmen umgesetzt. 2018 wurde das Projekt im Rahmen des startsocial-Bundeswettbewerbs von Bundeskanzlerin Angela Merkel ausgezeichnet.

Matthias Klöppel

Personalien

Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften – Mirjam Luserke wird 2020 die Nachfolge von Dr. Axel Viehweger antreten

Der Verbandsrat hat auf seiner letzten Sitzung in 2018 beschlossen, Verbandsjustiziarin im Rahmen einer geregelten Nachfolge zum Vorstandsmitglied Interessenbereich des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) ab 01.01.2020 zu bestellen.

Mirjam Luserke , Dr. Axel Viehweger. Fotos: VSWG

Mirjam Luserke wird die Nachfolge von Dr. Axel Viehweger antreten, der seit 2002 als Vorstandsmitglied Interessenbereich des VSWG das Amt ausübt. Zusammen mit Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand, Vorstandsmitglied für den Prüfungsbereich, wird sie ab dem Jahr 2020 die Geschäfte des Verbandes leiten.

Nach Abschluss ihres Referendariats in Baden-Württemberg ist die Volljuristin und Rechtsanwältin mit sächsischen Wurzeln seit 1996 beim Verband tätig, zuletzt seit 2007 als Besondere Vertreterin des Vorstandes. Damit ist der Bezug zur Mitgliedschaft in Sachsen über viele Jahre hinweg nicht nur durch ihre Tätigkeit als Justiziarin im Verband gewachsen, sondern auch durch die Wahrnehmung von Vorstandsaufgaben in punktueller Vertretung von Dr. Axel Viehweger.

„Von der Genossenschaftsidee und natürlich schon berufsbedingt vom Genossenschaftsrecht muss man sie als Vertreterin eines reinen Genossenschaftsverbandes somit nicht mehr überzeugen. Ich freue mich, dass Mirjam Luserke als engagierte und gestaltungsstarke Persönlichkeit meine Arbeit im Verband fortsetzen wird“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG.

Zum Ende des Jahres 2019 wird der Staffelstab übergeben, wenn Dr. Axel Viehweger mit 67 Jahren altersbedingt nach über 17 Jahren aus dem Verband ausscheidet.

Die 210 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) organisierten Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor im sächsischen Wohnungsmarkt. Sie bewirtschaften mit insgesamt 270.587 Wohneinheiten 18,1 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes im Freistaat Sachsen und bieten damit rund einer halben Million Menschen ein zukunftssicheres Zuhause. Als Unternehmen erwirtschaften sie mit den jährlichen Umsatzerlösen in Höhe von rund 1,2 Milliarden Euro einen Anteil von ca. 1 Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt und sind für rund 2.400 Mitarbeiter sowie 66 Auszubildende und Studenten ein verlässlicher Arbeitgeber und sichern gleichzeitig Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren Branchen, die die Wohnungswirtschaft flankieren. Der VSWG hat seinen Sitz im Verbandshaus in Dresden und ist gesetzlicher Prüfungsverband sowie Fach- und Interessenverband für die im Bundesland Sachsen ansässigen Wohnungsgenossenschaften. Zu seinen Aufgaben zählen unter anderem Information, Beratung sowie Aus- und Weiterbildung der Mitglieder. Zudem übernimmt der Verband die gemeinschaftliche Interessenvertretung der Mitglieder in der Öffentlichkeit.

Red.

Personalien

Verantwortlich für lebenswerte Quartiere in Köln – Kathrin Möller ist seit zehn Jahren im Vorstand der GAG Immobilien AG

Kathrin Möller, Vorstand der GAG Immobilien AG, ist seit zehn Jahren im Vorstand von Kölns größter Vermieterin. Im Rahmen der Aufsichtsratssitzung Anfang Februar gratulierte das Gremium mit seinem Vorsitzenden Jochen Ott an der Spitze zu diesem Jubiläum.

Uwe Springer; Foto wbv Neukölln

Kathrin Möller, in zehn Jahren hat ihre Handschrift die Weiterentwicklung der GAG zu lebenswerten Quartieren geprägt. Foto: GAG

„Mit ihren fachlichen Kompetenzen und ihrem Blick für gleichermaßen ansprechende wie bezahlbare Architektur hat sie für viele lebenswerte GAG-Quartiere gesorgt“, würdigte Jochen Ott die Leistung von Kathrin Möller in den vergangenen zehn Jahren. Angesichts der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt sei eine engagierte kommunale Wohnungsbaugesellschaft wie die GAG unverzichtbar in einer Millionenstadt.

„Solche Projekte realisiert man aber nicht im Alleingang, sondern nur mit Hilfe eines engagierten Teams“, gab Kathrin Möller die Glückwünsche auch an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und vor allem an ihren Vorstandskollegen Uwe Eichner weiter. Seit 2014 sind beide gemeinsam als Vorstand erfolgreich für alle Bereiche des Unternehmens verantwortlich.

Am 1. Januar 2009 begann Kathrin Möller ihre Arbeit als Vorstandsmitglied der GAG Immobilien AG. Sie übernahm das Ressort Technik, für das sie auch heute noch zuständig ist. Seit 2014 verantwortet sie zudem das Ressort Immobilienwirtschaft der GAG. Ihre berufliche Laufbahn begann die Diplom-Architektin bei der Bremischen Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH, bevor sie 2009 nach Köln kam. Neben ihrer Arbeit im GAG-Vorstand ist Kathrin Möller unter anderem auch im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) und in der Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW) aktiv. Seit 2012 ist sie außerdem Vorsitzende der köln ag, der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen.

GAG mit sinen lebenswerten Quartieren zeigt auch die Umfrage, die die Fairness von Wohnungsunternehmen untersuchte und die die Zeitschrift Focus Money jetzt veröffentlicht hat. Befragt wurden Mieterinnen und Mieter von 21 größeren Wohnungsunternehmen und um Einschätzungen in den Bereichen Kundenbindung, Wohnungsvermittlung, Mieterbetreuung und Mieterservice, Mietkosten, Wohnobjekt- und Umfeldgestaltung sowie Nachhaltigkeit gebeten. In allen Bereichen schnitt die GAG mit einem überdurchschnittlichen „Gut“ ab.

Jörg Fleischer

Veranstaltungen

9. Würzburger Schimmelpilz-Forum – Gesundheitsgefährdung und hohe Schadenssummen durch Baupfusch?

Während derzeit vehement in Politik und Medien über die Gefahr durch Feinstaub und Stickoxide diskutiert wird, ist die gesundheitliche Relevanz von Schimmel in Innenräumen noch immer ein vernachlässigtes und weitgehend unterschätztes Thema. Nicht so beim 9. Würzburger Schimmelpilz-Forum. Am 29. und 30. März 2019 stehen im Fokus der internationalen Fachtagung die Gesundheitsgefährdung durch Schimmelpilz-Belastungen, Rechtsprechung und Versicherung bei schimmelverursachten Baumängeln sowie die Vermeidung und Sanierung von Schimmelschäden.

Gesundheitsgefahr durch Schimmel

Mycotoxine (Schimmelpilzgifte) und deren gesundheitliche Risiken stehen im Mittelpunkt des Vortrags von Prof. Dr. med. vet. Dr. habil. Manfred Gareis. Von erheblicher Gesundheitsgefährdung durch gleich zwei „Speerspitzen" spricht der klinische Umweltmediziner Dr. med. Peter Ohnsorge aus Würzburg. Seine Untersuchungen und Erfahrungen belegen, dass Schimmelpilz-Belastungen sowohl immunologische als auch toxikologische Auswirkungen auf den menschlichen Organismus haben.

Rechtsprechung und Versicherung

Ist ein Schimmelschaden erkannt, stellt sich schnell die Frage nach der Haftung, denn wann ist ein Versicherer eigentlich leistungspflichtig? Dies erklärt Jurist Wolf-Rüdiger Senk anhand eines Leitungswasser-Folgeschadens mit Schimmelbildung aufgrund unzureichender Schadensanierung. Wie die Versicherungswirtschaft mit diesen neu erkannten Risiken umgeht, weiß Univ.-Prof. Dr. phil. Dr. h.c. Dr. habil. rer. oec. Wolfgang Rohrbach. Wie es in der Rechtsprechung bei Schimmel in der Nutzung aussieht, darüber informiert Mag. soc. oec. Mag. iur. Dr. iur. Alfred Popper, Richter für Mietrecht in Wien. Einen Paradigmenwechsel fordert Dr. rer. nat. Gerhard Führer. Bei stetig steigenden Schadensfällen und Schadenssummen hat für ihn Prävention höchste Priorität. Er plädiert dafür, dass die Methoden der Prävention beispielsweise in die Hochschulausbildung und in die Fortbildung der Bauschaffenden integriert werden.

Prävention und Sanierung

Der zweite Veranstaltungstag steht daher ganz im Zeichen von Präventionsmethoden und Sanierungsmaßnahmen. Doch wie können Feuchtigkeits- bzw. Wasserschäden und deren Schimmelfolgen vermindert werden? Aus Sicht der Wohnungswirtschaft schildert dies Arch. Dipl.-Ing. Siegfried Rehberg. Dennis Korth, CEO der Hum-ID GmbH in Berlin stellt passive Feuchtesensoren in Flachdächern zur wirtschaftlichen Schadensminimierung vor. Über Feuchtesensoren im Fußboden zur Erkennung und Minimierung von Feuchteschäden geht es im Vortrag von Julius Führer, MA, Bayern Facility Management GmbH, München.

Dr. techn. Ralf Gebauer von Gebauer Ingenieure in Weilheim informiert über seine Erfahrungen mit Trocknungsbemühungen und Wirrlagen unter schwimmend eingebauten Estrichen bei Wassserschäden. Außerdem werden baupraktische Erfahrungen bei der Umsetzung von Präventivmaßnahmen bei großflächiger Sanierung vorgestellt und über die Planung und Realisierung von Präventiv- und Folge-Maßnahmen in der Sanierungspraxis berichtet.

Christine Scharf

Das 9. Würzburger Schimmelpilz-Forum findet am Freitag, dem 29. und Samstag, dem 30. März 2019 im Gesandtenbau des Weltkulturerbes Residenz Würzburg statt. Das Zwei-Tagesticket kostet 349 Euro (zzgl. USt.) und ist noch bis 28. Februar 2019 zum ermäßigten Frühbucherpreis von 299 Euro (zzgl. USt.) erhältlich. Imbiss, Getränke und Mittagessen sind in der Ticketgebühr enthalten. Die traditionelle Abendveranstaltung „Schimmel live“ ist am Abend des ersten Veranstaltungstages. Die Teilnahme kostet 49 Euro (zzgl. USt.) und wird gesondert in Rechnung gestellt. **Das komplette Tagungsprogramm mit allen Vortragsthemen und Referenten finden Sie hier zum Download: https://schimmelpilz-forum.de/anmeldung/**

Mitglieder des wissenschaftlichen Fachbeirats:

Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter, Hochschule Mainz
Hans-Dieter Fuchs, Anwaltskanzlei Fuchs und Kollegen, München
Prof. Dr. Christian Hanus, Donau-Universität Krems (Österreich)
Dr. Christoph Trautmann, Umweltmykologie, Berlin
Dr. rer. nat. Gerhard Führer, Sachverständigen-Institut peridomus, Würzburg/Himmelstadt
Gerd Warda, Chefredakteur – Wohnungswirtschaft heute, Bosau

Infos zu den Veranstaltern

Sachverständigen-Institut Peridomus

Im Jahr 1993 wurde das peridomus Institut Dr. Führer von Dr. rer. nat. Gerhard Führer, öffentlich bestellter und vereidigter (ö.b.u.v.) Sachverständiger für Schadstoffe in Innenräumen, gegründet.

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

Gerhard Führer ist Ehrenprofessor der Donau-Universität Krems (Österreich) und Lehrbeauftragter, u. a. an der Hochschule Mainz, Fachbereich Technik sowie Organisator von Fachkongressen und Fortbildungsveranstaltungen zum Thema Schadstoffe in Innenräumen. Er ist Herausgeber der Loseblattsammlung „Schimmelbildung in Gebäuden", Buchautor von „Schimmel und andere Schadfaktoren am Bau" (Führer/Kober) sowie Autor verschiedener Fachpublikationen. Zudem ist Führer Inhaber mehrerer Europapatente zu Untersuchungs- und Sanierungsverfahren.

www.peridomus.de

Donau-Universität Krems

Die Donau-Universität Krems ist die Universität für Weiterbildung. Als einzige öffentliche Universität für Weiterbildung im deutschsprachigen Raum konzentriert sie sich mit ihrem Studienangebot speziell auf die Bedürfnisse von Berufstätigen und bietet Master-Studiengänge und Kurzprogramme in fünf Studienbereichen an. Mit rund 9.000 Studierenden und 20.000 AbsolventInnen aus 93 Ländern ist sie einer der führenden Anbieter von Weiterbildungsstudien in Europa. Die Donau-Universität Krems verbindet 20 Jahre Erfahrung in postgradualer Bildung mit Innovation und höchsten Qualitätsstandards in Forschung und Lehre und führt das Qualitätssiegel der AQ-Austria.

Die Donau-Universität Krems zählt zu den europäischen Pionieren auf dem Gebiet der universitären Weiterbildung und zu den Spezialisten für lebensbegleitendes Lernen. In Lehre und Forschung widmet sie sich den gesellschaftlichen, organisatorischen und technischen Herausforderungen der Zeit und entwickelt laufend innovative Studienangebote. Dabei setzt die Weiterbildungsuniversität gezielt auf neue interdisziplinäre Querverbindungen und zukunftsträchtige Spezialgebiete: So kombiniert sie in den Studiengängen Medizin mit Management, Pädagogik mit Neuen Medien oder Recht mit Sozialwissenschaft. Höchste Qualitätsstandards, die Verbindung von Wissenschaftlichkeit mit Praxisorientierung und der Einsatz innovativer Lehr- und Lernmethoden zeichnen alle Studienangebote aus. Die Donau-Universität Krems führt das Qualitätssiegel der AQ-Austria gemäß Österreichischem Hochschulqualitätssicherungsgesetz.

www.donau-uni.ac.at

Hochschule Mainz

Praxisnah und theoretisch fundiert, international und zukunftsorientiert – das Studium an der Hochschule Mainz bereitet im besten Sinne auf Berufsleben und Zukunft vor. Lehre, Forschung und Praxis greifen ineinander. Die Zusammenarbeit zwischen Hochschule und Wirtschaft ist hier besonders eng: Allein die berufsintegrierenden Studiengänge pflegen 450 Kooperationspartnerschaften vorwiegend im Wirtschaftsleben des Rhein-Main-Gebietes. Das nützt allen: Die Wirtschaft gewinnt durch innovative Ideen aus der Hochschule, und umgekehrt profitieren die Studierenden von den konkreten Zielsetzungen der Unternehmen. Sichtbar wird das unter anderem an der Einführung internationaler und zukunftsweisender Studiengänge, wie zum Beispiel: Mediendesign, International Business und Medien, IT & Management. Trotz anspruchsvoller Themen bleibt das Studium zeitlich überschaubar. Im Mittelpunkt stehen immer die Studierenden: Sie profitieren von der familiären Atmosphäre, kleinen Gruppen und projektorientiertem Lernen. In der angewandten Forschung und Entwicklung leistet die Hochschule in vielen Bereichen international anerkannte Spitzenarbeit. Das wird anschaulich von zahlreichen Drittmittelprojekten und Patententwicklungen belegt. Mit neuen Arbeitsschwerpunkten setzt sie immer wieder innovative Akzente in Forschung und Entwicklung – die anschließend mit Kooperationspartnern aus Wirtschaft, Wissenschaft, Kultur und Industrie verwirklicht werden.

Sieben Institute mit eigenen Arbeitsschwerpunkten sind bis heute aus den Fachbereichen der Hochschule hervorgegangen; die Pioniere unter ihnen arbeiten bereits seit mehr als zehn Jahren eigenständig und erfolgreich. Um den Austausch mit externen Partnern aus öffentlichen Institutionen und Wirtschaft zu fördern, unterstützt das zentrale Transferbüro der Hochschule alle Partner, die an Forschungs- und Entwicklungsvorhaben beteiligt sind.

www.hs-mainz.de

Führung / Kommunikation

Sächsische Wohnungsgenossenschaften investierten in 2018 täglich mehr als eine Million Euro – Ein positives VSWG-Jahresresümee

Die Wohnungsgenossenschaften haben im Geschäftsjahr 2018 als Partner der sächsischen Wirtschaft an Bedeutung hinzu gewonnen und wieder einen wesentlichen Beitrag für gutes, bezahlbares und sicheres Wohnen für rund eine Million Menschen im Freistaat Sachsen geleistet. Seit dem 1. Januar 2019 zählt der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) die Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG mit ca. 17.000 Wohnungen zu ihren Mitgliedern und erhöht damit den Anteil des gesamten Mietwohnungsbestandes im Freistaat Sachsen auf 19,2 Prozent.

2018 und 2019 jeweils 500 neue Wohnungen gebaut bzw. zu erwarten

LebensRäume Hoyerswerda
Neubauprojekt „CocoonLiving“
Familienwohnanlage mit 18 Wohnungen auf zwei Gebäuden in der Neustadt (Areal zwischen Heinrich-Mann-Straße und Erich-Weinert-Straße)

Baubeginn:	März 2019
Fertigstellung:	Mitte 2020
Investition:	4 Mio. Euro

(Quelle: LebensRäume Hoyerswerda eG)

500 neue Wohnungen

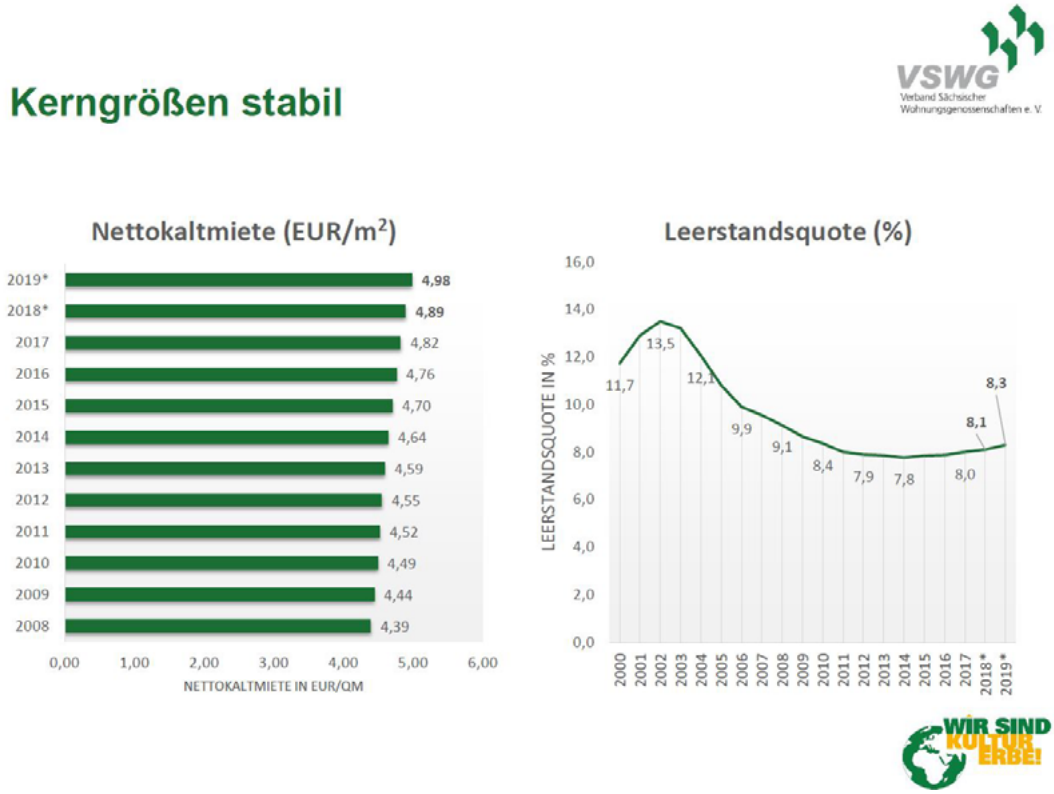
„Nach vorläufigen Schätzungen wurden im vergangenen Jahr mit insgesamt rund 472 Mio. Euro – täglich mehr als eine Million Euro – investiert. Diese Summe fiel noch einmal 45 Mio. Euro höher aus als 2017. Die höheren Investitionen resultieren ausschließlich aus einer stark ansteigenden Neubautätigkeit, die erfreulicherweise nicht nur in Dresden, Chemnitz und Leipzig stattfindet, sondern auch abseits der Großstädte wie beispielsweise in Döbeln, Freital, Dippoldiswalde oder Rochlitz“, erklärte Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG. So wurden 2018 mit Investitionen von ca. 124 Mio. Euro schätzungsweise gebaut bzw. angefangen zu bauen, die in 2019 fertig gestellt werden.

Zunehmende Leerstände

Nach wie vor besteht in Sachsen Bedarf an (Teil-)Rückbaumaßnahmen. Bereits heute lassen sich in einigen Regionen Sachsens wieder zunehmende Leerstände erkennen. Ein anhaltender Trend wird dafür sorgen, dass in Zukunft weiter Wohnungen vom Markt genommen werden müssen, um die Wirtschaftlichkeit der Wohnungsgenossenschaften langfristig zu gewährleisten.

„Dabei steht es auch nicht im Widerspruch, dass an einer Stelle abgerissen und an anderer stark nachgefragten Lage im gleichen Ort neu gebaut wird, auch in schrumpfenden Regionen. Der Neubau dient vor allem dazu, neue Zielgruppen zu aktivieren oder Angebote zu schaffen, die im Bestand nur mit einem verhältnismäßigen Aufwand herzustellen wären“, so der VSWG-Vorstand.

Weiterhin investieren die sächsischen Wohnungsgenossenschaften jährlich ca. 350 Millionen Euro in ihre Bestände. Seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990 haben sie insgesamt fast 14 Milliarden Euro investiert. Aufgrund dieser Anstrengungen weisen der Bestand und auch das Wohnumfeld ein sehr hohes Qualitätsniveau aus. „Mit ihren stetigen Investitionen in den Wohnungsbestand sichern die Genossenschaften qualitatives Wohnen für ihre Mitglieder und stärken durch die überwiegend regionale Auftragsvergabe auch noch die lokale Wirtschaft“, erläutert Sven Winkler, Referent Betriebswirtschaft des VSWG.



Projekt WINNER

In 2019 wird der VSWG das Projekt WINNER („Wohnungswirtschaftlich INtegrierte Netzneutrale Elektromobilität in Quartier und Region“), das vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie gefördert wird, nach drei Jahren abschließen. WINNER hat das Ziel, ein wirtschaftlich selbsttragendes Geschäftsmodell zu entwickeln, welches die ökologische Erzeugung von Energie für Mieter und Elektromobilitäts-Carsharing verbindet. Dafür wird mit Hilfe einer Photovoltaik-Anlage auf einem Wohnobjekt der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG erneuerbare Energie erzeugt. Der so erzeugte Strom wird als sogenannter Mieterstrom an die Mieter abgegeben und als Ladestrom für Elektrofahrzeuge genutzt. Die Elektrofahrzeuge können sowohl von Dienstleistern, die im Wohngebiet tätig sind, als auch von privaten Carsharing-Nutzern genutzt werden. Die Lademöglichkeit steht auch Besuchern und weiteren Elektrofahrzeugnutzern zur Verfügung.

Abschließend resümierte der VSWG-Vorstand: „Das Jahr 2019 wird mit der Wahl eines neuen Landtages am 1. September wegweisend sein, da dann die politischen Weichen für die nächsten Jahre gestellt werden, die für die Wohnungswirtschaft als eine Branche, die für 10 bis 15 Jahre im Voraus plant und immobil ist, entscheidend sein werden."

Die 211 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) organisierten Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor im sächsischen Wohnungsmarkt. Sie bewirtschaften mit insgesamt ca. 287.000 Wohneinheiten 19,2 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes im Freistaat Sachsen und bieten damit rund einer halben Million Menschen ein zukunftssicheres Zuhause. Als Unternehmen erwirtschaften sie mit den jährlichen Umsatzerlösen in Höhe von rund 1,2 Milliarden Euro einen Anteil von ca. 1 Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt und sind für rund 2.400 Mitarbeiter sowie 80 Auszubildende und Studenten ein verlässlicher Arbeitgeber und sichern gleichzeitig Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren Branchen, die die Wohnungswirtschaft flankieren. Der VSWG hat seinen Sitz im Verbandshaus in Dresden und ist gesetzlicher Prüfungsverband sowie Fach- und Interessenverband für die im Bundesland Sachsen ansässigen Wohnungsgenossenschaften. Zu seinen Aufgaben zählen unter anderem Information, Beratung sowie Aus- und Weiterbildung der Mitglieder. Zudem übernimmt der Verband die gemeinschaftliche Interessenvertretung der Mitglieder in der Öffentlichkeit.

Vivian Jakob

Veranstaltungen

Energieforum West 2019 – Energieeffizienz, bezahlbares Wohnen, Forschung und Nachhaltigkeit müssen zusammen gedacht werden

Das Verbraucherverhalten spielt eine wichtige Rolle bei der Umsetzung klimapolitischer Ziele. Ohne die Immobilienbranche können diese nicht erreicht werden. Allerdings müssen die Energieeffizienz-Maßnahmen im Gebäudebereich bezahlbar und wirtschaftlich bleiben. Um dies zu erreichen, wünschen sich alle Beteiligten die Möglichkeit, technologieoffen vorgehen zu können, statt von politischen Rahmenbedingungen eingeengt und von Steuern sowie Abgaben benachteiligt zu werden. Dies waren die Ergebnisse der zentralen Plenumsdiskussion auf dem Energieforum West 2019.

Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, Klaus Leuchtmann, EBZ-Vorstandsvorsitzender, Rolf Buch, CEO der Vonovia SE, Ministerin Ina Scharrenbach, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, Dr. Erik Beckedahl, Bereichsleiter Wärme/Wohnungswirtschaft der Innogy SE , Ministerin Svenja Schulze, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, Thomas Zinnöcker, CEO von ista (v.l.n.r.) Foto:EBZ

Ministerin Svenja Schulze, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, Ministerin Ina Scharrenbach, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, sowie Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, Dr. Erik Beckedahl, Bereichsleiter Wärme/Wohnungswirtschaft der Innogy SE, Rolf Buch, CEO der Vonovia SE, und Thomas Zinnöcker, CEO von ista, diskutierten unter der Moderation von Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ, wie Innovationen in den Bereichen Energieeffizienz, Energieproduktion und Klimaschutz weiter vorangetrieben werden können.

Dabei wurde deutlich, dass Energie- und umweltpolitische Vorstellungen sich nur zum Teil mit der Umsetzbarkeit innerhalb der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft decken. Am Ende, so waren sich alle einig, müsse Wohnen bezahlbar bleiben. Um CO2-Einsparungen wirtschaftlich vertretbar und nachhaltig zu gestalten, forderten die Vertreter von Seiten der Politik mehr Unterstützung, beispielsweise energetische Erneuerungen im Bestand über die Steuer absetzungsfähig zu machen. Die Branche sehe auch Potenzial darin, Energieeffizienzmaßnahmen stärker auf Quartiers- statt auf Gebäudeebene zu planen. Auch aus mehr Technologieoffenheit und größeren Gestaltungsspielräumen würden zukunftsweisende Innovationen im Bereich Energieeffizienz entspringen, so eine Essenz der Podiumsdiskussion.

Lob für EBZ von Ministerin Svenja Schulze

Eben die Innovationsfreunde und den Forschungseifer der EBZ Business School – University of Applied Sciences lobte Ministerin Svenja Schulze, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit. Ein rund zehnköpfiges, wissenschaftliches Energieeffizienz-Team unter Leitung von Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus, Professor für Energiefragen der Immobilienwirtschaft, entwickelte ein CO2-Messgerät in Form eines Kanarienvogels in Anlehnung an den Bergbau im Ruhrgebiet. Anhand der Messdaten können wichtige Rückschlüsse im Zusammenhang mit dem Nutzerverhalten von Gebäuden sowie dem Gebäudemanagement gezogen werden. Das Forschungsprojekt diente als nur eines von vielen Beispielen, welches den hohen Stellenwert von Forschung im Zuge von Energieeffizienzthemen verdeutlicht. Auf Grundlage wissenschaftlicher Untersuchungen können wichtige Erkenntnisse für die Umsetzung in der Praxis geschlussfolgert werden.

Digitalisierung – Potenziale für Energieeffizienz und Energieproduktion

17 einzelne Veranstaltungen und Workshops der vierzehn Mitveranstalter und Partner des Energieforum West sowie drei Plenumsdiskussionsrunden mit hochkarätigen Akteuren förderten den interdisziplinaren Austausch über Branchengrenzen hinweg. Im Fokus standen dabei auch die Digitalisierung und die damit einhergehenden Potenziale für Energieeffizienz und -produktion. Zahlreiche Unternehmen berichteten von ihren Praxiserfahrungen mit E-Mobilität, Smart Meter Gateway Projekten sowie dem Einsatz smarter Technologien zur Nutzerunterstützung. „Die Digitalisierung ist Innovations- und Effizienzmotor. Sie ebnet die Basis für neue Dienstleistungen und zukunftsweisende Geschäftsmodelle. Welche neuen Anwendungen sind von Relevanz und welche kommen beim Mieter an? Wie werden Gebäude fit für die Zukunft gemacht? Diese Fragen gilt es auch in Zukunft weiter zu erforschen und voranzutreiben“, so Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ.

Das Energieforum West wurde zum fünften Mal in Folge vom EBZ, VdW Rheinland Westfalen sowie EUMB Energie- und Umwelt-Managementberatung Pöschk veranstaltet. Unterstützt wurde der zweitägige Kongress vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, dem Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen, dem Deutsche Städtetag sowie der EBZ Business School.

Margarethe Danisch

Wohnungswirtschaft heute.
Fakten und Lösungen für Profis

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