

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Ausgabe 129 | Juni 2019

Editorial	3
Gebäude / Umfeld	4
Marketing	8
Energie / Umwelt	11
Führung/ Kommunikation	17
Sozialmanagement	41
Veranstaltungen	45



Herne – Zum Neubau Lohofbogen sagt: HGW-Chef Thomas Bruns: „Jeder soll komfortabel wohnen können“

„Wohnen mit Schwung“ heißt der Slogan, mit dem die Herner Gesellschaft für Wohnungsbau (HGW) ihr aktuelles Neubauprojekt bewirbt. Und in der Tat bringt die kommunale Wohnungsgesellschaft mit dem Lohofbogen ... [Seite 8](#)



Das Münsterland wächst, deshalb werden jedes Jahr 10.000 neue Wohnungen gebraucht – Initiativ-Sprecher Uwe Schramm: Auch kleine, barrierefreie und bezahlbare Wohnungen

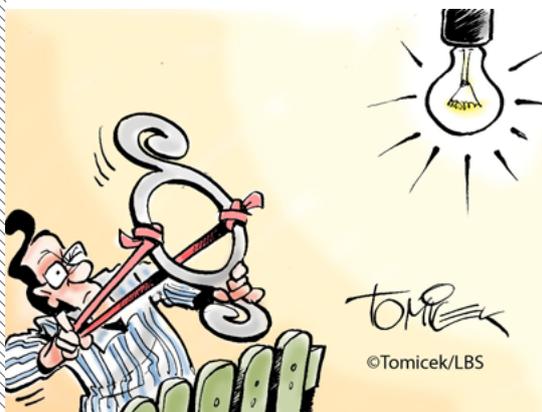
Ob Einfamilienhaus, Single- oder barrierefreie Wohnungen: Der dringende Bedarf an Wohnraum ist im ... [Seite 4](#)

AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de



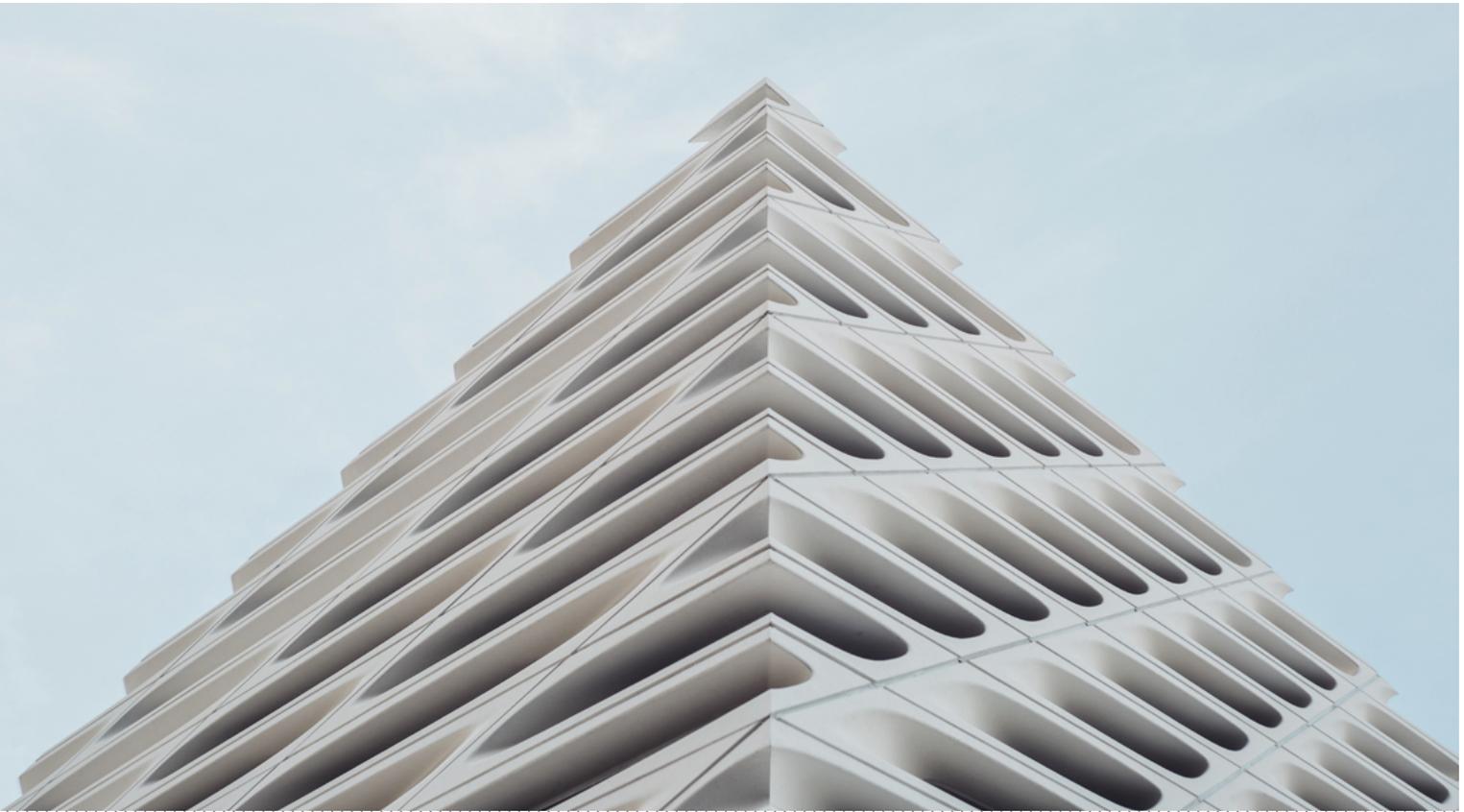
Mehr Licht! – Neun Gerichtsfälle rund um Lampen, Dunkelheit und Jalousien

Die schönste Wohnung oder das schönste Haus nützen nichts, wenn in der Dämmerung und in der Nacht die Beleuchtung nicht funktioniert. Im schlimmsten Falle kann das sogar zu Schadenersatzforderungen führen, wenn zum ... [Seite 22](#)

Sonstige Themen: Geförderter Wohnungsbau: Erbbaurecht ermöglicht längere Mietpreisbindung | Softwarearchitektur – Basis für die digitale Zukunft. Wie soll sie sein? Erklärt am Beispiel der britischen Wohnungs-gesellschaft Torus

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



Editorial

3 Liebe Leserinnen, auch der ländliche Raum wächst kräftig, hinschauen lohnt!

Gebäude / Umfeld

4 Das Münsterland wächst, deshalb werden jedes Jahr 10.000 neue Wohnungen gebraucht – Initiativ-Sprecher Uwe Schramm: Auch kleine, barrierefreie und bezahlbare Wohnungen

Marketing

8 Herne - Zum Neubau Lohofbogen sagt: HGW-Chef Thomas Bruns: „Jeder soll komfortabel wohnen können“

Energie / Umwelt

11 DV diskutierte sozialverträgliche Klimaschutzpolitik - Klimaziele nicht alleine mit Dämmung und Effizienzmaßnahmen erreichen wollen

Gebäude / Umfeld

14 Leipziger Genossenschaften: Wohnungsmarkt im Gleichgewicht statt angespannt! Ehrliche Wohnungspolitik nötig – Fakten statt Populismus

Führung / Kommunikation

17 vdw-Direktorin Dr. Susanne Schmitt zu Niedersachsens Landesförderprogramm: „Sozialer Wohnungsbau muss Vorrang haben!“

19 Softwarearchitektur – Basis für die digitale Zukunft. Wie soll sie sein? Erklärt am Beispiel der britischen Wohnungsgesellschaft Torus

22 Mehr Licht! – Neun Gerichtsfälle rund um Lampen, Dunkelheit und Jalousien

25 Steuerfrei: Incentive Zusatzkrankenversicherung und andere attraktive Gehaltsextras. Was ist zu beachten, Herr Bochmann

27 Immobilienwirtschaft: 3 Thesen für mehr Bauland - Dr. Katrin Grumme (EGCP und BFW) zeigt die Zusammenhänge auf

29 Geförderter Wohnungsbau: Erbbaurecht ermöglicht längere Mietpreisbindung

31 Mehr Sicherheit, Transparenz und einen echten Mehrwert auch in Steglitz-Zehlendorf – Weitere Kooperation mit der Deutsche Wohnen

33 Agilität: Start-ups machen es vor, aber wird die Arbeitswelt nicht differenzierter? Arash Houshmand gibt Anregungen zum Nachdenken

35 Neue Berliner Mietspiegel - Abgekoppelt vom Markt: Unsicherheiten wegen Intransparenz - Kommentar von Roman Heidrich (JLL Berlin)

37 Achtung: Pfändungsfreigrenze von 1.133,80 EUR wird zum 1. Juli 2019 um 3,95 Prozent auf 1.178,59 EUR erhöht

Sozialemanagement

41 Die echte Mietpreisbremse! Mietschulden sinken deutlich bei den 3000 GdW- Wohnungsunternehmen - um 21,3 Prozent auf 293 Millionen Euro

43 „Architektur für Menschen mit Demenz – Konzepte für das Krankenhaus und den Übergang in die Häuslichkeit“ – Fachtagung mit dem VSWG

Veranstaltungen

45 Aareon Kongress 2019: Digitale Vernetzung aller Lebensbereiche, stete Entwicklung neuer Technologien verändern Gesellschaft, Wirtschaft und Politik. Dies erfordert eine ganzheitliche – auch ethische – Betrachtung.

Wohnungswirtschaft heute.

Editorial

Liebe Leserinnen, auch der ländliche Raum wächst kräftig, hinschauen lohnt!

Geht es um Wachstum, dann drängeln sich schnell die Metropol-Regionen mit ausgestellten Ellenbogen, von der Politik in Berlin unterstützt, ins Bild. Schauen wir aber genau hin, zeigt sich ein anderes Bild. Nehmen wir das Beispiel Münsterland. Die dortigen Entscheider in Sparkassen und Banken, Versorgungsunternehmen, Versicherung und Wohnungswirtschaft haben in den „Monitor“ des Pestel-Instituts geschaut. Und welches Bild zeigt sich?



Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute
Gerd Warda

„Die Ergebnisse der Studie belegen, wie exzellent sich das Münsterland wirtschaftlich und demografisch entwickelt. Insofern ist es fahrlässig und an der Realität vorbei, zu sagen, dass wir als Region keinen Wohnungsneubau benötigen. Das Gegenteil ist der Fall. Wir schrumpfen nicht. Das einzige, was schrumpft, ist das verfügbare Bauland“, sagt Uwe Schramm, Vorstandsvorsitzender der WohnBau Unternehmensgruppe.

Ja, ja.. der ländliche Raum ... verkannt und wirtschaftlich abgehängt. NEIN! Das Münsterland ist überall – zwischen Garmisch und Flensburg, Saarbrücken und Hoyerswerder. Gerade im ländlichen Raum wächst die Kreativität. Man muss nur genau hinschauen. Schauen Sie auch mal in Ihrer Region. Mehr über das Hinschauen „Das Münsterland wächst...“ ab Seite 4.

Und wo wir gerade schon beim Hinschauen sind, schauen wir mal auf das Klima. Der DV diskutierte über sozialverträglichen Klimaschutz und die Arbeitsgruppe „Energie“ des DV stellte sein bundespolitisches Kursbuch zum Erreichen der Klimaziele im Gebäudesektor vor. (Zum Nachlesen der Link auf Seite 8). In der Diskussion zeigte sich deutlich: Klimaschutz ist nicht nur dämmen, dämmen und nochmal dämmen, wie die Politik es noch sieht. Klimaschutz braucht ressortübergreifende Ideen, Lesen Sie mehr ab Seite 11.

Klimaschutz braucht ressortübergreifende Ideen, Lesen Sie mehr ab Seite 11.

Dies und vieles mehr lesen Sie in der Juni-Ausgabe. Klicken Sie auch hier mal rein....

Übrigens: Am 29.Mai 2018, also vor einem Jahr, ging der GdW mit der Rahmenvereinbarung zum qualitätssteigernden und kostensenkenden „seriellen und modularen Bauen“ am den Start. <https://web.gdw.de/wohnen-und-stadt/serielles-bauen>. Was damals noch fehlte, war die bundesweite Typengenehmigung der Landesbauministerien, wie es in der Pressemeldung Nr. 29/18 vom 29.05.2018 des Bundesbauministeriums hieß. Jetzt habe ich mal nachgeschaut. Wie das letzte Sitzungsprotokoll der Bauministerkonferenz (22. Februar 2019) zeigt, (hier der Link <https://www.bauministerkonferenz.de/verzeichnis.aspx?id=3547&o=75903547>) ist alles auf dem Weg.

Neben einer Fülle von Ideen, die das Wohnen bezahlbarer machen sollen, hat Hamburg schon für die dortigen Bauvorhaben die Genehmigung erteilt... Es fehlt nur noch der Rest der Republik.....

Ihr Gerd Warda

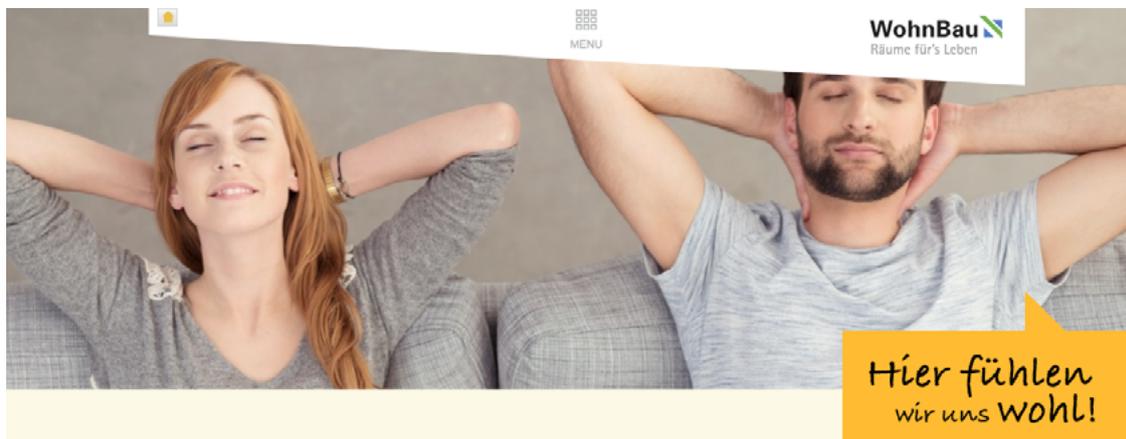
Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium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

Unser nächstes Heft 130 erscheint am
10. Juli 2019

Gebäude / Umfeld

Das Münsterland wächst, deshalb werden jedes Jahr 10.000 neue Wohnungen gebraucht – Initiativ-Sprecher Uwe Schramm: Auch kleine, barrierefreie und bezahlbare Wohnungen

Ob Einfamilienhaus, Single- oder barrierefreie Wohnungen: Der dringende Bedarf an Wohnraum ist im Münsterland überall zu spüren. Gut 13.000 Wohnungen sind in den letzten Jahren zu wenig gebaut worden, hat das auf die Wohnungsmarktforschung spezialisierte Pestel-Institut in einer aktuellen Untersuchung festgestellt. Für die Zukunft haben die Experten den Wohnungsbedarf für verschiedene Entwicklungen der Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Das Ergebnis: In den nächsten Jahren muss mehr gebaut werden – für die jetzige Bevölkerung und für Fachkräfte von außerhalb, die in den Unternehmen schon jetzt fehlen.



Die „Wohnraumoffensive Münsterland“ vertritt die Wohnungsmarktregion Münsterland mit den Kreisen Borken, Coesfeld, Steinfurt, Warendorf und Münster. Das Marktgebiet umfasst 66 Kommunen mit rund 1,6 Millionen Einwohnern. Foto: WohnBau

„Beim Thema ‚Wohnungsmarkt‘ konzentriert sich die Diskussion meist einseitig auf die Metropolen“, stellt Uwe Schramm, Sprecher der Wohnraumoffensive Münsterland, fest. „Doch auch im Münsterland ist der Wohnungsmarkt inzwischen sehr eng.“ In allen Segmenten – von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern über Wohnungen mit besonderen Anforderungen wie Barrierefreiheit oder für einkommensschwache Menschen – besteht Bedarf. Wie genau sich dieser in den jeweiligen Städten und Gemeinden und auf Ebene der Kreise und der kreisfreien Stadt Münster darstellt, hat das Pestel-Institut jetzt untersucht. Beauftragt hat die Studie „Gut Wohnen im Münsterland – eine Macher-Region mit enormem Potenzial“ die „Wohnraumoffensive Münsterland“, ein Zusammenschluss von WohnBau Unternehmensgruppe, Sparkassen der Region, der Stadt Münster und der Kreise Borken, Coesfeld, Steinfurt und Warendorf sowie weiteren Akteuren aus der Region.

Münsterland wächst weiter, Bauland darf keine Mangelware bleiben

Ergebnis: Der positive Trend bei der Einwohnerentwicklung wird in der Region mit insgesamt 1,6 Millionen Menschen auch in Zukunft anhalten. Der Wohnungsbedarf der kommenden Jahre liege jedoch deutlich oberhalb der aktuellen Bautätigkeit, auch weil das Wohnungsdefizit abgebaut werden muss, heißt es in der Studie. Der Mangel hat aber auch im Münsterland verschiedene Facetten. Neben dem rein quantitativen Defizit zeigen sich auch qualitative Defizite. „Mit Blick auf die alternde Gesellschaft und die Umsetzung der von der Bundesregierung unterzeichneten UN-Behindertenrechtskonvention beim Wohnen fehlen in den untersuchten Kommunen barrierearme und barrierefreie Wohnungen“, hebt Pestel-Studienleiter Matthias Günther hervor.

MEINE WOHNBAU

MENU

WohnBau
Räume für's Leben

Download der Studie „Gut Wohnen im Münsterland - eine Macher-Region mit enormem Potenzial“

Hier stehen Ihnen die Berichte zur Pestel-Studie „Gut Wohnen im Münsterland - eine Macher-Region mit enormem Potenzial“ zum Download zur Verfügung. Für jeden Kreis gibt es einen Kreisbericht sowie je ein Profil aller zugehörigen Kommunen:

Downloads Kreis Borken

Downloads Kreis Coesfeld

Downloads Kreis Steinfurt

Downloads Kreis Warendorf

Download Stadtbericht Münster

Zur Studie

„Gut Wohnen im Münsterland - eine Macher-Region mit enormem Potenzial“ nach dem Pestel-Wohnmonitor hier für 66 Kommunen mit rund 1,6 Millionen Einwohnern **KLICKEN** Sie einfach auf das BILD. Es zeigt auch ganz deutlich: Ich muss auch wissen, was mein Nachbar macht. Nur in der Zusammenarbeit wächst auch mein Einzugsgebiet.

Mangelware „Bauland“

„Die Ergebnisse der Studie belegen, wie exzellent sich das Münsterland wirtschaftlich und demografisch entwickelt. Insofern ist es fahrlässig und an der Realität vorbei zu sagen, dass wir als Region keinen Wohnungsneubau benötigen. Das Gegenteil ist der Fall. Wir schrumpfen nicht. Das einzige, was schrumpft, ist das verfügbare Bauland“, sagt Uwe Schramm, Vorstandsvorsitzender der WohnBau Unternehmensgruppe, die mit über 5.000 bewirtschafteten - und 400 neu gebauten Wohnungen allein in 2019 einen der größeren Wohnungsanbieter in der Region darstellt. „In vielen Rathäusern stapeln sich die Baulandanfragen für das im Münsterland beliebte Einfamilienhaus, die nicht befriedigt werden können. Es stimmt eben nicht, dass es alle jungen und gut ausgebildeten Menschen in die Großstädte zieht. Dort werden sie aber hingehen, wenn wir ihnen hier kein attraktives Wohnraumangebot machen können“, fasst Schramm die Wechselwirkung zwischen Wirtschaftswachstum und Wohnraumentwicklung für die Region zusammen.

Auch im Münsterland fehlen kleine Wohnungen

Die weiter voranschreitende Zunahme der Single-Haushalte treffe zudem auf einen sich nur langsam verändernden Wohnungsbestand. Allein im Zeitraum 1995 bis 2017 sank im Münsterland die durchschnittliche Personenzahl pro Haushalt nach Berechnungen von Pestel von 2,71 auf 2,26 Personen. Die kleineren Haushaltsgrößen schlagen sich längst in der Nachfrage nieder: „Den stärksten Druck im Markt sehen wir bei der Wohnbau bei kleinen, barrierefreien und bezahlbaren Wohnungen. 70 Prozent unserer Mietinteressenten sind Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“, bestätigt Initiativ-Sprecher Schramm die Pestel-Ergebnisse. Jeder zweite Nachfrager in NRW bekomme einen Wohnberechtigungsschein, im Seniorenbereich sind es rund 80 Prozent. Als Single liegt die Einkommensgrenze bei 30.000 Euro, bei Familien mit zwei Kindern bei rund 55.000 Euro. „Die Zahl der einkommensarmen Haushalte ist im Münsterland zwar vergleichsweise niedrig. Trotzdem wird die Verfügbarkeit von Wohnungen für Haushalte, die sich nicht selbst am Markt versorgen können, angesichts des vorhandenen Wohnungsdefizits und der Einkommensstagnation bei einem Teil der Haushalte auch in der an sich recht wohlhabenden Region ein wichtiges Thema bleiben“, unterstreicht Pestel-Mann Günther.

Preisentwicklung: Spürbare Zuwächse in allen Regionen des Münsterlandes

Das belegt die Pestel-Studie eindeutig: Die Preise für Bauland, Wohngebäude und Wohnungsmieten sind seit 2011 im Münsterland auf breiter Front gestiegen, wenn auch moderater als in den größten Städten Deutschlands. Allerdings verraten die Durchschnittswerte naturgemäß nicht, wie sich die 66 untersuchten Städte und Kommunen im Einzelnen entwickelt haben. Bemerkenswert ist, dass die Zuwachsraten sowohl bei den Grundstücken als auch den Mieten überwiegend im zweistelligen Prozentbereich lagen. Preisrückgänge – wie vielen ländlichen Regionen in der aktuellen Diskussion häufig unterstellt – gab es bis auf eine Ausnahme gar nicht.

Bauland: Hohe Nachfrage lässt Bodenpreise steigen

Führend beim Preisniveau für Grundstücke und Wohnraum ist – wenig überraschend – die 313.000-Einwohner-Stadt Münster. Allein die Bodenpreise sind in der westfälischen Radlerhochburg zwischen 2011 und 2017 von 290 Euro pro Quadratmeter auf 450 Euro angestiegen, was einem Zuwachs von 55,2 Prozent entspricht. Aber auch die anderen Münsterlandregionen entwickelten sich dynamisch. In mehr als der Hälfte der untersuchten Kommunen (36 von 66) erhöhten sich die Bodenpreise sogar im zweistelligen Prozentbereich. In der Stadt Warendorf (Kreis Warendorf) lag das Plus bei 52,2 Prozent (von 138 auf 210 Euro pro Quadratmeter), in Ochtrup (Kreis Steinfurt) bei 35,3 Prozent (85 auf 115 Euro), in Telgte (Kreis Warendorf) bei 38,7 Prozent (von 173 auf 240 Euro) in der Stadt Coesfeld (Kreis Coesfeld) bei 26,7 Prozent (150 auf 190 Euro) und in Stadtlohn (Kreis Borken) bei 21,7 Prozent (115 auf 140 Euro). Das günstigste Bauland gab es 2017 in Hörstel (Kreis Steinfurt), wo ein Quadratmeter Bauland Ende 2017 für 55 Euro zu bekommen war. „Gerade Einfamilienhausgrundstücke sind ein qualitativer Standortfaktor für die Personalrekrutierung der lokalen Wirtschaft. Aufgrund des knappen Angebotes rennen die Preise den Einkommen davon, wenn überhaupt etwas zu bekommen ist“, sagt Uwe Schramm.

Münsterland-Mieter müssen tiefer in die Tasche greifen.

Auch bei den Mieten dominieren Zuwächse im zweistelligen Prozentbereich (in 57 von 66 Teilmärkten). Kostspieligste Mieterstadt der Region ist und bleibt Münster, wobei die Haushalte im Untersuchungszeitraum einen kräftigen Preisanstieg hinnehmen mussten: Die Quadratmeterpreise für Wohnungen erhöhten sich zwischen 2011 und 2017 um 17,3 Prozent, und zwar von 7,84 Euro pro Quadratmeter im Monat kalt auf 9,20 Euro. Die höchsten prozentualen Preissteigerungen mussten jedoch auch die Mieterhaushalte in Beelen im Kreis Warendorf (Plus 26,6 Prozent von 4,55 auf 5,76 Euro pro Quadratmeter), Schöppingen im Kreis Borken (Plus 26,5 Prozent von 4,75 Euro auf 6,01 Euro), Lotte im Kreis Steinfurt (Plus 25,6 Prozent von 5,07

Euro auf 6,37 Euro) und Billerbeck im Kreis Coesfeld (Plus 20,5 Prozent von 5,32 Euro auf 6,41 Euro) hinnehmen. Die preisgünstigsten Wohnungen findet man in Enningerloh (Kreis Warendorf) mit Mieten von 5,45 Euro pro Quadratmeter und Monat.

Eine Willkommenskultur für Privatinvestoren

Nicht zuletzt stellt die Wohnungsnot in Münster auch ein wirtschaftliches Risiko für die Region dar: „Die Unternehmen haben einen hohen Bedarf an Fachkräften von außerhalb“, so Heinrich-Georg Krumme, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Westmünsterland und Vize-Präsident der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, und fügt hinzu: „Das Münsterland ist eine Boom-Region. Damit das so bleibt, müssen die dringend benötigten Fachkräfte auch hier wohnen können.“ So stehe zu befürchten, dass mangels bezahlbarer Wohnungen Zuzüge ausbleiben und somit sehr schnell auch die wirtschaftliche Entwicklung beeinträchtigt wird. Jörg Münning, Vorstandsvorsitzender der LBS West, lenkt vor diesem Hintergrund den Blick auf die Privatinvestoren: „Der Schlüssel zur Lösung der Wohnungsnot liegt in privater Hand“, sagt er und spielt dabei auf die Tatsache an, dass vier von fünf Wohnungen in Deutschland von den Eigentümern selbst bewohnt oder von Privatpersonen vermietet werden. „Für diese Privatinvestoren brauchen wir eine Willkommenskultur bei Politik und Gemeinden“, so Münning. Zum einen müsse auch die künftige Generation die Chance bekommen, genügend Eigenkapital für den Erwerb der eigenen vier Wände anzusparen. Zum anderen dürften die privaten Vermieter nicht in einen Topf geworfen werden mit internationalen Finanzinvestoren: „Aus unserer aktuellen Modernisierungsumfrage wissen wir, dass die große Mehrheit der Mieter ihrem privaten Vermieter bescheinigen, dass dieser Haus und Wohnung sehr wohl in Schuss halte“, unterstreicht Münning.



Die „Wohnraumoffensive Münsterland“

Die „Wohnraumoffensive Münsterland“ vertritt die Wohnungsmarktregion Münsterland mit den Kreisen Borken, Coesfeld, Steinfurt, Warendorf sowie der Stadt Münster. Das Marktgebiet umfasst 66 Kommunen mit rund 1,6 Millionen Einwohnern und repräsentiert von der Einwohnerzahl her einen Markt der Größe Kölns. Auftraggeber der Studie sind die WohnBau Unternehmensgruppe, die Sparkasse Westmünsterland, die Kreissparkasse Steinfurt, der Kreis Warendorf und die Stadt Münster. Zum Kreis der Sponsoren gehören die Stadtparkassen Bocholt, Lengerich und Rheine, die Verbundsparkasse Emsdetten-Ochtrup, die NRW.BANK, die LBS Westdeutsche Landesbausparkasse, die Stadtwerke Steinfurt, die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen im Münsterland, die Westfälische Provinzial Versicherung Aktiengesellschaft, die EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH und die Bocholter Energie- und Wasserversorgung GmbH.

Red.

Marketing

Herne – Zum Neubau Lohofbogen sagt: HGW-Chef Thomas Bruns: „Jeder soll komfortabel wohnen können“

„Wohnen mit Schwung“ heißt der Slogan, mit dem die Herner Gesellschaft für Wohnungsbau (HGW) ihr aktuelles Neubauprojekt bewirbt. Und in der Tat bringt die kommunale Wohnungsgesellschaft mit dem Lohofbogen Bewegung in den Herner Wohnungsmarkt. Der Neubau bietet unter einem Dach rollstuhlgeeignete Wohnungen, gehobenen Mietwohnraum und Sozialwohnungen – und bietet damit gleich drei wichtigen Zielgruppen bezahlbaren Wohnraum.



Schon von Weitem zu erkennen Hier baut die HGW hochwertigen Mietwohnraum - 33 Wohnungen, davon sind neun öffentlich gefördert und zwei rollstuhlgeeignet – und alle bezahlbar.

Der HGW geht es beim Lohofbogen nicht so sehr um soziale Durchmischung, das ist in ihrem Bestand sozusagen Standard. Und auch in Herne selbst seien die unterschiedlichen sozialen Gruppen auf dem Wohnungsmarkt sehr verteilt, ein Verdrängungsprozess oder eine Segregation finde nicht statt, so Thomas Bruns, Geschäftsführer der HGW. Was es aber in Herne gibt, ist eine veraltete Bausubstanz. Im Zweiten Weltkrieg sind nur wenige Häuser zerstört worden, und in den vergangenen Jahren sei beim Bau hochwertiger Wohnungen „leider nicht viel passiert“, so der HGW-Chef. In diesem Segment herrsche ein hoher Bedarf ebenso wie an barrierearmem Wohnraum und an Sozialwohnungen sowieso. Seit dem Jahr 2000 hat sich der Bestand an Sozialwohnungen in Herne halbiert. Aber auch ältere Menschen, denen ihr Haus mit Garten zu groß geworden ist, würden gerne in eine kleinere Wohnung ziehen, möglichst zentral gelegen in einem Viertel mit guter Infrastruktur.

Im Exposé beschreibt die kommunale Wohnungsgesellschaft nicht nur ihr aktuelles Projekt, sondern betont ebenfalls ihren Anspruch, auch Menschen mit geringem Einkommen eine möglichst hohe Wohnqualität zu bieten.



Im Exposé beschreibt die kommunale Wohnungsgesellschaft nicht nur ihr aktuelles Projekt, sondern betont ebenfalls ihren Anspruch, auch Menschen mit geringem Einkommen eine möglichst hohe Wohnqualität zu bieten.

Mietverträge bereits ein Jahr vor Fertigstellung

Die Nachfrage nach den Wohnungen im Lohofbogen ist deshalb hoch. „Wir hatten 350 Interessenten, mit hundert von ihnen haben wir konkrete Gespräche für die frei finanzierten Wohnungen geführt“, sagt Thomas Bruns. Ein Jahr vor der Fertigstellung des Lohofbogens kann die HGW bereits die Mietverträge abschließen. Die Sozialwohnungen werden über die Stadt Herne vergeben, auch dort verzeichnet man eine sehr große Nachfrage. Der offizielle Baubeginn für das Projekt war im Februar 2019.

Der Lohofbogen, das sind 33 barrierearme Wohnungen in zentrumsnaher Lage in Herne-Eickel, zwei davon rollstuhlgerecht. Neun Wohnungen werden über das Land Nordrhein-Westfalen öffentlich gefördert, so dass Menschen mit geringem Einkommen mit einem Wohnberechtigungsschein dort einziehen können. Die restlichen 24 Wohnungen sind frei finanziert und orientieren sich an den Preisen für barrierefreien Neubau in sehr guter Wohnlage. Die Ausstattung ist hochwertig mit Fußbodenheizung, elektrischen Rollläden, bodentiefen Fenstern, Balkon, Terrasse oder Dachterrasse, Aufzug und Glasfaseranschluss. Umweltfreundliche Wärmepumpen und eine Photovoltaikanlage sorgen für die Beheizung der Wohnungen und die Erwärmung des Brauchwassers. Außerdem gehören 32 Tiefgaragenplätze sowie zwei Außenstellplätze mit E-Ladesäule zum Lohofbogen.

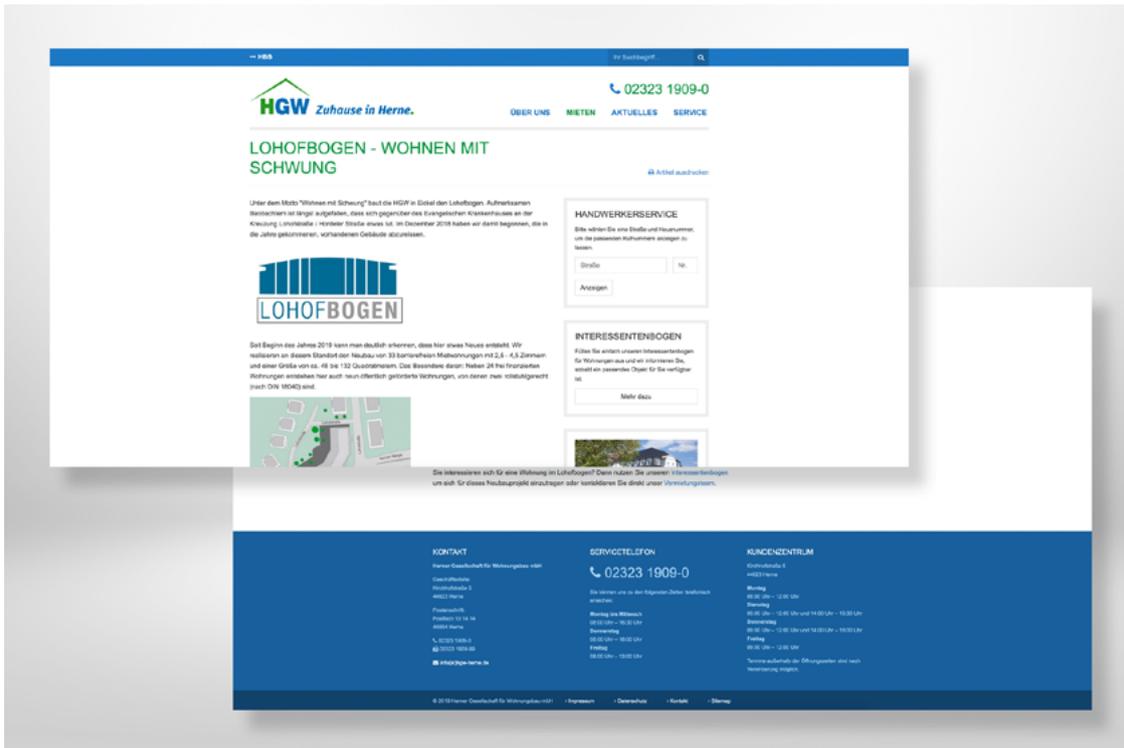
„Nur durch Fördermittel zu erreichen“

Durch die Förderung des Landes ist die HGW in der Lage, die Sozialwohnungen zu einem Quadratmeterpreis von 5,25 Euro zur Miete anzubieten. „Das ist nur mit Fördermitteln zu erreichen“, sagt Thomas Bruns. Auch für die Baureifmachung des Grundstückes, das ursprünglich mit HGW-Häusern bebaut war, gab es eine anteilige Förderung. Mieter der frei finanzierten Wohnungen zahlen im Lohofbogen bis zu zwölf Euro den Quadratmeter. Mit dieser Mischfinanzierung kann die HGW das Zehn-Millionen-Euro-Projekt stemmen. Den Wohnungen sieht man den Mietunterschied nicht an: „Sie merken nicht, ob eine Wohnung öffentlich gefördert ist oder nicht. Die Ausstattung ist überall gleich“, so Thomas Bruns weiter. Die Sozialwohnungen sind außerdem überall im Haus verteilt. Wichtiger als die soziale Durchmischung ist dem HGW-Chef etwas anderes: „Jeder soll komfortabel wohnen können, zu bezahlbaren Mieten.“ Und sozusagen nebenbei trägt der Lohofbogen mit seiner schicken Architektur auch zur Aufwertung des Stadtbildes bei.

Gezielte Marketingkommunikation half beim Imageaufbau

Neubauprojekte wie der Lohofbogen haben aber auch für die Bauherrin Vorteile. Thomas Bruns: „Die HGW wird zunehmend als ein Unternehmen wahrgenommen, das auch hochwertigen Wohnraum zur Verfügung stellt.“ Wertvollen Input habe die HGW durch stolp+friends erhalten. Die Marketingagentur, spezialisiert auf die nachhaltige Wohnungswirtschaft, hatte den Neubau von Anfang an mit zielgruppenorientierten Kommunikations- und Marketinginstrumenten begleitet.

So entwickelte stolp+friends zunächst als gestalterische Grundlage ein eigenständiges Logo, um die Bedeutung des Neubaus als Marke zu betonen.



Zur Projektbeschreibung auf der Homepage. KLICKEN Sie einfach auf das Bild und die HGW-Homepage öffnet sich. Alle Grafiken und Fotos: stolp+friends

Eine Projektbeschreibung auf der Homepage fasst die wichtigsten Informationen auf einen Blick zusammen, das Exposé steht hier ebenfalls zum Herunterladen zur Verfügung. Messestellwand, Bauschild, Werbeschilder und Roll-ups flankieren den Vermarktungsprozess und schaffen einen hohen Wiedererkennungswert. Gleichzeitig informieren sie die Menschen nicht nur darüber, wer an dieser Stelle baut, sondern sie signalisieren ebenfalls, dass dort qualitätsvolle Wohnungen entstehen. „Die Interessenten haben sich vorher nicht vorstellen können, dass unser Unternehmen so hochwertig baut“, so Bruns.

Inhaltliche Unterstützung, gutes Timing

stolp+friends habe die HGW zum einen inhaltlich unterstützt. Dank der langjährigen Expertise brauchte die Wohnungsgesellschaft den Osnabrücker Experten nicht zu erklären, warum sie wo und für wen baut. Und auch vom Timing habe die Zusammenarbeit sehr gut geklappt: Broschüren und andere Werbemittel seien auf den Punkt genau eingetroffen. HGW-Chef Bruns: „Was die Agentur versprochen hat, das hat sie auch gehalten.“

Und das nicht zum ersten Mal. Auch bei den früheren Neubauprojekten Castroper Straße und Vödestraße hat stolp+friends die kommunale Wohnungsgesellschaft mit professioneller Marketingkommunikation begleitet sowie viele verschiedene andere Projekte entwickelt und umgesetzt.

Christine Nagel

Christine Nagel ist Konzeptionerin und Texterin bei stolp+friends. Die Marketing-Gesellschaft aus Osnabrück entwickelt für Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland u. a. zielgruppenorientierte Kommunikationskonzepte für kleine und große Neubauprojekte.

Energie / Umwelt

DV diskutierte sozialverträgliche Klimaschutzpolitik – Klimaziele nicht alleine mit Dämmung und Effizienzmaßnahmen erreichen wollen

Mit sektoralen Einzelmaßnahmen werden wir beim Klimaschutz im Gebäudebereich nicht vorankommen – diese Botschaft gibt der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) der Bundesregierung mit auf den Weg. Die große Koalition beriet am vergangenen Mittwoch im Klimakabinett darüber, wie die Klimaziele erreicht werden können. Die Gebäudesanierung stand dabei ganz oben auf der Agenda. Bei der Jahrestagung des DV am Vortag, dem 28. Mai 2019, in der KfW-Niederlassung in Berlin wurde deutlich, dass es entscheidend sein wird, Umwelt, Wirtschaft, Rechtsrahmen und individuelles Verhalten endlich zusammenzudenken. Quartiere sollten dabei als „Real-Labore“ für innovative Modellprojekte dienen.

AG Energie: Klimaschutz im Gebäudebereich



Aktuelle Empfehlungen der AG Energie für einen wirksamen, sozial- und wirtschaftsverträglichen Klimaschutz im Gebäudebereich
(Stand: 09.04.2019)

Präambel

Mit dem Pariser Klimaschutzabkommen haben sich die unterzeichnenden Staaten auf gemeinsame Ziele und Strategien zum Erreichen der Klimaneutralität verständigt. Die Bundesregierung hat mit dem Klimaschutzplan 2050 ihre anspruchsvollen Klimaschutzziele bestätigt und weiter präzisiert. Dennoch stockt der Klimaschutz in Deutschland. Zwischen dem Ziel, den Treibhausgasausstoß bis 2020 um 40 Prozent im Vergleich zum Basisjahr 1990 zu verringern, und dem bisher Erreichten (-27,7 Prozent in 2017) klafft eine deutliche Klimaschutzlücke.

„Klimaschutz im Gebäudebereich“, der Arbeitsgruppe „Energie“ des DV, auch das bundespolitische Kursbuch zum Erreichen der Klimaziele im Gebäudesektor, wie Präsident des DV, Michael Groschek es nennt. [KLICKEN](#) Sie einfach auf das Bild und die Handlungsempfehlungen öffnen sich als Pdf.

Ein im April 2019 veröffentlichtes Papier der Arbeitsgruppe „Energie“ des DV gibt konkrete Handlungsempfehlungen, wie der Klimaschutz im Gebäudebereich gelingen kann. Die teilnehmenden Fachverbände und bundespolitischen Sprecher lobten Werner Spec, Oberbürgermeister von Ludwigsburg und Leiter der AG „Energie“, ausdrücklich für diesen Fahrplan. Er sei eine anwendungsorientierte Hilfestellung, die die Bundesregierung berücksichtigen sollte.

Nicht das einzelne Gebäude, sondern das gesamte Quartier

„Ich bin sicher, dass unser Klimaexperte Spec mit diesem Papier das bundespolitische Kursbuch zum Erreichen der Klimaziele im Gebäudesektor verfasst hat“, sagte der Präsident des DV, Michael Groschek, Staatsminister a. D. Die Klimaziele ließen sich im Gebäudebereich lediglich durch Sanierung im Bestand erreichen – und das funktioniert nur auf der Ebene des Stadtviertels: „Das Quartier muss der Nukleus einer großen Klimaschutzperspektive werden“, machte Groschek deutlich. „Nicht das einzelne Gebäude muss als Dämmobjekt ein Maximum an CO₂ einsparen, sondern das komplette Quartier. Das sollte technologieoffen geschehen, orientiert am Preis-Leistungsverhältnis. Mit Maßnahmen wie Sektorkopplung, Zwischenspeicherung und nachhaltigen Mobilitätslösungen lassen sich im Quartier energetische Modernisierungen optimal verbinden mit einer klimaneutralen Energieversorgung. „Der Kurwechsel vom Leuchtturmobjekt im Neubau hin zur Sanierungsoffensive im Altbau ist überfällig“, betonte Groschek.

Raus aus den „Schützengräben“

Florian Pronold, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, sprach sich dafür aus, eine CO₂-Bepreisung in Betracht zu ziehen: „Wir zahlen Abwassergebühren. Dieses Modell könnte man auch bei CO₂ überdenken.“ Das setzt wirtschaftliche Anreize für technologieoffene Maßnahmen, die am Kern des Klimaschutzes ansetzen: Der CO₂-Reduzierung. Zudem appellierte er für mehr Zusammenarbeit der beteiligten Akteure beim Klimaschutz: „Alle müssen sich aus ihren Schützengräben rausbewegen!“



Sole/Wasser-Wärmepumpe
alterra WZSV



Die Wohnungs- wärmepumpe

Die intelligente Lösung für Trinkwarmwasser in
Mehrfamilienhäusern inklusive Heizen und Kühlen.

Erfahren Sie mehr unter www.alpha-innotec.de

Förderung ist der bessere Weg

Prof. Dr. Ortwin Renn, wissenschaftlicher Direktor des „Institute for Sustainability Studies“ (IASS) Potsdam warb intensiv für eine integrierte Herangehensweise: „Wenn wir 2050 klimaneutral sein wollen, dürfen wir nicht sektoral denken.“ Es sei wesentlich, Technik, die betriebswirtschaftliche Organisation von Dienstleistungen, Regulierungen und das Sozialverhalten der Menschen zusammenzudenken. Zudem mahnte er, dass die Klimaziele nicht alleine mit Dämmung und Effizienzmaßnahmen zu erreichen seien, auch wenn die energetische Sanierungsquote erhöht werden müsste. Was Anreize zur Sanierung angeht, so hätte sich in Studien des IASS gezeigt, dass Förderung eine stärkere Wirkung habe als Steuererleichterungen.

Entscheidend wird nun sein, wie schnell die Politik handelt

Die Stärkung von Quartierslösungen, mehr Technologieoffenheit und eine CO₂-Orientierung der energetischen Gebäudeanforderungen, zielgruppenspezifische Förderanreize sowie eine intensivere Beratung und Begleitung der Eigentümer – viele der vier Haupt-Empfehlungen des DV-Kursbuchs für den Klimaschutz im Gebäudebereich haben die Teilnehmer bei der Jahrestagung bestätigt. Entscheidend wird nun sein, wie schnell die Politik handelt: „Die jungen Leute von „Fridays for Future“ wissen vielleicht nicht, was schon alles gemacht wird. Aber trotzdem haben sie vollkommen recht! In nur 30 Jahren müssen wir die Dekarbonisierung erreicht haben. Wenn wir so weitermachen wie bisher, schaffen wir das hinten und vorne nicht“, mahnte der Ludwigsburger Oberbürgermeister und Leiter der AG Energie, Werner Spec. Sein Appell an die Regierung: Die Dienste des DV als Dialogplattform und seine Kontakte zu allen wichtigen Akteuren im Bereich Klimaschutz im Gebäudebestand zu nutzen und zu unterstützen.

Christian Huttenloher

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

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

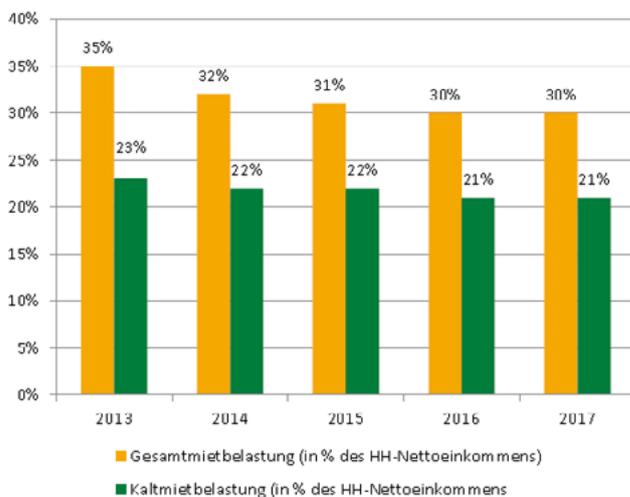
Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Gebäude / Umfeld

Leipziger Genossenschaften: Wohnungsmarkt im Gleichgewicht statt angespannt! Ehrliche Wohnungspolitik nötig – Fakten statt Populismus

Die sechs großen Leipziger Wohnungsgenossenschaften (KONTAKT, LIPSIA, BGL, UNITAS, WOGETRA, VLW) präsentierten ihre neuen Marktzahlen und beschreiben den Leipziger Wohnungsmarkt als stabil und im Gleichgewicht befindlich. Als größter Akteur am Leipziger Wohnungsmarkt (48.238 Wohnungen; 16,5 % Marktanteil) verfügen sie über Wohnungen aller Segmente (Neubau, Altbau, serieller Wohnungsbau 60er bis 80er Jahr) in allen Teilen der Stadt und geben ca. 90.000 Leipziger Bürgern ein Zuhause.

Entwicklung der durchschnittlichen Kalt- und Gesamtmietbelastung* in Leipzig 2013 - 2017



Mietbelastung
geringer denn je

steigende Einkommen
kompensieren
Mietanstieg

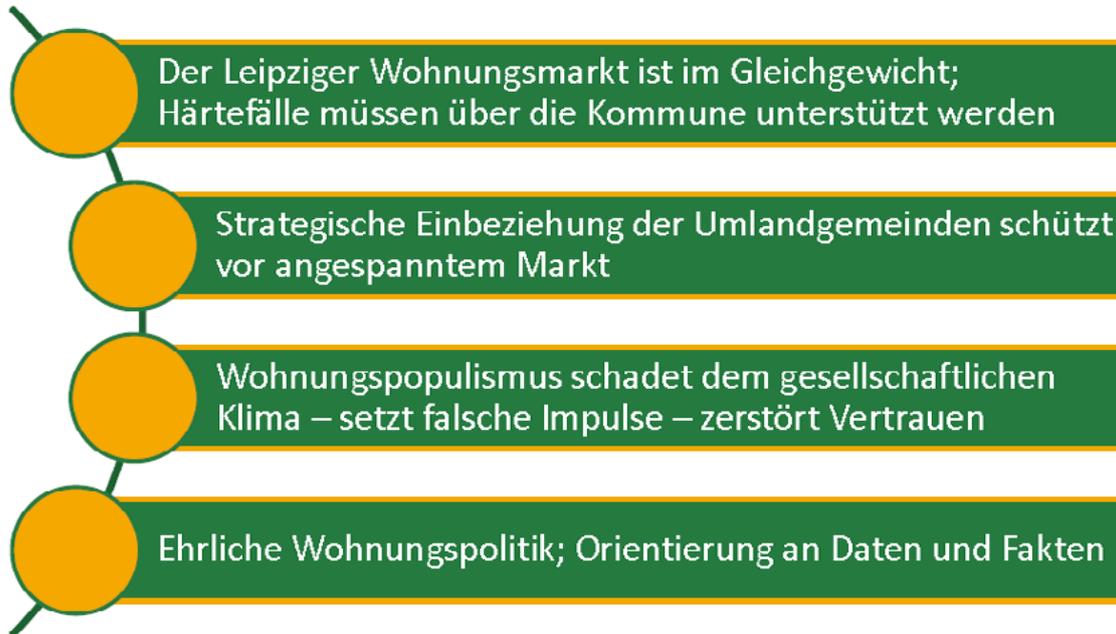
2.619 Wohnungen warten auf Mieter

Diese Einschätzung verdeutlichen vor allem drei Werte. So beträgt allein der marktaktive Leerstand der Genossenschaften aktuell 5,4 % (2.619 Wohnungen). Die Fluktuationsrate (also der ständige Mieterwechsel) der Genossenschaften liegt jedoch bei 6,8 %, so dass sich mindestens ca. 3.200 Wohnungen immer im Angebot befinden bzw. laufend vermietet werden. Dies spricht für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt.

Steffen Foede, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft UNITAS, äußerte: „Vor diesem Hintergrund und dem Wissen um die Situation anderer Anbieter können wir die offiziellen Leerstandszahlen der Stadt Leipzig von 2 % nicht nachvollziehen. Wir gehen für Leipzig eher von 4 bis 5 % Leerstand aus – also einem funktionierenden Wohnungsmarkt. Für die Versorgung von Bedürftigen verfügt die Stadt Leipzig mit der kommunalen Wohnungsgesellschaft LWB zusätzlich über ein Reservoir von 16.000 Wohnungen zur Steuerung.“

Trotz moderater Erhöhung bewegen sich sowohl die Durchschnittsmieten von 5,03 Euro/m² (2017: 4,92 Euro/m²) als auch die Neuvertragsmieten bei Bestandsgebäuden mit 5,76 Euro/m² (Leipzig gesamt: 6,59 Euro/m²), als auch bei Neubau und Kernsanierung mit 8,90 Euro/m² (Leipzig gesamt: 10,00 Euro/m²) auf bezahlbarem Niveau. Der niedrige Preis für Neubauprojekte resultiert aus bereits vorhandenen Grundstü-

cken der Wohnungsgenossenschaften. Dass Leipziger Mieten nach wie vor absolut leistbar sind, zeigen auch die Daten der Stadt Leipzig. So sank die Mietbelastungsquote der Leipziger von 35 % im Jahr 2013 auf nur noch 30 % im Jahr 2017.



Deshalb betonte Jörg Keim, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft KONTAKT: „Wir dürfen die Wohnungssituation nicht nach Gefühl beurteilen. Die Südvorstadt oder das Waldstraßenviertel stehen nicht für ganz Leipzig. Eine falsche Lageeinschätzung führt schnell zu voreiligen Maßnahmen wie Marktregulierungen oder nicht bedarfsgerechtem Neubau. Bei sinkender Zuwanderung oder abflauer Wirtschaft kommen wir dann ganz schnell in eine schwierige Situation.“

Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) forderte deshalb: „Wir benötigen eine ehrliche, faktenbasierte Wohnungspolitik. Das Hantieren mit falschen Zahlen und die Verunsicherung der Bevölkerung durch Horrorszenarien am Wohnungsmarkt spalten die Gesellschaft. Wohnungspopulismus aus wahltaktischen Gründen untergräbt ebenso das Vertrauen unserer Wohnungsgenossenschaften in die Politik.“



Die Region vernünftig entwickeln

Um einer Überlastung der Städte vorzubeugen, muss ebenso das Umland stärker in die Stadtentwicklung einbezogen werden. Leipzig verfügt über ein hervorragendes S-Bahn-Netz. „Warum sind 20 Minuten Fahrt aus dem Umland zum Stadtzentrum nicht vertretbar? Leipzig wird im ganzen nächsten Jahrzehnt kein Wohnungsproblem bekommen, wenn die Region vernünftig entwickelt und genutzt wird“, so Dr. Axel Viehweger. Für ein zukunftssicheres Leipzig fordern die Leipziger Wohnungsgenossenschaften gemeinsam eine konstruktive, lösungsorientierte Stadtverwaltung, einen transparenten Umgang mit den Daten zur aktuellen Marktsituation, eine ausgewogene Stadtentwicklung anstelle einer Fokussierung auf die Entwicklung in sogenannte Trendviertel und die Nutzung vorhandener Leerstandsressourcen vor Nachverdichtungs- und Neubaustandorten.

Die 209 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. organisierten Wohnungs-genossenschaften sind ein bedeutender Faktor im sächsischen Wohnungsmarkt. Sie bewirtschaften mit insgesamt 269.834 Wohneinheiten 18,1 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes im Freistaat Sachsen und bieten damit rund einer halben Million Menschen ein zukunftsicheres Zuhause. Als Unternehmen erwirtschaften sie mit den jährlichen Umsatzerlösen in Höhe von 1,2 Milliarden Euro einen Anteil von 1 Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt und sind für rund 2.500 Mitarbeiter sowie über 70 Auszubildende und Studenten ein verlässlicher Arbeitgeber und sichern gleichzeitig Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren, die Wohnungswirtschaft flankierenden Branchen.

Vivian Jakob

Damit Käufer und Mieter sich
schon vor dem Einzug
wohlfühlen.

Exposés, Online-Vermarktung,
Vermietungsförderung



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Führung / Kommunikation

vdw-Direktorin Dr. Susanne Schmitt zu Niedersachsens Landesförderprogramm: „Sozialer Wohnungsbau muss Vorrang haben!“

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw) hat klare Erwartungen an die geplante Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen. Wichtigster Punkt: die Verwendung der Fördermittel. „Wir fordern eine deutliche Schwerpunktsetzung für den sozialen Mietwohnungsbau“, sagt vdw-Direktorin Dr. Susanne Schmitt. „Im Wohnraumförderfonds muss dafür ein angemessenes Finanzkontingent festgelegt werden.“ Anderenfalls gerate das im Bündnis für bezahlbares Wohnen gemeinsam vereinbarte Ziel, bis 2030 in Niedersachsen 40.000 öffentlich geförderte Wohnungen zu bauen, frühzeitig und unnötig in Gefahr. Darüber hinaus mahnt die Verbandsdirektorin eine schnelle Umsetzung der neuen Wohnraumförderbestimmungen an: „Es muss jetzt losgehen.“



vdw-Direktorin Dr. Susanne Schmitt fordert die schnelle Umsetzung der neuen Wohnraumförderbestimmungen. Foto: vdw

Anträge für mehr als 100 Millionen Euro

Das Interesse an der neuen Wohnraumförderung des Landes ist auf Seiten der Wohnungswirtschaft enorm. Schon vor der endgültigen Festlegung der Förderbestimmungen haben die vdw-Mitglieder Anträge für mehr als 100 Millionen Euro eingereicht. Damit könnten rund 700 Wohnungen gebaut werden. Insgesamt wollen die Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften landesweit in den nächsten zwei Jahren 3000 öffentlich geförderte Wohnungen errichten. Das hat eine Umfrage des vdw unter seinen Mitgliedern ergeben.

Schmitt fordert: „Im Wohnraumförderfonds müssen mindestens 85 Prozent der zur Verfügung stehenden Mittel als Darlehen und Tilgungsnachlässe für den sozialen Mietwohnungsbau zur Verfügung stehen. Das gibt den Investoren Planungssicherheit und entspricht dem Ziel, gerade auf den angespannten Wohnungsmärkten in wachsenden Ballungsräumen für Entlastung zu sorgen. Jetzt darf keine Zeit mehr vergeudet werden. Wir stehen in den Startlöchern.“ Die vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klima

Der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen vertritt die Interessen von 170 Wohnungsunternehmen. In ihren rund 400.000 Wohnungen leben fast eine Million Menschen. In Niedersachsen gehört jede fünfte Mietwohnung zum Bestand der vdw-Mitgliedsunternehmen, im Land Bremen liegt der Anteil sogar bei 41 Prozent. Die vdw-Mitgliedsunternehmen sind somit die wichtigsten Anbieter von Mietwohnungen in den beiden Ländern.

schutz zur Verbändeanhörung vorgelegten Verwaltungsvorschriften zur sozialen Wohnraumförderung sehen neben der finanziellen Unterstützung des Mietwohnungsbaus unter anderem auch den geförderten Einfamilienhausbau für Familien mit Kindern vor. Schmitt sagt dazu: „Beides ist richtig. Aber Planung und

Ausführung eines Mietwohnungsprojektes erfordern deutlich mehr Zeit. Einen Wettlauf ums Fördergeld können wir uns nicht leisten. Leidtragende wären die Haushalte mit geringen Einkommen, die dringend auf eine Mietwohnung warten.“

Trotz der noch erforderlichen Feinjustierung der Förderbestimmungen ist Verbandsdirektorin Schmitt zuversichtlich: „Ein Großteil der Mittel könnte kurzfristig abgerufen und für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums investiert werden. Die harte Arbeit im Bündnis für bezahlbares Wohnen und das Ringen mit dem Finanzministerium haben sich offenbar gelohnt. Die neue Wohnraumförderung wird zu einer deutlichen Entlastung an den Wohnungsmärkten beitragen.“

Carsten Ens

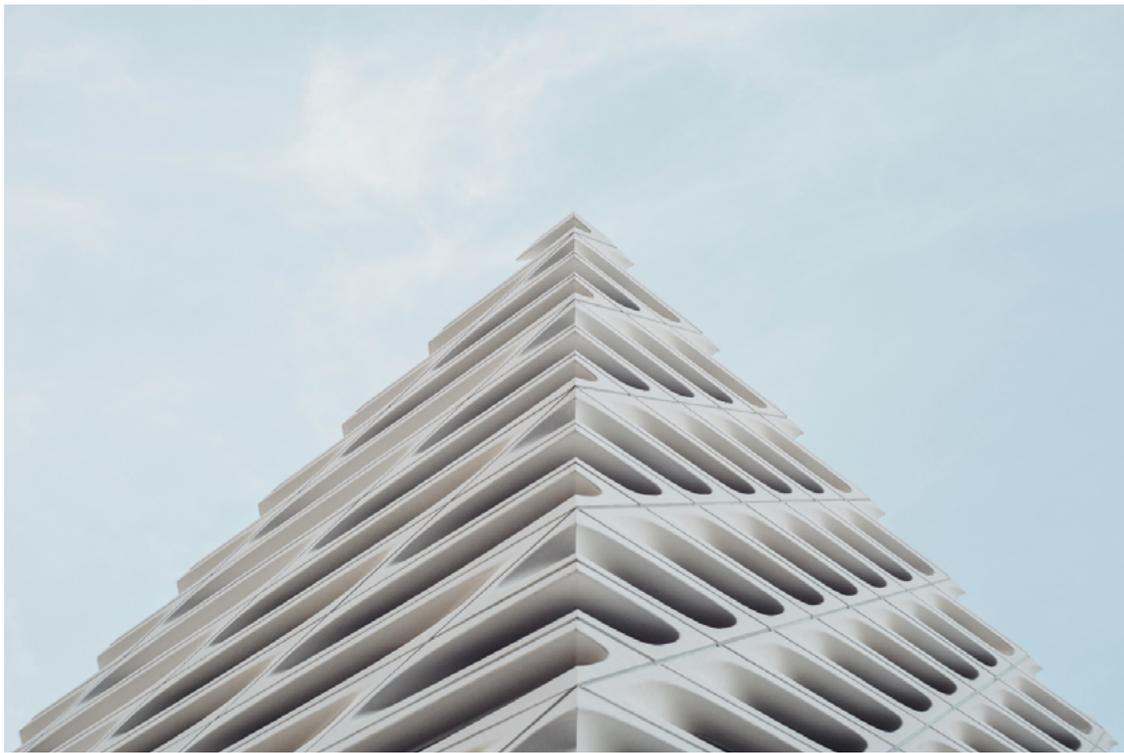


DAS BUCH
ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN
Jeder kann zum Wildbienen-Helfer werden und damit zum Erhalt unserer Artenvielfalt beitragen.

Führung / Kommunikation

Softwarearchitektur – Basis für die digitale Zukunft. Wie soll sie sein? Erklärt am Beispiel der britischen Wohnungsgesellschaft Torus

Die technologische Entwicklung schreitet immer schneller voran, und das Angebot an digitalen Lösungen für die Wohnungswirtschaft nimmt weiter zu. Nach wie vor ist eine moderne, leistungsfähige ERP-Lösung zur Optimierung und Vereinfachung der IT-gestützten Geschäftsprozesse im digitalen Zeitalter von zentraler Bedeutung. Diese sollte den heutigen technologischen Anforderungen entsprechen, auch um neue digitale Lösungen zu integrieren und somit das unternehmenseigene digitale Ökosystem zukunftsorientiert zu entwickeln.



Die Softwarearchitektur wird abgespeckt, also fit für die Zukunft. Foto: Julian Moreau / Unplash

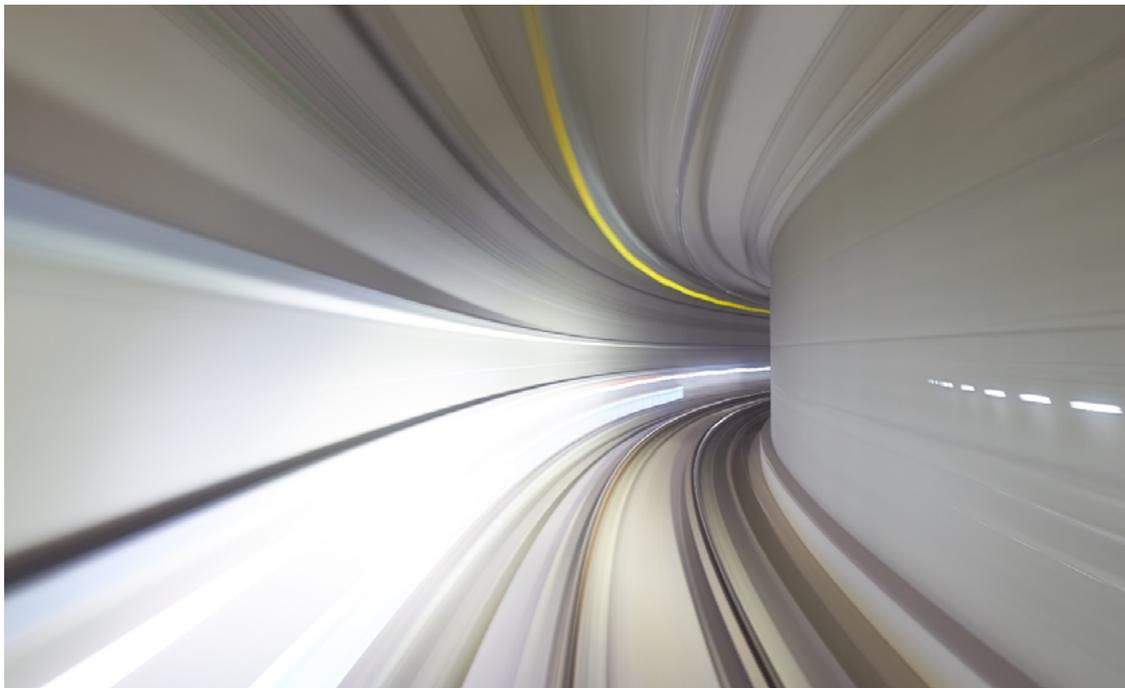
Die Softwarearchitektur verschlanken – so lautete kurz gesagt die Aufgabe, die Torus, eine britische Wohnungsgesellschaft, der britischen Aareon-Tochtergesellschaft Aareon UK stellte. Dabei gab es durch die Fusion zweier Wohnungsunternehmen zu einer gemeinsamen Gruppe einige Herausforderungen zu meistern. Aareon UK nahm sich der anspruchsvollen Aufgabe an und hat den Kunden damit auch fit für die digitale Zukunft gemacht.

„Unsere Informations- und Kommunikationstechnologie-Plattform soll alles unterstützen, was wir tun.“ Mit dieser Aussage macht Debbie Trust-Dickinson, Direktorin für ICT & Transformation bei Torus, deutlich, welchen zentralen Stellenwert die Informationstechnologie für das Unternehmen hat. Dementsprechend hoch waren auch die Anforderungen von Torus bei der Suche nach neuen Wohnungs- und Finanzverwaltungssystemen, die verschiedenste Daten und Anwender vernetzen. Hinzu kam die Tatsache, dass bei Torus nicht nur ein altes System durch ein neues abgelöst werden sollte, sondern dass durch die Fusion von Helena Partnerships und Golden Gates Housing Trust zur Torus Gruppe verschiedenste Systeme von

zwei Unternehmen mit spezifischen Funktionen zusammengeführt werden sollten. Ebenso wurde Flexibilität gefordert. Der Anspruch war: Die IT soll sich im Einklang mit den Anforderungen einer wachsenden Organisation im digitalen Transformationsprozess entwickeln können – sprich absolut zukunftsfähig sein.

Synergien schaffen

Torus informierte sich daher im Vorfeld ausführlich und führte auf dem britischen Markt, der sehr wettbewerbsintensiv ist, eine Ausschreibung durch. Nach fundierter Prüfung verschiedener Angebote für Wohnungs- und Finanzverwaltungssysteme entschied sich das Unternehmen schließlich für die Aareon Smart World mit dem ERP-System Aareon QL. Ausschlaggebend dafür war: Aareon UK bündelt die Wohnungs- und Finanzverwaltung, also beide Funktionen, in einem einzigen System. Darüber hinaus kann das digitale Ökosystem Aareon Smart World noch weitaus mehr Funktionen bereitstellen und miteinander vernetzen. Dies kommt wiederum dem Unternehmensziel von Torus zugute, demzufolge bis zum Jahr 2020 rund 80 Prozent der Kunden digital auf die Services des Wohnungsunternehmens zugreifen sollen. Um das zu erreichen, plant Torus, noch mehr integrierte digitale Lösungen zu nutzen, beispielsweise für ein Internetportal für Mieter oder für die Abrechnung von Service-Gebühren.



Schlanke Wege, eine einheitliche Oberfläche. Foto: Mathew Schwartz / Unplash

Win-win-Situation

„Die Auswahl eines IT-Dienstleisters für ein ERP-System für die gesamte Torus Gruppe war ein wichtiger Meilenstein für uns“, erklärt Trust-Dickinson. Und mit der Entscheidung für Aareon UK startete gleichzeitig ein komplexes Projekt. Um die gesamten Funktionsanforderungen, die Torus stellte, sinnvoll für alle Aareon-Kunden in die ERP-Lösung zu integrieren, initiierte Aareon UK einen Workshop mit Torus und anderen Bestandskunden von Aareon. „Die Kunden früh in die Produktentwicklung zu involvieren, ist bei uns eine bewährte Herangehensweise. Wir setzen sie bei vielen Projekten ein und wollen das auch in Zukunft fortführen – denn es zahlt sich aus“, sagt Nick Wheals, Senior Account Manager bei Aareon UK. So profitierten neue Kunden von der Praxiserfahrung der Bestandskunden und die wiederum von den Ideen und Anforderungen der Neukunden. Als Ergebnis des partnerschaftlichen Workshops wurde das bestehende Aareon-System um weitere Funktionalitäten ergänzt. „Der von Aareon veranstaltete Workshop hat für uns eine extrem wichtige Rolle bei der Weiterentwicklung der von uns gewünschten Asset-Management-Lösung gespielt. Durch diesen Ansatz wird zudem sichergestellt, dass das Produkt zum Nutzen aller Kunden und Anwender weiterentwickelt wird“, betont Gary Howard, Asset Data Intelligence Manager bei Torus.

Verschlinkungskur schlechthin

Nach einer intensiven Betreuung während der Planung und Umsetzung seitens Aareon ist das System inzwischen eingeführt. Aareon UK verfügt bei der Produkteinführung aufgrund zahlreicher Implementierungen über große Erfahrung und hat so eine Best-Practice-Methode entwickelt. Diese schafft klare Abläufe und Maßnahmen, die zu einer erfolgreichen Umsetzung führen. Bei Torus dauerte die Einführung von Aareon QL aufgrund der hohen Komplexität und der mehr als 20 verschiedenen Vorgängersysteme über ein Jahr. Eine Mammutaufgabe, die zu einer extremen Verschlinkung der Softwarearchitektur geführt hat. Im Ergebnis profitiert Torus nun von einer flexiblen und zukunftsorientierten IT-Lösung. Aareon QL ermöglicht den Torus-Mitarbeitern durch eine einheitliche Oberfläche über alle Module hinweg nun eine komfortable und intuitive Nutzung. Ohne großen Aufwand können sie den Überblick über die 22.000 Wohnungen behalten, die Torus mit Aareon QL eigen- und auch fremdverwaltet. Dank vieler automatisierter Prozesse werden manuelle Schritte eingespart, die oft fehleranfällig sind. Und nicht zuletzt haben sich die Kosten für Torus absolut positiv entwickelt: Das Unternehmen spart jährlich rund 60 Prozent der IT-Wartungskosten ein.

Torus

Torus verwaltet rund 40.000 Wohnungen im Nordwesten Englands. Die Gruppe entstand im April 2015 durch den Zusammenschluss von Helena Partnerships und Golden Gates Housing Trust. 1.500 Mitarbeiter betreuen rund 74.500 Kunden.

Digitalisierungsbasis

„Das neue System liefert uns alle Kunden-, Asset- und Finanzinformationen aus einer Hand und ermöglicht, Prozesse zu vereinfachen und effizienter zu arbeiten. Und es ist die Basis für die zukünftige Digitalisierung unseres Unternehmens. Wir freuen uns, das zusammen mit Aareon umzusetzen“, resümiert Debbie Trust-Dickinson.

Karin Veyhle



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

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



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**EINBRUCH-
SCHUTZ >>**

**BRAND-
SCHUTZ >>**

**LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>**

**NATUR-
GEFAHREN >>**

**SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>**

SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen. Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

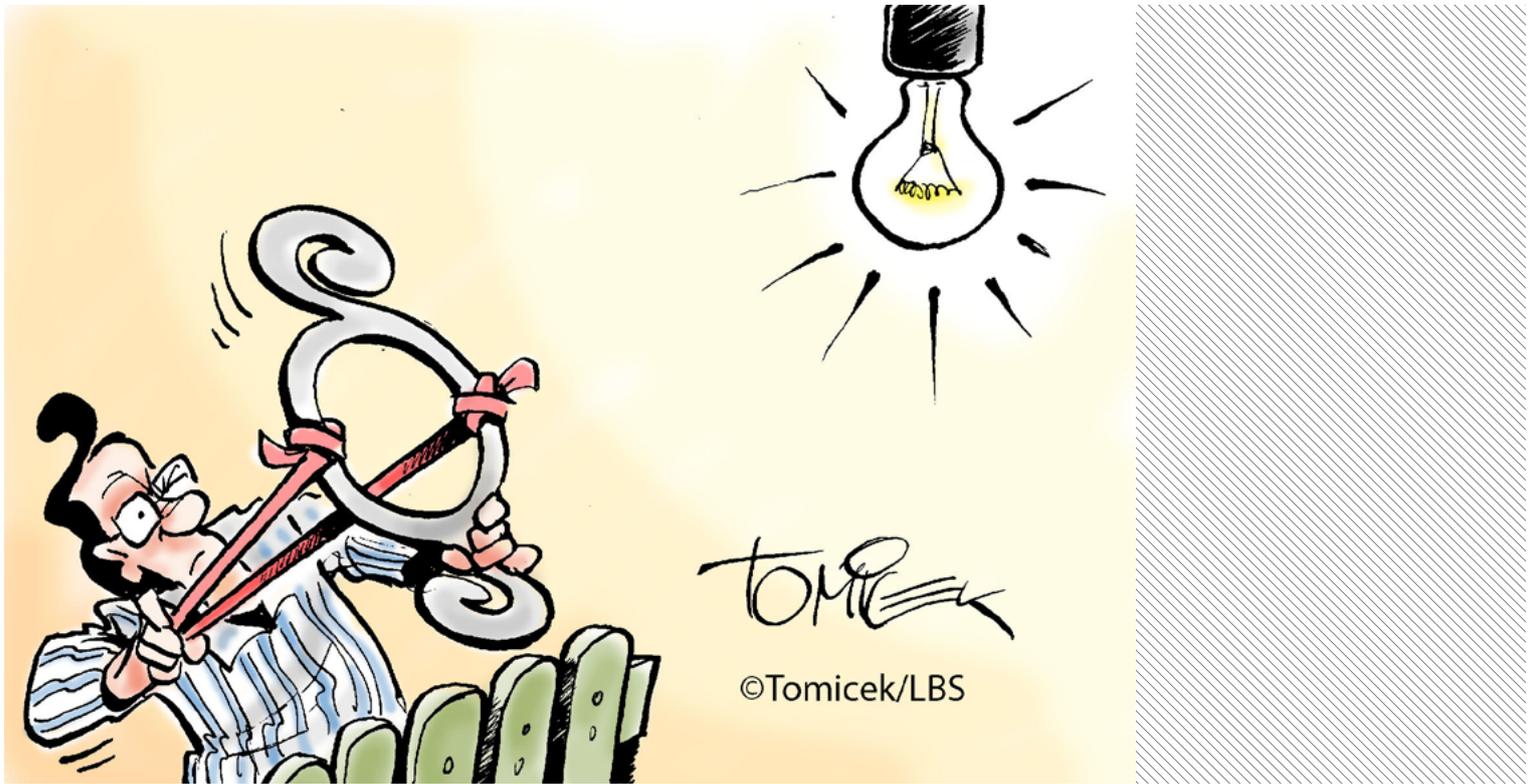
Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

[Zu den Hintergründen ...](#)

Führung / Kommunikation

Mehr Licht! – Neun Gerichtsfälle rund um Lampen, Dunkelheit und Jalousien

Die schönste Wohnung oder das schönste Haus nützen nichts, wenn in der Dämmerung und in der Nacht die Beleuchtung nicht funktioniert. Im schlimmsten Falle kann das sogar zu Schadenersatzforderungen führen, wenn zum Beispiel in einer Wohnanlage die Treppenhausbefeuchtung ausfällt und ein Mensch deswegen stürzt. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für seine Extra-Ausgabe neun Entscheidungen von Zivil- und Verwaltungsgerichten ausgewählt, die allesamt etwas mit Licht und Dunkelheit oder mit dem Funktionieren von Jalousien zu tun haben.



Straßenlampe stört beim Schlaf

Es gibt Menschen, die über einen perfekten Schlaf verfügen und weder durch Licht noch durch Lärm zu stören sind. Das war bei einem Bürger in Rheinland-Pfalz offensichtlich nicht der Fall. Ihn irritierte in seinem Schlafzimmer das Licht einer nahen öffentlichen Straßenlampe. Das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz (Aktenzeichen 1 A 10474/10) machte ihm wenig Hoffnung auf Abhilfe. Solche Immissionen seien als ortsüblich zu betrachten. Hier werde nicht jedes zumutbare Maß überschritten und der Hausbesitzer könne ja auch noch Selbsthilfe betreiben (Rollläden, Vorhänge).

Nachbarschaftshelfer haftet

Nachbarschaftshilfe wird hoch geschätzt, nicht immer nur für die einfachen Aufgaben wie das Gartengießen. So half ein Grundstückseigentümer dem anderen bei der Montage einer Außenbeleuchtung inklusive Verkabelung. Die Arbeiten waren offensichtlich nicht korrekt ausgeführt, denn später erlitt der unbeteiligte Arbeiter einer Firma bei Arbeiten an der Hausfassade schwerste Verletzungen. Das Oberlandesgericht Koblenz (Aktenzeichen 5 U 311/12) entschied, dass der Nachbarschaftshelfer – obwohl unentgeltlich tätig – ebenfalls in die Haftung genommen werden könne. Gerade bei einer so sicherheitsrelevanten Aufgabe wie Elektroarbeiten habe ihm das bewusst sein müssen.

LED-Beleuchtung am Kirchturm

Auch die Nachbarin einer Kirche hatte keinen Erfolg mit ihrer Klage. Sie störte sich an der LED-Beleuchtung des Kirchturms und forderte eine Abschaltung. Die Begründung: Das ins Schlafzimmer dringende Licht entspreche dem einer hellen Vollmondnacht, zudem sei die kaltweiße Farbe sehr unangenehm. Ein Sachverständiger nahm Messungen vor, konnte jedoch keine dramatischen Störungen feststellen. Das Oberlandesgericht Karlsruhe (Aktenzeichen 12 U 40/17) schloss sich dem an. Auch in Bezug auf das angeblich spezielle Licht liege kein Hinweis vor („Eine besondere farbliche Beeinträchtigung liegt danach nicht vor.“).

Wer zahlt Flurbeleuchtung

Fällt eigentlich ein Beleuchtungskörper unter die sogenannte Kleinreparaturklausel eines Mietvertrages? Muss also der Mieter bis zu einer bestimmten Summe für Reparaturen bzw. Ersatz aufkommen? Mit diesen Fragen hatte sich das Amtsgericht Zossen (Aktenzeichen 4 C 50/15) zu beschäftigen. Es ging um Kosten in Höhe von 43,89 Euro für die Reparatur einer Flurbeleuchtung. Doch hier musste der Mieter nicht aufkommen, denn es handelte sich nach Meinung des Gerichts nicht um einen Gegenstand, der dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sei – so wie Türgriffe und Kocheinrichtungen.

Grablicht allein im Schlafzimmer

Es mag eine Geschmacksfrage sein, ob man in seiner Wohnung ein Grablicht aufstellt und es anzündet. Eines steht allerdings nicht in Frage: Wenn man es schon tut, dann muss man sich um die offene Flamme kümmern. Eine Frau hatte das nicht getan und ein brennendes Grablicht im Schlafzimmer aus den Augen gelassen. Die Kerze war auf das Bett gefallen und hatte es entzündet. Das Kammergericht Berlin (Aktenzeichen 6 U 199/06) urteilte, dass die Frau für den Schaden haften müsse.

Licht vom „Videowall“ im Fußballstadion

Manche würden es als Glück betrachten, in unmittelbarer Nähe eines Fußballstadions zu wohnen. Bei einem Nachbarn war das nicht der Fall. Er störte sich an dem von einer so genannten Videowall ausgehenden Licht. Doch das Verwaltungsgericht Trier (Aktenzeichen 5 K 1226/11) wollte dem nicht folgen. Die Werte der Licht-Richtlinie würden eingehalten und der Betroffene habe durchaus Möglichkeiten, sich „mit einfachen und günstigen Mitteln“ selbst zu helfen.

Streit um eine Glühbirne

Manchmal reicht eine einzige Glühbirne, um einen heftigen Rechtsstreit auszulösen. So war es unter Nachbarn in einem Wohnviertel. Der eine ließ die ganze Nacht hindurch eine 40-Watt-Glühbirne unter seiner Eingangstüre brennen, der andere wurde dadurch um den Schlaf gebracht. Das Landgericht Wiesbaden (Aktenzeichen 10 S 46/01) ordnete an, dass der Dauerbetrieb der Glühlampe beendet werden müsse. Ein durchschnittlich empfindlicher Mensch könne dadurch tatsächlich geblendet werden und die Notwendigkeit der nächtlichen Beleuchtung sei nicht recht nachvollziehbar.

Wer zahlt Rollos

Wer ist eigentlich innerhalb einer WEG für die Rollläden zuständig. Diese Frage stellte sich, als eine Gemeinschaft diese Rollos per Mehrheitsbeschluss instand setzen wollte. Dafür sollte das Gemeinschaftsvermögen verwendet werden. Ein Mitglied klagte dagegen, er hielt die Rollläden für Sondereigentum. Das Amtsgericht Würzburg (Aktenzeichen 30 C 1212/14) vertrat eine andere Rechtsmeinung. Die Rollos seien in die Außenwand integriert und könnten ohne Beeinträchtigung der äußeren Gestalt des Hauses nicht demontiert werden, weswegen sie zum Gemeinschaftseigentum gehörten.

Rollo friert immer ein

Was helfen schon Rollläden, wenn sie aufgrund von Kondenswasser ständig einfrieren und dann entweder nicht mehr zu schließen oder nicht mehr zu öffnen sind. Ein Hausbesitzer wollte diese Mängel seiner gerade erst eingebauten Anlage nicht hinnehmen. Das Amtsgericht Gummersbach (Aktenzeichen 2 C 239/05) gestattete ihm die Rückabwicklung des Kaufvertrages. Es handle sich eindeutig um einen Sachmangel, im Werbeprospekt der Firma sei ein tadelloses Funktionieren versprochen worden.

Dr. Ivonn Kappel

Wir bringen gute Zahlen zum

Glänzen.

Geschäftsberichte,
Nachhaltigkeitsberichte,
Pressearbeit

stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Führung / Kommunikation

Steuerfrei: Incentive Zusatzkrankenversicherung und andere attraktive Gehaltsextras. Was ist zu beachten, Herr Bochmann

Viele Unternehmen sichern ihre Mitarbeiter mit sogenannten Zukunftssicherungsleistungen gegen allerlei Ungemach ab. Damit solche Gehaltsextras auch steuerfrei bleiben, kommt es auf die richtige vertragliche Gestaltung an.



David Bochmann ist Steuerberater der Kanzlei WWS Wirtz, Walter, Schmitz in Nettetal. Foto:WWS

Auf der Suche nach geeigneten Leistungsanreizen für Mitarbeiter setzen viele Firmen auf attraktive Gehaltsextras. Gleichmaßen beliebt wie sinnvoll sind Zukunftssicherungsleistungen, die Arbeitnehmern oder deren Angehörigen bei Krankheit, Invalidität oder Todesfällen helfen. Die aktuelle Rechtsprechung konkretisiert, wie Unternehmen solche Leistungen steuer- und abgabenfrei gewähren können. Verantwortliche sollten bei der vertraglichen Gestaltung von Zukunftssicherungsleistungen die steuerrechtlichen Vorgaben genau im Blick haben. Ansonsten kann die Zuwendung bei einer Betriebsprüfung womöglich für einen schalen Nachgeschmack sorgen.

David Bochmann: Steuerberater und Fachberater für internationales Steuerrecht der Kanzlei WWS Wirtz, Walter, Schmitz am Standort Nettetal (www.wws-gruppe.de). Sein Tätigkeitsschwerpunkt ist die steuerliche und betriebswirtschaftliche Beratung von mittelständischen Unternehmen insbesondere im Bereich des internationalen Steuerrechts.

Unternehmen haben beim Thema Incentives die Qual der Wahl.

Für viele ist ein wichtiges Auswahlkriterium, ob Gehaltsextras bei Mitarbeitern ohne Abzüge ankommen. Dies hängt sowohl von der gewährten Zuwendung, als auch von der vertraglichen Gestaltung ab. Geldprämien etwa sind immer steuerpflichtig, sie gelten für den Fiskus als

Arbeitslohn. Barzuschüsse zu sogenannten begünstigten Leistungen hingegen können unter bestimmten Voraussetzungen steuer- und abgabenfrei sein. Dazu zählen etwa Kurse im Rahmen der betrieblichen Gesundheitsvorsorge oder der Kitaplatz der Kinder. Auch Sachleistungen können Firmen brutto für netto gewähren, allerdings nur innerhalb enger Grenzen. Der Wert von Geschenken zu besonderen Anlässen wie Geburtstagen oder Jubiläen darf 60 Euro pro Anlass und Empfänger nicht übersteigen. Bei allen anderen Sachbezügen besteht eine Freigrenze von monatlich 44 Euro. Eine Ausnahme macht der Fiskus bei Sachzuwendungen, die der Arbeitgeber selbst herstellt oder vertreibt. Hier gilt eine **Freigrenze von 1.080 Euro** im Kalenderjahr.

In welche Kategorie fällt eine Zusatzkrankenversicherung?

Für den Fiskus kann sie sowohl eine Geld-, als auch eine Sachleistung sein. Was den Ausschlag in die eine oder andere Richtung gibt, zeigen zwei aktuelle Urteile des Bundesfinanzhofs (Az. VI R 13/16; Az. VI R 16/17). Die Richter gehen davon aus, dass Leistungen, die Arbeitnehmer oder deren Angehörige bei Krankheit, Unfall, Invalidität oder Tod absichern, ein steuerbegünstigter Sachbezug sein können. Voraussetzung ist jedoch, dass Mitarbeiter auf arbeitsvertraglicher Grundlage nur die Sache selbst – also den Versicherungsschutz – in Anspruch nehmen können. Haben sie hingegen die Möglichkeit, sich den Gegenwert der Versicherung alternativ auch auszahlen zu lassen, liegt immer ein steuer- und abgabepflichtiger Barlohn vor. Firmen sollten sicherstellen, dass sie bei der Vertragsgestaltung die steuerlichen Fallstricke kennen und umgehen. In Zweifelsfällen sollten Personalverantwortliche sicherheitshalber fachlichen Rat einholen. Zudem ist es wichtig, Beitragsbescheide der Versicherung und die vertraglichen Vereinbarungen mit dem Mitarbeiter immer zusammen mit den Lohnunterlagen aufzubewahren. So lassen sich später Einwände von Finanzbeamten leichter entkräften.

Anspruch im Arbeitsvertrag verankern

Wie sollten Firmen Zukunftssicherungsleistungen vertraglich vereinbaren? Das Finanzamt erkennt einen Sachlohn nur dann an, wenn der Arbeitnehmer durch die Beitragsleistungen des Arbeitgebers einen unentziehbaren Rechtsanspruch auf Versicherungsschutz hat. Firmen gewährleisten dies, indem der Anspruch klar im Arbeitsvertrag verankert ist. Unternehmen können bei existierenden Arbeitsverträgen auch eine entsprechende Zusatzvereinbarung abschließen. Wichtig ist dabei eine Regelung, dass die Beiträge für die Versicherungspolice ausschließlich an den Versicherer fließen. Überweisen Firmen Geld an Mitarbeiter, womit diese selbst eine Police abschließen können, geht der Steuervorteil verloren.

Freibetrag nicht komplett ausschöpfen

Vorsicht ist auch bei der Beitragshöhe geboten. Firmen müssen die monatliche Freigrenze von 44 Euro pro Mitarbeiter für alle gewährten Sachbezüge einhalten. Wird das Limit überschritten, müssen Unternehmen auf den Gesamtbetrag Steuern und Sozialabgaben entrichten. Heben Versicherungsbeiträge die Gesamtsumme in die Nähe der Freigrenze, kann schon eine leichte Beitragserhöhung kritisch sein. Personalverantwortliche sollten daher auf Nummer sicher gehen und den Freibetrag nicht komplett ausschöpfen.

Ausweg Pauschalbesteuerung

Übersteigt die Summe der Sachleistungen pro Kopf monatlich 44 Euro, können die Zuwendungen für den Mitarbeiter selbst trotzdem steuerfrei bleiben. Dazu müssen Arbeitgeber jedoch die Pauschalbesteuerung in Höhe von 30 Prozent wählen. Das Wahlrecht können Firmen im Rahmen der Lohnsteuer-Anmeldung ausüben, allerdings ist die Entscheidung einheitlich für alle innerhalb eines Wirtschaftsjahres gewährten Zuwendungen und alle Arbeitnehmer bindend. Voraussetzung ist, dass die Summe der Aufwendungen je Mitarbeiter und Kalenderjahr maximal 10.000 Euro beträgt. Grundsätzlich gilt: Um böse Überraschungen zu vermeiden sollten Arbeitgeber alle Sachbezüge im Lohnkonto der versicherten Mitarbeiter als solche kennzeichnen. Zudem ist es wichtig, dass Firmen in den Lohnsteuerbescheinigungen der Arbeitnehmer derlei Bezüge eindeutig als Zukunftssicherungsleistungen ausweisen.

David Bochmann

WWS-Gruppe: Die WWS ist eine überregional tätige, mittelständische Wirtschaftsprüfungs-, Steuerberatungs- und Rechtsberatungskanzlei. Sie ist an drei Standorten am Niederrhein vertreten (Mönchengladbach, Nettetal, Aachen). Rund 130 Mitarbeiter entwickeln interdisziplinäre Beratungslösungen mit ganzheitlichem Anspruch. Die WWS-Gruppe besteht aus der WWS Wirtz, Walter, Schmitz GmbH, der Partnerschaftsgesellschaft Wirtz, Walter, Schmitz & Partner und mbB der Dr. Schmitz-Hüser WWS GmbH.

Führung / Kommunikation

Immobilienwirtschaft: 3 Thesen für mehr Bauland – Dr. Katrin Grumme (EGCP und BFW) zeigt die Zusammenhänge auf

Sinkende Margen, höheres Risiko, gesellschaftlicher Druck: Weil in Metropolregionen wie München der Flächenbedarf immer mehr zur Herausforderung für Wohnen und Gewerbe wird, suchen Marktexperten nach Lösungen. In München haben jetzt Projektentwickler und Objektvermittler bei der Schwaiger Makler Lounge Ansätze für mehr Bauland und Bautätigkeit diskutiert. „Die Auseinandersetzung zum Thema Wohnungsnot hat der Öffentlichkeit vermittelt, die private Immobilienwirtschaft sei das Problem. Die Wahrheit ist allerdings, dass es auf dem Immobilienmarkt nicht geht – ohne privates Kapital und ohne private Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft und der gewerblichen Immobilienwirtschaft. Es ist Aufgabe der Politik, die Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft so zu gestalten, dass die Erwartungen stabilisiert und langfristige Investitionen getätigt werden“, erklärt Michael Schwaiger, Gründer und Geschäftsführer der Schwaiger Group.



Dr. Katrin Grumme. Foto: EGCP

Nachfolgend hat das Münchner Unternehmen drei Thesen der Expertenrunde zusammengefasst, die infolge eines Impulsvortrages von Dr. Katrin Grumme diskutiert wurden. Die Expertin ist Geschäftsführende Gesellschafterin der EGCP Projektentwicklungs- und Verwaltungs GmbH sowie Leiterin des Fachausschusses Einzelhandels- und Gewerbeimmobilien beim Bundesverband Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen (BFW). Zentrale Forderung: Bauland muss schneller und unbürokratischer ausgewiesen werden.

These 1: Der reduzierte Einsatz von Bebauungsplänen kann effektiv Bauland generieren.

Kommunen tendieren immer häufiger dazu, Gebiete mit einem Bebauungsplan zu versehen, obwohl § 34 BauGB die grundsätzliche Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegt. „Im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung sind B-Pläne eine gute Möglichkeit für Kommunen, einen Einfluss auf Entwicklungen zu nehmen. B-Pläne sind grundsätzlich sinnvoll, weil dadurch auch die Möglichkeit besteht, das Bauvolumen zu steigern“, sagt Dr. Katrin Grumme. Andererseits darf es Grumme zufolge nicht sein, dass nur noch Bebauungspläne herangezogen würden und eine mögliche Entwicklung nach §34 ausgeschlossen wird. Letzteres sei häufig das schnellere Verfahren. „Deshalb plädieren wir dafür, B-Pläne nur einzusetzen, wenn es tatsächlich eine hohe Steigerung des Bauvolumens und eine Erweiterung der baulichen Nutzung ist.“

These 2: Die Dauer von B-Planverfahren verhindert kostengünstiges Bauen.

Bisher gibt es keine zeitliche Begrenzung bei B-Planverfahren. Dadurch, dass während des Planverfahrens jederzeit Änderungen in den Anforderungen des Bauordnungsrechts vorgenommen werden können, nehmen Investoren mögliche Entwicklungen bei der Ausarbeitung der Bebauungskonzepte vorweg und planen statt des kostengünstigen Mindeststandards mit einem erhöhten Standard. „Das Verfahren ist nicht sicher und Unternehmen haben keine Planungssicherheit. Sie wissen nicht, wann welche Einwände zu erwarten sind, die gegebenenfalls in die Planung einschreiten. Dazu gehört auch eine Beschränkung der Anzahl der Stellungnahmen bei den Fachämtern. Und: Bereits abgewogene und bearbeitete Sachverhalte dürfen nicht noch einmal zur Diskussion gestellt werden, sodass der ganze B-Plan infrage steht. Das ist wirtschaftlich nicht darstellbar“, erklärt Grumme. Sie fordert klare Zwischenfristen mit klaren Deadlines oder eine Maximalfrist.

These 3: Eine bessere personelle Ausstattung der Planungs- und Genehmigungsbehörden fördert die Baulandaktivierung.

Immer häufiger herrscht in Stadtbauämtern Personalnotstand. Die Behörden konkurrieren um geeignete Fachkräfte mit der freien Wirtschaft. Teilweise sei es zudem so, dass die Bauleitplanung in Kommunen keine Daueraufgabe ist und somit keine Bindung von spezialisiertem Personal möglich ist. Die Folge ist, dass B-Pläne liegen bleiben und keine Baugebiete ausgewiesen werden, selbst wenn sie dringend benötigt werden. Grumme: „Es müssen mehr Leute in der Verwaltung eingestellt werden, ansonsten bekommen die Genehmigungsbehörden die Abarbeitung von B-Plänen, Ortsabrundungssatzungen, Änderungen von Flächennutzungsplänen und dergleichen nicht in den Griff. Die Baulandaktivierung bleibt auf der Strecke.“ Ein Lösungsvorschlag wäre laut Grumme, Planungs- und Genehmigungsteams auf regionaler, Landes- und Bundesebene zu bilden, die auf die jeweilige Anforderung unterstützend tätig werden.

Tristan Thaller



Führung / Kommunikation

Geförderter Wohnungsbau: Erbbaurecht ermöglicht längere Mietpreisbindung

Überall dort, wo Wohnraum knapp ist und die Mieten steigen, wird schnell der Ruf nach mehr geförderten Wohnungen laut. Doch nach einem bestimmten Zeitraum läuft auch für diese Wohnungen die Mietpreisbindung aus. Dann können sie zu höheren Preisen weitervermietet werden. Wer unbefristet günstige Mieten sicherstellen möchte, sollte deshalb über die Ausgabe von Erbbaurechten nachdenken. Darauf weist der Deutsche Erbbaurechtsverband e.V. hin. Der Bundesgerichtshof (BGH) befasst sich einem aktuellen Urteil (2019 – V ZR 176/17) mit dem Thema.



Foto: Gerd Warda

Im fraglichen Fall hatte eine Wohnungsgenossenschaft darauf geklagt, Wohnungen des dritten Förderwegs nach Ablauf von 20 Jahren frei und ohne Belegungsrechte vermieten zu können. Der vorherige Eigentümer hatte das Grundstück von der Stadt gekauft. Dabei hatte er sich allerdings dazu verpflichtet, unbefristet Belegungsrechte zu gewähren und die Wohnungen verbilligt nur an Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen zu vermieten.

Nach Einschätzung des BGH dürfen aber dem Eigentümer des Grundstücks keine Bindungen auferlegt werden, an die er sich unbegrenzt halten muss – nachdem der Vorteil, den er erhalten hat, aufgebraucht ist. Demnach muss die Bindung an Belegungsrechte oder bestimmte Miethöhen irgendwann auslaufen. Der Vermieter kann die Wohnungen dann frei weitervermieten.

Anders wäre der Fall zu beurteilen, wenn die Stadt das Grundstück nicht verkauft, sondern ein Erbbaurecht dafür vergeben hätte. Dazu heißt es wörtlich in der Mitteilung des BGH: „Dauerhafte Beschränkungen lassen sich nur dann erreichen, wenn der öffentliche Zweck nicht mit dem Instrument des Grundstücksverkaufs, sondern mit dem dazu bestimmten Instrument der Ausgabe des Erbbaurechts verfolgt wird.“



WOHNEN IST EIN MENSCHENRECHT

Geringe Miete, weniger Kosten

Bei der Vergabe von Erbbaurechten erwirbt der Käufer nicht das Grundstück, sondern das Recht, darauf eine Immobilie zu errichten und zu nutzen. Hierfür zahlt er an den Grundstückseigentümer einen Erbbauzins. Erbbaurechtsausgeber sind häufig Städte und Gemeinden. Sie können so zum Beispiel den Bau von Wohneigentum ermöglichen, ohne ihre Grundstücke endgültig aus der Hand geben zu müssen.

„Die Art der Nutzung kann im Erbbaurechtsvertrag festgelegt werden. Daran muss sich der Erbbaurechtsnehmer halten – und zwar für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts“, erklärt Dr. Matthias Nagel, der Geschäftsführer des Deutschen Erbbaurechtsverbands. „Es ist auch möglich, die Höhe des Erbbauzinses per Vertrag an die Mieten zu koppeln. Wer seine Wohnungen günstig vermietet, würde dann zum Beispiel einen reduzierten Erbbauzins zahlen. So oder so: Der Erbbaurechtsvertrag muss für beide Seiten attraktiv sein. Ansonsten ist es schwierig, Investoren für Erbbaurechte zu gewinnen“, so die Erfahrung von Matthias Nagel.

Cathrin Christoph

Wir zeigen Sie von Ihren
besten
Seiten.

Image-Kommunikation, Mietermagazine,
Geschäftsberichte, Exposés, Webmagazine



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Führung / Kommunikation

Mehr Sicherheit, Transparenz und einen echten Mehrwert auch in Steglitz-Zehlendorf – Weitere Kooperation mit der Deutsche Wohnen

Die Deutsche Wohnen hat sich mit einem weiteren Berliner Bezirk auf gemeinsame Grundlagen bei wichtigen Fragen zum Wohnen und Bauen verständigt. Die „Kooperation für starke bezirkliche Ortsteile in Steglitz-Zehlendorf“ wurde durch Bezirksbürgermeisterin Cerstin Richter-Kotowski und Lars Urbansky, Vorstand der Deutsche Wohnen, sowie Dr. Kathrin Wolff, Geschäftsführerin der Deutsche Wohnen Management GmbH unterzeichnet. Damit hat die Deutsche Wohnen bereits mit der Hälfte der Berliner Bezirke Vereinbarungen geschlossen und strebt weitere Kooperationen an.



Cerstin Richter-Kotowski (Bezirksbürgermeisterin Steglitz Zehlendorf), Lars Urbansky (Vorstand Deutsche Wohnen SE) bei der Unterzeichnung der Vereinbarung zur „Kooperation für starke bezirkliche Ortsteile in Steglitz-Zehlendorf“. Foto: Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf

Aufgabe klimagerechtes Wohnen bezahlbar halten

Lars Urbansky, Vorstand der Deutsche Wohnen: „Die Vereinbarung bringt ein gemeinsames Verständnis des Bezirks und der Deutsche Wohnen von den Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt in Steglitz-Zehlendorf zum Ausdruck. Sie ist Grundlage für den verantwortungsvollen Umgang beispielsweise mit der Aufgabe klimagerechtes Wohnen bezahlbar zu halten oder Bestand und Neubau vernünftig zusammenzudenken.“

Bestandsmieterinnen und -mieter

„Es freut mich außerordentlich, dass die Deutsche Wohnen SE und der Bezirk am Verhandlungstisch eine gemeinsame Linie gefunden haben und die vielen Bestandsmieterinnen und -mieter der Deutsche Wohnen SE in Steglitz-Zehlendorf durch diese Vereinbarung bedeutend mehr Sicherheit, Transparenz und einen echten Mehrwert erhalten.“, so Bezirksbürgermeisterin Cerstin Richter-Kotowski.

Die Deutsche Wohnen und das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf verständigten sich unter anderem darauf, wie künftige Modernisierungsvorhaben sozial verträglich gestaltet werden.

30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens

Zum Beispiel soll die Bruttowarmmiete nach einer Modernisierung 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens der Mieter nicht übersteigen. Darüber hinaus sind die Themen Klimaschutz und Energieeffizienz für die Deutsche Wohnen ein wesentlicher Bestandteil des Handelns. Nicht zuletzt werden unterschiedliche Bedarfe der Quartiere im Bezirk anerkannt.

Mit dieser Vereinbarung knüpft die Deutsche Wohnen an bereits bestehende Vereinbarungen mit den Bezirken Lichtenberg, Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow an. Die Kooperation ist im Unterschied zu Vereinbarungen beispielsweise mit Friedrichshain-Kreuzberg nicht auf ein bestimmtes Bauprojekt bezogen, sondern beansprucht allgemeine Gültigkeit für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf.

Denkmalgerecht saniert

Die Deutsche Wohnen bewirtschaftet derzeit rund 11.000 Wohnungen in Steglitz-Zehlendorf. Zuletzt hat das Unternehmen im Quartier Onkel Toms Hütte ein Wohn- und Geschäftshaus umfassend und denkmalgerecht saniert und dafür das Zertifikat „Gold“ der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen erhalten. In Lichterfelde-Süd unterstützt das Unternehmen unter anderem das Stadtteilzentrum Steglitz seit vielen Jahren mit Personal- und Projektmitteln.

Marko Rosteck

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 31. März 2019 insgesamt 167.100 Einheiten, davon 164.400 Wohneinheiten und 2.700 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.

Der beste Zeitpunkt für Ihren Website-Relaunch?

Jetzt.



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Führung / Kommunikation

Agilität: Start-ups machen es vor, aber wird die Arbeitswelt nicht differenzierter? Arash Houshmand gibt Anregungen zum Nachdenken

Wir müssen agiler werden, heißt es. In einer insbesondere durch neue Technologien sich schneller verändernden Gesellschaft und Wirtschaft ist an dieser Aussage sicher etwas Wahres dran. Doch ist agiles Arbeiten – ungeachtet der Unternehmensart – wirklich der Schlüssel zum Erfolg? Arash Houshmand, in der Aareon Gruppe verantwortlich für den Venture-Bereich Ampolon Ventures, spricht über den Trend zu Agilität und flexiblem Management.



Arash Houshmand leitet den Bereich Ampolon Ventures bei Aareon. Foto: Aareon

Agile Methoden sind in aller Munde. Sie sorgen in Unternehmen für Wendigkeit und Flexibilität. Flache Hierarchien, mehr Eigenverantwortung, starke Kollaboration und ausgeprägte Lösungs- und Nutzerorientierung zählen zu zentralen Merkmalen. Im Idealfall führt das bei den Mitarbeitern auch zu einer höheren Identifikation mit der eigenen Arbeit und steigert die Motivation. Start-ups verzeichnen mit agilen Methoden und ihrer starken Nutzer- und Lösungsorientierung schnell Erfolge, aber auch sogenannte etablierte Unternehmen setzen die neuen Methoden ein.

Strukturen und klare Verantwortlichkeiten

Doch wenn oftmals Eigenverantwortung und kreativer Freiraum eine Rolle für die Mitarbeiterzufriedenheit – und damit für die Arbeitgeberattraktivität – spielen, passt das Prinzip der Agilität nicht zu jeder Position. Gerade große Unternehmen brauchen in der Regel Strukturen und klare Verantwortlichkeiten. Aber auch hier gewinnt die Kollaboration über Ressorts hinweg – durchaus im Sinne einer Matrixorganisation wie beispielsweise in Projektorganisationen – immer mehr an Bedeutung. Denn so lassen sich Synergien effektiv nutzen. Letztlich schließen sich Agilität und zunächst einmal „klassisch“ aufgestellte Unternehmen einander nicht aus.

Nicht zwangsläufig „alles oder nichts“

Es muss nicht zwangsläufig „alles oder nichts“ heißen. Beide Prinzipien liefern Impulse, aus denen Unternehmen schöpfen können. In der Praxis nennt man das „hybrides Management“ – ein flexibles Organisationsmodell, in dem agiles und etabliertes Management je nach Bedarf koexistieren. Das kann bedeuten, eine klassische Entscheidungsebene zu bewahren, während Mitarbeiter und Leiter auf operativer Ebene nach agilen Methoden agieren. Es kann aber auch heißen, sich einfach von der Flexibilität junger Unternehmen inspirieren zu lassen und kleine Impulse für die Unternehmenskultur aufzugreifen, wie zum Beispiel kreativitätsfördernde Bereiche oder Tischkicker zur kurzzeitigen Bewegung. Ebenfalls ist es für große Unternehmen möglich, eine eigene Start-up-Organisation zu gründen.

Die Arbeitswelt wird dadurch vielseitig, und zweifellos ist es für alle Unternehmen wichtig, zukunftsorientiert und offen für Neues zu sein. Das heißt auch, sich mit Kunden und Geschäftspartnern auszutauschen, gemeinsam Innovationen voranzutreiben oder sich zum Beispiel mit anderen Branchen zu vernetzen und dabei immer wieder mutig für Neues zu sein.

Arash Houshmand

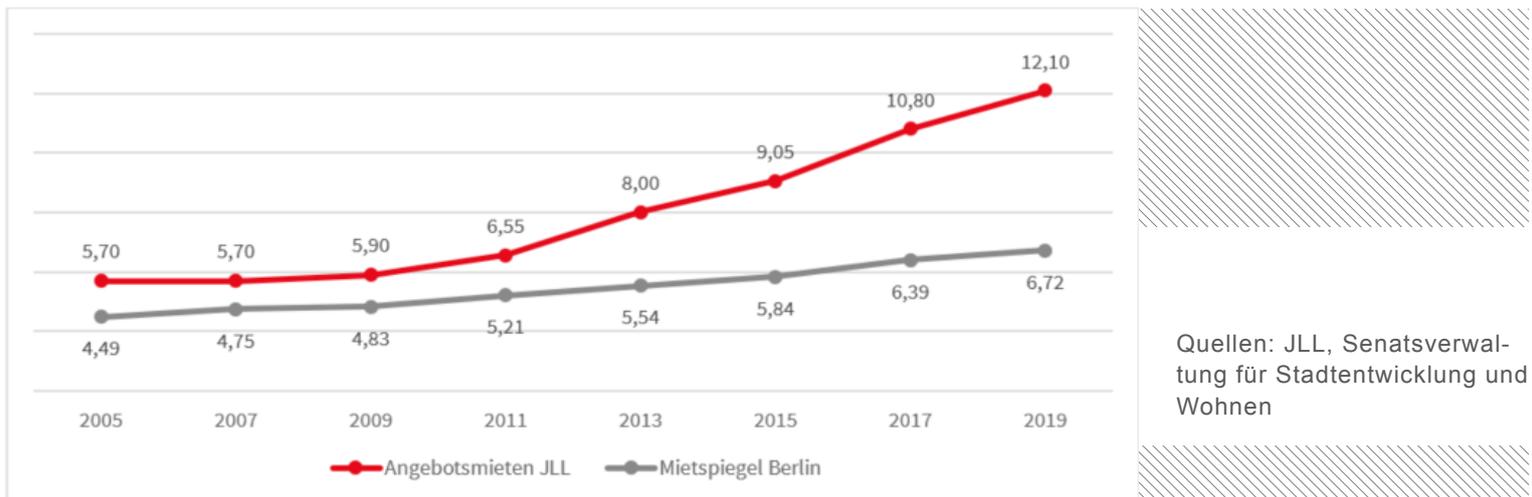
Über den Autor:

Seit 2018 leitet Arash Houshmand den Bereich Ampolon Ventures. Der Venture-Capital-Bereich der Aareon Gruppe verfolgt das Ziel, Ventures zu gründen und mit ambitionierten Gründern zusammenzuarbeiten, um unabhängige Unternehmen mit neuen Produkten und Services aufzubauen und die Arbeits- und Lebensbedingungen für Millionen von Menschen in Europa und darüber hinaus zu verbessern. Ampolon Ventures kooperiert mit und investiert in Start-ups und hilft bei der Skalierung neuer Geschäftsmodelle. Darüber hinaus ist Aareon strategischer Partner des blackprint PropTech Booster, der zukunftsfähige Start-ups im immobilienwirtschaftlichen Umfeld fördert. Etablierte und junge Unternehmen können somit in idealer Weise voneinander profitieren. Zudem kooperiert die Aareon Gruppe mit PropTech-Unternehmen, um ihr Lösungsangebot Aareon Smart World nutzbringend zu erweitern. Diese Kooperationen gehen zum Beispiel in Pilotprojekten mit einem anwenderorientierten Erfahrungs-, Lern- und Weiterentwicklungsprozess einher, von dem alle Beteiligten profitieren. Um neue digitale Lösungen zu entwickeln beziehungsweise Softwarelösungen weiterzuentwickeln, wendet Aareon auch agile Methoden an, wie beispielsweise die nutzerorientierte Design-Thinking-Methode.

Führung / Kommunikation

Neue Berliner Mietspiegel – Abgekoppelt vom Markt: Unsicherheiten wegen Intransparenz – Kommentar von Roman Heidrich (JLL Berlin)

Vor wenigen Wochen hat die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen den neuen Berliner Mietspiegel 2019 veröffentlicht. Angesichts der in den letzten Jahren stark gestiegenen Angebotsmieten erscheint die Erhöhung der durchschnittlichen Mietspiegelmiete von 5,2 Prozent in den letzten zwei Jahren auf jetzt 6,72 Euro/m²/Monat wundersam gering.



In Zeiten von Enteignungsdebatten und Diskussionen um einen generellen Mietendeckel mutet der neue Mietspiegel als Kompromiss der Vertreter der Berliner Wohnungswirtschaft an, um weitere, nicht kalkulierbare Eingriffe der Politik in die zukünftige Wohnungspolitik zu verhindern.

Methodisch qualifiziert, aber dürrftig in der Datenerhebung

Auch der neue Mietspiegel genügt einmal mehr allen anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen - er ist ja von Experten als methodisch qualifiziert anerkannt worden. Erneut wird aber auch dieses Mal die zugrunde liegende Datenmenge kritisch zu sehen sein, genauso wie deren Qualität. Die Details zur Mietspiegelerstellung sind (noch) nicht bekannt gemacht worden. Eine Offenlegung der Daten, wie jüngst in München gefordert, kann auch im Fall Berlin für deutlich mehr Transparenz und ggf. auch Sicherheit bei etwaigen Rechtsstreitigkeiten sorgen.

Aus unabhängiger Sicht ist zu befürchten, dass ein überproportional hoher Anteil an Wohnungen der kommunalen Wohnungsunternehmen in den Mietspiegel eingeflossen ist. Die könnten sich per Mietebündnis mit dem Berliner Senat verpflichtet haben, ihre Neuvermietungen deutlich unter dem aktuellen Marktniveau durchzuführen. Was de facto eine Abkoppelung des Mietspiegels von den tatsächlichen Marktgegebenheiten auf dem freien Wohnungsmarkt zur Folge hat.

Ebenso muss man aber konstatieren, dass die Angebotsmieten, auf denen eine Vielzahl an Marktberichten beruhen, auch nur eine Teilmenge der Neuvermietungen wiedergeben. Auswertungen zeigen hier, dass beispielsweise die Wohnungen der kommunalen Wohnungsunternehmen und einer Vielzahl an Genossenschaften einen nur geringen Anteil an den Angebotsmieten ausmachen. Deren dämpfende Wirkung also in den veröffentlichten Angebotsmieten eher unterrepräsentiert ist. Hintergrund hierfür ist, dass die kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften in der Regel ihre Wohnungen über eigene Portale vermarkten, die bei den Datensammlern der Angebotsmieten nicht mit einbezogen werden.

Die Wahrheit wird also irgendwo zwischen der Mietspiegelmiete und der Angebotsmiete liegen. Gefühlt aber eher im oberen Bereich bei den Angebotsmieten, da diese stärker auf den freien, nicht von der Berliner Politik regulierten Wohnungsmarkt zurückzuführen sind.

Demzufolge wird auch der neue Berliner Mietspiegel aufgrund seiner Intransparenz wieder für Unsicherheiten bei Mietern, Vermietern und Amtsrichtern führen und die Forderung nach einer einheitlichen, transparenten Ermittlung der Mietspiegelmieten in Deutschland weiter anheizen.

Roman Heidrich

Roman Heidrich
ist Senior Team Leader Valuation & Transaction Advisory bei JLL Berlin



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

Achtung: Pfändungsfreigrenze von 1.133,80 EUR wird zum 1. Juli 2019 um 3,95 Prozent auf 1.178,59 EUR erhöht

Jeweils zum 1. Juli verändern sich nach § 850c Abs. 2a Zivilprozessordnung (ZPO) die unpfändbaren Beträge gemäß § 850c Abs. 1 und 2 ZPO alle zwei Jahre. Da die erste Anpassung in 2003 stattfand, sind es die ungeraden Jahre, in denen nur eine Dynamisierung stattfinden kann. Kann wohl gemerkt! Eine Anpassung erfolgt nicht zwingend alle zwei Jahre. Hierfür ist die Entwicklung des am 1. Januar des jeweiligen (ungeraden) Jahres geltenden steuerlichen Grundfreibetrags (§ 32a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Einkommensteuergesetzes [EStG]) entscheidend. Da der Grundfreibetrag im relevanten Zeitraum bis zum 1. Januar 2019 angehoben wurde, und zwar auf 9.168 EUR, erfolgt nun eine Anpassung der Pfändungsfreigrenze.



Bernd Drumann, Geschäftsführer der Bremer Inkasso GmbH. Foto: Bremer Inkasso

Kostenausgleich

Die Tabellen, die im Anhang der am 4. April 2019 vom Bundesjustizministerium im Bundesgesetzblatt veröffentlichten Pfändungsfreigrenzenbekanntmachung zu finden sind, zeigen, was dem Schuldner bei einer Lohnpfändung bleibt bzw. auf welchen Betrag zugegriffen werden kann. Dabei ist dieser Betrag abhängig vom Einkommen des Schuldners sowie von der Anzahl der Personen, denen gegenüber er zum Unterhalt verpflichtet ist. „Dem Schuldner werden die steigenden Lebenshaltungskosten auf diese Weise quasi ‚automatisch ausgeglichen‘“, so Bernd Drumann, Geschäftsführer der Bremer Inkasso GmbH. „Der Gläubiger wird durch die Erhöhung der Pfändungsfreigrenzen hingegen zu noch ‚längerem Atem‘ gezwungen. Wohl dem, dem die Puste dabei nicht ausgeht!“

■■■ KUNSTWERK
CARLSHÜTTE



INTERNATIONAL ART EXHIBITION

01/06 — 13/10 2019

Länderfokus Französischer Pavillon • Sonderprojekte aus China und aus der Mongolei

Norddeutsche Realisten • 200 ausgewählte Künstler aus aller Welt

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

Eine Tabelle – zwei Sichtweisen

„Was des einen Freude, ist des anderen Leid. Für den Schuldner bedeuten die neuen Beträge in der Pfändungstabelle mehr Geld monatlich in der Tasche, so manchem Gläubiger aber werden die erhöhten ‚Freibeträge‘ die Tränen in die Augen treiben“, ist Drumann sich sicher. „Die Erhöhung des Pfändungsfreibetrages zum 1. Juli 2019 bedeutet eine Verringerung des pfändbaren Anteils beim Schuldner. Das wiederum bedeutet, dass der Gläubiger noch länger auf die Befriedigung seiner Forderungen warten muss. Und nicht selten bleibt so eine Pfändung sogar gänzlich ergebnislos. Lag der pfändbare Nettolohn eines Schuldners (ohne unterhaltsberechtigter Person) monatlich z. B. bei 1.580,- EUR, so erhielt der Gläubiger in der zurückliegenden Zeit davon 312,34 EUR. Ab dem 1. Juli 2019 erhält er dann nur noch 280,99 EUR und damit 31,35 EUR monatlich oder 376,20 EUR jährlich weniger.“

Ausgangswert: Bereinigter Nettolohn

Als Ausgangswert für die Pfändungstabelle gilt der so genannte bereinigte Nettolohn, der nicht zwingend mit dem steuerlichen Nettolohn identisch ist. Es ist gesetzlich geregelt, was dem Arbeitseinkommen hinzugerechnet wird und was davon in Abzug zu bringen ist. Die Anzahl der Personen, denen der Schuldner gesetzlich zum Unterhalt verpflichtet ist, hat dabei einen großen Einfluss auf die Pfändungsfreigrenze. Allerdings bedeutet eine Verpflichtung allein leider nicht, dass ihr auch tatsächlich nachgekommen wird. Lag die Pfändungsfreigrenze für einen verheirateten Schuldner bisher bei 1.569,99 EUR, so steigt sie nun auf 1.629,99 EUR.

Man kommt nicht zur Pfändung wie die Jungfrau zum Kind

„Es versteht sich von selbst, dass dem Schuldner ein Teil seines Einkommens zum Bestreiten seines Lebensunterhaltes bleiben muss, sonst würde eventuell nur ein neues Dilemma heraufbeschworen werden. Es muss an dieser Stelle aber ganz klar darauf hingewiesen werden, dass eine Lohnpfändung erst am Ende einer ganzen Reihe von Maßnahmen steht. Bis es schlussendlich zu einer Pfändung kommt, hat der Gläubiger durch die Einleitung einer Reihe von Schritten in der Regel schon versucht, seine berechnete Forderung auf anderem Wege zu realisieren“, so Drumann. „Von dem Zeit- und Nervenaufwand, den ihn das alles kostete, bis hin zu den realen Kosten und dem investierten Personaleinsatz, spricht dabei niemand.“

Unzureichende Finanzkompetenz bis hin zum Vorsatz

„Nicht selten geraten Gläubiger selbst in wirtschaftliche Not, weil die Kunden die erhaltene Lieferung/Leistung nicht bezahlen. Diese Beobachtung ist ein Teil unseres Geschäftsalltags. Dennoch sind Firmen- sowie Privatsolvenzen zum Glück leicht rückläufig“, berichtet Drumann. „Aus der im November 2018 veröffentlichten Mitglieder-Umfrage des Bundesverbandes Deutscher Inkasso-Unternehmer e. V. (BDIU) lässt sich ableiten, dass der Hauptgrund für offene Rechnungen mit 67 % das unkontrollierte Konsumverhalten ist. Es folgt mit 65 % die Überschuldung. Das heißt, dass mit den regelmäßig zur Verfügung stehenden Mitteln die monatlich anfallenden Lebenshaltungskosten sowie bestehende Verbindlichkeiten über einen gewissen Zeitraum oder auf Dauer nicht mehr beglichen werden können. Auf Platz drei finden sich die vorsätzlichen Nichtzahler mit noch erschreckenden 57 %. Erschreckende Zahlen auch in Hinblick auf immer jüngere Schuldner.“

Finanzkompetenz und Einsicht fehlt

„Eigentlich ist es ganz einfach: Geld, was ich nicht habe, kann ich nicht ausgeben. Leider fehlen aber zunehmend die grundlegendsten Kenntnissen im Bereich der Finanzkompetenz. Und das gilt sowohl für Jung als auch für Alt. Was aber von den Eltern nicht mehr vermittelt wird oder werden kann, fehlt der heranwachsenden Generation hernach im Alltagsleben. „Die spielerische Auseinandersetzung mit finanziellen Zusammenhängen, eine Art ‚Finanzerziehung‘, müsste m. E. daher eventuell bereits in Kindergarten und Schule in Erwägung gezogen werden. Eine Festschreibung in Erziehungs- und Lehrplänen landesweit wäre, hält dieser Trend weiterhin an, (wovon ausgegangen werden muss), daher äußerst wünschenswert. Das wäre dann ein Lernstoff, den man wirklich fürs Leben lernt und gebrauchen kann“, so Drumanns Vorstellung.

Ursachen aber fatale Wirkung: Konsequenzen bleiben aus

„Es ist hinlänglich bekannt, dass viele Haushalte überschuldet sind. Dennoch wird das ‚Übel‘ lediglich umdeklariert, anstatt es an der Wurzel zu packen: Die ‚Eidesstattliche Versicherung‘ ist der klangvolleren ‚Vermögensauskunft‘ gewichen. Diese Bezeichnung suggeriert aber genau das Gegenteil dessen, was es eigentlich bedeutet. Nach wie vor sind auch die Gerichtsvollzieher teilweise überlastet, so dass Pfändungen trotz eines vorhandenen Titels oft über einen langen Zeitraum nicht durchgeführt werden können und auch die Wohlverhaltensperiode für die Restschuldbefreiung wurde verkürzt. Die Rechtsunsicherheit bei der Voratzanfechtung für Unternehmer ist trotz Gesetzesreform auch noch nicht vom Tisch und bei allem hat der Gläubiger wieder einmal das Nachsehen! Die Anpassung der Pfändungsfreigrenzen fällt da schon fast kaum noch ins Gewicht.“

Werteverchiebung nicht hinnehmbar

„Die Sicherung der Existenz ist wichtig! Das erkennt der Gesetzgeber u. a. mit der anstehenden Anpassung der Pfändungsfreigrenzen auch an, jedoch betrifft dies neben vielem anderen nur die Existenz des Schuldners. Was aber ist mit der Sicherung der Existenz des Gläubigers? Vor dem Gesetz sind alle gleich. Meines Erachtens ist eine wesentlich deutlichere Unterstützung derer, die rechtmäßige Forderungen aus erbrachten Lieferungen und Leistungen haben, die ihrer Arbeit nachgehen, ihr Unternehmen mit Vertrauens- und Leistungsvorschuss führen, von Seiten der Politik und der Gesetzgebung jetzt endlich und mehr als dringend angezeigt!“

Eva-Kathrin Möller

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. Die BREMER INKASSO GmbH ist Mitglied im Bundesverband Deutscher Inkassounternehmen e.V. und erhält aufgrund qualitativ hoher Standards vom TÜV seit 2010 das Zertifikat „Geprüftes Inkasso“. Weitere Infos unter www.bremer-inkasso.de

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

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

Soziales

Die echte Mietpreisbremse! Mietschulden sinken deutlich bei den 3000 GdW- Wohnungsunternehmen – um 21,3 Prozent auf 293 Millionen Euro

Die rund 3.000 im GdW organisierten Wohnungsunternehmen verzeichnen im Jahr 2018 erneut einen Rückgang bei den Mietschulden. Diese sind bundesweit um 21,3 Prozent auf 293 Mio. Euro gesunken. Damit ist es den Unternehmen gelungen, die Mietschulden seit dem Jahr 2003 (757 Mio. Euro) um 464 Mio. Euro zu reduzieren.

Das ist ein Rückgang um rund 61 Prozent. Dementsprechend ist der Anteil der Mietschulden an den jährlichen Gesamtmieteinnahmen der GdW-Unternehmen ebenfalls rückläufig. Im Jahr 2017 betrug der Anteil der Mietschulden 1,9 Prozent der Jahressollmiete, 2018 waren es 0,3 Prozentpunkte weniger. Seit dem Höchststand der Mietschulden im Jahr 2003 hat sich der Anteil der Mietschulden an der Sollmiete damit von 4,4 Prozent auf 1,6 Prozent deutlich mehr als halbiert.

„Die stark sinkenden Mietschulden bei unseren Mitgliedern zeigen: Die Wohnungsunternehmen sind in Deutschland die guten Vermieter. Sie sind mit ihren bezahlbaren Mieten auf den Märkten die eigentliche Mietpreisbremse“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. Wäre das anders, würden die Mietschulden infolge der Überlastung der Mieterinnen und Mieter ansteigen. Genau das Gegenteil ist der Fall.



Mmh, Zuckerrohr ...

... das kleine süße Glück!

Für das größere Glück im Leben braucht Samir eine Schule und eine gute Grundbildung.

Sie können uns beim Schulbau helfen!

www.deswos.de



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

Spendenkonto DESWOS 660 22 21
Sparkasse KölnBonn, BLZ 370 501 98

GdW-Unternehmen gegen den Bundestrend

Das zeigt auch der Vergleich mit dem bundesweiten Gesamttrend – der deutlich weniger erfreulich ist. Denn bezogen auf alle Vermieter in ganz Deutschland sind die Mietschulden im Jahr 2018 um 3,8 Prozent angestiegen – von 479 Mio. Euro auf 497 Mio. Euro. Das zeigt die Überschuldungsstatistik des Statistischen Bundesamtes, in die alle Angaben von bundesweit 1.450 Schuldnerberatungsstellen einfließen. Allerdings sind Mietschulden nicht die Hauptquelle der Schuldenproblematik Überschuldeter. In Relation zu den durchschnittlichen Gesamtschulden von Ratsuchenden der Schuldnerberatungsstellen (rd. 29.000 Euro pro Überschuldetem) machten die Mietschulden lediglich einen Anteil von 3 Prozent aus. Auf Ratenkredite sowie Dispositionskredite entfallen beispielsweise im Schnitt 34 Prozent der Gesamtschuldensumme Überschuldeter.

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

Eigene Beratungs- und Betreuungsangebote

Der Rückgang der Mietschulden bei den GdW-Unternehmen über die vergangenen Jahre ergibt sich unter anderem aus dem aktiven und sozialen Vermietungs- und Mietschuldenmanagement sowie eigenen Beratungs- und Betreuungsangeboten der Wohnungsunternehmen für säumige Zahler. Darüber hinaus besteht eine vielfältige Zusammenarbeit mit öffentlichen Schuldnerberatungs- und sozialen Einrichtungen. So arbeiten die Unternehmen darauf hin, dass Mietrückstände gar nicht erst dauerhaft entstehen.

Die westdeutschen GdW-Unternehmen führten zum Jahresende 2018 rund 143 Mio. Euro Mietschulden in ihren Büchern, die ostdeutschen rund 150 Mio. Euro. Diese Daten und Fakten gehen aus der aktuellen Jahresstatistik der GdW-Wohnungswirtschaft hervor, die am 17. Juni der veröffentlicht wird..

Katharina Burkardt

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

DESWOS

Wir wollen lernen!

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

Soziales

„Architektur für Menschen mit Demenz – Konzepte für das Krankenhaus und den Übergang in die Häuslichkeit“ – Fachtagung mit dem VSWG

Architektur hat eine besondere Bedeutung für Menschen mit Demenz. Viele Betroffene können ihren Aufenthaltsort in Klinik oder Pflegeheim nicht selbstständig verlassen und haben nur wenige Möglichkeiten, diesen ihren Vorstellungen anzupassen oder zu gestalten. Sie sind auf eine bauliche Umwelt angewiesen, die ihre Anforderungen berücksichtigt. Auch Krankenhäuser sehen sich einer steigenden Anzahl von Patientinnen und Patienten mit demenziellen Veränderungen gegenüber. Dabei ist die Demenz häufig nicht der erste Anlass für einen Krankenhausaufenthalt, sondern andere Ereignisse und Erkrankungen, wie beispielsweise die Behandlung nach Stürzen und Verletzungen. Um eine angemessene Versorgung dieser Patienten zu gestalten, sind sowohl der Blick auf räumliche Gestaltungskonzepte, als auch auf pflegerische und soziale Betreuungsmöglichkeiten zu richten. Neue Ansätze und Konzepte sind nötig.



Fotos: © VSWG

Die Tagung „Architektur für Menschen mit Demenz – Konzepte für das Krankenhaus und den Übergang in die Häuslichkeit“, die in Kooperation zwischen dem Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG), der Technischen Universität Dresden (TU Dresden) und Landesinitiative Demenz Sachsen e.V. am 7. Mai 2019 ausgerichtet wurde, nahm verschiedene Perspektiven ein und betrachtete den Menschen in seiner Umwelt, der gebauten wie sozialen. Der Bogen spannte sich von der Planung demenzsensibler Akutkrankenhäuser über eine interdisziplinäre demenzsensible Zusammenarbeit in der Notaufnahme bis hin zum Übergang in die häusliche Versorgung mit Möglichkeiten der Unterstützung im Wohnumfeld. Mehr als 140 Teilnehmer folgten der Einladung in die JohannStadthalle Dresden.

„Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften nehmen das Thema Demenz sehr ernst und suchen nach möglichen Modellen für ihre Mitglieder, denn Demenz müssen wir nicht suchen. Wir finden sie aufgrund der Altersstruktur der Mitglieder im Bestand“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG.

Demenz als ein alle Lebensbereiche betreffendes Thema berührt viele Bereiche der Versorgungsstrukturen und ganz unterschiedliche Professionen und Akteure. Kommunikation und abgestimmtes, gemeinsames Handeln werden häufig vor besondere Herausforderungen gestellt. Dies griff die Tagung auf, indem sie im Zusammenwirken von Wissenschaft und Praxis, in Kooperation von Akteuren aus ganz unterschiedlichen Handlungsfeldern, gestaltet wurde: Die TU Dresden steht für den Bereich der Architektur, im speziellen Feld der Sozial- und Gesundheitsbauten, der VSWG als Partner für den Bereich des Wohnens und die Landesinitiative Demenz Sachsen e.V. als Dachverband von Selbsthilfe- und Angehörigengruppen, regionalen Alzheimer-Gesellschaften, Vereinen, Initiativen und engagierten Personen im Themenfeld Demenz für den vornehmlichen Blick auf soziale Prozesse und Versorgungsnetzwerke.

Anpassungen der Wohnung und des Lebensraumes

Thematisiert wurden unter anderem neue, innovative Planungs- und Gestaltungsansätze und Fragen danach, wie Räume und Prozesse miteinander in Einklang gebracht werden. Anpassungen der Wohnung und des Lebensraumes, insbesondere zu Fragen der Sicherheit, erhöhen die Lebensqualität demenzerkrankter Menschen und erleichtern Angehörigen die Pflege und Versorgung.

„Wesentliche Ziele einer demenzsensiblen baulichen Gestaltung sind die Förderung der Selbstständigkeit der Patienten und Bewohner, die Anregung zur Mobilität und Aktivität, um kognitive Fähigkeiten wie auch physische Funktionalität zu erhalten, physische und emotionale Sicherheit sowie die Unterstützung der Pflegekräfte bei der optimalen Ausübung ihrer Arbeitsprozesse“, fasste Prof. Dr.-Ing. Gesine Marquardt von der TU Dresden zusammen.

Behandlung unterstützen

„Unerwartet und akut: Interdisziplinarität und Demenzsensibilität in der Notaufnahme“ lautete der Titel des Vortrages von Prof. Dr. med. Vjera Holthoff-Detto von den St. Hedwig Kliniken Berlin, die aus der Praxis berichtete: „Die Behandlung in der Notaufnahme ist eine besondere Belastung für Menschen mit Demenz. Menschliche Zuwendung, klinische Expertise und räumliche Gestaltung sind zentrale Voraussetzungen, die in der unerwarteten Situation Patienten beruhigen und die Behandlung unterstützen können.“

Übergang vom Krankenhaus in die Häuslichkeit

Die Gestaltung des Überganges vom Krankenhaus in die Häuslichkeit mit einem möglichst langen Erhalt der selbstständigen Lebensführung betrachtete Dipl. Psych., M.Sc. Geront. Steffi Bartsch von der Landesinitiative Demenz Sachsen e.V. und betonte: „Demenz betrifft vielfältige Lebensbereiche und kann nur im Zusammenwirken über unterschiedliche Versorgungsbereiche und Akteure hinweg aufgegriffen werden.“ Neben dem Aufzeigen der großen damit verbundenen Herausforderungen wurden vielfältige Beispiele und Lösungsansätze für ein solches hilfreiches Zusammenwirken dargestellt.

Die Tagung wurde geschlossen mit einem Blick ins Innere der Familie, in die Veränderungen, die Demenzerkrankungen auch in familiäre Strukturen und das Miteinander bringen. Zu diesem Blick lud der bekannte Filmemacher David Sieveking mit seinem Film „Vergiss mein nicht“ die Besucher ein und sorgte für rege Gespräche im Anschluss.

Vivian Jakob

Die 209 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) organisierten Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor im sächsischen Wohnungsmarkt. Sie bewirtschaften mit insgesamt 269.834 Wohneinheiten 18,1 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes im Freistaat Sachsen und bieten damit rund einer halben Million Menschen ein zukunftsicheres Zuhause. Als Unternehmen erwirtschaften sie mit den jährlichen Umsatzerlösen in Höhe von 1,2 Milliarden Euro einen Anteil von 1 Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt und sind für rund 2.500 Mitarbeiter sowie über 70 Auszubildende und Studenten ein verlässlicher Arbeitgeber und sichern gleichzeitig Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren, die Wohnungswirtschaft flankierenden Branchen. Der VSWG hat seinen Sitz im Verbandshaus in Dresden und ist gesetzlicher Prüfungsverband sowie Fach- und Interessenverband für die im Bundesland Sachsen ansässigen Wohnungsgenossenschaften. Zu seinen Aufgaben zählen unter anderem Information, Beratung sowie Aus- und Weiterbildung der Mitglieder. Zudem übernimmt der Verband die gemeinschaftliche Interessenvertretung der Mitglieder in der Öffentlichkeit.

Veranstaltungen

Aareon Kongress 2019: Digitale Vernetzung aller Lebensbereiche, stete Entwicklung neuer Technologien verändern Gesellschaft, Wirtschaft und Politik. Dies erfordert eine ganzheitliche – auch ethische – Betrachtung.

Der Aareon Kongress vom 5. bis 7. Juni in Garmisch-Partenkirchen gibt den Teilnehmern Impulse, wie die Evolution in revolutionären Zeiten gelingen kann. Dabei werden vielfältige Aspekte betrachtet: innovative Technologien und IT-Lösungen, neueste Wohntrends, das Zusammenspiel von Mensch und Maschine, der Umgang mit Big Data, die digitale Arbeitswelt und die immer mehr an Bedeutung gewinnende digitale Ethik.



Aareon Kongress 2019 -
Dr. Manfred Alflen

Der größte Branchentreff in Deutschland umfasst neben Expertenvorträgen aus Gesellschaft, Politik und Wirtschaft auch partizipative Formate. In interaktiven Expertenrunden diskutieren Teilnehmer aus unterschiedlichen Fach- und Tätigkeitsbereichen, wie verändertes Mieterverhalten und neue Technologien das Wohnen der Zukunft revolutionieren oder die digitale Transformation in Unternehmen optimal umgesetzt werden kann.

Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, zum Kongressmotto „Next Level: Evolution“: „Technologietrends wie künstliche Intelligenz (KI), Internet of Things (IoT), Virtual Reality (VR) und Augmented Reality (AR) bewegen die Gesellschaft schon seit Langem. Inzwischen haben sich diese Technologien nachweisbar entwickelt und Zukunftsszenarien werden beziehungsweise sind zunehmend Realität. Der Einfluss von KI beispielsweise ist heute bereits an vielen Stellen spürbar und ist Treiber der nächsten Entwicklungsstufe. Der Immobilienwirtschaft eröffnet das zum einen große Chancen für Prozessoptimierung und neue Geschäftsmodelle, zum anderen erfordern die damit einhergehenden Implikationen für Gesellschaft und Wirtschaft eine ganzheitliche – auch ethische – Betrachtung. Seitens der Unternehmen erfordert es Mut, diese Themen verantwortungsbewusst anzugehen und im Rahmen einer Digitalisierungsstrategie weiterzuentwickeln und umzusetzen.“

Evolution aus politischer, wirtschaftlicher und moralischer Perspektive

Die Keynote Speaker Sigmar Gabriel, MdB und Außenminister a. D., Prof. Dr. Christiane Woopen, Sprecherin der Datenethikkommission des Bundes, und Anders Indset, Wirtschaftsphilosoph, beleuchten das Thema „Next Level: Evolution“ aus jeweils eigener Perspektive:



Sigmar Gabriel, MdB und Außenminister a. D.

Sigmar Gabriel betrachtet die Zeitenwende – wohin steuert die Weltpolitik?

Die Weltpolitik ist in Aufruhr. Was seit Jahrzehnten verlässlich schien, gilt nicht mehr. Das Geschäftsmodell des Westens gerät durch weltweiten Protektionismus, globale Migration und sich ausbreitende Krisen gewaltig unter Druck. Im Innern stellen derweil der furiose technische Wandel, Zuwanderung, eine Arbeitswelt, die sich rasant ändert, und der Umbruch des Parteiensystems die Grundfesten unserer Gesellschaft infrage. Sigmar Gabriel beschreibt die Geburtswehen der neuen Ordnungen und fragt: Was tun? Wo ist Deutschlands Platz in der Welt? Die Entscheidungen, die jetzt anstehen, liegen jenseits der politischen Routine. Um zu bewahren, was wichtig ist, müssen wir mehr Verantwortung übernehmen, sagt der erfahrene Geostratege, und neue, gemeinsame europäische Strategien entwickeln.



Aareon Kongress -
Prof. Dr. Woopen

Prof. Dr. Christiane Woopen thematisiert den ethischen Preis der Daten.

Der Umgang mit Daten braucht ethische Grundlagen, damit er die Gesellschaft nicht überrollt. Ohne Ethik droht eine ungebremste „Silikolonialisierung“: Statt der Gesellschaft könnten globale Datenriesen das Ruder übernehmen – und unser Verhalten steuern. Auch der Staat kann ein Interesse haben. Auf dem Spiel stehen Würde, Freiheit und Autonomie des Menschen. So wie Ethik Risiken abwehrt, eröffnet sie aber auch Chancen. Sie schützt den Einzelnen, fördert das gesellschaftliche Miteinander und ermöglicht nachhaltigen Wohlstand. Die Ärztin und Ethikexpertin versteht Ethik deshalb vor allem als gestaltende Kraft und fragt: Wie schöpfen wir aus den Daten den Mehrwert, den digitale Technologien versprechen?



Aareon Kongress 2019 -
Anders Indset

Wild Knowledge – Outthink the Revolution!

Es gibt keine digitale Transformation von A nach Z, sagt Anders Indset. Die Revolution hält an – und wischt scheinbar Unverrückbares beiseite. Erfolgreich wird da nur sein, wer weiter und wilder denkt. Indsets Diagnose: Wir sammeln mehr Wissen als Verstand. Wir haben viele Abschlüsse, aber uns fehlt der Sinn. Mit „10 Postulaten des Wandels“ weist der Norweger Führungskräften den Weg zum digitalen Mindset. Die Skills für morgen heißen Anpassungsfähigkeit und analytisches Denken. Indset verordnet „tiefe Kniebeu-

gen für die Rübe“, plädiert für ein Verlernen, das uns wieder fokussiert, für Neugier und neue Sichtweisen. Entschleunigung tut not, um Dinge hinterfragen und reflektieren zu können: Wer sind wir? Und was wollen wir? Wandel geschieht erst, wenn man Fragen stellt, denen andere ausweichen.

Next Level: Evolution – künstliche Intelligenz

Mit KI erreicht die Digitalisierung durch neue Formen der Interaktion und Analyse eine weitere Dimension der Vernetzung von Mensch und Maschine. „Es geht nicht mehr nur darum, existierende Prozesse zu verbessern, indem man sie digital unterstützt. KI hilft im Umgang mit Komplexität, unterstützt Entscheidungsfindungen und kann genaue Vorhersagen treffen. Sie wird in den nächsten Jahren Innovationszyklen beschleunigen und zu neuen Geschäftsmodellen führen – und damit weiteren Mehrwert für Kunden, Partner und Mitarbeiter schaffen“, erläutert Dr. Manfred Alflen.



Axel Gedaschko, Präsident GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., beim Aareon Kongress 2019

In der Immobilienwirtschaft gibt es zunehmend konkrete Ideen und Anwendungsfälle für KI. Dazu zählen die Unterstützung bei der Auswahl von Mietern, um als Wohnungsunternehmen die richtigen Angebote zu unterbreiten, der Einsatz von Buchungsrobotern im Forderungsmanagement, ein datenbasiertes Quartiersmanagement, um Ghettoisierung zu vermeiden, sowie Sensorikauswertungen in Smart Buildings und Robotik im Bauwesen.

Eine wesentliche Rolle spielt KI zudem in dem Stadtmodell der Zukunft – Smart City. Immer knapperer Wohnraum, steigendes Verkehrsaufkommen und der Bedarf einer komplexeren Infrastruktur erhöhen zunehmend den Druck auf die Kommunen hinsichtlich Digitalisierung. Mithilfe von KI können hier auf Basis der Bewohnerdaten Erkenntnisse für die Entwicklung von ganzheitlichen, innovativen Konzepten und Lösungen in den Bereichen Energie und Umwelt, Verkehr, Verwaltung, Gesundheit, Bildung, Sicherheit und Gesellschaft gewonnen werden. In den letzten beiden Jahren hat sich laut der Beratungsfirma Roland Berger die Zahl der Städte mit einer Smart-City-Strategie weltweit bereits auf 153 fast verdoppelt. Darunter sind Megacities und Großstädte, aber auch kleine und mittlere Ballungsräume.

Handlungsfeld digitale Ethik

Gerade im Hinblick auf die zunehmende Nutzung von KI und das Zusammenspiel von Mensch und Maschine in verschiedensten Lebensbereichen bedarf es ethischer Maßstäbe in Gesellschaft und Wirtschaft, wie mit Innovationen, Algorithmen und Datensicherheit umgegangen wird. Selbstständig lernende und agierende Systeme entwickeln ein Eigenleben, das zu unbeabsichtigten Folgen führen kann, die nicht im Einklang mit unseren Werten stehen. Zudem besteht an Daten ein hohes wirtschaftliches Interesse. Inzwischen beschäftigen sich verschiedene Gremien übergreifend mit der ganzheitlichen Betrachtung neuer Technologien und dem Umgang mit Daten. So hat die Bundesregierung im letzten Jahr eine Datenethikkommission ins Leben gerufen, und die EU hat im April Ethik-Leitlinien veröffentlicht, auf deren Grundlage KI entwickelt und eingesetzt werden soll.

Digitale Zukunft mit der Aareon Smart World gestalten

Mit dem digitalen Ökosystem Aareon Smart World hat Aareon bereits vor mehreren Jahren einen Standard für die digitale Vernetzung in der Immobilienwirtschaft und angrenzenden Branchen gesetzt. Dreh- und Angelpunkt sind die mit den digitalen Lösungen vernetzten ERP-Systeme Wodis Sigma, SAP®-Lösungen und Blue Eagle sowie RELion. Aareon investiert im Rahmen eines strategischen Investitionsprogramms intensiv in deren zukunftsorientierte Weiterentwicklung sowie den Ausbau ihres integrierten digitalen Lösungsportfolios. Künftig werden die Lösungen der Aareon Smart World vermehrt von intelligenten Systemen unterstützt. Beispielsweise ist die Anbindung eines virtuellen Assistenten geplant, mit dem Mieter und Eigentümer Schadensmeldungen aufgeben können. Im Wesentlichen erfolgt dies durch Aareon-Eigenentwicklungen sowie in Kooperation beziehungsweise Zusammenarbeit mit PropTechs. Des Weiteren wird eine Plattform as a Service (PaaS) mit offenen Schnittstellen für Dritte verfügbar sein – auch für eigene Lösungen der Immobilienunternehmen. Über ihre Venture-Gesellschaft Ampolon Ventures ist Aareon zudem eng mit der Gründerszene vernetzt. Gemeinsam werden vielversprechende neue Ideen verprobt und unter der Beteiligung von Aareon weiterentwickelt.

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

Wir wollen lernen!

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

DESWOS



Aareon Garage: Informativer Austausch zu dem Angebot von ESENIO

Neues aus der Aareon Garage

Das bewährte Konzept der Aareon Garage wird auch auf dem diesjährigen Aareon Kongress fortgesetzt. So präsentiert das über Ampolon Ventures gegründete Frankfurter Start-up ESENIO die gemeinsame Idee für eine digitale Kommunikations- und Service-Plattform, die Senioren Unterstützung im Alltag bietet. Im Mittelpunkt steht die digitale Vernetzung der älteren Generation in ihrem Umfeld – unabhängig von ihrem Wohnort. Außerdem bietet ESENIO ihren Kunden eine einfach zu bedienende Schnittstelle zu verschiedenen, für sie relevanten Services. Ziel ist es, Senioren die Teilhabe am sozialen Leben sowie die Führung eines selbstbestimmten Lebens im Alter zu erleichtern. Die Plattform wird nach Entwicklung an die Aareon Smart World angebunden.

Mit ihrer Plattform Barzahlen.de bietet die Berliner Cash Payment Solutions GmbH in Deutschland, Österreich und der Schweiz eine Bank-unabhängige Infrastruktur für Ein- und Auszahlungen an. Die Integration der Lösung Barzahlen in die Aareon Smart World eröffnet Mietern und Eigentümern die Möglichkeit, Forderungen aus Miet- und Eigentumsverhältnissen im Einzelhandel zu begleichen. Die Verbuchung auf dem Mietkonto erfolgt in Nahzeit.

Darüber hinaus stellt Aareon ihr Digital-Transformation-Programm vor. Mit dem neuen Angebot unterstützt Aareon Immobilienunternehmen dabei, Führungskräfte und Mitarbeiter in Bezug auf die digitale Transformation zu sensibilisieren und die Digitalkompetenz weiter auszubauen. Das Programm umfasst vier Module. Zunächst werden der digitale Wandel und Technologietrends betrachtet und die sich daraus ergebenden Potenziale für das Unternehmen reflektiert. Neue Ideen und methodische Ansätze werden im Bereich von Innovations- und Change-Management vermittelt und in einer Expertenrunde erhalten die Teilnehmer Einblicke in die Transformationsprozesse anderer Unternehmen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit sich im Nachgang des Programms über eine gemeinsame Plattform auszutauschen.

Blick ins Labor

Derzeit entwickelt Aareon gemeinsam mit dem Berliner Start-up Simplifa und ihrem Kooperationspartner KIWI eine IoT-Plattform für die vorausschauende Wartung von Aufzügen. Die Zusammenarbeit mit Simplifa ist über den blackprint PropTech Booster entstanden, bei dem Aareon seit 2017 strategischer Partner ist. Darüber hinaus verfolgt Aareon weitere Ideen für innovative Plattformkonzepte, wie zum Beispiel ein Data Science Excellence Center basierend auf Algorithmen zur Datenanalyse, eine Digital Agency zum Austausch mit Behörden für Ummeldungen, Antrag auf Wohnbauförderung etc. und eine Plattform für die Generation Z zur einfachen Verwaltung, Vermarktung und Anmietung eines kompletten Dienstleistungspakets (inklusive Versicherung, Strom, Wasser, WLAN, Reinigung).

Digitale Strategie und Arbeitswelt

Aareon bietet anhand der digitalen Roadmap und der von den Unternehmen priorisierten Themenfelder passgenaue Lösungsmodelle aus der Aareon Smart World an beziehungsweise erarbeitet gemeinsam mit ihnen nach der Design-Thinking-Methode innovative nutzerorientierte Lösungsansätze. Dabei ist es wichtig, die mit der Digitalisierung einhergehenden Veränderungsprozesse im Unternehmen richtig zu managen und die Nutzer der digitalen Lösungen mitzunehmen. Es geht darum, den Menschen in den Mittelpunkt zu stellen und Geschäftsprozesse so zu gestalten, dass der Mensch von der digitalen Technik profitieren kann. Letztlich ist es eine strategische Managementaufgabe, den digitalen Wandel aktiv zu gestalten und die Mitarbeiter auf diesem Weg zu begleiten. Im Ergebnis kann das Unternehmen mehr Services für seine Kunden anbieten, Prozesse optimieren und automatisieren, Kosten senken, neue Geschäftspotenziale erschließen und so eine Basis für den zukünftigen Unternehmenserfolg schaffen.

Mut für den Next Level: Evolution

„Jede neue Technologie – ob seinerzeit Buchdruck und Dampfmaschine oder heute KI – ist Chance und Risiko zugleich. Es liegt in unserer Verantwortung, wie wir diese Technik nutzen und welche Rahmenbedingungen wir setzen, dass die Chancen überwiegen – und es erfordert Mut, die Dinge aktiv anzugehen“, betont Dr. Manfred Alflen.

Stefanie Meik

Der beste Zeitpunkt für Ihren
Website-Relaunch?

Jetzt.

stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de