



PARTIZIPATIVE VORBEREITUNG VON BAUVORHABEN

Kommunikation bei schwierigen Projekten

► 52

NEUBAU + SANIERUNG

Fassadensanierung: Ein Stück
„rotes Hamburg“ gerettet

► 20

ENERGIE + TECHNIK

Wohnraumlüftung: Ein Neubau-
beispiel mit Wärmerückgewinnung

► 38

MARKT + MANAGEMENT

Rentabilität von Wohnungshoch-
häusern: Eine Alternative?

► 48

Instandhaltungskostenmanager-Tag 2018

„Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft – Spagat zwischen ferner Zukunft und Realisierung heute“

Wann: 25./26. Januar 2018

Wo: B&O Parkhotel in Bad Aibling

Teilnahmegebühr: 400€ inkl. Übernachtung

Anmeldung: gisela.zimmermann@hfwu.de

Hochkarätige Referenten aus der Wohnungswirtschaft und Digitalisierungsexperten berichten aus der Praxis und werfen einen Blick in die Zukunft.

Mehr Informationen unter: <http://bit.ly/2yr9U32>

SAVE THE DATE: 19. April 2018

Zertifikatslehrgang „Geprüfte/r Instandhaltungskostenmanager/in“

Der 10-tägige Lehrgang startet am 19. April 2018 und vermittelt betriebswirtschaftliche, technische und rechtliche Fachkenntnisse auf dem Gebiet der Instandhaltung.

Weitere Infos: <http://bit.ly/2zeQHfU>



Ulrike Trampe
Chefredakteurin



EDITORIAL

Marketing und Kommunikation

Was ist Marketing und welche Funktion übernimmt dabei die Kommunikation? Themen, die in dieser Ausgabe der DW zentrale Schwerpunkte setzen.

Während der Grundgedanke des Marketings die Fokussierung des gesamten Unternehmens auf die Bedürfnisse des Marktes ist, lautet die Definition der Kommunikation, den Prozess von Nachrichten zwischen einem Sender und einem oder mehreren Empfängern zu übertragen. Marketing stellt somit also eine unternehmerische Denkhaltung dar und die Kommunikation den Kanal.

Es geht um das Erkennen von Marktveränderungen und Bedürfnissen, auf die mit neuer digitaler Technik reagiert werden kann. Ab Seite 50 lesen Sie im Beispiel der Baugenossenschaft Langen eG, warum Twitter nicht nur ein fester Bestandteil der Unternehmenskommunikation geworden ist, sondern auch des Risikomanagements.

Und wie z. B. komplexe Bauprozesse mittels organisierter Bürgerbeteiligung zu koordinieren und zu moderieren sind, verdeutlicht der Praxisbericht ab Seite 52, der die partizipative Vorbereitung von Bauvorhaben am Beispiel der Neugestaltung des Areals der Wiesenburg zeigt.

Dass sich das Team der DW tagtäglich mit Kommunikation auseinandersetzt, erscheint bei dem Berufsbild des Redakteurs nicht verwunderlich. Diese Erfahrungen haben wir im Rahmen der bereits zum 3. Mal stattgefundenen DW WERKSTATT in das Programm 2017 zum Thema „Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft: Zukunftsfähigkeit in Zeiten der Transformation“ einfließen lassen. Der Bericht ab Seite 32 gibt einen Einblick in das inzwischen etablierte Format, das sich ganz zentral mit Hilfe unterschiedlicher Kommunikationsformate jedes Jahr einem neuen Thema widmet. Sie sehen lieber bewegte Bilder? Das Video zur WERKSTATT 2017 finden Sie unter www.haufe.de/dw-werkstatt.

Ich wünsche Ihnen einen guten Start ins neue Jahr!



»Frohe Weihnachten und ein erfolgreiches neues Jahr 2018 mit neuen, spannenden Projekten wünscht Ihnen Ihr iwb Team!«



Feliz Navidad ...
Frohe Weihnachten ...
Buen Natalo ...
Merry Christmas ...
Joyeux Noël ...



Ihr kompetenter Partner in der
Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

wowi@iwb-ingenieure.de
www.iwb-ingenieure.de

Berlin · Braunschweig · Düsseldorf · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg



▶ 52

Kommunikation ist keine Nebensache

Bauvorhaben können heute nicht mehr jenseits der Öffentlichkeit realisiert werden. Ein Erfahrungsbericht aus Berlin.

Quelle: Wolfgang Stahr



▶ 10

Grüne Nachbarschaften

Was macht ein „gutes“ Wohnumfeld aus? Ein Blick aus der Perspektive der Landschaftsarchitektur.

Quelle: Spalink-Sievers, Landschaftsarchitekten BDIA



▶ 26

„Sieben Moislinge“ in Lübeck

Neue Wohnanlage am Schneewittchenweg im Lübecker Stadtteil Moisling: Die sieben Mehrfamilienhäuser reihen sich aneinander.

Quelle: TRAVE

THEMA DES MONATS: MARKETING UND KOMMUNIKATION

„Ohne professionelle Kommunikation und zielgerichtetes Marketing kommt heute kein Unternehmen aus, das in Deutschland Wohnungen baut, vermietet oder verkauft“ - schreibt unser Experte als Auftakt zum Thema des Monats. Wie vielfältig die Themen Marketing und Kommunikation sind und wo neue Einsatzfelder auftauchen, finden Sie in dieser Ausgabe ab Seite 48.



▶ 48

Quelle: Stadtspreite

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 Meldungen

8 Stadtgrün tut Senioren gut - wenn die Gestaltung stimmt Freiflächengestaltung

10 Wohnumfeldgestaltung als Beitrag zum nachbarschaftlichen Zusammenhalt Grüne Nachbarschaften



Quelle: Imagy

Das Smarte Heim in der Cloud?

Wie sicher liegen die Daten bei externen Anbietern in einer Cloud und was können vor allem die Datenerzeuger und -nutzer selbst dafür tun?

NEUBAU UND SANIERUNG

14 Meldungen

20 Ein Stück „rotes Hamburg“ gerettet
Fassadensanierung im Reichardtblock

24 Zukunftsfähig mit Einblasdämmung
Nachträgliche Fassadendämmung

26 „Sieben Moislänge“ mit Handstrichziegeln verblendet
Neue Wohnsiedlung in Lübeck

ENERGIE UND TECHNIK

30 Meldungen

32 Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft
3. DW-WERKSTATT

36 Wie sicher ist das Smarte Heim in der Cloud?
Datensicherheit

38 Neu gebautes Mehrparteienhaus profitiert von moderner Wohnraumlüftung
Komfortabel, gesund und kostensparend

41 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

42 Meldungen

48 Zwischen Chatbot und Hausbesuch – Kundenkommunikation im digitalen Zeitalter
Thema des Monats: Kommunikation in der Wohnungswirtschaft

50 Reden ist Silber, Aufmerksamkeit ist Gold
Thema des Monats: Unternehmenskommunikation mit Twitter



Quelle: Shutterstock.com

Reden ist Silber, Aufmerksamkeit ist Gold

Warum kann Twitter nicht nur ein fester Bestandteil der Unternehmenskommunikation, sondern auch des Risikomanagements sein?

52 Keine Nebensache

Thema des Monats: Kommunikation bei schwierigen und komplexen Bauprojekten

55 Vertrauen aufbauen und Städte spielerisch entwickeln

Thema des Monats:
Gamification und Serious Games

58 Das Kind braucht einen Namen

Thema des Monats:
Markenbildung bei Neubauprojekten

62 Gemeinsam gegen den Fachkräftemangel

Thema des Monats:
Arbeitgebermarketing in der Wohnungswirtschaft

66 Eine Alternative in Zeiten von Wohnungsknappheit?

Rentabilität von Wohnungshochhäusern

68 Geldwäschegesetz: Wen betrifft die Mitteilungspflicht zum Transparenzregister?

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

70 Stellenmarkt

RECHT

77 Mietrecht, 78 WEG-Recht

LETZTE SEITE

80 Impressum



Fördern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an:
www.diewohnungswirtschaft.de



...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung
bis zur Quartiersentwicklung.

Weitere Informationen:
www.blome.org



„Wir haben mittlerweile mehrere Einzelbäder von Blome sanieren lassen. Komplett aus einer Hand, in überschaubarer Zeit, inklusive Sonderwünschen und mit einem Ergebnis, das sich sehen lassen kann. Nicht nur unsere Mieter sind hellauf begeistert!“



Kreiswohnungsverband
Rhein - Pfalz

Rosemarie Heltewig,
Geschäftsführerin
Kreiswohnungsverband
Rhein-Pfalz

Mehrgenerationenwohnen

Uni Carré in Freiburg nimmt Gestalt an

Im sog. Uniklinik-Viertel errichtet die Bauverein Breisgau eG auf 11.400 m² Fläche 141 Mietwohnungen sowie Einheiten für Gewerbe und Dienstleistung. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf 36 Mio. €. Ein ökologisches Energiekonzept soll für eine weitgehend autarke Stromversorgung der Mieter sorgen. Für den Bauverein ist das Uni Carré, das bereits 1907 entstand, das seit vielen Jahren größte Projekt. Nach seiner Zerstörung und dem Wiederaufbau nach dem 2. Weltkrieg entschied sich die Genossenschaft 2012 für den Rück- und Neubau des Quartiers. Die neuen Wohnungen, von denen die ersten ab Sommer 2018 bezugsfertig sein sollen, zeichnen sich durch zukunftsfähige, teilweise barrierefreie Grundrisse aus. 50 Wohnungen werden durch das Landeswohnraumförderungsprogramm gefördert. Die Mieter wurden im Rahmen einer Planungsworkstatt in die bedarfsgerechte Ausgestaltung des Quartierskonzepts einbezogen: So sind außerdem drei Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten



Quelle: Bauverein Breisgau eG

Ab Sommer 2018 sollen die ersten Mieter ihre neuen Wohnungen beziehen

ten geplant, in die eine Kindertagesstätte, eine Sozialstation mit Tages- und Nachtpflege für Senioren sowie ein Tagescafé einziehen werden. Für die städtebauliche Neugestaltung seines Quartiers hatte der Bauverein 2013 einen Realisierungswettbewerb ausgelobt. Gewinner war das Frankfurter Architekturbüro Stefan Forster Architekten, das „die verbleibenden Bestandsgebäude mit rund 60 Wohnungen in der Lutherkirchstraße in gelungener Weise einbezieht“, so die Jury des Preisgerichts. Die komplette Fertigstellung des neuen Quartiers ist für Mitte 2019 geplant.

Weitere Informationen:
www.bauverein-breisgau.de

LITERATURTIPP

Raumordnungsbericht 2017



Quelle: BBSR

Die demografische Entwicklung in Deutschland stellt städtische und ländliche Räume vor sehr unterschiedliche Herausforderungen. Zu diesem Ergebnis kommt der Raumordnungsbericht 2017 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Er zeigt grundlegende Zusammenhänge zwischen demografischer und wirtschaftlicher Entwicklung sowie die Herausforderungen der Raumordnung bei der Sicherung der Daseinsvorsorge auf und geht auf die Rolle

von Mobilität und digitaler Infrastruktur im Kontext der Daseinsvorsorge ein. Schlussfolgerungen und Strategieempfehlungen für die Politik runden jedes Kapitel ab. Der Bericht richtet sich aber nicht nur an politische Entscheidungsträger, sondern bietet allen fachlich Interessierten eine verständliche, übersichtliche und räumlich konkrete Darstellung der Lebensbedingungen in Deutschland.

„Raumordnungsbericht 2017“, BBSR, 140 Seiten,
 Download über www.bbsr.de

Stadtmarketing

Springflut-Kampagne bekämpft Ladenleerstand

Seit mehr als einem Jahr sorgt die „Springflut Bremerhaven“-Kampagne der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄWOG) für weniger Leerstand in der „Bürger“ genannten Fußgängerzone der Küstenstadt. Das Konzept: Leerstehende Gewerbeflächen werden als Pop-up-Läden mit einer Mindestmietdauer ab drei Tagen, günstigen Konditionen und einem Marketingpaket an Vereine, Institutionen und Unternehmen sowie Privatpersonen vermietet. So will die STÄWOG den Leerstand in der Innenstadt verringern und gleichzeitig Anreize für Gewerbetreibende



Quelle: STÄWOG Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH

setzen. „Gerade junge Menschen wollen wir mit unseren günstigen Zwischennutzungskonditionen ermuntern, ihre Geschäftsideen auszuprobieren“, erklärt STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lückehe. Im Dezember 2016 war das Projekt mit fünf Läden gestartet. Mittlerweile konnten zwei dieser Läden wieder in eine dauerhafte Vermietung überführt werden und drei neue Ladenflächen kamen hinzu. Auch in 2018 soll der rege Ladenwechsel für ein buntes, kreatives Angebot in der Innenstadt sorgen.

Weitere Informationen:
www.staewog.de

A vibrant, abstract portrait of Rainer Böttcher, a middle-aged man with grey hair, wearing glasses, a dark suit, white shirt, and a dark tie with white dots. The background is a mix of red and yellow brushstrokes.

Finanzierung weitergedacht

Rainer Böttcher,
Vorstand FLÜWO Bauen Wohnen eG

Urban gardening

„Käthes Garten“ gewinnt Social Design Award 2017



Quelle: Tina Merkau

Die Idee für „Käthes Garten“ entstand bereits 2015

„Käthes Garten“, ein 500 m² großes Gemeinschaftsgartenprojekt der degewo AG in der Berliner Großsiedlung Gropiusstadt, ist von der Jury von Spiegel Online und Spiegel Wissen mit dem diesjährigen Social Design

Award ausgezeichnet worden. Mit dem mit 2.500 € dotierten Preis werden Ideen und Projekte prämiert, die kreativ und nachhaltig Leben in Parks und Grünflächen bringen - und Nachbarn über das gemeinschaftliche Engagement zusammenbringen. Die Planung zu dem nun preisgekrönten Gemeinschaftsgarten stammt aus dem degewo-eigenen Planungsbüro bauWerk.

Im Jahr 2015 kamen erstmalig die Bewohner des Quartiers zusammen und entwickelten Ideen für die gemeinsame Nutzung des von Wohnhochhäusern umgebenen Innenhofs. In mehreren Workshops planten sie, legten Beete an, hielten Gartensprechstunden ab, feierten gemeinsame Feste - und kamen sich als Nachbarn über ihr grünes Hobby näher. „Das Preisgeld setzen wir für einen nächsten Gemeinschaftsgarten im degewo-Bestand ein. Vielleicht in unserer Siedlung Lankwitz“, so degewo-Stadteilmanagerin Annett Biernath, die als Projektleiterin „Käthes Garten“ begleitete. Inzwischen gibt es degewo-Gemeinschaftsgärten in Köpenick, im Brunnenviertel im Stadtteil Wedding und in Kreuzberg. Zusätzlich soll eine berlinweite mobile Saatgutbörse entwickelt werden, die von allen Gemeinschaftsgärtnern der degewo genutzt werden kann.

Weitere Informationen:
www.degewo.de

Carsharing

Neues Angebot im Märkischen Viertel

Die städtische GESOBAU AG kooperiert im Berliner Märkischen Viertel mit dem Carsharing-Anbieter Cambio. Seit November 2017 stehen den GESOBAU-Mietern und Cambio-Kunden zwei Ford Fiesta sowie ein Volkswagen Caddy für größere Transporte bereit. Das Angebot ist stationsbasiert: Die Autos sind spontan und bis zu 180 Tage im Voraus buchbar und werden nach der Fahrt wieder auf dem für das Fahrzeug reservierten Parkplatz abgestellt. Eine Stunde mit dem Cambio-Fiesta kostet im sog. Aktiv-Tarif 1,70 €. Ein ganzer Tag ist mit 21 € veranschlagt, hinzu kommen außerdem weitere 23 Cent pro Kilometer. Im Preis sind die Treibstoffkosten und die Versicherung bereits enthalten.

Die cambio-Stationen befinden sich an der GESOBAU-Geschäftsstelle am Märkischen Zentrum und gegenüber auf dem Gelände der Apostel-Petrus-Kirchengemeinde. Interessierte können sich über die Cambio-Website informieren oder direkt am Empfang der GESOBAU-Geschäftsstelle für das Angebot registrieren.



Quelle: GESOBAU AG, Foto: Lia Darjies

Weitere Informationen:
www.gesobau.de

WohnbauPreis Hamburg 2017

SAGA-Projekte erhalten Auszeichnung



Quelle: SAGA, Foto: J. Stüber

Das Neubauprojekt „Wohnen an der Finkenau“ der SAGA Unternehmensgruppe hat beim WohnbauPreis Hamburg 2017 den 3. Platz erreicht. Die Jury hatte aus insgesamt 65 eingereichten Projekten die Gewinnerbeiträge bei dem vom Architektur Centrum Hamburg ausgerichteten Wettbewerb ausgewählt. Das drittplatzierte Projekt in Hamburg-Barmbek mit 104 öffentlich geförderten Wohnungen wurde im Jahr 2016 fertiggestellt. Anerkennung erhielten zudem die bereits mehrfach prämierten Kopfbauten des sog. Weltquartiers in Hamburg-Wilhelmsburg. Sie hatten u.a. den „Deutschen Bauherrenpreis 2016“ sowie den „Städtebaupreis 2014“ erhalten. SAGA-Vorstand Wilfried Wendel: „Beide Projekte stehen beispielhaft für unser Engagement, bezahlbaren und modernen Wohnraum in innenstadtnahen Lagen zur Verfügung zu stellen.“

Weitere Informationen:
www.saga.hamburg



Das gesamte Areal der Pioneer-Kaserne in Hanau umfasst rund 50 Hektar

Pioneer Park Hanau Bezahlbarer Wohnraum

Auf dem Gelände der ehemaligen Pioneer-Kaserne in Hanau soll in den kommenden Jahren ein Wohnquartier mit rund 1.500 Wohneinheiten für bis zu 5.000 Menschen entstehen. Für die Umsetzung dieses Projekt wurde die LEG Hessen-Hanau GmbH gegründet, an der die städtische Bauprojekt Hanau GmbH mit 10% beteiligt ist. Etwa ein Drittel der Wohnungen soll „preisgedämpft“ angeboten werden. „Ein Teil des bezahlbaren Wohnraums im Pioneer Park wird zur Miete realisiert“, erklärte LEG-Geschäftsführer Martin Bieberle. Hierfür verhandelt die LEG Hessen-Hanau u. a. mit der Baugesellschaft Hanau GmbH. Auf extra reservierten Flächen sollen mindestens 200 Wohnungen entstehen, die zu günstigen Konditionen von deutlich unter 10 €/m² vermietet werden. Diese können im Geschosswohnungsbau, aber z. B. auch bei Reihenhäusern ermöglicht werden. „Ein großes Angebot an unterschiedlichsten Wohnformen wirkt maximal preisdämpfend - davon sind wir überzeugt und setzen dies im Rahmen der Entwicklung der Pioneer-Kaserne auch um“, erläuterte Bieberle. Für die restlichen freien Flächen sind Eigentumswohnungen geplant.

 Weitere Informationen:
www.pioneer-park.de

Neue Gemeinschaftsaufgabe Ankerstädte fördern

Bei einer Pressekonferenz zum Auftakt des Tages der Wohnungswirtschaft im November 2017 in Berlin haben der Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) und die Bundesstiftung Baukultur eine neue Raumordnungspolitik gefordert. Im Rahmen einer Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe sei es notwendig, stabile Mittelstädte in ganz Deutschland zu identifizieren und diese durch ein attraktives Orts- und Stadtbild zu zukunftsfähigen Ankerstädten zu machen. Hintergrund der gemeinsamen Forderung ist eine Untersuchung des Forschungs- und Beratungsinstituts Empirica zum Thema „Wohnen und Baukultur nicht nur in Metropolen“, die GdW und Bundesstiftung in Auftrag gegeben hatten. Die Studie befasst sich sowohl mit der demografischen Spaltung Deutschlands als auch Handlungsansätzen zur Stärkung von Ankerstädten. Sie steht als kostenfreier Download zur Verfügung.

 Weitere Informationen:
www.gdw.de und www.bundestiftung-baukultur.de



Finanzierung weitergedacht

Wir haben ehrgeizige Wachstumsziele und dabei auch klare Umsetzungsvorstellungen. Dafür benötigen wir Dienstleister, die uns einen echten Mehrwert bieten und vor allem umsetzungsstark sind.

Ergebnis: Dr. Klein hat in einem Projekt die Neustrukturierung unserer Darlehen und Sicherheiten umgesetzt. Der Datenbestand im Management-Informationssystem mywowi, das wir seit 2007 im Einsatz haben, wurde dabei gleich mit aktualisiert. Unser Beleihungs- und Darlehensmanagement ist nun an unsere ambitionierten Wachstumsziele angepasst. Mit Dr. Klein sind wir bei Finanzierungen jetzt tiefenentspannt. Für diesen Mehrwert bedanken wir uns bei dem Team von Dr. Klein.“

Rainer Böttcher,
Vorstand FLÜWO Bauen Wohnen eG



Quelle: iBR

Schwatz im Grünen: Für viele ältere Menschen sind Grünflächen wichtig, weil sie dort mit Nachbarn und anderen Menschen in Kontakt kommen können

Freiflächengestaltung

Stadtgrün tut Senioren gut – wenn die Gestaltung stimmt

Freiflächen, Gärten, Parks, Stadtwald – Grünflächen sind besonders wichtig für die Lebensqualität. Doch diese Flächen müssen sinnvoll gestaltet sein, damit Senioren sie nutzen können. Dies sind die zentralen Ergebnisse einer europaweiten Studie des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung (IÖR). Dabei gingen die Wissenschaftler erstmals der Frage nach, welche Rolle Grünflächen für Senioren in städtischen Räumen spielen.



Heike Hensel
Pressesprecherin
Leibniz-Institut für ökologische
Raumentwicklung
Dresden

Dass Stadtgrün wichtig ist für die Lebensqualität in Städten, ist längst eine anerkannte Tatsache. Weniger gut erforscht ist die Frage, welche Rolle Grünflächen für einzelne Bevölkerungsgruppen spielen. Unklar ist auch, wie die grüne mit der sozialen Infrastruktur verknüpft ist, welche

Grünflächen z. B. im Umfeld von Seniorenheimen zu finden sein sollten.

Erste Antworten auf diese Fragen liefert das IÖR. Eine europäische Forschergruppe ging der Frage nach, wie wichtig Grün für die Lebensqualität von älteren Menschen ist, die in Heimen leben, und wie

„BIG SEVEN“: ANTEIL DER GRÜNFLÄCHEN IN DEN SIEBEN GRÖSSTEN DEUTSCHEN STÄDTEN

Stadt	Gesamtfläche (km ²)	Einwohner	Freifläche (%)	Wald (%)	Gewässer (%)	Erreichbarkeit ¹ (%)	Grünfl. ² je Einwohner (m ²)
Berlin	891,1	3.520.030	13,9	18,8	6,1	68,1	45,5
Hamburg	750,9	1.787.410	10,1	7,9	7,7	78,8	110,2
München	310,8	1.450.380	12,2	6,1	1,2	72,9	50,5
Köln	405,0	1.060.580	11,1	17,3	4,7	80,4	86,1
Frankfurt a. M.	248,4	732.688	12,0	17,8	1,8	75,8	65,4
Stuttgart	207,3	623.738	6,3	24,5	1,1	84,7	92,3
Düsseldorf	217,5	612.178	9,1	14,6	6,1	78,4	79,3

¹ Anteil der Einwohner, die öffentliche Grünflächen (von mind. 10.000 m²) zu Fuß erreichen können

² Im Umkreis von 300 m innerhalb der bewohnten Siedlungsfläche

Daten: www.ioer-monitor.de

Grünflächen gestaltet sein müssen, damit Senioren sie nutzen können.

Online befragt:

126 Einrichtungen in sechs Ländern

Für ihre Studie befragten die Wissenschaftler die Verwaltungen von Seniorenheimen in sechs europäischen Ländern. Die Untersuchungen konzentrierten sich dabei auf Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern hoher und geringer Bevölkerungsdichte. Frühere Untersuchungen hatten gezeigt, dass vor allem in Städten mit hoher Bevölkerungsdichte der Anteil an Grünflächen abnimmt – obwohl diese z. B. wichtig sind für das Stadtklima und das Wohlbefinden der Menschen.

So nahmen 126 Einrichtungen aus 17 Städten in Deutschland, Norwegen, Österreich, Polen, Rumänien und Slowenien an der Befragung teil. Der überwiegende Teil (92%) verfügt über einen eigenen Garten, der von den Bewohnern auch genutzt werden kann. 6% der Einrichtungen verfügen über keinen eigenen Garten und nur 2% der Seniorenheime haben zwar einen Garten, den die Bewohner aber nicht nutzen können.

Trotz Garten:

Öffentliches Grün wird häufig genutzt

Ob Garten oder städtische Grünflächen – die Befragung hat gezeigt, dass Grün für die Lebensqualität von Senioren von zentraler Bedeutung ist. Die befragten Einrichtungen gaben an, dass der Besuch von Gärten, Parks und Stadtwald vor allem für körperliche Aktivitäten wie Spaziergänge, das Gärtnern oder Pflücken von Pflanzen sowie für den sozialen Austausch eine große Rolle spielt. Auch für die passive Erholung, etwa durch die Beobachtung der Natur, sind Grünflächen für ältere Menschen wichtig.

Anders als von den Forschenden angenommen, besuchen Senioren aus Heimen ohne eigenen Garten städtische Grünflächen seltener als Bewohner von Einrichtungen mit Garten. Wie häufig und intensiv Ältere Gärten oder städtische Grünanlagen nutzen, hängt maßgeblich von ihrem Gesundheitszustand ab. Heimbewohner, die körperlich und geistig fit sind, halten sich nahezu täglich im Garten ihrer Einrichtung auf. Mehrmals im Monat besuchen sie sie mit, aber auch ohne Begleitung durch Besuch oder das Pflegepersonal öffentliche Grünanlagen. Vor allem für Bewohner von Einrichtungen ohne Garten dient der Besuch im Park oft als Auszeit vom Leben im Seniorenheim.

Altersgerechte Ausstattung:

Bänke, Toiletten, naturnahes Grün

Deutlich wurde bei den Befragungen auch: Sollen ältere Menschen Gärten und Grünflächen nutzen, müssen diese ihren Bedürfnissen entsprechend gestaltet sein. Viele der Senioreneinrichtungen mit Garten (87%) haben dies bereits erkannt. Sie gestalten ihre Anlagen barrierefrei, damit sie auch mit Gehhilfen gut nutzbar sind. Ebenso finden sich rutschfeste Beläge auf Fußwegen, Sichtschutz für mehr Privatsphäre und Zäune, die vor allem Menschen mit Demenzerkrankungen vor naheliegenden Straßen schützen.

Zu oft fehlen in den Gärten von Seniorenheimen noch stationäre Trainingsgeräte oder Ballsportanlagen – Angebote also, die körperliche Aktivitäten der Bewohner unterstützen. Andere möchten einfach nur ihre Umwelt beobachten. Hier empfehlen die Wissenschaftler, Anlagen naturnaher zu gestalten – z. B. mit Wildblumenwiese statt Zierrasen. „Für Menschen mit Demenz sollten noch häufiger Sinnes- oder Duftgärten angeboten werden. Auch Maßnahmen, die die Orientierung

im Garten erleichtern, wie Wegweiser und Zäune, wären zu empfehlen“, erläutert Studienleiterin Martina Artmann am IÖR.

An öffentliche Grünflächen stellen sich ähnliche Anforderungen: Auch diese müssen gut erreichbar und nutzbar sein. „Bei städtischen Grünflächen kommen weitere Anforderungen hinzu: Ausreichend öffentliche Toiletten sind erforderlich. Und Bänke sollten in kurzen Abständen aufgestellt sein, damit sich Spaziergänger auch ausruhen können“, erklärt Artmann weiter.

Ihre Studie bietet einen umfassenden Überblick über die Rolle von Gärten und Stadtgrün für Ältere, die in Seniorenheimen in Europa leben.

Auch die Wohnungswirtschaft kann für mehr Lebensqualität in den Quartieren sorgen, indem sie Freiflächen qualifiziert. Vor allem in wachsenden Großstädten wird dies in Zukunft entscheidend sein – und das in mehrfacher Hinsicht. Nicht nur für die älter werdende Bewohnerschaft sind gut gestaltete Grünflächen wichtig, wie die Studie zeigt. Hinzu kommt, dass gerade dicht bebaute Stadtgebiete im Sommer zunehmend zu Hitzeinseln werden. Vor allem für ältere Anwohner, aber auch für kranke Menschen und Kinder birgt das gesundheitliche Gefahren. Weitere Untersuchungen des IÖR zeigen, dass auch hier gut gestaltete Freiflächen und durchgrünte Stadtgebiete einen wichtigen Beitrag leisten, indem sie die Temperatur regulieren. Und auch andere Extreme, die der Klimawandel mit sich bringt – etwa Starkregen und die damit einhergehende Gefahr von Überflutungen – können diese Flächen abmildern. Sie dienen dann als Versickerungs- und Rückhalteflächen. ■



Weitere Informationen:
www.ioer.de



Eine gute Voraussetzung für Kommunikation und nachbarschaftlichen Zusammenhalt sind mehr Bänke im Quartier - wie hier im Stadtteil Hannover-Herrenhausen

Grüne Nachbarschaften

Wohnumfeldgestaltung als Beitrag zum nachbarschaftlichen Zusammenhalt

Das Wohnumfeld hat große Bedeutung insbesondere für Menschen, die sich - aufgrund ihres eingeschränkteren Aktionsradius - in den Quartieren am meisten aufhalten. Kinder und Jugendliche, Senioren, arbeitslose Menschen oder Elternteile mit kleineren Kindern sind auf gut gestaltete Grün- und Freiflächen, Erholungs- und Erlebnisflächen stärker angewiesen als Personen, die z. B. täglich zur Arbeit aus den Quartieren heraus oder in sie hinein pendeln. Doch was macht ein „gutes“ Wohnumfeld (noch) aus? Ein Blick aus der Perspektive der Landschaftsarchitektur.



Johanna Sievers
Spalink-Sievers
Landschaftsarchitekten
Hannover

Beispiele aus Bremen, Göttingen, Hannover und Würzburg machen deutlich, welch großen Stellenwert eine gute Wohnumfeldgestaltung für den nachbarschaftlichen Zusammenhalt hat. Doch zuvor gilt es zu klären, was ein „gutes“ Wohnumfeld eigentlich ausmacht:

- Bewohner wollen stolz sein auf das Haus, in dem sie wohnen. Das jeweilige Umfeld ist die „Visitenkarte“, die jedermann Aufschluss darüber gibt, um was für eine Nachbarschaft es sich handelt.
- Die Gestaltung des Wohnumfeldes sollte selbst-erklärend sein, mit den Nutzern sprechen: „Hier



Diese Kinderzeichnung zeigt, dass es kein Problem ist, in Hochhäusern zu wohnen - wenn genügend „Grün“ drum herum ist



Die Hauseingangsbereiche in Osterholz-Tenever wurden vollkommen umgestaltet. Jetzt gibt es Eingangsgloggien mit Concierge, davor Hochbeete mit Stauden und Bänken als Treffpunkt

bist du erwünscht, hier darfst du spielen, hier kannst du dich setzen und hier gehört der Müll hin.“

- Das Wohnumfeld sollte eindeutig differenzieren zwischen privat, halböffentlich und öffentlich nutzbaren Freiräumen; je eindeutiger diese Differenzierung ist, desto weniger Konflikte treten im Alltag auf.
- Die Freiraumgestaltung im Geschosswohnungsbau sollte nicht irgendwelchen Moden folgen, sondern eher zeitlos sein und möglichst dem Geschmack derjenigen entgegenkommen, die dort wohnen.
- Die Gestaltung des Wohnumfeldes muss bezahlbar sein, sowohl in der Anlage wie auch in Bezug auf die laufende Pflege und die Unterhaltung.
- Gerade dadurch, dass viele Menschen im Zuge des digitalen Zeitalters immer mehr „online“ sind, gewinnen reale Erfahrungen mit ihren Nachbarn in einem schön gestalteten Umfeld zunehmend an Bedeutung.
- Nicht zu unterschätzen ist die große Einsamkeit, unter der heute viele Menschen leiden. Für sie haben Möglichkeiten zur informellen Begegnung und zum Gespräch eine große Bedeutung - auch dafür lassen sich im Freiraum gute Voraussetzungen schaffen.

Vorurteile und Realitäten

Alle kennen sie - die gängigen Behauptungen, die in der Öffentlichkeit weit verbreitet sind und mit der alle, die in und mit der Wohnungswirtschaft arbeiten, recht häufig konfrontiert werden. Anhand von konkreten Projekten kann - und wird im Folgenden anhand einiger Gegenbeispiele, an denen die Autorin beteiligt war - jeweils aufgezeigt werden, dass solche Behauptungen zumindest nicht immer zutreffen müssen.

Im Hochhaus lebt man anonym; hier entsteht kein nachbarschaftlicher Zusammenhalt

Gegenbeispiel: Bremen-Osterholz-Tenever war seinerzeit eines der ersten Projekte im Rahmen des Programms Stadtumbau West. Die Hochhausiedlung am Rande Bremens aus den 1970er Jahren, im Volksmund auch „Klein Manhattan“ genannt, galt 20 Jahre nach ihrer Erbauung als unsicher und unwirtlich. Freiwillig wollte dort niemand wohnen. Der Abriss von fast 30% der damals überwiegend leerstehenden Gebäude sowie die konsequente und optisch sehr ansprechende Sanierung der erhaltenen Hochhäuser seitens der Bremer GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen (Architekten: Hilmes Lamprecht, Bremen) schuf die Basis. Dank einer alle Freiflächen des Quar-

tiers umfassenden Umgestaltung im Zeitraum von 2004 bis 2012 entstand eine freundlichere Atmosphäre im Quartier, die ihresgleichen sucht. Dass die Planungen nicht nur auf der Grundlage eines Wettbewerbs durchgeführt, sondern mit intensiver Bürgerbeteiligung realisiert wurden, trug sicher dazu bei.

Im Zeilenwohnungsbau der 1950er und 1960er Jahre ist die Dichte zu gering, um eine Nachbarschaft entstehen zu lassen. Ältere ziehen weg, da sie nicht mehr Treppen steigen können

Gegenbeispiel: In Göttingen-Leineberg gelang es, im Rahmen der energetischen Sanierung durch die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen (Architekten: Architektengruppe Wagner, ONP Göt-



Vorher/nachher: In Osterholz-Tenever wurden ca. 30% des Gebäudebestands abgerissen, die verbleibenden Häuser saniert und alle Freiräume den aktuellen Bedürfnissen entsprechend gestaltet - ein Erfolgsmodell



Wo vorher Erdgeschossbalkone waren, entstanden in Göttingen-Leineberg barrierefrei zu erreichende Mietergärten, die es älteren Menschen u. a. ermöglichen, im gewohnten Quartier wohnen zu bleiben

tingen) die Erdgeschosswohnungen barrierefrei zu erschließen, indem die Balkone zugunsten der Anlage von Mietergärten entfernt wurden. Über Anschüttungen entstanden einerseits Gärten an den Wohnungen, andererseits als langgezogene Rampen geführte Wege, durch die alle Erdgeschosswohnungen zumindest von hinten barrierefrei erreicht werden können. Ältere Bewohner können so im Quartier wohnen bleiben. Ein neu eingerichteter Nachbarschaftstreff, sanierte Spielplätze und nicht zuletzt die vielen Gärten sorgen für ein reges nachbarschaftliches Miteinander.

Tiefgaragen sind das A und O, um den ruhenden Verkehr von der Oberfläche zu verbannen und eine höhere Aufenthaltsqualität zu erreichen

Gegenbeispiel: Im Quartier am Merianweg der Spar- und Bauverein eG Hannover in Hannover-Buchholz wurde eine nicht mehr sanierungsfähige Tiefgarage durch einen Wohnungsneubau (Neubauentwurf: KSP Braunschweig, Ausführung: Kiepke und Neumann, Hannover) ersetzt. Die Idee, die alten und neuen Stellplätze in einer neuen Tiefgarage vorzusehen, wurde aus Kostengründen nicht verfolgt. Stattdessen gelang es den Landschaftsarchitekten, die alten und neuen Stellplätze ebenerdig den Häusern zuzuordnen, für die sie auch gedacht waren. Zusätzlich wurden möglichst allen Wohnungen abschließbare Fahrradschuppen zugeordnet. Heute sieht alles sehr selbstverständlich aus, die alten und neuen Wohnzeilen sind in eine herrliche Parklandschaft eingebettet; die Stimmung im Quartier ist von einer hohen Zufriedenheit und einem Mehr an Kommunikation gekennzeichnet. Alle sind stolz auf „ihren Merianweg“.



Die Außenanlagen des Göttinger Quartiers „Windausweg“ zeichnen sich durch eine hohe Gestalt- und Nutzungsqualität aus

Nachbarschaftsgärten und Blumenwiesen sind etwas für Reiche und Intellektuelle. Sie funktionieren nicht im sozialen Wohnungsbau

Gegenbeispiel: Beim Projekt Hartmannstraße der Stadtbau Würzburg GmbH war die Ausgangssituation unerfreulich: Die Bewohner der Geschosswohnungsbauten, die um eine große Grünfläche herum gruppiert waren, hatten von der Grünfläche in ihrer Mitte eigentlich nichts; sie wurde im Gegenteil nur von Menschen genutzt, die nicht dort wohnten - verbunden mit unangenehmen Begleiterscheinungen wie Alkoholkonsum, Dreck und Lärm. In einem intensiven Beteiligungsprozess wurde ein vollkommen neues Konzept für den

Innenhof entwickelt: Es gibt nun einen Bereich mit Hochbeeten, Gerätehaus und Kompost, eine Wildblumenwiese mit Insektenhotel und eine Rasenfläche zum Spielen. Bänke und Bank-Tisch-Kombinationen schaffen eine Hofsituation und laden - vorrangig aber nun die Anwohner - zum Aufenthalt ein! Das Umfeld hat sich nach den Wünschen der Mieter entwickelt.

Die Wohnungsunternehmen einer Stadt sind immer Konkurrenten, deshalb können sie nicht zusammenarbeiten

Gegenbeispiel: Drei Göttinger Wohnungsunternehmen - die Volksheimstätte eG, die Wohnungs-



Das Besondere im Hannover-Buchholzer Quartier am Merianweg ist dieser „Parkweg“ durch die großzügigen Freiflächen, der rückwärtig alle Hauseingänge und Fahrradschuppen erschließt

genossenschaft eG Göttingen und die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen – taten sich zusammen, um ein nicht mehr benötigtes, innenstadtnahes Grundstück der Universität zu erwerben und dort insgesamt 200 Geschosswohnungen neu zu bauen. Gemeinsam mit der Stadt Göttingen lobten sie am Windausweg einen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb aus, teilten das Grundstück in Baufelder auf, die von verschiedenen Architekten (pbs Aachen, bmp Göttingen, Sergio Pascolo Venedig) bebaut wurden. Die gestalterische Klammer des gesamten Quartiers ist eine übergreifende, gemeinsame Freiraumgestaltung, die eindeutig zwischen privat, halböffentlich und öffentlich nutzbaren Freiflächen unterscheidet. Es ist für jedermann ablesbar, was man wo machen darf. Wohltuend ist nicht nur der gute Pflegezustand der Anlagen, sondern auch die Mischung der Wohnungen mit Restaurants, Bäckerei/Café und weiteren Arbeitsplätzen. Die Entscheidung, den ruhenden Verkehr unter die Erde zu bringen – das Wohngebiet ist praktisch autofrei – erwies sich als richtig, wirkte sich positiv auf die Gestaltqualität sowie die Nutzung der Freiräume aus.

Fazit

Die Erfahrungen in den Projekten – ob es Erneuerungs-, Ergänzungsneubau oder Neubauprojekte waren –, die die Autorin als Landschaftsarchitektin im Bereich der Wohnumfeldgestaltung im Auftrag der Wohnungswirtschaft sammelte, belegen, dass die Art der Gestaltung des Wohnumfeldes eine sehr große Rolle für den nachbarschaftlichen Zusammenhalt spielen kann.

Nachbarschaftlicher Zusammenhalt kann entstehen, wenn die Menschen sich wohl und sicher

in ihrem Quartier fühlen, wenn sie dort auch zur Ruhe kommen können. In einem „grünen Umfeld“ gelingt dies besonders gut. Gelegenheiten zum Kontakt dürfen natürlich nicht fehlen, also Angebote für Spiel und Aufenthalt im Freien. Dazu gehören Bänke an interessanten Standorten, wo es etwas „zu gucken“ gibt, aber auch attraktive Spielplätze, die eindeutig signalisieren: Hier sind Kinder erwünscht! Von besonderer Bedeutung ist die Sauberkeit und die regelmäßige Pflege der Anlagen – dabei sollte aber auch dem Wunsch nach naturnah gestalteten Flächen Rechnung getragen werden. Als förderlich für den nachbarschaftlichen Zusammenhalt haben sich ferner Möglichkeiten zur Betätigung im Umfeld erwiesen, die z. B. Nachbarschafts- oder Mietergärten bieten.

Positiv auf die Atmosphäre im Freiraum wirkt es sich auch aus, wenn sich alle Nachbarn grundsätzlich willkommen fühlen, egal wie alt sie sind oder aus welchem Land sie kommen. Gelingt es, in bestehenden Quartieren barrierefreie Wohnungen zu schaffen, damit ältere Menschen nicht wegziehen müssen, sobald sie nicht mehr so mobil sind, ist die Wirkung besonders positiv. Auch die Be-

teiligung der Mieter an der Planung anstehender Umgestaltungen ist unabdingbare Voraussetzung für eine hohe Akzeptanz und einen pfleglichen Umgang mit den Außenanlagen. Dabei hat sich bewährt, wenn die Außenanlagen eher nutzungsorientiert und nicht nach irgendwelchen Moden gestaltet wurden – also nachhaltig, eher grün als steinern. Gut ist ferner, wenn Autos im Quartier nicht bedingungslosen Vorrang genießen, wenn alle wichtigen Einrichtungen zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen sind und wenn eine gute ÖPNV-Anbindung oder Carsharing-Angebote existieren. Vor diesem Hintergrund kann der Aufenthalt im Freiraum eine andere Qualität bekommen – und die Wahrscheinlichkeit wird größer, dass man auch mal jemanden trifft.

Wohnungsunternehmen sollten sich öfter zusammenschließen und gemeinsame Strategien für ihre Quartiere entwickeln, indem sie übergeordnete Freiraumkonzepte entwickeln lassen. Sollten all diese Chancen für eine höhere Wohnzufriedenheit und ein Weniger an Einsamkeit mancher Menschen in ihren Siedlungen nicht noch viel stärker als bisher genutzt werden? ■



Drei Wohnungsunternehmen haben sich in der Stadt Göttingen entschlossen, ein innenstadtnahes Grundstück zu erwerben und gemeinsam zu bebauen

Haushohe Attraktion in Langen

Fassadenkunst für einen Wohnturm

Im Zuge der Sanierung eines 18-stöckigen Hochhauses in der Feldbergstraße in Langen hat sich die Baugenossenschaft Langen eG zur optischen Aufwertung der Fassade durch ein Wandbild des Künstlers Ulrich Allgaier entschlossen. Nun prangen zwei sich überlagernde Landschaften, die eine haushoch aufgerastert in große Farbpixel für die Fernwirkung, die andere naturalistisch-illusionistisch für die Begegnung auf Augenhöhe, auf der Fassade.

Die Auftraggeber fühlen sich in ihrer Entscheidung, allein in die Fassadengestaltung 175.000 € zu investieren, bestätigt: „Das ist viel Geld. Aber wir schaffen hier ein Leuchtturmprojekt und werten das gesamte Quartier auf. Die neue Gestaltung macht dieses bislang eher unpopuläre Hochhaus zum Markenzeichen der Stadt Langen“, so Wolf-Bodo Friers, der Vorstandsvorsitzende der Baugenossenschaft Langen.

Zuvor hatte das Hochhaus eine umfangreiche Sanierung erfahren, in deren Rahmen sowohl Brandschutz als auch sanitäre und elektrische Installationen ertüchtigt wurden. Im Hinblick auf das Ziel, den Primärenergiebedarf des Gebäudes um rund 80 % zu senken, wurden außerdem 600 Kunststofffenster ausgetauscht und recycelt sowie die gesamte Fassade gedämmt und neu verputzt.



Quelle: Baugenossenschaft Langen eG

Die großflächige Fassadenmalerei entstand im Rahmen der Sanierung



Weitere Informationen:
www.baugenossenschaft-langen.de

Neubau in Freiburg-Littenweiler

Wohnraum für Geflüchtete

Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) hat den ersten Teil eines Wohnheimprojektes für Geflüchtete fertiggestellt. An der Hammerschmiedstraße im



Quelle: Albert Josef Schmidt

In Kooperation mit der Stadt Freiburg sollen in zwei Bauabschnitten 48 Wohneinheiten errichtet werden

Stadtteil Littenweiler sind zwei Wohngebäude mit rund 1.300 m² Wohn- und Nutzfläche auf einem ca. 2.600 m² großen Grundstück entstanden. „Die Grundrisse sind so konzipiert, dass sie durch kleine bauliche Maßnahmen leicht verändert werden und so flexibel auf demografische Veränderungen und Nutzeranforderungen in der Zukunft reagieren können“, erklärt FSB-Geschäftsführerin Magdalena Szablewska.

Die vollständig barrierefreien Erdgeschossbereiche wurden nach DIN 18040 Teil 2 errichtet und die Bauweise entspricht dem Freiburger Effizienzhaus-Standard 55. Im Rahmen der Freiflächengestaltung entstehen im ersten Bauabschnitt außerdem 36 Fahrrad- und drei PKW-Stellplätze. Auf dem insgesamt ca. 8.800 m² großen Areal sollen in Kooperation mit der Stadt Freiburg in zwei Bauabschnitten 48 Wohneinheiten errichtet werden. Die Gesamtkapazität des Gebäudekomplexes wird am Ende bei maximal 300 Plätzen liegen. Die neuen Gebäude ersetzen nicht mehr sanierungsfähige Bestandsbauten aus den 1990er Jahren. Die bauliche Umsetzung wird von der FSB als Bauherrin und Eigentümerin der Wohngebäude verantwortet. Die spätere Betreuung der Bewohner wird die Stadt Freiburg übernehmen, die die Gebäude langfristig anmieta. Mit dem zweiten Bauabschnitt auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird die FSB voraussichtlich im Frühjahr 2018 beginnen.



Weitere Informationen:
www.freiburger-stadtbau.de

Wohnungen in Hannover

111 Mikroapartments in Uni-Nähe

In Hannover werden kleine, bezahlbare Wohnungen mittlerweile Mangelware. Hanova, seit Dezember 2016 gemeinsame Dachmarke der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) und der union-boden GmbH, steuert mit dem Projekt „Nanos - Minimal Maximal Wohnen“ dagegen. Bis 2020 sollen an drei Standorten 300 Mikroapartments entstehen.

Das erste Bauvorhaben mit 111 Mikroapartments entsteht an der Kopernikusstraße 7b in Uni-Nähe. Mit einer Wohnfläche von 24 bis 33 m², Pantryküche und integriertem modernen Duschbad sind sie auf die Bedürfnisse von Singlehaushalten, z.B. Studierende, zugeschnitten. Außerdem befinden sich in dem 5-geschossigen Neubau im Passivhausstandard jeweils drei Wohnungen mit 35 bzw. 65 m² Wohnfläche. Alle Wohneinheiten sind barrierefrei, 13 Apartments sind rollstuhlgerecht ausgebaut. Es gibt einen gemeinsamen zentralen Waschsalon sowie Fahrradstellplätze. Im Sommer 2018 sollen die Studentenwohnungen bezugsfertig sein.

Bis Anfang 2020 will hanova am Klagesmarkt 17 sowie am Körnerplatz in Hannover-Mitte zwei weitere Apartmenthäuser für Studenten, Azubis, Pendler und Singles mit insgesamt rund 200 Wohneinheiten bauen. Es sollen insgesamt 12,9 Mio. € investiert werden. Fördermittelgeber sind die KfW und der Klimaschutzfonds Proklima mit Sitz in Hannover.



Das erste Bauvorhaben an der Kopernikusstraße liegt in Uni-Nähe

Quelle: ASP Architekten Schneider Meyer Partnerschaft mbB
Weitere Informationen:
www.hanova.de

Sanierung und Rückbau in Altena

Konsolidierung des Bestandes



Die Fassaden mehrerer Häuserzeilen wurden mit neuen Farben versehen

Die Altenaer Baugesellschaft AG (ABG) wertet ihren Bestand auf. Im Quartier Knerling des gleichnamigen Stadtteils wurden die Fassaden mehrerer Häuserzeilen mit insgesamt 49 Wohnungen in den Straßen Am Papenberg und Am Knerling nach den Vorgaben der Denkmalbehörde mit neuen Farben versehen. Zeitgleich mit der farblichen Aufwertung wurden Dachrinnen der Schiefer- und Pfannendächer erneuert.

Vor den Gebäuden Harkortstraße 10, 12 und 14, die aus den frühen 1960er Jahren stammen, wurden die Mauer und die Treppenanlage vor den Hauseingängen saniert.

Im Stadtteil Breitenhagen wurden die Rückbauarbeiten fortgesetzt. Die mehrstöckigen Gebäude in der Wilhelmstraße 39, 41, 60 und im Finkenweg 2 wurden entkernt und abgetragen. „Damit leistet die ABG einen weiteren wichtigen Beitrag zum Stadtumbau in Altena, da die Zahl der Einwohner noch immer zurückgeht“, erklärt ABG-Vorstand Joachim Effertz. Bis 2020 werden weitere Gebäude vor allem im Quartier Breitenhagen zurückgebaut. Danach rechnet das Unternehmen mit einer Konsolidierung des Bestandes.

Quelle: Altenaer Baugesellschaft AG
Weitere Informationen:
www.altenaer-baugesellschaft.de



SENFT 

Wir verschaffen Ihnen mehr Raum und Zeit!

GU-Leistungen • Wohnungsmodernisierung • Projektsteuerung
Asbest-/Schadstoffsanierung • Brand-/Wasserschadensanierung

www.senftgmbh.de

So soll der Neubau in der
Sewanstraße aussehen

Neubauoffensive

HOWOGE schafft Wohnraum für Berlin

Bis 2025 will die Berliner HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH ihr Wohnungsportfolio durch Zukauf und Neubau insgesamt auf rund 73.000 Wohnungen erweitern. Derzeit befinden sich 14 Neubauprojekte der HOWOGE mit rund 2.400 Wohnungen im Bau.

Im Oktober 2017 haben die Bauarbeiten für zwei Gebäude mit jeweils acht Geschossen auf dem 5.400 m² großen Areal in der Lichtenberger Sewanstraße begonnen. Insgesamt 96 Wohnungen für junge Familien, Paare und Senioren sollen im Frühjahr 2019 an die neuen Mieter übergeben werden. Es entstehen insbesondere 1- und 2-Zimmer-Wohnungen, die alle über Balkone bzw. Terrassen verfügen und barrierefrei erreichbar sind. 37 Einheiten werden behindertengerecht geplant. Die Hälfte der Wohnungen wird als geförderter Wohnraum zu Einstiegsmietten von

6,50 €/m² vermietet. Die Mieten im frei finanzierten Teil liegen im Schnitt unter 10 €/m².

Im September 2017 fiel der Startschuss für die Rohbauarbeiten im „Quartier Luisenpark“ in Berlin-Mitte. Entlang der Alexandrinenstraße realisieren die HOWOGE und die Instone Real Estate

Im neuen Quartier „Luisenpark“ in Berlin-Mitte sollen 139 überwiegend geförderte Wohnungen entstehen



Quelle: Instone / Bloomimages



Quelle: Thoma Architekten

Development GmbH dort in Kooperation 139 überwiegend geförderte Mietwohnungen mit 33 bis 70 m² Wohnfläche. Insgesamt errichtet Instone Real Estate auf dem rund 19.000 m² großen Grundstück am ehemaligen Mauerstreifen bis Ende 2019 548 Miet- und Eigentumswohnungen. Das Konzept basiert auf dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, in dessen Rahmen die HOWOGE die Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung nach Fertigstellung übernimmt. Die Wohnungen sollen Ende 2019 bezugsfertig sein.

Ebenfalls im September 2017 fand die Übergabe des Wohnhochhauses Rosenfelder Ring 13 an die HOWOGE durch die Treucon Gruppe Berlin als Projektentwickler und Kondor Wessels Bouw Berlin statt. Das 33 m hohe Gebäude mit elf Etagen und 113 überwiegend kleinen Wohnungen entstand in einer Bauzeit von 18 Monaten. Die Mieten werden im Durchschnitt unter 10 €/m² liegen. Ein Drittel der Wohnungen wird als geförderter Wohnraum zu 6,50 €/m² angeboten.

Bereits zum 1. Juli 2017 hatte die HOWOGE die als „Mühlengrund“ bekannten Grundstücke in der Rüdickenstraße und am Rotkamp in Berlin-Hohenschönhausen von der ELAD Group erworben. Im Frühjahr 2018 soll dort Baustart von drei 6- bis 8-geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern sein. Nach dem Rückbau von zwei Bestandsgebäuden werden auf dem rund 12.300 m² großen Areal etwa 400 Wohnungen sowie rund 3.700 m² Gewerbefläche errichtet. Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind 37 bis 115 m² groß. 50 % der Wohnungen werden als Sozialwohnungen zu Einstiegsmietten von 6,50 €/m² vermietet. Die freifinanzierten Einheiten liegen im Schnitt bei unter 10 €/m². Die ersten Wohnungen sollen Ende 2019 fertiggestellt sein.

Weitere Informationen:
www.howoge.de

Günstiger Wohnraum für Ingelheim WBI-Projekt erhält Fördergelder

Die Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim am Rhein GmbH erhält vom Land Rheinland-Pfalz über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) ein Darlehen in Höhe von rund 1,9 Mio. € und einen Tilgungszuschuss in Höhe von knapp 400.000 € für den Neubau von zwei Häusern in der Posener Straße in Ingelheim am Rhein. Im Rahmen des Bauvorhabens entstehen insgesamt 25 Wohnungen, sieben davon sind barrierefrei. Durch die Förderung ist es möglich, die Wohnungen im Einstieg zu einer Nettokaltmiete von 7 €/m² im Monat zu vermieten. Die Fertigstellung der Wohnungen ist für Herbst 2018 geplant.

Weitere Informationen:
www.wbi-wohn.de



Quelle: Architekturbüro Kramm + Strigl Architekten & Stadtplaner GbR

Neues Wohn- und Geschäftshaus Eröffnung in Gundelfingen

Im Dezember feierte die Wohnungsgenossenschaft Bauverein Breisgau eG die Fertigstellung ihres neuen Wohn- und Geschäftshauses im Ortszentrum von Gundelfingen.

Die Genossenschaft hat in die beiden neuen Giebelhäuser, die im Erdgeschoss miteinander verbunden sind, und in die Tiefgarage 8 Mio. € investiert. In den oberen Etagen des Wohnhauses befinden sich neun Wohnungen. Alle Etagen sind über Aufzüge barrierefrei erschlossen. Insgesamt wurden 690 m² Wohnfläche sowie 1.540 m² Dienstleistungsfläche geschaffen. Da Fassade und Sandsteinarkaden die Formensprache der benachbarten Wohn- und Geschäftsgebäude aufgreifen, fügt sich das Gebäudeensemble harmonisch in das Ortsbild ein.



Quelle: Bauverein Breisgau eG

Im Erdgeschoss ist ein Drogeriemarkt eingezogen

Weitere Informationen:
www.bauverein-breisgau.de

Mietwohnungsbau Gewobag baut in Tiergarten und Spandau

Die Berliner Gewobag AG will in den kommenden zehn Jahren um rund 14.500 Wohnungen wachsen, 10.000 Wohnungen werden durch Neubau den Bestand vergrößern und verjüngen.

Im Juni 2018 soll das 7-geschossige Wohnhaus der Gewobag in der Kurfürstenstraße 55 im Bezirk Tiergarten bezugsfertig sein. Das Gebäude verfügt über 22 Wohnungen mit ein bis vier Zimmern. 15 Wohnungen werden barrierearm, vier weitere barrierefrei gestaltet sein. Jede Einheit verfügt über einen Balkon bzw. Terrasse. Auch die 61 neuen 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen in der Chamissostraße 18 in Spandau, von der Gewobag gemeinsam mit dem Projektentwickler Townscape und dem Generalunternehmer Köster GmbH gebaut, werden im Dezember 2018 bezugsfertig sein. Die 4-geschossige Blockrandbebauung mit zurückgesetztem Staffelgeschoss fügt sich harmonisch in das bestehende Umfeld ein. 30 % der Wohnungen werden künftig zu geförderten Mieten ab 6,50 €/m² angeboten.

Weitere Informationen:
www.gewobag.de

DAS ORIGINAL

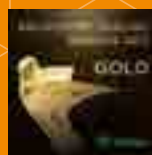
**Oft kopiert.
Nie erreicht.**

Unsere Experten
beraten Sie gerne.

07142 9700 500

info@gerhardtbraun.com

- Stabile und beständige Metallunterkonstruktion
- Einbruchschutz durch erhöhte Steifigkeit der Türen
- Gehobelt, gefast und von innen verschraubt
- wirtschaftliche Alternative zum Mauerwerk
- Füllungen sind flexibel austausch- und kombinierbar
- Aufmaß, Planerstellung und Ausschreibungsvorbereitung
- Ausschreibungstexte im GAEB-Format





Die zwölf Zimmer des Neubaus werden von einer großzügigen Gartenanlage umgeben sein

Wohnraum für alle Lebenssituationen Hospiz für Jena

Im Dezember wurde in der Paul-Schneider-Straße 5 in Jena-Neulobeda der Grundstein für ein stationäres Hospiz gelegt. Der Bau ist ein Gemeinschaftsprojekt von jenawohnen GmbH als Bauherrin und der Hospiz- und Palliativ-Stiftung Jena (HPSJ) als Mieterin und Betreiberin des Hauses. In genau einem Jahr soll das eingeschossige Gebäude, ausgestattet mit einer großzügigen Gartenanlage, zwei begrünten Innenhöfen und zwölf Bewohnerzimmern, bezugsfertig sein. Den für die Planung des Gebäudes ausgelobten Architektenwettbewerb hatte das Dortmunder Büro Gerber

Architekten für sich entschieden. Die Ausführung des Bauvorhabens übernimmt das Architekturbüro Wagner + Günther aus Jena.

„Wir wollen den Menschen in Jena Wohnraum für alle Lebenssituationen anbieten“, so jenawohnen-Geschäftsführer Tobias Wolfrum. „Dazu gehört auch Raum für einen Abschied in Geborgenheit und Fürsorge.“ Die HPSJ wird den ambulanten Hospiz- und Palliativberatungsdienst und die Ehrenamtsarbeit des Fördervereins Hospiz Jena e.V. unter dem Dach dieses Hauses vereinen.

Der Hospizbau kostet insgesamt rund 3,8 Mio. €. Für die Ausstattung und Anschubfinanzierung muss die HPSJ zusätzlich gut 500.000 € aufbringen. Rund ein Drittel der Summe wird aktuell noch benötigt. Ziel ist es, über verschiedene Spendenaktionen das Projekt bekannt zu machen.



Weitere Informationen:
www.jenawohnen.de

Alternatives Wohnprojekt Neuer Wohnraum für Mülheim/Ruhr

Im Mülheimer Stadtteil Saar hat die Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) einen Neubau für das Gemeinschaftswohnprojekt LiNA e.V. (Leben in

Nachbarschaft - Alternativ) fertiggestellt. Der Verein konnte Ende 2017 in seine neuen Räumlichkeiten an der Klosterstraße einziehen. Die Genossenschaft begleitete das Projekt und übernahm die bauliche Umsetzung. Gut 3,4 Mio. € hat die MWB in den Umbau eines denkmalgeschützten ehemaligen Pfarrhauses und in einen neuen anliegenden Erweiterungsbau investiert, damit dort 13 barrierefreie Wohnungen mit Größen zwischen 48 und 109 m² sowie ein Gemeinschaftsraum für den Verein entstehen konnten. Die Architekten aus der MWB-Abteilung für Planen und Bauen haben für das Ergänzungsgebäude eine Lösung umgesetzt, die sich versetzt hinter dem Ursprungsgebäude gut in das vorhandene Ensemble einfügt.

Weitere Mietwohnungen plant die MWB auf dem Gelände einer nicht länger genutzten Grundschule am Fünter Weg. Hier sollen in Kooperation mit dem Verein Wohnhof Fünfte e.V. zwölf frei finanzierte und 22 öffentlich geförderte Mietwohnungen für Menschen verschiedener Altersgruppen sowie mit und ohne Behinderung entstehen.



Die neuen Wohnungen sind zwischen 48 und 109 m² groß



Weitere Informationen:
www.mwb.info

Hochhaussanierung

altoba erneuert Fassade

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) hat im November 2017 mit der Modernisierung ihrer Wohnanlage Bornheide 80/82 in Hamburg-Osdorf begonnen.

Bei der Anlage handelt es sich um ein 1969 fertiggestelltes Hochhaus mit 171 öffentlich geförderten Wohneinheiten. Obwohl die Planungen für die neue Fassade und das künftige Erscheinungsbild des Hochhauses noch in Arbeit sind, musste die Genossenschaft kurzfristig tätig werden: Eine Bauteilöffnung Ende 2017 hatte ergeben, dass sich hinter den äußerlich sichtbaren Vorhangschalen der Fassade Dämmplatten aus gepressten Holzspänen befinden, die als brennbar und somit bauaufsichtlich unzulässig einzustufen sind.

Die altoba hat bis zur vollständigen Entfernung des unzulässigen Baustoffs, voraussichtlich im März 2018, ein Maßnahmenpaket geschnürt: Dazu zählen u. a. die Einrichtung einer Brandwache und die Installation einer zusätzlichen Brandmeldeanlage. Die Bewohner wurden kurzfristig informiert und haben die Möglichkeit, Sprechstunden vor Ort zu besuchen.

Die Modernisierungsarbeiten für das Hochhaus in Hamburg-Osdorf haben begonnen



Quelle: altoba, Foto: Anselm Gaupp

 Weitere Informationen:
www.altoba.de

HAUFE KONGRESS FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

HAUFE.

Stärken verbinden. Zukunft gestalten.

13. bis 15. Juni 2018 in Dresden | Jetzt informieren & anmelden unter www.haufe-kongress.de

Fassadensanierung im Reichardtblock

Ein Stück „rotes Hamburg“ gerettet

Roter Backstein prägt wesentliche Teile des Hamburger Stadtbilds. Für den Erhalt der zweischaligen Backsteinfassaden einer Bahrenfelder Wohnanlage erprobte die Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) neue Wege und stellte fest, dass Polyurethan-Schaum viel mehr ist als ein hervorragender Wärmedämmer.



Thomas Saath

Leiter Technik, Projektentwicklung und Servicebetrieb
Altonaer Spar- und Bauverein eG
Hamburg

Es war die erste Wohnanlage der Altonaer Spar- und Bauverein eG (kurz: altoba), die im Stil der neuen Sachlichkeit entstand: ohne Satteldach, mit unverschnörkelten, klaren Fassaden und kubischen Formen. Heute ist der denkmalgeschützte Reichardtblock mit seinen grünen Innenhöfen, den komfortablen Wohnküchen und den immer noch zeitgemäßen Grundrissen insbesondere auch bei jungen Genossenschaftsmitgliedern sehr beliebt. Für die rund 400 Wohnungen, die in den 1930er-Jahren entstanden, plant die altoba, die 2017 ihren 125. Geburtstag feierte, bis voraussichtlich Ende 2022 eine umfangreiche Fassadensanierung und Modernisierung. Zum Modernisierungspaket gehören das Herstellen einer zentralen Wärmeversorgung, die Erneuerung der Zu- und Abwasserleitungen, neue Bäder und Holzfenster. Außerdem ist der Ausbau von Dachgeschossen geplant, um Wohnraum zu schaffen.

Ein steiniger Weg

Der erste Bauabschnitt startete im Sommer 2016 mit Arbeiten zur Ertüchtigung der Standsicherheit der roten Backsteinfassaden und zur Verbesserung des Wärmeschutzes sowie der Fugensanierung. Doch bis dahin war es ein - im wahrsten Sinne des Wortes - steiniger Weg. Gemeinsames Ziel von Genossenschaft und Denkmalschutzamt war es von Anfang an, das Erscheinungsbild der Fassaden und somit ein Stück „rotes Hamburg“ zu erhalten. Das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems war von Anfang an ausgeschlossen. Die



Quelle: Griffey Sailer Architekten

Blick vom Bornkampsweg: Im Zuge der Modernisierung erhalten alle Wohnungen neue Holzfenster



Quelle: altoba/Kristina Wedekind

Aus Sicherheitsgründen wurde die gesamte Fassade an der Bahrenfelder Chaussee ab- und wieder aufgemauert



Quelle: aloba/Kristina Wedekind

Sichtfassade Bahrenfelder Chaussee nach dem Wiederaufbau. „Endlich! War so nervig. Sieht aber super aus!“, kommentierte eine Anwohnerin auf Facebook

Voruntersuchungen zur Fassadensanierung durch das Architekturbüro Giffey und Saxler jedoch erbrachten unerwartete Herausforderungen: Nicht nur waren die Schäden gravierender, als es der optische Eindruck vermuten ließ. Auch gaben die 20.000 m² Backsteinfassaden nur auf den ersten Blick ein einheitliches Bild. Hans Meyer, damals Hausarchitekt der Genossenschaft, hatte zwar die Ostfassaden durchgängig aus einschaligem Verblendsmauerwerk errichten lassen. Doch die stärker durch Schlagregen beeinträchtigten Westfassaden und Teile der Kopfbauten wurden - unüblich für den Siedlungsbau - zweischalig erbaut. Die vordere Verblendschale aus Klinker und die tragende Hintermauer aus Kalksandstein waren durch Drahtanker miteinander verbunden. Dazwischen: eine ca. 90 mm breite Luftschicht. Ausnahme waren die im Zweiten Weltkrieg zerstörten Abschnitte der Westfassaden: Diese waren nach dem Krieg nur einschalig wieder aufgebaut worden.

„Alles noch viel schlimmer als erwartet“

Die Bestandsaufnahme ergab erhebliche Schäden in den zweischaligen Fassaden: Die mineralischen Bindemittel des Mauermörtels in der Verblendschale waren weitgehend ausgewaschen. Bei Probeöffnungen trat der Sand wasserfallartig aus. Die Mauerschalen waren nicht mehr ausreichend verankert - die Standsicherheit war nicht mehr dauerhaft zu gewährleisten. Der Erhalt der Fassaden des Reichardtblocks stand auf dem Spiel. Denn eine

Gerüststellung für den Fassadenabbruch: Diese Maßnahme konnte für den Großteil der Wohnanlage verhindert werden



Quelle: Giffey Saxler Architekten

konventionelle Verdübelung beider Mauerchalen mit Sanierungsankern war nicht möglich: Der Zustand des Mauermörtels war einfach zu schlecht. Hunderte von Proben, die auf Wunsch des Denkmalschutzamts veranlasst wurden, bestätigten die Befürchtungen: Nicht nur wurde die laut Bauaufsicht geforderte Druckfestigkeit unterschritten - es war überhaupt keine Druckfestigkeit messbar. Hätte ein vollständiger Abbau und Wiederaufbau aller Fassaden das Erscheinungsbild des Reichardtblocks retten können? Nein, denn ein solches Projekt hätte sich Berechnungen zufolge über zwölf Jahre hingezogen - für die Bewohner unzumutbar

und für die Genossenschaft wirtschaftlich untragbar. Wer konnte das Backsteindenkmal Reichardtblock - bzw. seine zweischaligen Westfassaden jetzt noch retten? Ein Bauschaum! Bauherren setzen organischen Polyurethan(PUR)-Hartschaum im Neubau als Plattenware bereits seit Jahrzehnten erfolgreich zur Verbesserung des Wärmeschutzes ein. Die nachträgliche Einbringung als Ortschaum hat jedoch hier zusätzlich zu ihrer „Nebenwirkung“ - der Dämmung - einen wesentlich wichtigeren Effekt: die Haftwirkung. Die aloba ließ darum in umfangreichen bauphysikalischen Testreihen erproben, ob diese ►



Quelle: Giffey Saxler Architekten

Wiederaufbau der zweischaligen Fassade:
Vor dem Abbruch wurden die Fenster
vorübergehend aus der Verblendschale gelöst
und im Hintermauerwerk befestigt

Schaum rettet Fassaden

Im Anschluss an die Fassadenstabilisierung begann die Fugensanierung, die Ende 2017 für die gesamte Wohnanlage im Bereich der zweischaligen Fassaden abgeschlossen wurde. Anders als das Ausschäumen, ist das mechanische Freiräumen der Fugen und Entfernen defekter Steine für die Bewohner mit einer großen Lärm- und Staubbelastung verbunden. Ein hoher und leider unvermeidbarer Preis, den der Erhalt ihres Backsteindenkmals den Mitgliedern abverlangt.

Einige Häuser konnten von dieser Methode nicht mehr profitieren – für sie kam die Entscheidung des Denkmalschutzamts zu spät: Zeitgleich mit umfangreichen Straßenbauarbeiten war es an Fassaden der Häuser an der Bahrenfelder Chaussee zu sichtbaren Auswölbungen der Fassade gekommen. Aus Sicherheitsgründen mauerte die altoba in Übereinkunft mit dem Denkmalschutzamt hier die gesamte Fassade ab, um sie anschließend wieder aufzumauern. Eine Belastungsprobe für die Bewohner an der Bahrenfelder Chaussee – die dank der Lösung mit dem PUR-Schaum allen anderen Mitgliedern in der Wohnanlage erspart bleibt. ■

Haftfestigkeit möglicherweise ausreichen würde, während des Zeitraums einer Fassadensanierung die Standfestigkeit des Mauerwerks zu sichern. Was aber festgestellt wurde: Der PUR-Schaum kann noch viel mehr, als den Zwischenbauzustand zu sichern und z.B. die Handwerker während der Arbeiten vor herabfallenden Fassadenteilen zu schützen. Der Schaum lässt sich ohne Beeinträchtigung der Standsicherheit einbringen, er baut keinen hydrostatischen Druck auf und bringt eine solche Haftfestigkeit mit sich, dass er die vordere Schale und das hintere Mauerwerk der Wohnanlage langfristig stabilisieren und somit den Erhalt der Fassade sichern kann. Langzeitsimulationen verschiedenster Wetterbedingungen von Frost bis Dauerschlagregen bestätigten dies.

Bauschaum mit positiver Nebenwirkung

„Wer nichts verändern will, wird auch das verlieren, was er bewahren möchte“, wird der ehemalige Bundespräsident Gustav Heinemann zitiert. Dennoch erforderte es lange Abstimmungen mit dem Denkmalschutzamt, bis dieses dem Einbringen eines neuen Materials in die Fassaden zustimmte. Folge war ein einjähriger Baustopp. Doch im Sommer 2016 erhielt die altoba die lang erwartete denkmalschutzrechtliche Genehmigung. Jetzt ging alles ganz schnell. Das ambitionierte Ziel war es, alle zweischaligen Fassaden bis Ende 2016 auszuschäumen und die Häuser rechtzeitig vor Weihnachten von allen inzwischen aufgestellten Schutzgerüsten zu befreien. Hierfür entfernten die Arbeiter behutsam jeden dritten bis vierten Stein aus der Fassade, räumten den abgesandeten Mörtel aus und saugten die Reste ab. Nachdem

sie den Stein wieder eingesetzt hatten, bohrten die Arbeiter den Fugenbereich an und reinigten die rückseitige Ziegeloberfläche mit Druckluft. Unterhalb der Löcher wurden Papiertüten geklebt, die überschüssigen Schaum aufnehmen. Jetzt war die Fassade bereit, damit die zwei Komponenten des PUR-Ortschaums mit der Mischpistole eingebracht werden konnten. Die Arbeiten zur Stabilisierung der Fassaden dauerten nicht länger als einen Tag pro Hauseingang, sodass 10.000 m² Fassade innerhalb von drei Monaten und somit fristgemäß verschäumt und gerettet waren.




Quelle: Giffey Saxler Architekten

Nach Verklebung der Fassaden werden zur Qualitätskontrolle stichprobenartig Haftabzugsversuche unternommen



Das Bohrloch ist bis zur Aushärtung des PUR-Schaums mit einem Korken verschlossen worden. Papier-Auffangtüten schützen die Fassade



Termin auf dem Amt – Mietbescheinigung in der Wartezeit schnell selbst erstellt.

3 Zimmer, Küche, App – das Upgrade für Ihre Mietobjekte!

Aareon macht möglich, was sich Ihre Mieter wünschen: Mit der neuen App für Ihr Unternehmen lassen sich Mietangelegenheiten jetzt noch komfortabler erledigen. Wo immer Ihre Kunden auch sind – mit nur wenigen Klicks können sie zum Beispiel die Mietbescheinigung anfordern, ihre Betriebskostenabrechnung herunterladen, einen Schaden melden und vieles mehr.

Und davon profitieren auch Sie. Als perfekte Ergänzung zum CRM-Portal und mit Integration in die ERP-Systeme unterstützt Sie Ihre App dabei, Prozesse noch effizienter zu gestalten. Ein weiterer Vorteil: Aareon passt die App komplett an den Auftritt Ihres Unternehmens an und stellt immer die aktuelle Version für Ihre Kunden in den gängigen Stores ein.

Weitere Informationen finden Sie unter www.aareon.de/app

www.aareon.de/app

Ihre eigene
APP
jetzt im Apple Store
und Google Play
Store!





Das Steinwollegranulat wird in die mobile Einblasmachine gegeben, die auf einem Anhänger positioniert ist. Mittels Druckluft wird es später in den Hohlraum zwischen Außenwand und Vormauerwerk geblasen



Rund 90 m³ Granulat wurden in weniger als einer Woche in die Außenwände von drei Mehrfamilienhäusern in Emden eingebracht

Nachträgliche Fassadendämmung Zukunftsfähig mit Einblasdämmung

Die Wohnungsbau-Genossenschaft „Selbsthilfe“ eG aus Emden hat an drei Mehrfamilienhäusern eine energetische Fassadensanierung durch eine Hohlraumdämmung vorgenommen. Ein Objektbericht, der erklärt, warum diese Technik verwendet wurde und welche Erfahrungen damit gemacht wurden.



Sascha Karallus
Produktmanager Hochbau
Deutsche Rockwool
GmbH & Co. KG,
Gladbeck

Insgesamt verfügt die 1924 gegründete „Selbsthilfe“ eG in ganz Emden über einen Bestand von 1.122 Wohnungen. 36 von ihnen befinden sich in den kürzlich energetisch modernisierten Mehrfamilienhäusern in der Cirksenastraße und der Manningastraße im Zentrum der Stadt. Für die nachträgliche Dämmung der verklinkerten Außenwände dieser Häuser entschied sich die Wohnungsbaugenossenschaft für eine Einblasdämmung aus nichtbrennbarer Steinwolle. Aus Sicht von Peter Ludolf, Geschäftsführer der für

die Dämmarbeiten verantwortlichen Dachfit GmbH, die richtige Entscheidung. „Dort, wo es konstruktionsbedingt machbar ist, empfehlen wir diese Art der energetischen Modernisierung. Mit vergleichsweise wenig Aufwand und minimalem Eingriff in die Bausubstanz kann der Gebäudeenergieverbrauch erheblich gesenkt werden, ohne dass hier neue Lasten den Brandschutz betreffend entstehen“, erläutert er.

Mit Druckluft in den Hohlraum

Dafür, dass die Dämmung der drei Häuser - in Summe eine Fassadenfläche von rund 1.500 m² - zügig vonstattenging, sorgte Maschinenkraft. Gleich drei Druckluft-Einblasmachinen brachten ca. 90 m³ Steinwollegranulat in den 5-7 cm breiten Hohlraum zwischen tragendem Mauerwerk und Klinkerfassade ein. Zum Einblasen werden kleine

Löcher in die Fugen gebohrt. Durch diese Maueröffnungen wird dann das Steinwollegranulat in die Hohlräume geblasen. Mit dem flexiblen Schlauch des Einblassystems kommt man an alle Fassadenbereiche heran. Mit einem Endoskop, das ebenfalls

BAUTAFEL

Bauherr:

Wohnungsbau-Genossenschaft
„Selbsthilfe“ eG, Emden

Einblas-Dämmsystem:

Dachfit GmbH, Minden

Technische Beratung:

Deutsche Rockwool GmbH & Co. KG,
Gladbeck



Mit der energetischen Modernisierung investiert die Selbsthilfe eG in den Wohnkomfort ihrer Mieter und in die Wertsteigerung ihrer Immobilien. Die Bohrlöcher in der Fassade sind nach der Fassaden-dämmung nicht mehr zu erkennen

über die Bohrlöcher eingeführt wird, werden der Hohlraum und der Füllstand regelmäßig überprüft. So werden die angestrebte Verdichtung des Dämmmaterials und die Verfüllung des gesamten Hohlräume sichergestellt. Nach dem Einbringen des Dämmstoffs werden die Bohrlöcher wieder verfügt. Durch die farbliche Anpassung des Fugenmaterials an die umgebenden Fugen sind die Öffnungen nach Abschluss der Arbeiten optisch nicht erkennbar.

Verbesserte Wärmeleitfähigkeit steigert die Effizienz der Dämmung

Diese Art der Dämmung hat ihre Vorteile: Da wäre zum einen natürlich die Reduzierung des Energieverbrauchs, die mit jeder energetischen Sanierungsmaßnahme einhergeht. Zum anderen haben die Mieter nicht unter baustellenüblichen Belastungen zu leiden: kein Gerüst, kein Schmutz, kaum Lärm.

Weitere Vorteile speziell dieses Steinwollegranulats sieht das ausführende Unternehmen in dessen Materialeigenschaften. Es ist setzungssicher und formstabil auch bei nachträglichen Umbauten. „Wenn z.B. neue Fenster eingebaut werden sollen, braucht man keine Befürchtungen zu haben, dass einem der Dämmstoff entgegenrieselt. Darüber hinaus eignet sich das Steinwollegranulat aufgrund seiner wasserabweisenden und diffusionsoffenen Eigenschaften gut für den Einsatz als nachträgliche Dämmung in zweischaligem Mauerwerk. Ganz zu schweigen von den brandschutztechnischen Vorteilen eines Euroklasse-A1-Baustoffs: Die Dämmung bleibt auch bei thermischer Beanspruchung absolut formstabil.“ ■



Dank der flexiblen Schlauchverbindungen erreichen die Verarbeiter alle Fassadenbereiche. Die Vorteile für die Bewohner: neue Dämmung in kürzester Zeit ohne Gerüst, Schmutz und nennenswerten Lärm



Mit einem Endoskop, das ebenfalls über die Bohrlöcher eingeführt wird, wird der Hohlraum vorab und während der Befüllung kontrolliert

Neue Wohnsiedlung in Lübeck

„Sieben Moislinge“ mit Handstrichziegeln verblendet

Angesichts deutlich gesteigener Ansprüche an Wärmeschutz und Wohnkomfort modernisieren Wohnungsunternehmen ihren Bestand – so auch die Lübecker Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH. Sie setzt dabei auch auf Abriss und Neubau wie bei den sieben Mehrfamilienhäusern im Lübecker Stadtteil Moisling.



Hans-Gerd Heye
Baufachjournalist
Braunschweig

Lübeck-Moisling ist ein Stadtteil im Südwesten der Hansestadt zwischen der Trave und dem Elbe-Lübeck-Kanal. Der Name geht zurück auf ein dort ursprünglich vorhandenes Gut der Familie von Moislingen. Der ehemals dörfliche Charakter veränderte sich nach dem Zweiten Weltkrieg erheblich und ist heute geprägt durch Wohnblöcke aus den 1960er Jahren.

Sozialer Wohnungsbau für Jung und Alt

Die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH betreut im Stadtgebiet insgesamt über 8.300 Wohnungen, davon rund 2.000 Wohneinheiten allein in Moisling. Ihr vorrangiges Ziel ist die Versorgung der Lübecker Einwohner mit bezahlbarem Wohnraum. Dabei sollen alle Bevölkerungs- und Altersgruppen gleichermaßen berücksichtigt werden. Sog. Starterhaushalte und Senioren ebenso wie Singles und Familien sollen hier eine Heimat finden. Dementsprechend gestaltet sich auch das Wohnungsangebot der neuen Wohnanlage am Schneewittchenweg sehr vielfältig. Es reicht von 2-Zimmer-Wohnungen mit 49 m² bis zu 4-Zimmer-Wohneinheiten mit bis zu 91 m².

Insgesamt entstehen hier – nach dem Abriss von vier Bestandsgebäuden im Frühjahr 2016 – nun sieben Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 93 öffentlich geförderten Wohnungen. Drei 4-geschossige Häuser innerhalb der ansonsten 3-geschossigen Gebäudereihe setzen am Anfang, in der Mitte und am Ende einen städtebaulichen



Quelle: TRAVE

Die wellenförmig angelegten Flachdächer vermitteln in Kombination mit der beige-braunen Ziegel-Verblendschale eine besondere Ästhetik. Ihre einheitliche Optik sorgt im lockeren Versatz der Gebäude für einen harmonischen Gesamteindruck



Quelle: TRAVE

Neue Wohnanlage am Schneewittchenweg im Lübecker Stadtteil Moisling: Die sieben Mehrfamilienhäuser reihen sich in freier Positionierung auf dem langen, schmalen Grundstück aneinander

Akzent. Die 4-geschossigen Gebäude sind für seniorengerechtes Wohnen ausgelegt: Alle Etagen werden über einen Aufzug erschlossen und sind barrierefrei nach DIN 18040 gestaltet. Für Familien mit bis zu vier Personen stehen die 3-geschossigen Gebäude zur Verfügung. Jede Wohneinheit verfügt über einen großzügig dimensionierten Balkon bzw. im Erdgeschoss über eine Terrasse. Anstatt einer Unterkellerung ist in den einzelnen Wohnungen oder im Erschließungsraum jeweils ein Abstellraum vorgesehen.

Akzente in der Architektur

Die Neubauten unterscheiden sich in ihrem Erscheinungsbild deutlich vom früheren Gebäudebestand. Statt der einst stringenten, riegel-förmigen Wohnbebauung sah der Entwurf des Architekturbüros Zastrow und Zastrow auf dem langen, schmalen Grundstück eine freie Positionierung vor. Die sieben neuen Gebäude reihen sich locker an einer Mittelachse in Nord-Süd-Richtung entlang. Bei den einzelnen Wohnhäusern sind dabei in einer nahezu quadratischen Grundform jeweils zwei Gebäudeflügel um eine mittlere, konisch zugeschnittene Gebäudezone angeordnet. Durch das Aufklappen eines Flügels abwechselnd zu einer und zur anderen Seite sowie das gegeneinander Verschieben der Flügel wird bei den einzelnen Gebäuden ein individueller Grundtypus geschickt variiert. Die leicht wellenförmig angelegten Flachdächer vermitteln der Häuserreihe im Zusammenwirken mit den ungewöhnlichen Gebäudeformen eine besondere Ästhetik. Zugleich erwecken einheitliche Gestaltungselemente - wie die weißen Fenster und schlichte Stabgeländer - einen harmonischen Gesamteindruck.

Zweischalige Fassade

Die Architekten entschieden sich nicht nur aus bauphysikalischen und wirtschaftlichen Gründen,



Quelle: TRAVE

Städtebauliche Akzente: Drei 4-geschossige Gebäude innerhalb der ansonsten 3-geschossigen Gebäudereihe bilden am Anfang, in der Mitte und am Ende einen optischen Versatz



Quelle: Knabe + Horn, Lübeck

Rohbau in Lübeck-Moisling: Zwischen den mehrgeschossigen Gebäuden bleibt genug Platz für rund 60 PKW-Stellplätze sowie gemeinschaftliche Grünflächen. Die Wohnanlage hat eine Vorbildfunktion für kommende Neubauprojekte im Sozialwohnungsbereich

sondern auch aufgrund optischer Aspekte bei den Fassaden für ein zweischaliges Mauerwerk. Die Außenwand setzt sich dabei zusammen aus tragendem Hintermauerwerk mit wärmedämmenden Planziegeln (siehe Kasten), einer 6 cm dicken Mineraldämmplatte (Wärmeleitgruppe 032) als Kerndämmung und einer 11,5 cm starken Verblendschale aus Handstrichziegeln. „Wir haben schon bei früheren Wohnungsbauprojekten für die TRAVE diesen Wandaufbau gewählt. Er hat in Norddeutschland eine lange Tradition. Dank der wirtschaftlich erreichten Außenwandqualität und des lebendigen Erscheinungsbildes mussten wir deshalb bei der Abstimmung mit dem Bauherrn eigentlich keine Überzeugungsarbeit mehr ►

BAUTAFEL

Objektadresse:	Schneewittchenstraße 2-12, Lübeck-Moisling
Bauherr und Projektleitung:	Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, Lübeck
Entwurf und Detailplanung:	Architekturbüro Zastrow und Zastrow, Kiel
Bruttogeschossfläche:	8.407 m ²
Wohnfläche insgesamt:	5.691 m ²
Errechneter Jahresheizwärmebedarf:	67.675 kWh (Haus 1,4 und 7); 40.298 kWh (Haus 2,3,5 und 6)
Wandbaustoff Hintermauerwerk:	Unipor W09 Planziegel (12 DF)
Ziegelhersteller:	Ziegelwerke Otto Bergmann GmbH, Kalletal, Mitgliedsunternehmen der Unipor-Gruppe
Baukosten:	ca. 12 Mio. € (Kostengruppe 200-700)
Bauzeit:	Frühjahr 2016 bis Sommer 2018

leisten“, erklärt Peter Zastrow. Die erzielten bauphysikalischen Werte des Ziegel-Hintermauerwerkes sprechen für sich. So verbindet der verwendete Planziegel dank seiner Dreieckslochung eine relativ hohe Festigkeitsklasse 8 mit einer geringen Wärmeleitfähigkeit von 0,09 W/(mK). Er trägt damit entscheidend zu einem niedrigen Wärmedurchgangskoeffizienten der Fassade von 0,16 W/(m²K) bei.

„Ein zentraler Pluspunkt bei der Planung waren für uns die geringen Unterhaltskosten, die durch die Verblendschale gewährleistet werden“, betont der technische Leiter und Prokurist der TRAVE, Stefan Kofeldt. „Es treten keine Putzrisse auf und Witterungsschäden durch Schlagregen und Frost werden vermieden. Auch die Gefahr einer Verfärbung durch Algenbildung ist minimal, sodass die Fassaden langfristig ihr attraktives Erscheinungsbild behalten.“

Weiterer Sozialwohnungsneubau

Ende Mai 2017 wurde Richtfest gefeiert. Bisher liegt man gut im Zeitplan. Voraussichtlich können die ersten Bewohner Anfang 2018 einziehen und das letzte Gebäude soll im Sommer 2018 bezugs-

fertig sein. Zu diesem Termin stehen den Bewohnern neben den insgesamt 61 PKW-Stellplätzen dann auch Außenanlagen mit Fahrradhäusern, gemeinschaftlichen Grünflächen und Spielplätzen für die Kinder zur Verfügung.

Fazit

In Anlehnung an den Standort am Schneewittchenweg nannten die Anwohner die sieben neuen Wohngebäude schon während des Rohbaus liebevoll die „Sieben Moislänge“.

Mit Ausführungsqualität und Erscheinungsbild der erstellten Gebäude ist der Bauherr mehr als zufrieden. „Die Wohnanlage hat Vorbildcharakter für weitere Neubauten im Sozialwohnungsbereich“, so Dr. Matthias Rasch, Geschäftsführer der TRAVE. „Zusammen mit den schon erfolgten Modernisierungsprojekten werden wir mit den gleichermaßen attraktiven wie preiswerten Mietwohnungen dem Stadtteil Moisling nach Jahren des Einwohnerrückgangs hoffentlich zu neuem Aufschwung verhelfen.“



Quelle: Knabe + Horn, Lübeck

Zwei Flügel ordnen sich um den mittleren, konisch geschnittenen Gebäudeteil. Die Stellung der Flügel variiert von Haus zu Haus und schafft so auf harmonische Weise vielfältige Individualität



Quelle: TRAVE

Interview mit Dr. Matthias Rasch

„Eine Ziegelfassade wird auch vom Mieter als sehr wertig empfunden“

Welche Entscheidungsschritte führten das Wohnungsunternehmen zur Investition in den Neubau der sieben Mehrfamilienhäuser im Stadtteil Moisling? Was führte dazu, dem Materialvorschlag der Architekten zu folgen? Ein kurzes Interview mit dem Geschäftsführer der Grundstücksgesellschaft TRAVE mbH.

Warum wurde dieser Neubau errichtet?

Die TRAVE betreibt in Moisling seit fünf Jahren eine umfangreiche Bestandserneuerung. Die sieben Neubauten im Schneewittchenweg, die schnell „Sieben Moislänge“ genannt wurden, ersetzen abgebrochene Wohnhäuser aus den 1960er Jahren und schaffen eine deutlich höhere Wohn- und Gestaltungsqualität, als wir sie mit einer Modernisierung erreicht hätten.

Warum haben Sie sich für Ziegel entschieden?

Das war ein Vorschlag der Architekten. Wir sind dem gern gefolgt, da wir in einem vorangegangenen Neubauprojekt ähnlicher Größenordnung gute Erfahrungen gesammelt hatten – auch hinsichtlich des Schallschutzes. Das geringere Gewicht und die Erwartung an ein gutes Raumklima waren für uns gute Argumente, erneut mit Ziegeln zu bauen.

Warum haben Sie diese Bauweise mit Verblendschale gewählt?

Unsere Neubauten errichten wir grundsätzlich mit Verblendschale. Nicht nur weil das in unserer Re-

gion so üblich ist, sondern weil die Unterhaltskosten über die Nutzungsdauer die Mehrkosten mehr als auffangen.

Eine Ziegelfassade wird auch vom Mieter als sehr wertig empfunden. Ziegel mag man gern anfassen und sie ändern im Tagesverlauf mit dem Licht ihr Erscheinungsbild. Damit haben wir langfristig einen Vermietungsvorteil.

Vielen Dank für das Interview.

Die Fragen stellte Ulrike Trampe.



DIE EFFIZIENTE ERP-SOFTWARE FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Haufe wowinex ist die einzige wohnungswirtschaftliche ERP-Software, die Fachwissen, Vorlagen und Arbeitshilfen aufgaben- und vorgangsbezogen in die Arbeitsprozesse einbindet. Dank zahlreicher Erweiterungsmöglichkeiten durch Zusatzmodule, mobile Applikationen und Partnerlösungen ist Haufe wowinex die perfekte Plattform, um Geschäftsprozesse signifikant zu vereinfachen und zu beschleunigen.

- ✓ **Zukunftssicher in der Funktionalität**
- ✓ **Transparente Weiterentwicklung für Planungs- und Investitionssicherheit**
- ✓ **Deckt die Kernprozesse für die professionelle Bewirtschaftung und Verwaltung des Eigen- und Fremdbestandes ab**



Energetische Quartiersentwicklung

Wie die Energiewende funktioniert

Die Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) hat mit der energetischen Quartiersentwicklung in ihrem Heidrehmen-Quartier im Hamburger Stadtteil Iserbrook begonnen. Bis voraussichtlich zum Jahr 2021 will die Genossenschaft die 50 Jahre alten Bestände sanieren und modernisieren. Mit einer Auftaktveranstaltung im Januar 2017 war das Projekt „Energetische Quartiersentwicklung Heidrehmen“ offiziell gestartet. Das Besondere dabei ist die Vielzahl unterschiedlicher Maßnahmen, die die BVE von der Kellerdeckendämmung bis zur Sanierung des gesamten Nahwärmenetzes plant. U. a. sollen ein zusätzliches Blockheizkraftwerk und ein Quartiersstromangebot entstehen. Später sollen so über 800 Haushalte mit selbsterzeugtem Strom und Wärme versorgt werden. Möglich wird das durch die Kooperation des BVE mit dem städtischen Energieversorger Hamburg Energie und verschiedene öffentliche Förderungen. Das Projekt ist das erste, welches aus dem Programm „Erneuerbare Energien“ der Hamburger Behörde für Umwelt und Energie mit rund 450.000 €



Quelle: Fotos: BVE eG

gefördert wird. Aufgrund der nachhaltigen Aspekte des Gesamtkonzepts, z. B. die enorme CO₂-Einsparung, konnten Förderzuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW und der Hamburgischen Investitions- und Förderbank IFB generiert werden. Hinzu kommt, dass die Eigenversorgung den Strom für die Bewohner besonders günstig macht. „Da durch die direkte Nutzung von Strom weniger



Abgaben und Gebühren anfallen, können wir den Strom zu einem Preis pro Kilowattstunde anbieten, der rund zwei Cent unter dem Grundpreis liegt“, sagt Michael Prinz, Geschäftsführer Hamburg Energie. BVE-Vorstand Axel Horn hofft, dass dieses Projekt künftig als Blaupause für viele weitere Quartiere in Hamburg dient. „Wir vollziehen aus Überzeugung einen Paradigmenwechsel, weg vom Gießkannenprinzip ausschließlich energetischer Fassadenmodernisierungen hin zu einer differenzierten, ganzheitlichen Betrachtung des Quartiers. Dabei sind intelligente haustechnische Lösungen ein bedeutender Baustein.“

Weitere Maßnahmen beinhalten die Installation einer Wärmepumpe, die die Abwärme aus den Blockheizkraftwerken nutzen wird, sowie den Bau einer solarthermischen Anlage auf dem Dach einer Altenwohnanlage im Quartier. Zudem wird in einigen Gebäuden eine Dachdeckendämmung vorgenommen werden. Neben der Modernisierung der Heizzentrale werden eine teilweise Fenstermodernisierung und eine Grundsielsanierung, im Zuge derer auch die Außenanlagen neugestaltet werden sollen, das Maßnahmenpaket abrunden.

Die Grundlage für das Projekt stellt das energetische Quartierskonzept dar. Es ist in Zusammenarbeit mit dem Berliner Ingenieurbüro Megawatt erarbeitet worden und führt ökologische und monetäre Vorteile haustechnischer und hochbaulicher Maßnahmen auf. Das Ziel des Projektes ist die Bündelung der einzelnen Maßnahmen, um Synergieeffekte auszunutzen und die Beanspruchung der Mitglieder so gering wie möglich zu halten. Letztere konnten sich im Oktober 2017 im Rahmen eines Nachbarschaftsfests anlässlich über den aktuellen Stand der Maßnahmen informieren. Anlass war der 50. Geburtstag ihres Quartiers.

Weitere Informationen:
www.bve.de

Neue Fahrzeuge und Ladesäulen

SBV Flensburg investiert in E-Mobilität

Die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg investiert weiter in E-Mobilität und hat ihren betriebseigenen Fuhrpark um drei neue Elektrofahrzeuge erweitert. Für die Neuzugänge hat die Genossenschaft zwei Benziner sowie ein E-Auto der älteren Generation ausgemustert. Die Neuanschaffung der drei Elektro-PKW sowie die Errichtung einer zweiten E-Ladestation auf dem Parkplatz der SBV-Zentrale wurde im Rahmen der Förderrichtlinie Elektromobilität vor Ort mit knapp 20.000 € durch das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur gefördert. Die drei neuen E-Modelle mit einer Reichweite von rund 200 km sollen überwiegend im Stadtgebiet Flensburg eingesetzt werden.



Quelle: SBV eG

SBV-Vorstandsvorsitzender Jürgen Möller mit einem der neuen E-Autos

Weitere Informationen:
www.sbv-flensburg.de

„Smart Up the City 2017“

degewo verleiht ersten Innovationspreis



Quelle: Tina Merkau

degewo-Vorstand Christoph Beck (l.) und Ulrich Jursch, degewo-Netzwerk-Geschäftsführer (r.), mit Daniel Ehlers und Tim Gunold von Lift Technology

Im November 2017 hat die degewo AG zum ersten Mal ihren Innovationspreis verliehen. Der mit 3.000 € dotierte Preis wird für anwendbare, digitale Technologien, Dienstleistungen und Geschäftsmodelle rund um die Themen Immobilienmanagement, Energieversorgung, Gebäudeautomation, Mobilität und Kommunikation vergeben. Eingegangen waren 74 Bewerbungen aus aller Welt. Das Motto des ersten Innovationspreises lautete „Smart Up the City 2017.“

Eine Jury, zu der u. a. degewo-Vorstand Christoph Beck gehörte, wählte in einem mehrstufigen Verfahren die besten Start-ups und Gründer aus. Fünf Bewerber zogen in das Finale ein. Das Start-up Lift Technology konnte sich schlussendlich mit seiner Lösung für Aufzüge durchsetzen. Der sog. Lift Guardian ermöglicht eine Echtzeitüberwachung der Technik von Aufzügen durch Sensoren die Wartungsanforderungen sowie mögliche Sicherheitsmängel kontrollieren.

„Der Lift Guardian überzeugt vor allem durch seine Umsetzbarkeit. Mittels der White Box, die oben auf den Aufzug angebracht wird und mit Sensoren ausgestattet ist, wird aus der ‚Black Box‘ Aufzug ein transparentes Instrument“, so Ulrich Jursch, Geschäftsführer der degewo netzWerk GmbH und bei degewo verantwortlich für Smart City. „Wir prüfen nun in einem nächsten Schritt die Machbarkeit für ein Pilotprojekt.“

Degewo konnte sich mit dem Innovationspreis einen Überblick über innovative Ansätze und unbekanntere Geschäftsmodelle im Immobilienbereich verschaffen. Der Preis wird im nächsten Jahr fortgeführt.

Weitere Informationen:
www.degewo.de

10 JAHRE GARANTIE
GMV



AUFZÜGE UND HOMELIFTE

1. Das beste Preis-Leistungs-Verhältnis
2. Aufzüge „non proprietary“: der Betreiber ist in der Wahl und Vergabe der Wartung jederzeit wirklich frei und unabhängig
3. Für eine tatsächliche **Kostenreduzierung bis zu 50% in 20 Jahren entwickelt**
4. Möglichkeit der **Garantieverweiterung auf 10 Jahre**, da die Hauptkomponenten der Anlage auf einen langen Lebenszyklus und dauerhaft geprüft ausgelegt wurden und um die Kosten der Wartung bestmöglich zu reduzieren.



Gewerbestraße 9 – D-85652 Landsham bei München
Tel.: 089 90 48 35 - 45 • info@oildinamic.de • www.gmv.it/de



KIRCHHOF PROWOH®

Wir wünschen einen guten
Start ins Neue Jahr!

Das KIRCHHOF PROWOH Informationsforum
8. – 9. Februar 2018 in Düsseldorf



Wir beraten Sie gerne vor Ort

✉ info@kirchhof.de ☎ 0180 KIRCHHOF

3. DW-WERKSTATT

Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

Am 21. und 22. November 2017 hat die DW bereits zum dritten Mal in Kooperation mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in Berlin ihre WERKSTATT veranstaltet. Das Megathema Digitalisierung stand in diesem Jahr auf der Agenda.

AK - Erneut diskutierten mehr als 40 Führungskräfte aus Wohnungswirtschaft, Verbänden sowie aus forschenden Industrie- und Dienstleistungsunternehmen gemeinsam über neue Ansätze, Bedürfnisse und Anforderungen. Eine der zentralen Fragen: Wie kann die Wohnungswirtschaft zukunftsfähig blei-

ben in einer von Transformation geprägten Zeit? Vermehrt spielen technische Themen und das dafür benötigte Know-how eine Rolle: Building Information Modeling (BIM) oder Entwicklungen aus dem Bereich Smart Home nehmen im Rahmen der Digitalisierung Einfluss auf das Wohnen bzw. das

Geschäft. Flexibilität und der Mut, Neues zu probieren, sind gefragt. Gemeinsam erarbeiteten die Teilnehmer im Laufe der zwei Tage Wege, wie sich Industrie-, Dienstleistungs- und Wohnungsunternehmen bei der Bewältigung dieser Herausforderungen unterstützen und Lösungen finden können.



Quelle aller Fotos: Tina Merkau

Bei den Workshops im World-Café-Format wurde intensiv diskutiert



Unter vier Augen ins Gespräch kommen konnten Wohnungswirtschaft und Industrie bei den Tischgesprächen



Beim Business Lunch wurde zu drei verschiedenen Themen diskutiert



Vier Referenten informierten u. a. zu den Themen Building Information Modeling (BIM) sowie Datenschutz und Datensicherheit



„Networking goes Cooking“: Am Abend kochten die Teilnehmer gemeinsam ein Vier-Gänge-Menü

Digitalisierung mitgestalten

GdW-Präsident Axel Gedaschko skizzierte in seinem Vortrag zum Auftakt der Veranstaltung verschiedene Zukunftsszenarien der Wohnungswirtschaft. Im Hinblick auf die rasante Veränderung und Entwicklungsgeschwindigkeit der Digitalisierung fragte er: „Können wir die Digitalisierung nach unseren Maßstäben gestalten - oder geht die Entwicklung an uns vorbei?“ Aktuell gehe es der Branche gut, es gebe wenig äußere Anreize, etwas zu verändern. Gedaschko plädierte jedoch dafür, alle Anstrengungen zu unternehmen, damit die Wohnungswirtschaft nicht den Anschluss verliere. Sie müsse vielmehr beginnen, sich in die Gestaltung digitaler Prozesse einzubringen.

Anregende Diskussionen beim Business Lunch

Auch in diesem Jahr hatten die Teilnehmer beim anschließenden Business Lunch die Gelegenheit, neue Kontakte zu knüpfen und ins Gespräch zu kommen. Gegessen und diskutiert wurde an verschiedenen Thementischen. Großer Gesprächsbedarf bestand bei den Teilnehmern insbesondere beim Thema „Bestandsmanagement“ - an zwei Tischen moderierten DW-Chefredakteurin Ulrike Trampe und wi-Chefredakteurin Katharina Burkardt je eine Diskussionsrunde zu dem Thema. DW-Redakteur Olaf Berger konzentrierte sich an seinem Tisch auf das Thema „Smart Building: Von Gebäudesteuerung bis AAL“. Helene Bockhorst, ebenfalls DW-Redakteurin, leitete das Gespräch um „Kommunikation in Zeiten der Digitalisierung“.

Crossover-Vortrag: Beispiel Spielebranche

Unruhe im positiven Sinn riefen der Crossover-Vortrag von Christopher Kassulke, CEO der Firma Handy Games aus Giebelstadt, und die sich daran anschließende Diskussion hervor. Genau eine Woche plane sein Unternehmen im Voraus, erklärte Kassulke. Alle sechs Monate überarbeite er seine Ziele und richte seine Strategie neu aus. „Ich kann einen dieser Zyklen verpassen, aber beim zweiten bin ich raus“, beschrieb er die Innovationsgeschwindigkeit seiner Branche. Mit diesem Tempo könne die Wohnungswirtschaft längst nicht mithalten.

Bernhard Famler, Manager Vertical Market Solutions bei der Telekom-Austria-Tochtergesellschaft A1 Digital International, referierte am Nachmittag zu dem Thema „Digitale Transformation in der Baubranche“. In seinem Vortrag zeigte er den Anwesenden anhand von Praxisbeispielen konkrete Handlungsfelder und -möglichkeiten für die Umsetzung digitaler Prozesse in ihren Unternehmen auf. ▶



DW-Redakteur Olaf Berger und DW-Chefredakteurin Ulrike Trampe legten beim Hauptgang Hand an



Vier Tische, drei Themen - moderiert von Redakteuren: Businesslunch hier mit Katharina Burkardt, Chefredakteurin der wi



Workshops im World-Café-Format

Bevor der erste Tag mit einem gemeinsamen Kochabend zu Ende ging, standen am Nachmittag noch zwei Workshops an. Im World-Café-Format leiteten Katharina Burkardt und Olaf Berger die Diskussionen zu den Themen „Der richtige Zeitpunkt: Was passiert, wenn man ihn verpasst?“ und „Beratung tut not: Welche, wann und für wen?“. Fragen beantwortete den Teilnehmern des ersten Workshops auch Christopher Kassulke, der es sich nicht nehmen ließ, dem ersten Veranstaltungstag bis zum Ende beizuwohnen. Wann sei denn nun der richtige Zeitpunkt? „Eins ist sicher“, so Kassulke,

„egal, was man plant - geht man nach China, haben die es längst umgesetzt.“ Dass Deutschland Ländern wie China insbesondere in Sachen Digitalisierung hinterherhinken, läge vor allem daran, dass hier der Entwicklungsdruck noch nicht so hoch sei, erklärte der Spieleentwickler und schloss sich damit den Worten Axel Gedaschkos zu Beginn der Veranstaltung an.

Die Diskussion im zweiten Workshop zum Thema Beratung drehte sich u.a. um die Frage, was gute (Kunden-) Beratung ausmache - und was nicht. Referent Bernhard Famler, der sich an der Diskussion beteiligte, betonte in diesem Zusammenhang, wie wichtig die Etablierung einer digitalen Kultur im Unternehmen sei. Einig waren sich die Teilnehmer, dass Veränderung in guten Zeiten gewagt werden müsse. Dieses Risiko müsse man eingehen, wenn man nicht Entwicklungen verschlafen und anschließend schlechtestenfalls teures Know-how von außen einkaufen wolle.

Networking - am Herd und unter vier Augen

Unter dem Motto „Networking goes Cooking“ stand der gemeinsame Abend im Kreuzberger Kochatelier. Unter Anleitung mehrerer Profiköche kochten die Teilnehmer ein Vier-Gänge-Menü und ließen es sich schmecken.

Am Folgetag hatten Wohnungswirtschaft und Industrie - wie bereits im letzten Jahr - bei Vier-Augen-Gesprächen die Gelegenheit, vertiefend miteinander ins Gespräch zu kommen und gemeinsame Projekte zu besprechen.

Außerdem ging Daniel Mondino, Architekt beim Büro Core Architecture aus Hamburg, in seinem Vortrag auf das Thema BIM ein. „Was ist BIM?“, fragte er und räumte gleich mit einem Fehlglauben auf: „BIM ist keine Software, sondern eine Methodik“, stellte er klar.

Herausforderung Datenschutz und Datenhoheit

Nach einer Zusammenfassung der Ergebnisse der Thementische des Business Lunches durch deren jeweilige Moderatoren brachte Florian Eckert von der Heussen Rechtsanwalts-gesellschaft aus München den Teilnehmern die komplexe Problematik der Themen „Datenschutz und Datensicherheit“ näher. Er konzentrierte sich insbesondere auf das neue Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) bzw. auf die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), die beide ab dem 25. Mai 2018 gelten werden. Mit dem Thema Datenhoheit schlug er einen Bogen zum Vortrag Axel Gedaschkos am Vortag, der an die Branche appelliert hatte, die Hoheit über die in den Beständen der Wohnungsunternehmen erhobenen Daten nicht ohne Not aus der Hand zu geben. Vielmehr, so Gedaschko, müssten Ideen in die Tat umgesetzt werden, um auf diese Weise im Interesse der Mieter und Stakeholder Mehrwerte zu schaffen.

Nächste WERKSTATT findet 2018 statt

Die dritte WERKSTATT endete mit einem gemeinsamen Mittagessen, bei dem Gelerntes und Besprochenes noch einmal abschließend diskutiert werden konnten. Nach zwei intensiven Tagen, in denen der interdisziplinäre Austausch zwischen Industrie-, Wohnungs- und Dienstleistungsunternehmen im Vordergrund stand, fiel das Feedback der Teilnehmer positiv aus. Ein knapp 3-minütiges Video, das im Rahmen der Veranstaltung entstanden ist, ist über die Webseite der WERKSTATT abrufbar. Die vierte WERKSTATT soll im November 2018 stattfinden. ■



Weitere Informationen:
www.haufe.de/dw-werkstatt

Alles einfach. Einfach alles.

Die webbasierte ERP-Plattform.



Haufe-FIO axera eröffnet Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen alle Chancen der Digitalisierung.

- Einfache Vernetzung mit Zusatzanwendungen
- Jederzeit mobil und endgeräteunabhängig arbeiten
- Automatisierter, bankenunabhängiger Zahlungsverkehr
- Flexible Anpassung an neue Unternehmensanforderungen
- Abdeckung aller wohnungs- und immobilienwirtschaftlicher Prozesse
- Zugriff auf aktuelles, juristisch geprüftes Fachwissen und Arbeitshilfen von Haufe
- Zentrale Arbeitsplattform für übergreifende Zusammenarbeit ohne Zeitverlust und Medienbrüche

Datensicherheit

Wie sicher ist das Smarte Heim in der Cloud?

Die German Angst macht auch vor dem Smart Home nicht halt. Liegen die Daten bei externen Anbietern in einer Cloud, ist man gleich besorgt, wie sicher es dort zugeht. Dabei können vor allem die Datenerzeuger und -nutzer selbst für Sicherheit sorgen.



Frank Urbansky
freier Journalist
Leipzig

Tatsächlich sollte man das Sicherheitsrisiko der Cloudspeicherung nicht kleinreden. Erst im März warnte das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnologie (BSI) vor der Anfälligkeit von 20.000 Clouds, die auf veralteten Versionen der Software Owncloud basieren. Dennoch: Auch eine Cloud kann sehr sicher sein. Und das nicht nur dank einer Top-Software, sondern vor allem

dank des Verhaltens von Erzeugern und Benutzern der Daten selbst – also z. B. den Bewohnern eines Smart Home.

Der Nutzen von Smart Home ist unbestritten (siehe auch DW 11/2016, Seite 38). Nachdem jahrelang kabelbasierte Systeme wie KNX den Markt beherrschten, setzten sich mit dem Aufkommen der Smartphones auch internetbasierte Varianten durch. Zwar ist es bei diesen Varianten auch möglich, die Daten auf einen lokalen Server zu speichern. Das würde allerdings eine Nutzung per App von unterwegs unmöglich machen. Dafür müssen die Daten zentral an einem über das Internet zugänglichen Ort gelagert sein – eben in einer Cloud.

Zwei Clouds

Darin liegt eines der Verständnisprobleme zum Thema Cloud: IT-Experten verstehen unter einer Cloud die Auslagerung von Daten auf einen Server, der von einem Dritten betrieben wird – oft wird darunter jedoch die Internetfähigkeit der eigenen Daten verstanden. Die Voraussetzung dafür ist jedoch die Auslagerung der Daten.

Für Cloud-Anbieter werden Sicherheitsstandards durch das BSI empfohlen (siehe Kasten). Die Serversicherheit werde durch redundante Kapazitäten sichergestellt, so Stephan Terhorst, Geschäftsführer beim Cloudanbieter Everhome. Es laufe immer ein zweiter Server mit, der die kompletten Daten spiegelt.



Mögliche Komponenten einer Cloud-Vernetzung im Wohnbereich

Falle mal ein Server aus, greife automatisch der andere. Ein Kunde bekäme davon nichts mit, so Michael Westermeier, bei der RWE-Tochter Innogy verantwortlich für die Produktentwicklung SmartHome und zudem Vorstand im Arbeitskreis Connected Home des Branchenverbands Bitkom. „Gegen Hackerangriffe direkt auf die Cloud, wie sie im letzten Herbst in Finnland zu beobachten waren, als mehrere Hundert Heizungen ausfielen, helfen die Verschlüsselungen und sichere Authentifizierung aller Kommunikationsstrecken“, so Westermeier, der das bei seinen Kunden generell so realisiert. Die größere Gefahr der Datenverluste oder des Ausfalls der Haustechnik liege deswegen weniger in einem Serverausfall, sondern in einem Ausfall der Smart Home-Zentrale im Haus oder der Internetanbindung. Die sei die eigentliche Schwachstelle einer reinen Smart Home-Cloud-Lösung ohne Steuerzentrale beim Kunden.

Einfache Maßnahmen

Doch auch dagegen könne man sich absichern. Das beginne bei der Verwendung von https-Adressen für die Internetanwendungen, dem Nutzen der vom BSI empfohlenen Längen in der Verschlüsselung und schließlich auch bei der Verschlüsselung der Kommunikationskanäle zum und beim Kunden. Denn dann könne man die Heimtechnik nicht mal direkt vorm Haus via Funkzugriff ansteuern und manipulieren.

SICHERHEITSSTANDARDS FÜR EINE CLOUD

Das BSI nennt folgende Quellen für eine sichere Cloud:

- IT-Grundschutz-Kataloge
- Beschluss Nr. 05/2015 des Rates der IT-Beauftragten der Ressorts
- Anforderungskatalog Cloud Computing des BSI (C5)

Insbesondere C5 definiert für Cloud-Anbieter Basisanforderungen für die Informationssicherheit, die aus Sicht des BSI nicht unterschritten werden sollten. Wesentliche Bestandteile sind:

- Informationssicherheit,
- Transparenz der Cloud-Diensterbringung,
- Nachweis durch geeignete Prüfungen, die jährlich und transparent durchzuführen sind.

Auch wenn diese nur für Bundesbehörden verbindlich sind, stellen sie doch einen guten Standard dar, an dem sich auch die Wohnungswirtschaft orientieren sollte.



Intelligente Heizungen steuern sich quasi von allein oder werden aus der Ferne gesteuert. Gegen Hackerangriffe müssen sie vor allem vom Betreiber gesichert werden



Digitale Wetterstationen sind in der Lage, sowohl die Heizung als auch die eigene solare Energieerzeugung zu steuern

Für Westermeier beginnt die Cloud deswegen nicht erst auf dem Server. Sie fängt da an, wo das Internet das Haus vernetzt - also vor Ort in den Wohnungen. Gerade hier liegen auch die größten Schwachstellen im Nutzerverhalten, etwa bei der Passwortwahl. Innogy bietet für seine Cloud-Lösungen z. B. generell keine Standardpasswörter an, weil diese leicht zu hacken sind, wenn sie vom Benutzer nicht abgeändert werden. Allerdings, so Westermeier, höre die Sicherheit eben da auf, wenn User auf ihre Standardpasswörter zurückgriffen oder einfach 12345 nähmen - das häufigste Passwort im Internet. Bei Innogy verbiete die Technik das Setzen solcher Passwörter.

Zertifizierungen wichtig

Eine weitere Hürde gegen Hacker sind Authentifizierungen und Zertifikate. Mit denen werden alle smarten Geräte ausgestattet, die durch die Cloud angesteuert werden sollen. Die Cloud kann also erkennen, welches Gerät zu ihr gehört und welches nicht. „Allerdings“, so Westermeier, „brauche ich dafür ein passendes Gegenstück auf dem Server.“ Letztlich sei es aber kein Problem, das eigene Zertifikatssystem auf einen Server zu übertragen oder ein schon dort installiertes zu nehmen und für das eigene System zu adaptieren. Auch hierzu gebe es Vorgaben des BSI, an die man sich halten sollte. Innogy entwickelt dabei die Systeme nicht nur selbst, sondern greift auch auf Open Source oder bezahlte Libraries zurück, aus denen diese gestaltet werden. Anschließend würde die IT-Sicherheit durch den TÜV sowie den VDE geprüft und mit entsprechenden Prüfsiegeln ausgestattet. Zur weiteren Absicherung würden die Systeme dann noch von unabhängigen Dritten bewertet. Doch in der Cloud liegt dennoch eine Gefahr. „Heute geht man vielfach dazu über, die Systemlogik aus dem Smart Home in die Cloud zu bringen“, so

Westermeier. „Das hat den Vorteil, dass man etwas preisgünstiger arbeitet, weil die Rechenleistung in der Cloud abgebildet wird. Aber man kann tägliche Benutzeraktionen im Smart Home dann nicht mehr ohne das Internet machen.“ Die Grundfunktionen direkt im Hause funktionierten dann nicht mehr. Die Lösung liege in einer starken Zentrale beim Kunden, die alltägliche Funktionen weiter aufrechterhält. Als alltägliches Beispiel nennt er die Heizung, die auch dann nachts läuft, wenn das Internet komplett ausgeschaltet ist.

Bei Planung Cloud bedenken

Möglich sei auch das Ausstatten der wichtigsten Geräte mit einer manuellen Funktion oder mit herkömmlichen Schaltern, nennt Terhorst eine weitere Lösung. Das müsse aber vom Planer bei einem Neubau oder einer umfassenden Sanierung schon bedacht werden. Zwar sei dies bei einer funkbasierten Lösung einfacher. Dennoch müssten die Anschlüsse der Gerätesteuerungen entsprechend geplant werden. Es sei eben nicht egal, ob man einen Fußbodenregler mit 12 oder 230 Volt nehme. Denn das habe Einfluss auf den Aktor, also jenen Teil der smarten Lösung, der via Cloud angesteuert wird und das Gerät antreibt. „Das gilt natürlich auch für die Wahl der Rollladen- und Jalousiemotoren“, so Terhorst. „Geeignet sind dann die, die schon einen Funk-Aktor in sich drin haben. Ansonsten muss eben ein Schalter in die Wand eingebaut werden, der einen Funk-Aktor beinhaltet und der dann den Jalousiemotor steuern kann.“

Für alle einzelnen Geräte gilt natürlich das, was auch für die Cloud und die Daten als Ganzes gilt: Sie müssen sicher vor Angriffen sein. Und das geht - siehe oben - am besten mit Verschlüsselung, sicherer Authentifizierung und Sicherheitszertifizierungen durch unabhängige Prüfer. ■

Komfortabel, gesund und kostensparend

Neu gebautes Mehrparteienhaus profitiert von moderner Wohnraumlüftung

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG (GWG) hat ein Mehrfamilienhaus in Massiv- und Holzbauweise neu gebaut, das mit KfW-70-Standard modernen Ansprüchen an energieeffizientes Bauen gerecht wird. Wie es sich in der zeitgemäßen Bauplanung gehört, wurden bei diesem Neubau u. a. effiziente Systeme zur komfortablen Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung eingesetzt, die für ein behagliches und gesundes Raumklima bei niedrigen Heizkosten sorgen.

Große, überdachte Balkone am Gifhorner Neubau ermöglichen angenehmes Verweilen an der frischen Luft



Der Gifhorner Neubau wurde im KfW-70-Standard errichtet und verfügt in jeder Wohnung über ein zentrales Komfort-Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung



Quelle: aller Fotos: Zehnder Group Deutschland GmbH, Lahr



Oliver Geithe
Leitung Produktmanagement
Wohnraumlüftung
Zehnder Group Deutschland
GmbH, Lahr

„Bei der Gebäudeplanung war eine grundlegende Vorgabe die Einhaltung des KfW-70-Standards“, erinnert sich Thomas Koch, zuständiger Projektmanager bei der Gifhorner GWG. „Das Gebäude wurde mit guten Fenstern (Dreifachverglasung) und einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) von 18 cm Stärke ausgeführt.“ Damit war sichergestellt, dass die acht 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit je 50 bis 80 m² Wohnfläche gut isoliert sind. Doch so sinnvoll dieses luftdichte Verpacken der Gebäudehülle zur Heizkostensenkung ist, verlangt es weitere bauliche Maßnahmen. Denn aufgrund der nun hochdichten Fassade kann kein natürlicher Luftwechsel mehr stattfinden, so wie es früher über Fugen und Ritzen möglich war. Ohne händisches Lüften kann es dann schnell zu ungesunden Raumluftverhältnissen kommen. CO₂ und andere Schadstoffe würden sich zu stark in der Innenluft anreichern und eine hohe Luftfeuchtigkeit könnte zu Bauschäden durch Schimmel führen. Selbst wenn die Bewohner diszipliniert lüfteten - für jeweils fünf Minuten in 2-stündigen Intervallen - entstünde trotzdem das Problem, dass die bisher im Gebäude eingedämmte warme Luft wieder zum Fenster hinausgelassen würde. „Architekt und Fachplaner rieten uns deshalb zum Einbau einer kontrollierten Lüftungslösung“, so Projektleiter Koch. „Im Vorfeld haben wir dann auch noch zusätzlich, gemäß der entsprechenden DIN-Norm 1946-6, eine Lüftungstechnische Bewertung der Immobilie durchführen lassen. Diese bestätigte eindeutig die Empfehlung für eine Wohnraumlüftungsanlage.“ Diese Systeme

sorgen nicht nur für gute Luftverhältnisse in den Wohnungen, sie bieten auch energetische Vorteile, wie Frank Kruschewski vom ausführenden Planungs- und Installationsunternehmen weiß: „Zentrale Wohnraumlüftungsanlagen sind in der Lage, einen großen Teil der Wärme aus der Abluft auf die einströmende Außenluft zu übertragen. Das senkt die Heizkosten gegenüber dem Lüften von Hand und erhöht insgesamt die energetische Wertigkeit der Immobilie.“

Systemauswahl

An den Findungsprozess für das Lüftungssystem erinnert er sich genau: „Bei den hohen EnEV-Standards ist es eigentlich unumgänglich, ein kontrolliertes Raumlüftungssystem einzubauen. Zudem hielten wir Ausschau nach einer Systemlösung, die möglichst platzsparend und unauffällig installiert werden kann bei gleichzeitig möglichst hoher Energieeffizienz.“ Die Wahl fiel auf ein Kompaktlüftungssystem für Wohnungen des ▶



Schallschutz und Hygiene in einem sehr flachen Luftverteilsystem vereint

GEBÄUDEDATEN UND BAUTAFEL

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus in Massiv- und Holzbaweise, KfW-70-Standard
Baujahr:	2013 - 2014
Geschosse:	3 (EG, OG, DG)
Anzahl Wohneinheiten:	8
Fläche pro Wohneinheit:	6 x 50 m ² 2 x 80 m ² im DG
Bauherr:	Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG, Gifhorn
Architekt:	Dipl.-Ing. Harald Meißner, Gifhorn
Fachplaner & Installateur:	Schäffer & Walcker GmbH, Gifhorn
Hersteller Lüftungssystem:	Zehnder Group Deutschland GmbH, Lahr
Kosten der Lüftungsanlage insgesamt:	ca. 50.000 € zzgl. MwSt inklusive benötigter Baunebenarbeiten



Das flache Luftverteilsystem verschwindet in der abgehängten Decke: Zugluftfrei und ohne Übertragung von Schall aus dem Nebenraum führen sie die verbrauchte Luft ab und bringen frische Luft wieder ein

Herstellers Zehnder, das eine innovative zentrale Lüftungslösung bietet. „Nicht nur das Komfortlüftungsgerät und das Luftverteilsystem sind hier für den Geschosswohnungsbau aus einer Reihe von Gründen sehr interessant, auch der Kundenservice ist vorbildlich. So bot der Hersteller an, unverbindlich die Bewertung der Lüftungstechnischen Maßnahme nach DIN 1946-6 durchzuführen und übernahm später auch die Auslegung bzw. Luftmengenberechnung für die Anlagen“, merkt der Fachplaner an. „Das Herzstück der Anlage ist zudem so konstruiert, dass es in jeden Standard-Küchenschrank passt“, ergänzt GWG-Projektmanager Koch. Dafür wurde das zentrale Komfortlüftungsgerät mit Abmessungen von 558 x 680 x 299 mm (B x H x T) konzipiert.

Energiebilanz

Abgesehen von der praktischen, einfachen und unauffälligen Montage der gesamten Anlage hat das Komfort-Lüftungsgerät eine gute Energiebilanz. So ist es möglich, bis zu 95% der Abluftwärme auf die Außenluft zu übertragen. In der Intensivstufe ist das Lüftungsgerät in der Lage, bei einem externen Druck von 170 Pa bis zu 180 m³ Luft pro Stunde zu fördern. Der Frischluftbedarf im Gifhorner GWG-Neubau liegt je nach Wohnfläche bei 100 m³/h, was das Gerät auf niedriger Betriebsstufe zu leisten vermag. Die Luftmengenführung funktioniert generell so, dass Zu- und Abluft über

zwei hocheffiziente Gleichstrom-Ventilatoren geregelt werden. Das garantiert einen niedrigen, nahezu vernachlässigbaren Stromverbrauch. Und darüber hinaus werden etwaige Druckunterschiede im Luftverteilsystem durch die getrennte Ansteuerung der Ventilatoren intelligent ausgeglichen. So ist ein stets optimal ausbalancierter Strom von Zu- und Abluft auf allen Lüftungsstufen sichergestellt.

Installation

Dank der durchdachten Formgebung des Kombi-Außenwandgitters ist nur noch ein Element für Außen- und Fortluft notwendig anstatt jeweils eines pro Luftstromrichtung. Das verringert nicht nur den Installationsaufwand, auch der Eingriff in die

Bis zum Abschluss der Installationsarbeiten bleiben die Rohrleitungen verschlossen, sodass kein Bauschmutz ins System gelangen kann. Im Betrieb sorgen später Filter am Lüftungsgerät und den Luftdurchlässen für optimale Hygiene

thermische Gebäudehülle fällt mit einem einzigen Element pro Wohneinheit gering aus.

Die Zuluftventile in den Innenräumen bergen ebenfalls eine praktische Lösung: Nachdem sie einfach auf die Anschlussgehäuse gesteckt werden und fast deckenbündig installiert werden können, fallen die schlichten weißen Halbkugeln zwar kaum ins Auge, sind aber technisch raffiniert konstruiert: Ihre Formgebung mit runden Aussparungen auf der unteren Hälfte und gebogenen Schlitzbändern am oberen Rand sorgen dafür, dass die Frischluft beim Einströmen dem sogenannten Coandă-Effekt folgt. Dieses physikalische Phänomen bedeutet, dass der Zuluftstrom zugluftfrei an den Oberflächen von Decke und Wand entlang verläuft und den Raum besonders gut durchflutet.

Fazit

Thomas Koch von der GWG ist zufrieden. „Die Lüftung läuft unmerklich im Hintergrund und das System funktioniert stabil. Gleichzeitig bieten wir unseren Mietern niedrige Energiekosten bei gesundem Raumklima. Und der Service des Herstellers war für uns als Bauherren von der Planung bis zur Abnahme eine Arbeitserleichterung. Zudem übernimmt unser Installationsfachbetrieb die Filterwechsel, welche von Zeit zu Zeit aus hygienischen Gründen erfolgen müssen. Diese kosteneffizienten Verschleißteile sind also immer funktionstüchtig, ohne dass die Bewohner sich selbst darum kümmern müssten. Als Betreiber empfinden wir dieses gesamte System zur Wohnraumlüftung als eine gute Gebäudetechniklösung, die für unsere Mieter einen hohen Zugewinn an Raumlufthygiene, Energieeffizienz und täglichem Wohnkomfort bedeutet.“ ■

Das zentrale Komfortlüftungsgerät (rechts) findet in den meisten Küchenschränken oder in Badezimmerischen Platz



Neuer BIM-Assistent Schnellzugriff auf Lösungen

Die digitale Planungs- und Arbeitsmethode BIM (Building Information Modeling) bringt zahlreiche Vorteile mit sich: Ab sofort steht neben den bauphysikalisch geprüften, feuchtesicheren BIM-Files für Steildach und oberste Geschossdecke auch eine große Auswahl an bedarfsgerechten und volldigitalisierten Bauteillösungen für Innenausbau (Wand, Boden, Decke), Vorhang- sowie Putzfassade, Kellerdecke und den Perimeterbereich zur Verfügung.

Die Saint-Gobain BIM-Files bündeln die Daten der Konzernmarken Isover, Rigips und Weber und ermöglichen damit die Erstellung von bauteilübergreifenden 5D-Gebäudemodellen.



Quelle: Saint Gobain

Plug-In: Die Suche nach der passenden Komfortlösung gelingt in wenigen Schritten

Weitere Informationen:
www.saint-gobain.de/bim

Clevere Unterstellplätze Schutz fürs Fahrrad



Quelle: tdx/Element 13

Dank Schienensystem können die Fahrräder verstaut werden, ohne dass sich die Lenker verhaken

Lebensdauer und Pflegeleichtigkeit. Mit einheitlichen Oberflächendesigns entsteht im Außenbereich kein Patchwork, sondern eine harmonische Gestaltung passend zu Haus und Garten.

Die Fahrradboxen des Herstellers bieten aufgrund eines durchdachten Befestigungssystems ausreichend Platz, um zwei Fahrräder ohne Verhaken der Lenker einzustellen.

Carports, Fahrrad- und Mülltonnenboxen bieten Schutz vor Diebstahl, Wind und Wetter. In einem einheitlichen Design werten sie den Außenbereich auch optisch auf. Als Material hat sich Aluminium durchgesetzt, denn es punktet mit langer

Weitere Informationen:
www.element13.de



Quelle: Gerhardt Braun

Einhausung Wenig Platz, viel Raum

Aus der Zusammenarbeit mit Kunden und der Erfahrung aus über 27 Jahren Bauen mit modularen Systemen sind passende Lösungsvarianten des Herstellers Braun für Mülltonnen, Fahrräder, Kinderwagen, Rollatoren oder Gartengeräte entwickelt worden. Je nach Anforderung an die Platzverhältnisse vor Ort, an das Farb- oder Materialkonzept der örtlichen Gegebenheiten oder an die Gegenstände, die untergebracht werden sollen, können Fertig-Einhausungen oder Modul-Einhausungen in das Wohnumfeld integriert werden.

Weitere Informationen:
www.gerhardtbraun.com

Vorstellbalkon Ein Außen(t)raum aus Aluminium

Aluminium ist ein Werkstoff, der beim Bauen vielfältig eingesetzt wird. Aufgrund seiner Optik, Stabilität und Langlebigkeit eignet sich das Material gut für Balkonkonstruktionen. Dieser klassische Vorstellbalkon mit vier Stützen verleiht der Anlage ihre Standsicherheit - davon sind die vorderen zwei seitlich am Balkon angebracht. Die hinteren Stützen sind ebenfalls seitlich angegliedert und an der Fassade verankert. I. d. R. werden die Lasten des Balkons über Streifenfundamente aufgenommen.



Quelle: Balco Balkonkonstruktionen GmbH

Die Entwässerung der Balkonfläche erfolgt über ein verdeckt liegendes System. Es ist nicht sichtbar unter den Werksteinplatten angeordnet. Ein an der hinteren Stütze befestigtes Entwässerungsrohr leitet das anfallende Wasser geschossweise nach unten. Bei dem System mit schlanken Profilen und Verbindungsmitteln aus Edelstahl sind zudem individuelle Gestaltungen möglich.

Charakteristisch ist ein modernes Erscheinungsbild mit schlanken Profilen

Weitere Informationen:
www.balco.de

Tagung

„Bauen und Wohnen in Gemeinschaft“

Unter dem Motto „Kommunale Lösungswege zur Beförderung des gemeinschaftlichen Wohnens“ hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt im November 2017 erneut ihre Tagung „Bauen und Wohnen in Gemeinschaft“ durchgeführt. Thema der Veranstaltung in Frankfurt a.M. war dabei u. a. das Prinzip der Konzeptvergabe beim Verkauf von Grundflächen durch die öffentliche Hand, zu dem die hessische Landesregierung eine Richtlinie veröffentlicht hatte.

Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin der Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, machte sich auf der Veranstaltung für eine „stärkere Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und privaten Investoren“ stark. Die „Bauland-Offensive Hessen“, ein Tochterunternehmen der Wohnungsgesellschaft, solle dazu beitragen, Kommunen bei der Mobilisierung von Bauland für bezahlbaren Wohnraum zu unterstützen und, in einem zweiten Schritt, neuen Baugrund zu erschließen.

Mit dem Instrument der Konzeptvergabe möchte die Landesregierung eine Vielfalt an Wohn- und Lebensformen und eine gemischte Bevölkerungsstruktur in Städten und Gemeinden sicherstellen.



Quelle: UGNHWS / Andrea Saalmann

Eine Podiumsdiskussion war ebenfalls Teil der Veranstaltung

Weitere Informationen:
www.naheimst.de

LITERATURTIPP

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends



Quelle: GdW

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) hat die neue Ausgabe seiner jährlichen Publikation „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends“ veröffentlicht.

In der Ausgabe 2017/2018 werden erneut alle wichtigen Rahmendaten der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung analysiert und damit die derzeitige demografische Spaltung auf den Wohnungsmärkten gespiegelt. Hintergrund ist das Spannungsfeld zwischen boomenden Großstädten auf

der einen und stagnierenden bzw. schrumpfenden, strukturschwachen Räumen auf der anderen Seite.

Das Fundament des umfassenden Zahlenwerkes bilden dabei eigene Erhebungen bei den vom GdW bundesweit vertretenen Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Kennziffern, Tabellen und Grafiken zur Entwicklung der Branche und der Wohnungsmärkte, z.B. im Hinblick auf das Wohnungsangebot und die Wohnungsnachfrage, sind in den „Daten und Trends“ detailliert dokumentiert.

Neben der üblichen Berichterstattung zu Investitionen, Bautätigkeit und Mietenentwicklung werden u.a. die Themen „Entwicklungspotenziale von Klein- und Mittelstädten sowie der ländlichen Räume“, „Neue Trends der Binnenwanderung“ und „Allzeithoch der studentischen Wohnungsnachfrage“ beleuchtet. Außerdem geht der Bericht genauer auf den Aspekt der „Zuwanderung Schutzsuchender“ ein.

In einem Gastbeitrag erläutert zudem Reiner Nagel, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur, warum Wohnen und Baukultur jenseits der Metropolen aktuell von hoher Bedeutung sind.

„Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2017/2018 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW“, GdW, 115 Seiten, € 35, ISBN 978-3-648-11132-1

FACHWIRT FACILITY MANAGEMENT

EBZ Akademie erhält GEFMA-Zertifizierung

Die EBZ Akademie in Bochum darf zukünftig Fachwirte „Facility Management“ (FM) nach Richtlinie 604 der German Facility Management Association (GEFMA) ausbilden. Ein Prüfungsausschuss unter Vorsitz von GEFMA-Vorstand Prof. Dr. Markus Lehmann verlieh dem wohnungswirtschaftlichen Bildungsträger im November 2017 die entsprechende Zertifizierung. Für das EBZ stellt die GEFMA-Zertifizierung einen strategisch wichtigen Meilenstein dar. „Wohnungswirtschaft und Facility Management haben viel mehr gemeinsam, als man auf den ersten Blick sieht. Das starke Prozessdenken und die Standardisierung aus dem FM können für viele Wohnungsunternehmen ein Weg der Zukunft sein. Für uns stellt die Verzahnung der Wohn- und Gewerbeimmobi-

lienwelt eine sinnvolle Synthese dar und daher ist die Zertifizierung nach GEFMA 604 eine auf die Zukunft gerichtete Entscheidung“, so Stephan Hacke, Teamleiter an der EBZ Akademie und federführend für die GEFMA-Zertifizierung verantwortlich. Der erste Fachwirtlehrgang soll am 1. März 2018 in Bochum starten. Das praxisorientierte Weiterbildungsangebot richtet sich an Gesellen mit technischer oder kaufmännischer Ausbildung, an Techniker und Meister sowie an Akademiker.



Weitere Informationen:
www.e-b-z.de

Kommunaler Wohnraum für Berlin WBM erwirbt 101 Wohnungen

Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH hat im Rahmen der Bestandserweiterung ein Gebäude mit 101 Wohneinheiten in der Antonstraße 43-45 im Berliner Stadtteil Wedding erworben. Verkäufer ist die Baden-Württemberger Weisenburger Gruppe. Im November 2017 fand die Übergabe des Objektes mit rund 7.200 m² vermietbarer Fläche statt. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen weisen eine Größe zwischen 53 m² und 95 m² Wohnfläche auf. Das Gebäude wurde 1986 im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet und befindet sich in zentraler Lage nahe dem Kiezzentrum. Mit dem Ankauf sichert die WBM bezahlbaren Wohnraum in städtischer Hand und erweitert damit ihr bestehendes Portfolio in Berlin-Mitte.



Quelle: Michael Lindner

Das Gebäude in Berlin-Wedding stammt aus dem Jahr 1986

Weitere Informationen:
www.wbm.de

Mitarbeiterförderung + Weiterbildung WGP zu Gast bei der WGR

Die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP) hat mit ihrem gesamten Mitarbeiterteam an einer 2-tägigen Weiterbildungsveranstaltung im sächsischen Riesa teilgenommen. Neben fünf externen Vortragenden referierten auch die Geschäftsführung sowie sechs WGP-Mitarbeiter vor ihren Kollegen zu immobilienwirtschaftlichen Themen wie z.B. vorbeugendem Brandschutz, Mietspiegel und

Digitalisierung.

Mit Kollegen der ansässigen Wohnungsgesellschaft Riesa mbH (WGR) besichtigten die Anwesenden bei einer Rundfahrt die Immobilienbestände der WGR.



Quelle: WGP

Weitere Informationen:
www.wg-pirna.de und www.wgr-riesa.de



Messegelände Köln
20. – 23.02.2018

Dienstag – Freitag

DIE MESSE FÜR HOLZBAU UND
AUSBAU, DACH UND WAND
GANZ GROSS IN JEDEM DETAIL.

www.dach-holz.com



Wir freuen uns auf Sie in Köln!

Auch für Sie interessant:
Fachkongress „LIVING WOOD“
22.02.2018 | Congress-Centrum Nord

UNSERE MESSE. UNSERE STÄRKE.



Zentralverband des Deutschen
Dachdeckerhandwerks e.V. (ZVDH)



HOLZBAU
DEUTSCHLAND
BUND DEUTSCHER
ZIMMERMEISTER
Im Zentralverband
des Deutschen Baugewerbes



Your Fair Partner

Tag der Wohnungswirtschaft 2017 Spitzentreffen in unruhigen Zeiten

Wie führt man einen Verbandstag mitten in den - Mitte November - noch laufenden Sondierungsgesprächen durch? Mit zahlreichen Gästen aus Politik und Wirtschaft, mit guten Themen und dem selbstbewussten Motto „Was wäre Deutschland ohne uns“. Beim Tag der Wohnungswirtschaft des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. in Berlin diskutierten die Teilnehmer die aktuelle politische Situation, die Aufgaben der Branche und wie neue Wege beschritten werden können - von der Integration bis hin zum Wohnungsneubau und der Energiewende. In seiner Begrüßung rief GdW-Präsident Axel Gedaschko dazu auf, das Ungleichgewicht zwischen Stadt und Land sehr ernst zu nehmen. Das Thema der „abgehängten Regionen“ müsse auch unabhängig des Wahlausgangs nicht nur diskutiert, sondern mit zukunftsweisenden Konzepten angegangen werden (siehe S. 7 in dieser DW).

Traditionell startete der öffentliche Nachmittag nach der Begrüßungsrede mit der Verleihung der GdW-Stipendien für den Bachelor-Studiengang im Bereich Real Estate. Der Parlamentarische Staatssekretär beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), Florian Pronold, übergab zusammen mit Axel Gedaschko an die drei bundesweit besten Immobilienkaufleute 2017 die Urkunden. In diesem Jahr wurde auch Ute Schäfer, Geschäftsführerin der LWB, geehrt, da bereits zum dritten Mal eine ihrer Auszubildenden ausgezeichnet wurde.



Weitere Informationen:
www.gdw.de



Quelle: Tina Merkau

Lars Hinrichs, CEO der Cinco Capital GmbH, erwies sich mit seinen Ausführungen zu erlebten Baugenehmigungsprozessen für sein Apartimentum Projekt in Hamburg wieder einmal als Querdenker und gab den Gästen ein paar neue Perspektiven mit.

Rund 37.000 € an Spenden kamen während des Tages und der Abendveranstaltung für die Entwicklungszusammenarbeit der DESWOS zusammen. DESWOS-Geschäftsführer Werner Wilkens hatte vor dem öffentlichen Teil des GdW-Verbandstages zum letzten Mal die Mitgliederversammlung begleitet. Er wurde zum 30. November 2017 in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. Die Geschäftsführung der DESWOS übernimmt zum 1. Dezember 2017 Winfried Clever, der zuvor als DESWOS-Projektbetreuer 17 Jahre in Lateinamerika und Afrika gearbeitet hatte.

Frauen in der Immobilienwirtschaft e. V. Neue Vorstandsvorsitzende und Teilnehmerinnenrekord

Beim jährlichen Bundeskongress Visionale, der im November 2017 in der bayrischen Landeshauptstadt mit dem Slogan „München vernetzt“



Quelle: Magdarena Joss

V.l.: Stefanie Risse, Jovita Galster-Döring, Cornelia Eisenbacher (Vorsitzende), Carin Jahnel, Patricia Friebe

stattfind, hat der Verein Frauen in der Immobilienwirtschaft e. V. einen neuen Vorstand gewählt. Cornelia Eisenbacher, Prokuristin bei althaus finance & services GmbH und seit 2011 im Vorstand tätig, wurde auf der Mitgliederversammlung zur neuen Vorstandsvorsitzenden gewählt. Für weitere zwei Jahre im Vorstand bestätigt wurden Jovita Galster-Döring, Transitionsmanagerin der Deutsche Bahn AG in Berlin, und Stefanie Risse, Rechtsanwältin und Partnerin in der Kanzlei Dr. Stiff und Partner in Münster/Westfalen. Neu in den Vorstand gewählt wurden Patricia Friebe, Mitglied der Geschäftsleitung der MK Beteiligungs GmbH in Dresden, und Carin Jahnel, Projektleiterin bei Krebs + Kiefer Ingenieure in Darmstadt. Im 5-köpfigen Team spiegelte sich die breite Wertschöpfungskette der Immobilienbranche wider, so der Verein.

Gleichzeitig verzeichnete die Visionale 2017 einen Rekord: Mehr als 200 Teilnehmerinnen aus allen Branchen der Immobilienwirtschaft nahmen an der Netzwerkveranstaltung teil. In den letzten vier Jahren verzeichnete der Verein, der sich der Förderung, Vernetzung und fachlichen Unterstützung von Frauen in der Immobilienbranche widmet, ein Wachstum von über 30% und zählt mittlerweile 850 Mitglieder.



Weitere Informationen:
www.immofrauen.de

Nachwuchsförderung

Azubi-Tag des vdw Sachsen

Der vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. konnte mehr als 70 Auszubildende und Ausbilder der Mitgliedsunternehmen im beim „Azubi-Tag 2017“ in Dresden begrüßen. Nach der Eröffnung durch Rainer Seifert, vdw-Verbandsdirektor, sprach Pia Engel, Vorsitzende des vdw-Fachausschusses Berufliche Bildung sowie Geschäftsführerin der WBV und WVS GmbH Coswig, zur aktuellen Arbeit des Fachausschusses sowie zur hohen Relevanz der Nachwuchsentwicklung in der Wohnungswirtschaft. Dr. Thomas Hesse, Referent Marketing, Kommunikation und Bildung, stellte den Verband mit seinen Tätigkeitsschwerpunkten vor. Daniela Raschpichler, Geschäftsführerin der Wohnungsbaugesellschaft Reichenbach mbH, beschrieb im Vortrag „Von der Auszubildenden zur Geschäftsführerin - Kein Sprint, aber auch kein Marathon!“ ihren eigenen Berufsweg - ein Best-Practice-Beispiel des vdw Sachsen. Ein Höhepunkt des Tages war der Besuch des sächsischen Landtags mit einem Impulsvortrag zu den „Grundlagen der sächsischen Politik“. Der



Quelle: vdw Sachsen

Der Azubi-Tag des vdw Sachsen war ein voller Erfolg

Landtagsabgeordnete Oliver Fritzsche stand den Teilnehmern Rede und Antwort. Themen waren beispielsweise bezahlbarer Wohnraum, Lehrermangel, die Entwicklung auf dem Land und die Frage: Ausbildung oder Studium?

Weitere Informationen:
www.vdw-sachsen.de

German Design Award 2018

Auszeichnung für die Stadtbau Würzburg

Der Rat für Formgebung in Frankfurt hat die Stadtbau Würzburg GmbH für die Kampagne zur Bewerbung ihres Projekts „Wohnen in Hubland“ mit dem German DesignAward 2018 ausgezeichnet.

In einem Auswahlprozess hatte sich die Agentur Fischer & Friends in der Kategorie Integrated Campaigns and Advertising aus Bad Mergentheim mit ihrem Kampagnenentwurf für die Stadtbau Würzburg durchgesetzt.

„Eine liebevoll handgestrickte Collagetechnik dient als frischer, bunter

Blickfang und sichert der Kampagne Aufmerksamkeit. Der Look unterscheidet sich deutlich von der klassischen Kommunikation für Immobilienprojekte. Genau darin liegt die Stärke der Kampagne. Sie übersetzt die Idee hinter dem Hublandprojekt direkt in Bilder“, erklärt Agentur-Geschäftsführer Michael Fischer die Grundidee der Kampagne.

Anette Freund, Bereichsleiterin des Geschäftsbereiches Wohnen bei der Stadtbau Würzburg, ergänzt: „Das Hubland-Projekt steht für ein neues, frisches Wohn- und Lebensgefühl. Es steht für Vielfalt und Lebendigkeit statt exklusiver Monotonie und Investorenarchitektur.“



Quelle: Fischer & Friends Werbeagentur GmbH

Weitere Informationen:
www.stadtbau-wuerzburg.de

Softwareumstellung

Ketteler-Bauverein führt neues ERP-System ein

Die Gemeinnützige Ketteler-Bauverein eG Mainz hat ein ERP-System eingeführt. Seit einigen Monaten stellt die Genossenschaft ihre IT um. „Die Verwaltung unseres Bestands und der Mieter lief bisher über unzählige Listen. Das war so kein Zustand mehr“, berichtet Vorstandsmitglied Matthias Rettig. Mit der Software Haufe Wowinex will die Genossenschaft vorhandene Prozesse vereinfachen und verkürzen.

Entscheidend bei der Wahl der Software waren das Abdecken aller wohnungswirtschaftlichen Geschäftsprozesse sowie die Möglichkeit, zusätzliche Module und Partnerlösungen einzubinden. In einem ersten Schritt wurden zunächst hochstandardisierte Module für die Verwaltung der Mitglieder, die Mieten- und Finanzbuchhaltung eingeführt. Auch die Beauftragung von Handwerkern, die die aktuell 352 Wohnungen im Bestand der Genossenschaft modernisieren, sanieren und renovieren, läuft über das ERP-System.



Quelle: Haufe

Die neue Software sollte vor allem Übersichtlichkeit schaffen

Ausbildungs-Ass 2017

ProPotsdam unter den elf besten Ausbildungsbetrieben Deutschlands



Quelle: Jens Schiele

Die Preisträger des Ausbildungs-Ass 2017 mussten sich gegen 140 Mitbewerber durchsetzen

Die ProPotsdam GmbH ist im Oktober 2017 von der Initiative „junge deutsche Wirtschaft“ – dem Zusammenschluss der Wirtschaftsunioren Deutschland sowie der Junioren des Handwerks – und der Inter Versicherungsgruppe mit dem 3. Platz des „Ausbildungs-Ass 2017“ in der

Kategorie „Industrie/Handel/ Dienstleistungen“ ausgezeichnet worden. Der Preis ist mit 1.000 € dotiert und wurde bereits zum 21. Mal vergeben. Die Jury hob positiv hervor, dass die ProPotsdam viele ihrer Arbeitsstellen mit selbst im Unternehmen ausgebildeten Jugendlichen besetzt. Attraktive Zusatzleistungen ergänzen das Gesamtprogramm und motivieren die jungen Menschen.

Das Unternehmen ermöglicht jedoch auch Menschen in besonderen Lebenssituationen eine hochqualifizierte Ausbildung. Neben der Ausbildung junger Geflüchteter bietet das Unternehmen eine vierjährige Ausbildung in Teilzeit für junge Mütter und Leistungssportler an. „Wir freuen uns sehr über diese Auszeichnung. Es bestätigt uns in unserer Strategie, unseren Berufseinsteigern eine qualitativ hochwertige Ausbildung sowie vielfältige Möglichkeiten zu bieten, im Unternehmensverbund verantwortungsvolle Aufgaben zu übernehmen. Über die Ausbildung gelingt es uns, engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Zukunft zu sichern“, sagte ProPotsdam-Geschäftsführer Bert Nicke. Insgesamt hatten sich rund 140 Unternehmen und Initiativen um die Auszeichnung beworben.

Weitere Informationen:
www.propotsdam.de

Gewobag kauft Projektentwickler und Wohnungen Wohnraum für Studenten

Die Berletas Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, eine Tochtergesellschaft der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin, hat die Mehrheit der Anteile an der Eckwerk Entwicklungs GmbH (EEG) erworben. Ziel ist die Sicherung des Projekts Eckwerk, das die Schaffung von Wohnungen für über 600 Studierende und Raum für ExistenzgründerInnen, Start-ups und die Kreativwirtschaft vorsieht. Der Schritt war notwendig geworden, da die übrigen Projektpartner Holzmarkt 25 eG und die Genossenschaft für urbane Kreativität (GuK) vom ursprünglichen Konzept abgewichen waren. Eigentümerin des Grundstücks ist die Stiftung Abendrot, eine Pensionskasse aus der Schweiz. Deren Tochtergesellschaft Abendrot Immobilien GmbH hat gleichzeitig die Ausübung des Heimfallrechts erklärt. Mit diesem Schritt will die Stiftung die Rechte an der Nutzung des Grundstücks wahren. Außerdem hat die Gewobag mit dem Wohnprojektentwickler Bonava einen Kaufvertrag über ein Wohnimmobilienprojekt Am Tempelhofer Weg/Sachsensdamm im Berliner Bezirk Schöneberg geschlossen. Der Erwerb durch die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft umfasst 71 Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten. Zu den Wohnungen gehören neben Mietergärten für die Erdgeschosswohnungen gemeinschaftliche Außenanlagen sowie ein Spielplatz. Die Investitionssumme beträgt circa 12 Mio. €. Fertigstellung und Übergabe des Projektes ist für das zweite



Quelle: Kleihues + Kleihues Architekten/Craft

Visualisierung des Projekts Eckwerk

Quartal 2020 geplant. „Es ist unser Auftrag, bezahlbaren Wohnraum für Berlin zu schaffen. Dies kann nicht allein durch eigenen Neubau erreicht werden, daher werden wir auch den Ankauf von schlüsselfertigen Projekten weiter stärken“, sagt Markus Terboven, Vorstandsmitglied der Gewobag. Die Gewobag wird die neuen Wohneinheiten nach Fertigstellung im Bestand halten und selbst verwalten.

Weitere Informationen:
www.gewobag.de



Ihre **Software** für Controlling, Finanz- und Portfoliomanagement

**Stephan Langner, Vorstand
Baugenossenschaft Langen eG:**

»Wir haben **avestrategy** eingeführt, weil wir ein umfangreiches Planungstool wollten, das gleichzeitig unser Risikomanagement darstellen kann. Mit der Software bilden wir unsere Zahlen übersichtlich und transparent ab. Dadurch haben wir unsere Performance als »Wohnraumkönner« kontinuierlich optimiert, Planungssicherheit gewonnen und unsere Reaktionsgeschwindigkeit erhöht. Und die Bedienung ist, trotz der Darstellung sehr komplexer Sachverhalte, erfreulich einfach.«



speziell
für die
Wohnungs-
wirtschaft

Wir sind für Sie da:
www.avestrategy.com



Marketing

Werbekampagne für neues Leitbild

Gut sichtbar in ganz Flensburg, auf Bussen, an Haltestellen und auf Plakaten, hat die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg (SBV) eine neue Werbekampagne gestartet. Die Motive zeigen die aufgefrischten Leitsätze, die sich der SBV gegeben hat. Sie heißen: „Starke Gemeinschaft“, „Erfolgreich für Flensburg“, „Gemeinsam ein Zuhause schaffen“ und „Verlässlich als Arbeitgeber“.



SBV-Vorstand Michael Ebsen (L.) und SBV-Vorstandsvorsitzender Jürgen Möller stellen das neue Leitbild vor

„Die Leitsätze haben wir gemeinsam erarbeitet, Aufsichtsrat, Vorstand und alle Mitarbeiter der Genossenschaft, sie sind authentisch. Das wollen wir auch in unserer Werbung zeigen“, begründet der SBV-Vorstandsvorsitzende Jürgen Möller die aufwändige Kampagne. Deshalb seien alle Personen auf den Motiven entweder Mitglieder oder Mitarbeitende der Genossenschaft. „Leitsätze sind wichtig für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, sie leiten uns im alltäglichen Geschäft an und schaffen Identität. Aber sie sollen auch nach außen wirken, damit unsere Mitglieder und alle Flensburger genau wissen, welche Werte beim SBV wichtig sind und wie wir miteinander umgehen wollen“, ergänzt SBV-Vorstand Michael Ebsen.

Weitere Informationen:
www.sbv-flensburg.de

Fachveranstaltung Erbbaurechtskongress 2018 in Leipzig

Der Deutsche Erbbaurechtsverband veranstaltet am **26. und 27. Februar 2018** den Erbbaurechtskongress 2018 in Leipzig. Die größte Fachveranstaltung im deutschsprachigen Raum findet zum fünften Mal statt. Zur Teilnahme angesprochen sind Entscheider aus Stiftungen, Kirchen und Kommunen, Wissenschaftler, Juristen, Finanzexperten und Dienstleister. Auf dem Programm stehen die Vorstellung einer Studie über das Erbbaurecht in Deutschland sowie ein Vortrag von Prof. Shihe Fu von der Universität Chengdu über das Erbbaurecht in China. Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch, stellvertretende Vorsitzende des V. Zivilsenats am Bundesgerichtshof, beleuchtet die aktuelle Rechtsprechung. Der Deutsche Erbbaurechtsverband e.V. wurde 2013 gegründet. Er ist ein Zusammenschluss aus namhaften Erbbaurechtsausgebern, die bundesweit einen erheblichen Anteil der im Erbbaurecht ausgegebenen Flächen repräsentieren, sowie Dienstleistern der Branche.



2018 findet die fünfte Ausgabe des Erbbaurechtskongresses in Leipzig statt

Quelle: Deutscher Erbbaurechtsverband/
Thomas Kirchner

Weitere Informationen:
www.erbbaurechtsverband.de



Quelle: Fotografie byRUDOLF Libeck

Kommunikation in der Wohnungswirtschaft

Zwischen Chatbot und Hausbesuch – Kundenkommunikation im digitalen Zeitalter

Die Aufgaben von Wohnungsunternehmen werden komplexer und vielfältiger. Der Strauß an Themen könnte bunter nicht sein: Neubau- und Sanierungsvorhaben, Quartiererneuerung, Flüchtlingsunterbringung, die Gestaltung der Energiewende, neue Services oder die Chancen der Digitalisierung. Zudem verändert sich auch die Mieterschaft, wird anspruchsvoller, jünger, differenzierter. Dies erfordert u. a. eine Anpassung von Kommunikationswegen, -kanälen und -prozessen. Was ist zu tun – und warum?

Dr. Matthias Rasch

Geschäftsführer

Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, Lübeck

Vorsitzender des GdW-Fachausschusses

Marketing und Kommunikation

Ohne professionelle Kommunikation und zielgerichtetes Marketing kommt heute kein Unternehmen aus, das Wohnungen baut, vermietet oder verkauft. Und doch sind beide Disziplinen in der klassisch kaufmännisch und technisch geprägten Wohnungswirtschaft eher neu. Größere Unternehmen setzen speziell ausgebildetes Personal in Stabsstellen dafür ein. Für die meisten Branchenakteure aber sind Kommunikation und Marketing Querschnittsaufgaben, die in die Unternehmensprozesse integriert werden müssen. Und es sind originäre Führungsaufgaben. Sie erfordern strategische Zielsetzungen sowie Klarheit bei Entscheidungen und in der Sprache – auch in der internen Kommunikation. Die Lust auf den Kontakt mit Menschen und die Aufgeschlossenheit für digitale Techniken und Plattformen sind unerlässlich.

Viele Unternehmen probieren sich aktuell in der Kommunikation mit ihren Kunden aus. Ob mit einer Mieter-App, wie z. B. Volkswagen Immobilien oder die BUWOG Group, ob per Live-Chat, wie die Genossenschaft Neue Lübecker oder durch die Nutzung des verbreiteten Messenger-Dienstes WhatsApp, wie es Deutschlands größter Vermieter Vonovia seit kurzem erprobt. All das sind noch junge und vereinzelt Angebote – zumindest in der deutschen Wohnungswirtschaft. Nur zur Erinnerung: Mobile Apps sind seit rund zehn Jahren verbreitet, die weltweit erfolgreiche WhatsApp Inc. wurde 2009 gegründet.

In den nächsten Jahren werden digitale Optionen hinzutreten, die wir heute noch nicht erahnen. Eines aber scheint den neuen Kommunikationskanälen gemein. Sie treten hinzu und ersetzen nur im Ausnahmefall andere, meist ebenso digitale Kommunikationsformen. So wurden Facebook (2004), YouTube (2005) und Twitter (2006) auch erst relativ spät und längst nicht von allen Wohnungsunternehmen bespielt; die Nutzung ist sogar wieder rückläufig. Was aber bleibt, ist der menschliche Kontakt, der letztlich hinter fast allen Formen der digitalen Kommunikation steht. Noch haben selbständig agierende Chatbots oder gar künstliche Intelligenz in der Wohnungswirtschaft nicht wirklich Einzug gehalten. Andererseits sinkt die Zahl der persönlichen Kundenbesuche in den Geschäftsstellen spürbar und vor dem Filialsterben der Banken und Sparkassen bewahrt uns nur die Tatsache, dass in der Branche traditionell nur wenige Geschäftsstellen betrieben werden.

Mieterbefragung mit einem Unentschieden

Wie soll man seine Kommunikation künftig ausrichten? Im Sommer dieses Jahres wollte die TRAVE im Rahmen einer umfangreichen Befragung aller unserer ca. 8.000 Mieter u. a. wissen, ob diese bei der Kommunikation mit uns persönliche Ansprechpartner oder Teamlösungen für ihre Fragen rund ums Wohnen bevorzugen. Wir hofften auf klare Hinweise für die künftige Organisation unseres Unternehmens. Statt einer eindeutigen Antwort erhielten wir ein fast exaktes Unentschieden. Dabei ging es noch nicht einmal um die Frage Mensch oder Maschine. Die aber wäre vermutlich genauso ausgefallen. Kunden wollen für bestimmte Anliegen, wie z. B. eine Schadenmeldung, bequem nutzbare Kanäle, die für einen

reibungslosen Ablauf in der Abarbeitung bis zur Lösung sorgen. Da tritt der einzelne Mensch in den Hintergrund und es sind digitale Prozesse mit automatisierten Formularen und systemgenerierten Zwischeninformationen hilfreich. Genauso aber werden das persönliche Gespräch bei der Wohnungsbesichtigung oder beim Hausbesuch älterer Mieter, die analoge gedruckte Mieterzeitung und das personalintensive Mieterfest Bestandteile der Kommunikations- und Marketingarbeit der Wohnungswirtschaft bleiben. Sie bieten die Chance zur Differenzierung des Angebots, zur Vermittlung der Unternehmenswerte, schaffen Vorbilder und im Erfolgsfall Vertrauen – die wertvollste Belohnung der Kunden für unsere Anstrengungen.

Nur Zusatznutzen macht Sinn

Egal wie digital Kommunikation und Marketing sind, sie müssen sinnstiftend, zielführend und verständlich sein. Eine virtuelle Wohnungspräsentation hat erst dann einen Zusatznutzen, wenn sie mehr vermittelt als leere weiße Zimmer mit Standardgrundrissen in 3D. Eine App, die nur das Angebot der klassischen Internetseite umfasst, wird auf dem Smartphone zum ungeliebten Ballast – und bald wieder gelöscht. Ein Chatangebot nur während der Öffnungs- und Arbeitszeiten nutzt sein Potenzial, genau diese zu überwinden, nicht aus.

Und doch gilt: Ausprobieren und anbieten ist besser, als nichts tun und abwarten, es ist vielmehr Pflicht. Das erste Axiom menschlicher Kommunikation des 2007 gestorbenen Psychotherapeuten und Kommunikationswissenschaftlers Paul Watzlawick lautet: „Man kann nicht nicht kommunizieren.“ Im digitalen Zeitalter gilt dieser Satz nicht mehr nur für Menschen, sondern auch für Wohnungsunternehmen. ■

Unternehmenskommunikation mit Twitter

Reden ist Silber, Aufmerksamkeit ist Gold

Twitter ist bei der Baugenossenschaft Langen eG nicht nur ein fester Bestandteil der Unternehmenskommunikation, sondern auch des Risikomanagements. Warum das so ist? Ein Erfahrungsbericht.



Wolf-Bodo Friers
Vorsitzender des Vorstands
Baugenossenschaft Langen eG
Langen

„Es gab einen Chemieunfall. Bitte halten Sie Türen und Fenster geschlossen!“, klang es in den frühen Morgenstunden Ende Dezember 2015 aus dem Lautsprecher eines langsam durch menschenleere Straßen fahrenden Polizeiwagens. Weitere Informationen – Fehlanzeige. Fernsehen und lokales Radio bringen zu dieser Uhrzeit keine Nachrichten, die Onlineredaktionen der großen Tageszeitungen und Magazine sind noch nicht besetzt. Nur über den Suchmaschinenriesen Google finden sich Verlinkungen auf Kurznachrichten der Kommunikationsplattform Twitter.

Ob Chemieunfall in Frankfurt, Arabischer Frühling oder Krawalle beim G20-Gipfel in Hamburg: Die Echtzeit-Berichterstattung unmittelbar vom Ort des Geschehens ist eine der Stärken des Kurznachrichtendienstes. In Zeiten von Fake News und Social Bots zugleich auch die größte Schwäche. Die Nutzung als bloße Informationsquelle ist unter den sog. „Twitterati“, denjenigen, die den Nachrichtendienst besonders rege nutzen, verbreitet. Vor allem weil die Nachrichten aufgrund der Zeichenbegrenzung kurz sind. Von den über eine Milliarde angelegten Nutzerkonten soll fast die Hälfte noch nie einen eigenen Text, den sogenannten Tweet, abgesetzt haben. Der Mehrwert, den Twitter einem Immobilienunternehmen bietet, geht aber weit über die Versorgung mit aktuellen Nachrichten im Telegrammstil hinaus.

Das soziale Netzwerk Twitter funktioniert webbasiert. Eine zusätzliche Software muss nicht unbedingt installiert werden. Es gibt aber eine kostenlose App für Windows 10, die im Microsoft Store heruntergeladen werden kann. Weiter verbreitet



Quelle: Shutterstock.com

Die Baugenossenschaft Langen eG ist seit Februar 2016 auf Twitter aktiv. Sie nutzt den Kurznachrichtendienst nicht nur als Informationsquelle und Monitoring-Werkzeug, sondern z.B. auch dafür, Aufmerksamkeit als (attraktiver) Arbeitgeber zu erregen

dürften die Apps für Mobilgeräte sein, die für alle gängigen Betriebssysteme in den Online-Stores ebenfalls kostenlos heruntergeladen werden können. Um alle Funktionen von Twitter nutzen zu können, reicht ein Zugangskonto, das auf jedem stationären Rechner oder Laptop schnell angelegt ist. Nach dem Aufruf der Twitter-Homepage und einem Mausklick auf „Registrieren“, sind nur der Name, eine gültige E-Mail-Adresse und ein – möglichst sicheres – Passwort einzugeben. Anders als bei Facebook darf als Name ein Pseudonym verwendet werden. Die Abfragen nach Telefon, Interessen und Kontaktimport können übersprungen werden.

Erste Schritte im Twitter-Universum

Nach ersten Gehversuchen mit einem Pseudo-Account ist die Baugenossenschaft Langen seit Februar 2016 mit dem Account @wbf_langen

– ihrem sog. „Vorstands-Account“ – auf Twitter aktiv. Zunächst mit dem Ziel, die Mieter der über 1.800 Wohnungen der Genossenschaft möglichst schnell mit wichtigen Informationen aus den Liegenschaften zu versorgen, z. B. bei Ausfall einer Heizung. Eine Idee, die bald wieder verworfen wurde. Nur wenige Mieter twittern überhaupt. Noch weniger wollten dem Vorstand ihrer Genossenschaft folgen oder „Follower werden“, wie die Vernetzung mit einem fremden Profil bei Twitter heißt.

Dafür wuchs die Zahl der Follower, die auf Dienstleistungen aufmerksam machen wollten, die wenig bis gar nichts mit Immobilien zu tun hatten. Ziel und Strategie mussten überarbeitet werden.

Social Media und Risikomanagement

Sollte Twitter nur Informationsquelle bleiben oder kann Twitter einem wohnungswirtschaftlichen

Unternehmen weitere Vorteile bringen? Wie alle kleinen und großen Vermieter steht auch die Baugenossenschaft Langen im Fokus der Öffentlichkeit. Mieterhöhungen nach einer Modernisierung, Baumfällarbeiten, zwei Tage Heizungsausfall, die Unterbringung von Flüchtlingen – solche Themen können in den sozialen Medien schnell hochkochen. Durch bewusste Falschinformationen werden Themen gezielt eskaliert. Der sog. Shitstorm ist das Ziel. Ein nachhaltiger Imageschaden für das Unternehmen die Folge. Verhindern lässt sich der Kommunikations-GAU nur durch rechtzeitig eingeleitete Gegenmaßnahmen. Rechtzeitig setzt kontinuierliches Monitoring voraus: Ständige Überwachung der für das Wohnungsunternehmen relevanten Themen auf allen Kanälen. Im Jahre 2017 sind das nicht mehr auch, sondern vor allem die sozialen Medien.

Auch Unternehmen, die Social Media nicht für die Unternehmenskommunikation nutzen wollen, sollten trotzdem über das Anlegen eigener Profile in den gängigen Netzwerken nachdenken. Andernfalls besteht die ernstzunehmende Gefahr, dass die Lücke von unzufriedenen Kunden oder ehemaligen Beschäftigten genutzt wird. Ein falsches Profil ist binnen weniger Minuten angelegt. Twitter prüft die Berechtigung des Inhabers nicht. Schlimmstenfalls heißt es dann: Feuer frei mit Falschnachrichten.

Stärken und Vorteile

Twitter ist bei der Baugenossenschaft Langen eG nicht nur Informationsquelle und Monitoring-Werkzeug. Das April 2017 angelegte zweite Profil @Wohnraumkoenner schafft zusammen mit dem Facebookauftritt Aufmerksamkeit für die Genossenschaft vor allem als (attraktiver) Arbeitgeber. Denn für Schulabgänger auf der Suche nach einem Ausbildungsplatz oder nach dem ersten Job gilt: Wen ich bei Social Media nicht finde, den gibt es nicht.

Eine weitere Stärke von Twitter ist die Möglichkeit, sich gezielt mit Experten und Meinungsführern austauschen zu können. Ein Vorteil, der von den Wohnraumkönnern erfolgreich genutzt werden konnte, um für das Thema „Digitalisierung einer Genossenschaft“ Aufmerksamkeit zu schaffen und innovative Pilotprojekte zu akquirieren.

Aufmerksamkeit erzeugen und auswerten

Aufmerksamkeit gilt heute als neue Währung, wertvoller als Gold. Gute Tipps, wie bei Twitter mehr Reichweite und Aufmerksamkeit erreicht werden kann, gibt es im Internet genug. Einen Königsweg gibt es nicht. In den sozialen Medien darf ausprobiert werden und auch etwas danebengehen. Basis ist ein aussagekräftiges Profil.

LITERATURTIPP

Corporate Identity im digitalen Zeitalter



Quelle: Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Der neue „Leitfaden zu einer starken Unternehmensidentität“ zeigt Geschäftsführern und Mitarbeitern aus Marketing und Öffentlichkeitsarbeit sowie Business Development auf über 300 Seiten auf, wie Unternehmen eine ihre sog. Corporate Identity aufbauen, stärken und in die digitale Welt etablieren können. Ein Schwerpunkt liegt auf der Kundenbetreuung, die durch die neuen Formen der digitalen Interaktion entsteht. Es werden Potenziale, aber auch Gefahren, die daraus resultieren können, ausführlich beschrieben. Klassische Erkenntnisse über die Corporate Identity werden dabei durch neurowissenschaftliche Hintergründe ergänzt. Darüber hinaus erhalten Leser Zugriff auf eine Webseite mit Leitfaden, Beispielen, FAQs und einen themenbezogenen Blog.

„Corporate Identity im digitalen Zeitalter“, Lothar Keite, Haufe-Lexware, ca. 320 Seiten, € 44,95, erhältlich ab Juli 2018 ISBN 978-3-648-10922-9

Gute Fotos schaden nicht. Bei einem Unternehmensprofil sind jedoch zusätzliche rechtliche Rahmenbedingungen zu beachten, wie z.B. die Impressumspflicht.

Social Media kostet Zeit. Und bei Twitter gilt der Grundsatz „viel hilft viel“. Im Schnitt werden über das Vorstandsprofil 150 Tweets monatlich abgesetzt. Um nicht im Treibsand zu versinken, können, neben der eigenen Disziplin, nützliche Tools helfen, den zeitlichen Einsatz überschaubar zu halten. Grundausstattung ist Twitter Analytics. Das Tool bereitet die eigenen Aktivitäten bei Twitter übersichtlich auf. Die Entwicklung der erzeugten Aufmerksamkeit, z.B. in Form von Gefällt-mir-Angaben oder neuen Followern, wird monatsweise verglichen. Tweets und Follower mit der höchsten Aufmerksamkeit werden anschaulich dargestellt. Gerade für Einsteiger bietet Analytics eine gute Orientierung. Als weitere Tools sind bei den Wohnraumkönnern Hootsuite, RiteTag und ManageFlitter im Einsatz. Die Auswahl an vergleichbaren Werkzeugen ist groß. Hier sollte getestet werden. Hootsuite eignet sich, um die tägliche Tweet-Flut nach Schlüsselbegriffen, sog. Hashtags, ordnen zu können. ManageFlitter hilft bei der „Bewertung“ der eigenen Follower.

Follower – und jetzt?

Das Motto „Follower um jeden Preis“ war für die Baugenossenschaft Langen eG keine Option. Auf

das Kaufen von Followern – auch das ist möglich – wurde verzichtet. Denn hier ist weniger mehr. So groß die Freude über neue Follower am Anfang sein mag: Die Tweets der neuen Follower tauchen in der eigenen Timeline auf. Die Timeline ist der Bereich, der die Twitterati im Sekundentakt mit neuen Tweets versorgt. Wer Twitter zur Vernetzung nutzen will, muss gelegentlich auch interagieren. Das fällt bei einer zunehmenden Anzahl an Followern ohne große Kommunikationsabteilung schwer. Ein weiterer Grund, das Verhältnis der Follower und der Profile, denen man selber folgt, in einem ausgewogenen Verhältnis zu halten.

Wer „zwitschert“, so heißt das Absetzen einer Kurznachricht auf Twitter, möchte gelesen werden. Maßgeblich für die Reichweite solcher „Tweets“ ist auch die Auswahl des richtigen Hashtags. Das Hashtag, gekennzeichnet durch das Zeichen #, ist wie ein Schlagwort, das den Tweet markiert. Damit die Tweets der Baugenossenschaft Langen eG nicht in der Masse gleichartiger Hashtags untergehen, andererseits aber auch nicht zu exotisch sind, unterstützt das Tool RiteTag bei der Auswahl. Auch bei der Auswahl des Schlagworts gilt: Experimentieren.

Experimentiert werden kann auch beim zeitlichen Einsatz. Die Follower-Gemeinde nimmt eine gelegentliche Auszeit jedenfalls nicht übel. Das ist auch gut so. Denn Social Media darf schließlich auch Spaß machen. ■

Kommunikation bei schwierigen und komplexen Bauprojekten

Keine Nebensache

Bauvorhaben - egal welcher Größe - können heute nicht mehr jenseits der Öffentlichkeit und ohne die Einbindung der verschiedenen Anspruchsgruppen realisiert werden. Denn die Erwartungen der Menschen an Beteiligungsmöglichkeiten haben sich in den letzten Jahrzehnten grundsätzlich geändert. Das Wohnungsunternehmen degewo AG setzt deshalb schon seit Langem auf die partizipative Vorbereitung von Bauvorhaben. Ein Erfahrungsbericht.



Cordula Fay
Leiterin Quartiersmanagement
degewo AG
Berlin

Integrierte Beteiligung ist für die degewo AG seit jeher - nicht erst seit dem Inkrafttreten der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zwischen dem Berliner Senat und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die eine partizipati-

ve Vorbereitung von Bauvorhaben vorsieht - ein wichtiger Bestandteil im Kommunikations- und Planungsprozess. Denn bis zum Jahr 2021 wird das landeseigene Wohnungsunternehmen 7.000 neue Wohnungen in seinen Quartieren gebaut haben.

Wie können sich Mieter und Anwohner dabei einbringen, wenn es etwa um die Gestaltung neuer Bauten oder des eigenen Wohnumfelds geht? Warum lohnt sich die Beteiligung für alle und was kann gemeinsam im Prozess daraus gelernt werden? Diese Fragen waren handlungsleitend für einen bereits vor Jahren begonnenen strategischen

Prozess. Ziel war es, mit einem neuen systematischen Ansatz die Beteiligung der wichtigsten Zielgruppe - die Bestandsmieter und Anwohner - durch das degewo-eigene Quartiersmanagement zu unterstützen. Ein eigens entwickelter Partizipationsleitfaden liefert dafür einen konzeptionellen Baukasten - insbesondere bei der Planung von Neubau- und Sanierungsvorhaben.

Für noch mehr gute Ideen: Beteiligung mit System

Zum Erfolg dieser Strategie tragen viele Experten bei: Neben den Fachplanern und Architekten sind



Verträumter Ort mit bewegter Geschichte: die Wiesenburg im Stadtteil Wedding



Beim Werkstattverfahren für die Wiesenburg diskutieren rund 30 Teilnehmer am großen Konferenztisch

das die Quartiersmanager des Unternehmens, die Mitarbeiter der degewo-Kundenzentren, die Quartiersakteure und die Anwohner. Die relevanten Akteure werden frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden sowie Interessierte informiert, zum Austausch gebeten und in vielen Fragen der Quartiersgestaltung beteiligt. In Informationsveranstaltungen und Mietersprechstunden können Fragen und Anregungen direkt diskutiert werden. In einigen Fällen finden auch Ideenworkshops statt. Die kontinuierliche Zusammenarbeit und das frühe Gespräch mit den Menschen im Quartier tragen dazu bei, dass die degewo bedürfnisgerechte Wohnungen bauen kann und die „richtige“ Mischung entsteht.

Die Beteiligung der Anwohner erhöht nicht nur die Akzeptanz für die geplanten Neubauten, sondern fördert auch wertvolle Ideen und Anregungen aus der Mieterperspektive zu Tage. Alle größeren degewo-Quartiere haben einen eigenen Mieterbeirat. Das Gremium trifft sich regelmäßig mit degewo-Vertretern, um Ideen und Interessen der Mieter zu besprechen. In welchem Rahmen Anwohner, Mieter und Interessierte an den Neubauplanungen beteiligt werden können, ist

standortabhängig und wird in einem Partizipationskonzept definiert, das drei Beteiligungscluster mit abgestimmten Maßnahmen vorsieht.

Kommunikation ist keine Nebensache

Das Informationsbedürfnis ist bei Mietern und Anwohnern aller Erfahrung nach groß. Aber es geht gar nicht immer darum, sich bis ins Detail zu beteiligen. Viele Anwohner wollen vor allem wissen, was geschieht. Unsicherheit entsteht nur aufgrund von Wissenslücken, die durch ein „Mehr“ an Information geschlossen werden können. Daher ist es besonders wichtig, dass die Projektverantwortlichen die Informationsvermittlung und die systematische Bürgerbeteiligung als zentrale Aufgabe und nicht als Nebenschauplatz verstehen. Die größte Herausforderung ist es dabei, insbesondere die Informationsvermittlung und die Möglichkeiten der Beteiligung in das Gesamtprojekt einzuplanen und somit die Brücke zwischen Experten und Öffentlichkeit herzustellen.

Vertrauen und Klarheit schaffen

In der projektvorbereitenden Phase, der sog. Planungsphase 0, ist es entscheidend, die Lage vor



Erfolgsmodell Gemeinschaftsgarten: Mieter beteiligen sich bei der Gestaltung der Freiflächen

Ort zu analysieren und Akteure aus dem Quartier zu identifizieren, die frühzeitig in die Planung einbezogen werden müssen. Neben der ersten Bedarfsermittlung werden eventuelle Problemlagen, Ängste und mögliche Widerstände ermittelt und relevante Dialoggruppen der Beteiligung festgelegt. Denn erst die Kenntnis der Sorgen, Ängste und Bedürfnisse ermöglicht einen Dialog mit den unterschiedlichen Anspruchsgruppen und eine punktgenaue Kommunikation. Unterstützer werden erkannt und eingebunden. So kann gezielt ein Vertrauenszyklus aufgebaut werden, in welchem mit relevanten Argumenten die relevanten Zielgruppen erreicht werden. Dies vermittelt die eine wichtige Botschaft: „Wir nehmen die Ängste und Bedürfnisse der Bürger sehr ernst und bieten Lösungen.“

Bei einer Beteiligung braucht es Klarheit darüber, welche Aspekte verhandelbar sind, welche Entscheidungsspielräume existieren, welche finanziellen Mittel zur Verfügung stehen und nicht zuletzt, ob die denkbare Beteiligung in den Zeitrahmen des Projekts passt. Denn die degewo trägt die - nicht nur wirtschaftliche - Verantwortung. Die Beteiligungsofferte muss für alle Akteure klar umrissen sein. Es geht in Partizipationsprozessen immer um die Abwägung von Einzel- und Gemeinwohlinteressen und das geht oftmals mit langen Diskussionen und Meinungsverschiedenheiten einher. Sich diesem Diskussionsprozess zu stellen, ist sehr bedeutsam - und eine Voraussetzung, um auf der Grundlage eines fairen Miteinanders und der Kooperations- ▶

DAS WERKBUCH „SO BAUEN WIR“



Der von der degewo entworfene Partizipationsleitfaden ist eingeflossen in das Werkbuch „So bauen wir“, das im Januar 2018 erscheint. Auf 106 Seiten beschreibt die degewo ihre Neubaustrategie und ihren Weg im neuen sozialen Wohnungsbau, der leistbar, hochwertig, sozial, ökologisch nachhaltig und zukunftssicher zugleich ist. Die Buchvorstellung mit den degewo-Vorstandsmitgliedern Sandra Wehrmann und Christoph Beck im moderierten Gespräch und begleitender Ausstellung findet statt am Mittwoch, den 24. Januar 2018, 17.00 Uhr im Umspannwerk Alexanderplatz, Voltairestraße 5, 10179 Berlin-Mitte.



Weitere Informationen bzw. Bestellung unter:
www.degewo.de bzw. presse@degewo.de



Anwohnerversammlung: Das Informationsbedürfnis bei Veränderungen in der Nachbarschaft ist erfahrungsgemäß groß



Anwohnerversammlung in Gropiusstadt: degewo-Architekt Christoph Rasche erläutert die Neubauplanung

bereitschaft aller Beteiligten breit akzeptierte Ergebnisse zu erzielen.

Bürgerbeteiligung muss organisiert werden

Partizipation bzw. Informationsvermittlung ist ohne eine gute Organisation nicht möglich. Diese ist notwendig, um bei allen Beteiligten mehr Klarheit und Verbindlichkeit zu erzeugen. Das Quartiersmanagement klärt deswegen in Abstimmung mit den Kundenzentren und den Fachplanern, wer, wann und hinsichtlich welcher Fragestellung in den Entscheidungsprozess eingebunden werden soll. Im Vorfeld müssen folgende Fragen beantwortet werden:

- Wer übernimmt die Organisation der Beteiligung?
- Wer ist für welche Schritte verantwortlich?
- Wie ist die Arbeitsteilung untereinander?
- Wie sieht der Zeitplan genau aus?

Spätestens hier wird ersichtlich, dass Beteiligung nicht einfach nebenbei passieren kann. Vielmehr muss Bürgerbeteiligung eine feste Größe im Projektplan jedes Vorhabens sein.

Es gilt, die Verantwortlichkeiten klar zu definieren. Zu der organisatorischen Planung gehören außerdem die Bereitstellung von Budgetmitteln sowie fachlich und kommunikativ geschulte Mitarbeiter, die für den gesamten Zeitraum des Projektes für alle Maßnahmen der Bürgerbeteiligung zuständig sind. Diese sollten gut darauf vorbereitet werden, in die angemessene Kommunikation mit den verschiedenen Zielgruppen treten zu können. Die Kommunikatoren des Projektes sind letztendlich der Schlüssel für den Vertrauensaufbau und

die erfolgreiche Umsetzung des Projektes – wie das nachfolgende Beispiel zeigt.

Die Kraft des Mitredens: das Werkstattverfahren zur Wiesenburg

Seit zwei Jahren kümmern sich die degewo-Mitarbeiter aus Kundenzentrum, Bauabteilung, Unternehmenskommunikation und Quartiersmanagement um die Neugestaltung des Areals der Wiesenburg (siehe DW 7/2017 und DW 10/2017, jeweils S. 4). Das denkmalgeschützte Gelände im Stadtteil Wedding hat sich in den letzten Jahren zu einem Kreativzentrum entwickelt, bevor es 2015 vom Land Berlin an die degewo übertragen wurde. Auch wenn der vordringliche Auftrag einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft der Wohnungsbau ist, will das Unternehmen dennoch die vorhandenen Nutzungsarten – Gewerbe, Künstlerateliers und eine Tanzhalle – integrieren.

Die Künstler und Gewerbetreibenden, die auf dem Gelände wohnen und arbeiten, waren zunächst schockiert, als der neue Eigentümer degewo das Gelände übernahm und seiner Verkehrssicherungspflicht nachkam. Seit Jahrzehnten hatten die Bewohner autark ihr eigenes Wohn- und Lebensumfeld gestalten können. Mit dem Eigentumsübergang verbunden waren daher Ängste vor Veränderungen.

Die Verunsicherung und das Misstrauen gegenüber dem städtischen Wohnungsunternehmen waren zunächst sehr groß. Für die degewo war aber klar, dass die vorhandenen Nutzungen und Strukturen erhalten werden und deshalb die Vertreter des Vereins „Die Wiesenburg“ an den

beiden Werkstattverfahren teilnehmen sollten. Sie wurden eingebunden, damit sie ihre Bedürfnisse und Visionen zur weiteren Entwicklung einbringen können.

In zwei Werkstattverfahren mit jeweils rund 30 Teilnehmern aus Bezirksamt, Landesdenkmalamt, Baustadtrat, Abgeordneten der Bezirksverordnetenversammlung, Vertretern der Wiesenburg und der degewo wurde anfangs sehr kontrovers diskutiert. In den letzten zwei Jahren sind die Beteiligten aber viele Schritte weitergekommen und auf einander zugegangen. Im Frühjahr 2018 wird voraussichtlich der erste Bauantrag eingereicht werden können. Noch ist nicht alles ausdiskutiert, doch für die wesentlichen Rahmenbedingungen konnten sich alle begeistern: Die neuen Wohnungen sollen stilistisch zu den historischen Gebäuden passen, im Erdgeschoss sind Atelierwohnungen vorgesehen und die alte Sammelhalle, die schon lange kein Dach mehr trägt, soll als Kunst- und Kulturstelle hergerichtet werden.

Heute sind alle Beteiligten froh, die Werkstattverfahren durchgeführt zu haben, auch wenn es sehr lange gedauert hat und mancher Kompromiss nicht sonderlich zur Wirtschaftlichkeit des Projektes beiträgt – was die degewo im Sinne ihrer Gemeinwohlorientierung mitunter dulden kann. Der Prozess hat zumindest alle anstehenden Fragen behandelt und viele wertvolle Anregungen gegeben. Entstanden ist ferner ein wertvolles Miteinander, auf das in der Zukunft aufgebaut werden kann. Mit diesem Ergebnis können alle zufrieden sein. ■

Gamification und Serious Games

Vertrauen aufbauen und Städte spielerisch entwickeln

Transparenz und Teilhabe sind zwei aktuelle Schlüsselbegriffe für die Entwicklung in vielen Städten und Gemeinden. Im Idealfall ziehen Wohnungswirtschaft, Mieter und Kommunalverwaltung an einem Strang. Dennoch kennen Investoren, Planer und Bürgermeister auch Quartiere, in denen sie mit Unverständnis oder Widerständen kämpfen müssen. Serious Games sind eine erfolgreiche Methode, um z. B. Planungsgegenstände zu kommunizieren und Widerstände abzubauen.



Thomas Knigge
Knigge Marketing- & PR-Beratung
Kiel

Planungsaufgaben im Bereich von Neubau- oder Stadtteilentwicklungsvorhaben sind oft sehr komplex. Eine gute begleitende Kommunikation ist daher wichtig - wenn teils auch schwierig. Steht der Kiez erst sprichwörtlich Kopf, ist die Kommunikation schiefgelaufen. Das Ziel, die baldige Fertigstellung oder Inbetriebnahme, rückt in die Ferne. Dabei ist die nun erforderliche Krisenkommunikation erstens teuer und zweitens oft vermeidbar, sofern bestimmte Kriterien erfüllt werden.

Serious Games bieten eine gute Möglichkeit, um mit Menschen zu kommunizieren und Planungen erfolgreich abzuschließen. Auf den ersten Blick wirken Begriffe wie Serious Games oder Gamification jedoch oft befremdlich. Wer Millionensummen in ein Quartier oder Bauprojekt investiert, denkt eher an Rendite oder die gesetzte Deadline. Das Wort Spiel ist bestenfalls ein technischer Ausdruck für Spielraum; aus dem Projekt- oder Zeitplan kennen es viele Praktiker (noch) nicht.

Dabei sind spielerische Elemente im Alltag weit verbreitet: Ein einfaches Beispiel ist das Sammeln von Bonuspunkten beim täglichen Einkauf im Supermarkt. Selbst im Personalmarketing sind spielerische Elemente zu finden. In Zeiten des Fachkräftemangels richten Firmen wie Airbus, Brillux, Fresenius oder Tchibo ihre Arbeitgebermarke verstärkt auf den Nachwuchs aus - und Dienstleister wie die Hamburger Firma Cyquest



Quelle: Felix Bokkenau

Wer spielt, streitet nicht: Mit Serious Games wie „Stadtspieler“ werden Konflikte vermieden und komplexe Planungen greifbar. Die Methode war ein ausgewähltes Pilotprojekt der Nationalen Stadtentwicklungspolitik

GmbH helfen ihnen dabei. Sie verbinden Elemente aus dem Recruitment (hier: Eignungsdiagnostik) mit unterhaltsamen Elementen (Entertainment) zum „Recrutainment“.

„Gamification ist dann erfolgreich, wenn eine Interaktion stattfindet und ein attraktiver Mehrwert geboten wird“, sagt Thorsten Doil, Geschäftsführer der Firma Appsyntax, die für 60 Marketingclubs einen interaktiven Informations-Hub entwickelt hat. Genau wie beim Punkte sammeln im Supermarkt setzt das Berliner Start-up auf den spielenden Menschen, den „Homo ludens“, wenn die Mitglieder des Berufsverbandes mit der neuen Lösung per Smartphone miteinander agieren und - statt Punkte - Fotos von Clubveranstaltungen sammeln.

Realitäten werden durch Simulations- und Rollenspiele erlebbar

Neben dem Werben um bestimmte Zielgruppen kennt die Wirtschaft seit Jahren eine weitere Form der Gamification. Unabhängig von analogen Klebepunkten und digitalen Angeboten wie „Recrutainment“ setzt das Bildungswerk der Niedersächsischen Wirtschaft auf ein „Marketing Information Game“. In dieser Wirtschaftssimulation schlüpfen Schüler in die Rolle von Führungskräften konkurrierender Industriebetriebe. „Wie funktioniert ein Betrieb? Worauf muss ich als Unternehmer achten? In diesem Planspiel werden Jugendliche zu Handelnden, sie üben strategisches Denken in der Rolle als Unternehmer und übernehmen Ver- ▶



Quelle: Anton Bombach

Interview mit Stephan Willinger

„Spielerische Methoden helfen in der Kommunikation und beim Entwickeln von Ideen“

Der am Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung in Bonn tätige Stadtforscher beschäftigt sich mit innovativen Ansätzen und neuen Allianzen in der Stadtentwicklung. Er erklärt, warum alternative spielerische Ansätze bei Entwicklungsprojekten in der Nachbarschaft sinnvoll sind.

Die Wohnungswirtschaft spielt für die Entwicklung der Städte eine gewichtige Rolle. Schöpfen Wohnungsunternehmen alle ihre Möglichkeiten bei der Quartiersentwicklung aus?

Die Wohnungswirtschaft ist ein wichtiger Akteur, doch sie hat noch mehr Potenzial. Sie könnte zum Motor der gemeinwohlorientierten Entwicklung der Städte werden. Bereits heute beteiligen sich viele Unternehmen an der Aufwertung ihrer Quartiere oder an der Bereitstellung von sozialen Dienstleistungen. Allerdings dürfen viele Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften gern noch offener sein, wenn es darum geht, auf innovative Ansätze und neue Wohnwünsche einzugehen.

Welche Bedeutung hat der eigene Kiez und welche Rolle spielt die Wohnungswirtschaft in der Quartiersentwicklung?

Viele Forschungs- und Förderprogramme adressieren das Quartier, wo sich aus vielfältigen Aktivitäten von Stadt, Unternehmen und Zivilgesellschaft eine Art „lokale Resonanzsphäre“ gegen die Globalisierung bildet. Zunehmend geht es dabei nicht allein um sozialen Ausgleich, sondern auch um die Stärkung

der Selbstorganisationskräfte der verschiedenen Akteure. Viele Quartiere sind aber nicht fest, räumlich abgegrenzt. Für jeden Akteur ist sein Bezugsquartier ein anderes, jeder nutzt nach Bedarf die gesamte Stadtregion. Man muss also in vielen Maßstäben denken und handeln, in Einzelgebäuden, in Nachbarschaften und Quartieren, in Stadtteilen, Städten und Stadtregionen.

Auf all diesen Ebenen finden wohnungswirtschaftliche Akteure neue Partner, mit denen sie ihre Bestände aufwerten und das Gemeinwesen beleben können. Die Wohnungswirtschaft ist durch die langfristige Bindung im Gebäudebestand, die Verbindungen zur Infrastruktur und den engen Umgang mit den Menschen vor Ort ein wichtiger Akteur beim Managen solcher Aktivitäten. Allerdings nur dann, wenn sie Innovation als einen Teil ihrer Aufgabe sieht und lebt.

Wie beurteilen Sie den Einsatz von Methoden wie Serious Games in der Arbeit vor Ort, z. B. für die Moderation der Stadtentwicklung?

Die globalen Megatrends stellen das System Stadt vor große Herausforderungen. Das trifft Millionenstädte wie Berlin oder Hamburg und ebenso Kleinstädte im ländlichen Raum. Ein Kennzeichen

unserer Zeit ist, dass es die alte, gewohnte Stabilität nicht mehr gibt. Und dass für einen schlaunen Umgang mit der entstehenden Unsicherheit neue und auch experimentelle Allianzen eingegangen werden müssen.

Solche Allianzen sind in der Praxis immer eine Frage der Passfähigkeit. Es geht darum, eine gemeinsame Schnittmenge mit Bindungskraft zu finden. Die Frage nach der Passfähigkeit ist mit spielerischen Methoden gut zu beantworten. Instrumente wie „Stadtspieler“ bieten hier neue Möglichkeiten. Sie helfen in der Kommunikation und bei der gemeinsamen Erzeugung von Ideen. Denn im Kern geht es um die Fähigkeit, in Alternativen zu denken.

Wenn die stetige Veränderung eine Konstante der Zukunft ist, dann wird der Umgang mit alternativen Kommunikationsformen die zweite sein. Das gilt für Unternehmen wie für Städte, für Vorstände und Bürgermeister, genauso für jeden einzelnen Menschen.

Vielen Dank für das Interview.

Die Fragen stellte Dr. Katrin Jutzi, Organisationsberatung und Projektbegleitung, Hamburg.

antwortung“, beschreibt Tobias Lohmann, Sprecher der Geschäftsführung des Bildungswerks, wie unbekanntere Realitäten erlebbar gemacht werden können.

Eine ähnliche Feststellung hat die Wirtschaftsgeographin Prof. Dr. Annika Mattissek von der Universität Freiburg gemacht. In ihren Vorlesungen setzt sie das mehrfach ausgezeichnete Strategiespiel „Die Siedler von Catan“ als Denkmodell ein, „damit die Studierenden ein besseres Verständnis für die Knappheit bestimmter Res-

ourcen und deren Relevanz für Infrastrukturprojekte bekommen“, wie Mattissek berichtet. „Ein spielerischer Zugang hilft immer“, erklärt sie ihre didaktische Methode.

Und die Wirtschaftsstudenten spielen sogar international. Ihr „World Trade Game“ wird von der Dachorganisation, der Junior Chamber International, auch in Dänemark und der Schweiz eingesetzt. „Mit dem World Trade Game können Weltwirtschaftskrisen genauso simuliert werden wie eine geplatzte Koalitionsverhandlung. Das Spiel

soll Schüler an Wirtschaft heranzuführen. Und das funktioniert auch“, sagt Sönke Petersen, heute Geschäftsführer der Röhlk und Petersen GmbH. Er hatte vor Jahren, damals aktives Mitglied der Wirtschaftsstudenten, das Brettspiel in seine Heimatstadt Flensburg geholt. Und Spielen ist offenbar keine Frage des Alters, wie Petersen bestätigt: „Selbst auf unseren Konferenzen wollten die Kollegen abends noch weiterspielen. Egal, wen man abends beim Bier traf, jeder wollte noch mit dir handeln.“

STADTSPIELER

Auf einem fiktiven Plan wird eine Stadt, ein Dorf oder eine Wohnanlage weiter entwickelt. Gespeist aus individuellen Erfahrungen, Ideen und Zielen sowie den Vorgaben der Auftraggeber. In der Standardversion wird Stadtspieler als Brettspiel (79 €) verwendet. Als Großversion wird es auch im öffentlichen Raum eingesetzt. Dann werden die Szenario- und Themenkarten auf die jeweilige Situation vor Ort angepasst. Es ist eine bewährte Methode für unterschiedliche Zielgruppen und Anlässe: in der Stadtentwicklung, der Nachbarschaftsbildung, der Jugendarbeit, der Personalentwicklung und Unternehmenskommunikation. Stadtspieler war Pilotprojekt im Programm Nationale Stadtentwicklungspolitik und „Werkstatt-N-Projekt 2012“ des Nachhaltigkeitsrates der Bundesregierung.



Weitere Informationen:
www.stadtspieler.com

Brettspiele sind zeitlos

„Eine gute didaktische Methode ist wie eine gute Komposition für ein Orchester: Es muss Elemente geben, die immer da sind, Elemente, die gezielt eingesetzt werden, und Elemente, die für sich alleine wenig wirken, aber im Gesamtzusammenhang ungemein wichtig sind“, betont die Organisationsentwicklerin Dr. Claudia Müller-Kreiner in ihrer Dissertation. Solch unterstützende Elemente können z. B. eine Auftakt- und Abschlussveranstaltung im Stadtteil sein. Im Minimalfall besteht die Vor- und Nachbereitung aus einem Briefing und Debriefing mit begleitenden Experten wie Georg Pohl aus Hamburg. Der Spieleentwickler bringt alle Akteure sprichwörtlich an einen Tisch. Sein Brettspiel „Stadtspieler“ erfüllt die Kriterien, die Müller-Kreiner fordert. Jeder der vier bis sechs Stadtspieler ist wie im realen Leben ein Teil des gesamten Systems. Pohl hat bei der Konzeption darauf geachtet, dass jeder Spieler eine Rolle übernimmt, die Einfluss auf das Spielgeschehen nimmt und auch das gemeinsame Verständnis, das voneinander Lernen beeinflusst. Die Mitspielenden werden zu „Empowered Learners“. Sie gewinnen Vertrauen und werden durch die zugrunde liegende „Story“ motiviert. Ihnen bietet sich die Chance, teilzuhaben und mitzugestalten, die Wissensvermittlung liegt in ihren Händen. Die Stadtspieler sollten in acht Runden verschiedene Aufgaben lösen, z. B. ein fiktives Bauwerk er-

richten und erläutern, was es darstellt oder warum es sich gut in das Stadtbild einfügt. Anschließend kürt jeder Stadtspieler das Bauwerk, das den besten Beitrag zur Stadt- bzw. Quartiersentwicklung leistet. In den folgenden Runden sind die Spieler als Team gefordert, sie müssen u. a. eine gemeinsame Dramaturgie entwerfen. Dabei bringen sie ihre Erfahrungen und Erwartungen mit ein: Soll in der Realität z. B. ein neues Einkaufszentrum entstehen, der Sitz eines Unternehmens verlagert oder aber ein Wohnquartier mit einem Neubau nachverdichtet werden, lassen sich die Betroffenen mit Hilfe des Spiels „abholen“ und an der realen Entwicklung beteiligen.

Komplexität vereinfachen, Probleme lösen

Die Darstellung einer vereinfachten Realität ist ein wichtiges Element von „Serious Games“, da die Wirklichkeit oft viel zu komplex ist, um schnell verstanden zu werden. Die Fast-Realität bestimmt das Szenario und die Geschichte des Spiels - und auch Stadtspieler kann individuell auf konkrete Projekte abgestimmt werden. Zu Beginn kann z. B. eine übergeordnete Frage formuliert werden. Ebenso können die zum Einsatz kommenden Themen- und Ereigniskarten an die tatsächliche Situation im Quartier angepasst werden. Und für Unternehmen kann die Spielfläche auch gegen den Grundriss einer Fertigungsstätte getauscht werden, um die interne Kommunikation zu trainieren.

„Mit Stadtspieler lässt sich das Agieren in verschiedenen Szenarien üben“, fasst Prof. Andreas Schneider die Vorteile zusammen. Er leitet das Institut für Raumentwicklung an der Hochschule für Technik im schweizerischen Rapperswil. Der gelernte Architekt ergänzt mit Blick auf die Praxis: „Wer umsichtig plant, sollte immer einen Plan B haben. Für den Fall, dass sich die Rahmenbedingungen ändern.“

Neue Perspektiven eröffnen

Neben dem Problemlösen steht bei Serious Games das (gegenseitige) Verstehen im Vordergrund, wie Müller-Kreiner den Zusammenhang von Lernen und Spielen erläutert: „Lernspiele sollen Systeme darstellen, da es Betroffenen leichter fällt, Fähigkeiten und Strategien zu entwickeln, wenn sie sehen, wie diese in einem größeren Zusammenhang stehen und in einem komplexen System wirken.“ In der Praxis der Wohnungswirtschaft wird stets das Ziel im Vordergrund stehen, Schnittmengen zwischen unterschiedlichen Interessen und Eigenheiten verschiedener Akteure sichtbar zu machen. Oder wie Entwickler Pohl formuliert: „Es geht nicht um ein Spiel, es geht um Kommunikation.“

Mehr als
300

Unternehmen vertrauen
auf die Lösungen von
Immosolve.



Interessentenmanagement

Strukturieren Sie Interessenten aus allen Kanälen (u.a. Portale, eigene Homepage) und erfassen Sie diese zentral in Ihrer Datenbank.



Matching

Lassen Sie sich von Immosolve automatisch passende Interessenten für Ihre freien Wohnungen anzeigen.



Immobilienportale

Übertragen Sie Ihre Exposés per Knopfdruck auf alle gewünschten Immobilienportale.



Datenschutz

Setzen Sie auf höchste Sicherheit: Unser Rechenzentrum ist nach ISO/IEC 27001 zertifiziert.

So vermietet die Immobilienwirtschaft.

Sprechen Sie mit uns persönlich
T 04192 - 816 84-0



Quelle aller Abbildungen: VWI

Titel- und Rückseite des Exposé „Salzteich“: die Prominenz der Projektmarke, ein emotionaler Titel unter Verzicht auf die Dachmarke. Mit einer einheitliche Bildsprache spricht die VWI Interessenten emotional an. Die Dachmarke fungiert als Absender

THEMA DES MONATS

Markenbildung bei Neubauprojekten

Das Kind braucht einen Namen

Würze heißt Maggi, Taschentücher wurden erst als Tempos richtig berühmt. Auch in der Immobilienvermarktung sind Namen für Gebäude oder Quartiere schwer in Mode. Was von außen häufig simpel wirkt, ist das Ergebnis einer ausgeklügelten Strategie der Markenführung, wie das Beispiel Volkswagen Immobilien (VWI) zeigt.



Miriam Beul
freie Immobilienjournalistin und
Texterin
Düsseldorf

Marco-Polo-Tower, Tanzende Türme, Le Flair: Ohne ihre einprägsamen Namen hätten der Wohnturm in Hamburgs Hafen City, das Hotel-

Büroensemble in Hamburg-St. Pauli oder das Neubauquartier in Düsseldorf kaum so erfolgreich vermarktet werden können. Ohne Namen wären die Immobilien nicht so fest im regionalen Gedächtnis ihrer Städte verankert. Nicht nur ihre Nutzer kennen sie, auch die „Menschen auf der Straße“. Sogar Reiseführer greifen Gebäudenamen dankbar auf. Zusammen mit entsprechenden Visualisierungen bauen Namen eine „Story“ um etwas herum, das zunächst einmal nichts weiter ist als

ein Haufen Beton, Glas, Stahl und Leitungen auf einem festdefinierten Längen- und Breitengrad. Die Wort-Bild-Marke schafft die Voraussetzung für ein Produkt, eine Adresse, eine Marke. Was in der Konsumgüterindustrie seit jeher gang und gäbe ist, hat in der Immobilienwirtschaft eine vergleichsweise kurze Geschichte. Vor allem in der Assetklasse Wohnung waren „verkaufsfördernde Maßnahmen“ über Jahrzehnte nicht notwendig. Wohnraum war knapp und darum ohnehin be-

PROJEKTMARKEN ALS TEIL EINER DREI-MARKEN-STRATEGIE

geht. Das ist in deutschen Zuzugsregionen seit einer Weile zwar wieder so. Doch die Wohnwünsche haben sich ausdifferenziert, statt mit einer Zielgruppe haben es Wohnungsvermarkter heute mit vielen verschiedenen zu tun. Immobilien stehen im Wettbewerb und müssen daher unterscheidbar sein. Und so haben sich die Vermarktungsstrategien der Immobilienwirtschaft den Mechanismen anderer Industrien angepasst. Also braucht auch bei dem Produkt Immobilie jedes neue Kind einen Namen.

Volkswagen Immobilien (VWI), einer der größten Wohnungsanbieter in Wolfsburg und Region, entwickelt Namen für neue Immobilien- oder Quartiersprojekte in einem mehrstufigen Verfahren. Das ist notwendig, denn zum einen sollen die Objekt- oder Projektnamen Standort und Produkt widerspiegeln und dadurch das Miet- oder Kaufinteresse der späteren Immobiliennutzer wecken. Sie sollen andererseits aber auch zum Markenleitbild des Unternehmens VWI - „innovativ, engagiert, fair“ - passen und darauf „einzahlen“. Diese Vorgaben sind für jeden verbindlich, der sich am kreativen Entstehungsprozess von Wort-Bildmarken für Immobilienprodukte des Unternehmens beteiligt. Also auch für externe Dienstleister, die projektweise eingebunden werden.

Beim Kunden Emotionen wecken

Die Evolution der Verkaufs- und Vermietungs-Exposés der vergangenen Jahre zeigt, dass Corporate-Identity-Vorgaben neue Wege in der Kundenansprache keineswegs behindern. Im Gegenteil. Die Leistung des Kreativteams besteht gerade darin, Innovationen voranzutreiben, ohne Traditionen zu verleugnen oder aufzugeben. Die Wort-Bild-Marken von Prospekten, Pressematerialien, Bauzäunen und Webseiten stechen heu- ▶



Wer heutzutage Produkte an die Frau und den Mann bringen möchte, tut gut daran, bei der Präsentation die Emotionen und das Image nicht zu vergessen



Drei-Marken-Strategie Steimker Gärten: durchdachtes Zusammenspiel von Dach-, Quartiers- und Projektmarke



Sichtbarkeit mit Fernwirkung: Baustellenmarketing für das innovative Stadtquartier Steimker Gärten mit beleuchteter Pylone entlang der Nordsteimker Straße in Wolfsburg

te durch eine hochemotionale Kundenansprache hervor. Eine Konsequenz aus der Erkenntnis, dass neben rationalen Faktoren wie Miethöhe, Lage, Ausstattung und Grundriss weiche Faktoren bei Wohnentscheidungen eine maßgebliche Rolle spielen: Der Lifestyle muss stimmen. Vermarktet werden also nicht Wohnungen, VWI vermietet und verkauft ein Lebensgefühl.

So wurde z. B. erst vor kurzem die Tradition längerer Projektnamen wie „Wohnen in ...xy“ aufgeben zugunsten von Namen, die für sich allein stehen. Auch die Bildsprache hat sich radikal gewandelt, weg vom Abbildhaften, von Gebäudefotos oder Renderings - hin zu stimmungsvollen Visualisierungen, die einzig und allein darauf abheben, ein Lebensgefühl zu vermitteln. Ein Beispiel ist das Wohnprojekt „Salzteich“ in Wolfsburg. Der Name des Neubauprojekts ist eine 1:1-Referenz an den Standort am Salzteich im Stadtteil Wohltberg, den jeder Wolfsburger kennt. Die Bildsprache auf der Titel- und Rückseite verzichtet gänzlich auf Gebäudeansichten, stattdessen zeigt sie die Rückenansicht einer jungen Frau bzw. eines jungen Mannes vor einem Sonnenuntergang am Wald. Beim Verkaufsexposé findet sich die Neubau-Marke „Salzteich“ prominent im Vordergrund, während die Dachmarke „VWI“ dezent im Hintergrund bleibt - als Absender auf der Rückseite des Prospekts.

Das Verhältnis zwischen Dach- und Neubauprojekt-Marke folgt dabei einer fein austarierten Chronologie über die verschiedenen Phasen der Immobilienvermarktung hinweg, also vom Spatenstich über den Vertriebsstart, den Erstbezug bis in die Betriebsphase. Erstmals kommuniziert wird eine Neubau-Projektmarke anlässlich des Spatenstichs, ist also essenzielles Tool der Pressearbeit und dient der Herausbildung eines Images. Die bekanntere Dachmarke hat in diesem Augenblick eine wichtige begleitende Funktion, lebt sozusagen in Koexistenz mit dem neuen, aber



Ohne eine „Story“, die Emotionen und Stimmungen transportiert, Identität und Vertrauen bietet, geht bei der Immobilienvermarktung heute nichts mehr

noch unbekannt Namen. Das erzeugt Vertrauen. Zum Vertriebsstart wird die Neubau-Projektmarke dann plakativ über alle relevanten Vertriebs- und Medienkanäle gespielt, die Dachmarke dagegen zurückgenommen. Im Vordergrund steht, was an den Mann und die Frau gebracht werden soll: das neue Wohnprojekt. Dieses Verhältnis ändert sich dann zum Zeitpunkt des Erstbezugs abermals: Nun wird die Präsenz der Projektmarke wieder zurückgefahren und die Dachmarke in der Berichterstattung prominent platziert. Einen letzten „Change“ in der Markengewichtung gibt es dann beim Übergang in die Betriebsphase: Die Projektmarke bleibt zwar als Name bestehen, die Dachmarke übernimmt aber als vertrauensbildendes Element eine Führungsrolle. Was also nach außen mitunter beliebig oder zufällig wirkt, folgt einem ausgeklügelten und in den Effekten genau aufeinander abgestimmten System. Der ideale Verlauf dieser Vorgehensweise

erzielt also nicht nur die notwendigen Begehrlichkeiten bei den Wohnungsinteressenten, sondern führt letztlich zur (Voll-)Vermietung des Objektes bereits vor Fertigstellung in einem gehobenen Mietpreismfeld. „Mit dem Konzept der Markenführung für Neubauprojekte wird der Vertrieb optimal unterstützt und zugleich die Unternehmensmarke emotional aufgeladen“, zeigt sich Ulrich Sörgel, Leiter Wohnimmobilien, Marketing und Kommunikation bei VWI, überzeugt.

Dreimarkenstrategie mit drei Geschwindigkeiten

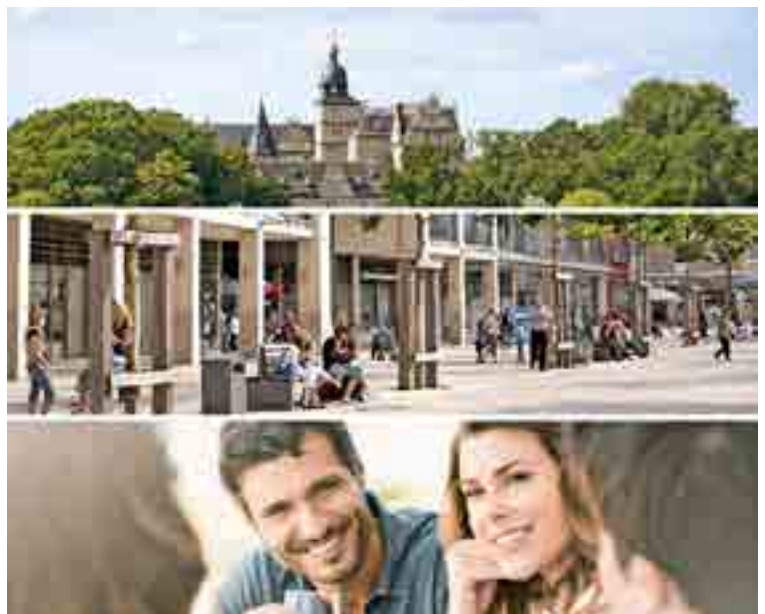
Bei der Quartiersentwicklung „Steimker Gärten“ verfolgt VWI sogar eine Dreimarkenstrategie, die darauf abzielt, VWI als Dachmarke, „Steimker Gärten“ als Quartiers-Projektmarke sowie vier Neubau-Projektmarken der VWI erfolgreich zu positionieren. Es handelt sich bei den „Steimker Gärten“ um das derzeit größte Neubaquartier

Wolfsburgs, in dem in den nächsten Jahren rund 1.250 Wohnungen entstehen. VWI vermarktet auf dem ehemaligen Vorhalteareal des Volkswagen-Konzerns einerseits Grundstücke an Bauträger. Gleichzeitig ist das Unternehmen selbst als Hochbauentwickler mit vier Neubaumaßnahmen involviert, was in der Zielgruppenansprache berücksichtigt wird. Das Verhältnis zwischen Dachmarke VWI, Quartiersmarke „Steimker Gärten“ sowie zu den vier Neubau-Projektmarken wird je nach Projektphase unterschiedlich „gespielt“: Koexistenz der Marken zu Beginn des Vermarktungszyklus, plakative Präsenz der vier Neubau-Projektmarken in den jeweils „heißen“ Vertriebsphasen sowie Stärkung der Quartiers- und Dachmarke zum Zeitpunkt der Wohnungsübergaben an die Nutzer.

Die rund 260 VWI-Mietwohnungen werden auf vier separaten Baufeldern entwickelt und daher als Einzelprojekte mit separaten Wort-Bild-Marken vermarktet. Die Parzellen unterscheiden sich lediglich in Bezug auf die Lage im Quartier voneinander, in Bezug auf die Wohnungsgrößen, Materialien und Grundrisse etabliert VWI in den Projekten einen identischen Mix. Ebenso wie der Zielgruppenmix, der jeweils angesprochen werden soll: Singles, Paare, Familien. Als Vorgabe für die Namensfindung hat VWI lediglich festgelegt, dass die vier „Stories“ das Lebensgefühl des Quartiers widerspiegeln bzw. verstärken sollen. Außerdem sollten das Thema „Wohnen im Grünen“ sowie der Kontext „Florales“ aufgegriffen werden. Das Kreativteam hat diese Vorgabe mit den Projektmarken „Hofgarten“, „PromenadenCarée“, „Weidenplan“ und „Lindenhöfe“ umgesetzt. Die Vermarktung hat begonnen und wird nach dem gleichen System über vier Projekte ausgerollt. ■



Nur noch technische Details und Grundrisse zu kommunizieren, reicht nicht mehr aus. Verschiedene Lebensstile und Haushaltstypen wollen ihre Wünsche erfüllt sehen



Immobilienprojekte werden auch über das Image und die Lebensqualität des Makro- sowie Mikrostandorts vermarktet - und über Werte wie Nachhaltigkeit

Weitere Informationen:
www.vwimmobilien.de/salzteich
 und www.steimkergaerten.de



Wohnbauprojekt Salzteich mit 48 Wohnungen in zentraler Lage von Wolfsburg

THEMA DES MONATS

Arbeitgebermarketing in der Wohnungswirtschaft Gemeinsam gegen den Fachkräftemangel

Wollen Wohnungsunternehmen gute Mitarbeiter gewinnen, müssen sie sich gut aufstellen. Diese Erfahrung teilen viele Personalleiter in der Wohnungswirtschaft. Die Kollegen der Fachausschüsse Personal sowie Kommunikation und Marketing beim Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) haben stellvertretend für die Branche darauf mit einem professionellen Arbeitgebermarketing reagiert. In einer gemeinsamen Kampagne werden nun die Vorzüge als Arbeitgeber dargestellt.



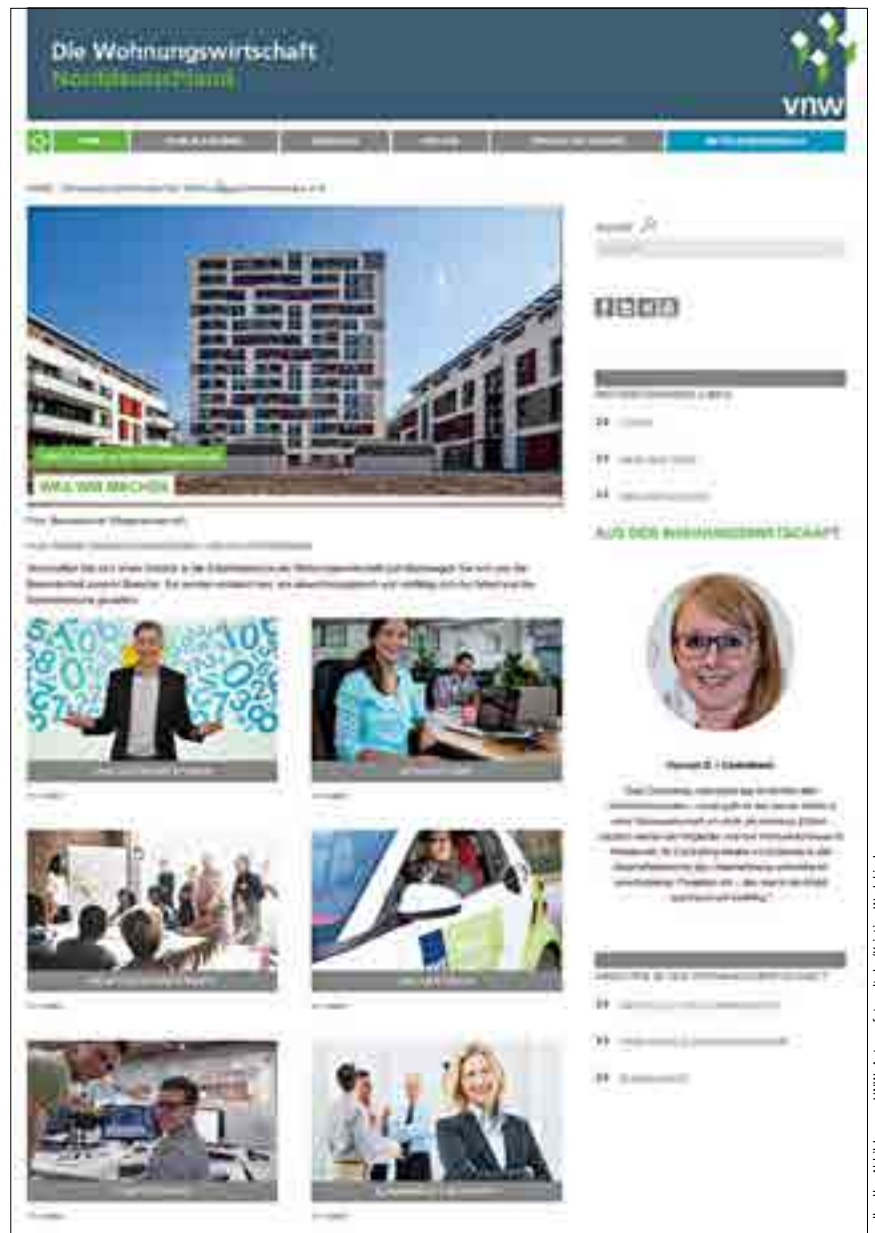
Sandra Balicki
Personalleiterin
Altonaer Spar- und Bauverein eG
Vorsitzende des Fachausschusses
Personal im VNW
Hamburg

„Konkurrenz belebt das Geschäft“, lautet ein Sprichwort. Für viele Unternehmen könnte künftig das Gegenteil gelten – nämlich dann, wenn der Wettstreit um qualifiziertes Personal und die Auswirkungen des demografischen Wandels spürbar werden. Wenn Nachwuchskräfte sich lieber für andere Branchen entscheiden, wenn an den wichtigen Schlüsselpositionen die Treiber für Weiterentwicklung und Innovation fehlen, dann werden auch Unternehmen der Wohnungswirtschaft in ihrem Wachstum gelähmt – und das inmitten eines Wachstumsmarktes.

Dass dies bereits heute eine große Herausforderung vieler Wohnungsunternehmen ist, zeigt ein Blick auf die Themen und Schwerpunkte der Tätigkeit des Fachausschusses Personal beim VNW. Einig sind sich alle Mitglieder darin, dass die Wohnungswirtschaft stärker als bisher als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen werden muss.

So funktioniert professionelles Arbeitgebermarketing

Dass die Frage der Arbeitgeberattraktivität innerhalb eines strategischen Personalmanagements eine hohe Priorität haben sollte, ist z. B. bei Arbeitgebern wie der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) seit langem erkannt (siehe DW 11/2017, S. 64). Ziel sollte es sein, frühzeitig aktiv zu werden – lange bevor die Gefahr entsteht, dass die ersten Schreibtische unbesetzt bleiben – und da-



Screenshot der Kampagnenwebsite: Arbeiten in der Wohnungswirtschaft

Quelle aller Abbildungen: VNW, Autorenfoto: altoba/Kristina Weckind



„Wir bauen mit dem Kopf und vermieten mit dem Herzen“: Die Branche tut Gutes und redet darüber. Ein modernes Arbeitgebermarketing stellt neben den attraktiven Arbeitsbedingungen auch den Sinn und Werte wie Sozialverträglichkeit, Nachhaltigkeit oder Fairness in den Mittelpunkt

bei stets den Blick eines potenziellen Bewerbers einzunehmen.

Die erfolgreiche Entwicklung und Pflege einer Arbeitgebermarke ist die Folge vieler richtiger Entscheidungen, die zugunsten der Mitarbeiter getroffen und kontinuierlich hinterfragt sowie dem Arbeitsumfeld angepasst werden. Diese Maßnahmen nach außen sichtbar zu machen, ist die Aufgabe eines professionellen Arbeitgebermarketings - und dabei häufig eine Fleißaufgabe. Denn hierzu zählt die persönliche Präsenz auf Messen und Jobbörsen genauso wie die medienwirksame Aufbereitung der eigenen Leistungen, wie sie z. B. durch die Teilnahme an Wettbewerben wie „Hamburgs Beste Arbeitgeber“ oder durch Auszeichnungen wie das „Hamburger Familiensiegel“ entstehen. Denn das verschafft dem Wohnungsunternehmen die Aufmerksamkeit von Bewerbern, denen die Wohnungswirtschaft als Arbeitgeber bislang gar nicht so präsent war.

Doch Wohnungsunternehmen sind keine galischen Dörfer, die dadurch ihre Bekanntheit steigern, dass sie sich vom Rest ihres Umfelds abgrenzen - ganz im Gegenteil: Eine erfolgreiche Konkurrenz gegen die Anziehungskraft globaler Konzerne und bekannter Marken als beliebte Arbeitgeber ist dann möglich, wenn die Unternehmen der Wohnungswirtschaft das tun, was sie besonders gut können: zusammenarbeiten, ihre Kräfte bündeln und gemeinsam erfolgreich

sein. „Was dem Einzelnen nicht möglich ist, das vermögen viele“ - dieses Zitat von Friedrich Wilhelm Raiffeisen gehört schließlich zur DNA der Wohnungsgenossenschaften. Und es prägt das gemeinwohlorientierte Handeln der Wohnungsunternehmen der GdW-Familie seit Langem.

Die Wohnungswirtschaft steht für wichtige Werte

Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft stehen für nachhaltiges Wirtschaften und für das Schaffen von Werten für Generationen. Mitarbeiter profitieren von sinnstiftenden Inhalten, zukunftssicheren Perspektiven und sozial relevanten Aufgaben.

In einer Zeit, in der für viele Menschen sicheres und bezahlbares Wohnen an Bedeutung gewinnt, will die norddeutsche Wohnungswirtschaft etwas deutlich machen: Wer in einer Wohnung eines VNW-Mitgliedsunternehmens lebt, kann sich sicher sein - sicher vor Eigenbedarfskündigung, vor Mietwucher und vor vielem mehr. Hinzu kommt, dass sich in der Gesellschaft ein Trend bemerkbar macht, der die Nachhaltigkeit immer stärker fokussiert. Viele Menschen diskutieren mehr denn je über Werte: Sie denken darüber nach, woher z. B. ihr Essen oder ihre Kleidung kommen und unter welchen Bedingungen diese produziert wurden, sie denken über eine stadt-, sozial- und umweltverträgliche Mobilität nach



Die Kampagne wird auch intern stark und prominent beworben - z. B. im Magazin des VNW

etc. Und viele - vornehmlich junge - Menschen fragen sehr genau, wofür ihr künftiger Arbeitgeber steht und wofür nicht. Personalleiter von Wohnungsunternehmen erleben nicht nur im Austausch mit Fachkollegen oder in täglichen Personalgesprächen, sondern vor allem auch im Rekrutierungsprozess, dass die Identifikation mit Arbeitsinhalten und Werten des Unternehmens entscheidend für Mitarbeiter ist. ►

„Werte suchen Talente“

Die Wohnungsunternehmen können in dieser Hinsicht als attraktive Arbeitgeber punkten – und dennoch sind sie längst nicht so präsent, wie sie es verdienen. Unter der Überschrift „Werte suchen Talente“ setzen die Unternehmen im VNW daher als erster Regionalverband seit Sommer 2017 ein Zeichen im Wettbewerb um Fach- und Führungskräfte. „Werte suchen Talente“, so lautet deshalb einer der Slogans auf der eigens entwickelten Internetseite „Arbeiten in der Wohnungswirtschaft“.

Die Kampagne – sowie sie begleitende Materialien, Flyer etc. – entstand als Gemeinschaftsprojekt der beiden VNW-Fachausschüsse Personal sowie Kommunikation und Marketing. Mit der Internetseite sollen sowohl Berufseinsteiger als auch Berufserfahrene, Quereinsteiger sowie Wohnungswirtschaftler angesprochen werden. Ziel ist es, den Internetauftritt als eine unverzichtbare Adresse für Jobsuchende zu etablieren. Schließlich bietet die Wohnungswirtschaft „mehr als nur einen Job“; sie ist „aus Prinzip abwechslungsreich“ und die angesprochenen Fachleute können nun – wie die Kampagnenmotive auffordern – diese „Vielfalt entdecken“ und „gemeinsam etwas bewegen“.

Anhand sechs verschiedener Berufsgruppen werden die unterschiedlichen Jobs und Tätigkeitsfelder kreativ und emotional vorgestellt. Controllerin und Finanzbuchhalter finden sich beispielsweise bei den „Zahlenliebhaber*innen“, während Immobilien- und Bankkaufleute zu den „Bürokapitänen“ gehören. Malerin, Hauswarte oder auch Bauleiter bilden die Gruppe der „Macher*innen“, EDV-

Experten sind „Computerfans“. Außerdem ergänzen „Menschenkenner*innen“ wie die Sozialmanager, Quartiersmanager oder Pressereferenten die Kurzvorstellung.

Viele Berufsbilder erwartet man gar nicht bei Wohnungsunternehmen

Doch wer sollte mit dieser Plattform alles angesprochen werden? Es war die Aufgabe des Fachausschusses, zu klären, welche Berufsgruppen in der Wohnungswirtschaft überhaupt vertreten sind. Dabei fiel auf, dass eine Reihe von Jobs dabei sind, die man nicht ohne Weiteres mit der Wohnungswirtschaft in Verbindung bringt. Dass Immobilienkaufleute bei Wohnungsunternehmen arbeiten, überrascht niemanden. Aber hat jemand, der Pressereferent ist oder EDV-Fachmann werden will und auf Jobsuche ist, die Branche „auf dem Schirm“? Diese Menschen sollen auf der Plattform ein interessantes Arbeitsfeld finden.

Bei der Gestaltung der Internetseite und der Materialien wurde auf ein einheitliches Layout geachtet. Leser können Informationen schnell finden. Großes Augenmerk wurde ferner auf die Sprache gelegt. Sie ist zielgruppenspezifisch und soll motivieren, den Arbeitgeber Wohnungswirtschaft kennenzulernen. Innerhalb der Texte fördern kurze, prägnante Aussagen zur Wohnungswirtschaft das schnelle und einfache Verständnis. Zusätzlich zu den Berufsporträts erhalten die Interessenten Informationen über die Wohnungswirtschaft – im Allgemeinen, aber auch im Hinblick auf die Frage, was diese zu einem guten Arbeitgeber macht, wie der eigene Tarif-

vertrag oder die vielfältige Mitarbeiterförderung. Ein kurzer Videofilm hebt die vielen Vorteile eines Jobs bei Wohnungsunternehmen hervor. Und für Interessenten, die sich rasch entscheiden wollen, sind aktuelle Stellenangebote verlinkt.

Allerdings profitieren nicht nur potenzielle Bewerber von der Plattform. Auch die Unternehmen der Wohnungswirtschaft gewinnen. Denn das Angebot soll gezielt das Interesse von Fachkräften für die Wohnungswirtschaft wecken – und die Chancen der Unternehmen erhöhen, dass die Bewerber sich für ihre konkreten Angebote entscheiden.

In einem internen Bereich haben die Mitgliedsunternehmen zudem Zugriff auf verschiedene nützliche Informationen und Materialien, wie Mustervorlagen für Stellenausschreibungen.

„Als attraktiver Arbeitgeber erkannt zu werden, ist ein richtiges Vorhaben und ein verständlicher Wunsch von Wohnungsunternehmen. Die Kampagne kann nur ein Anfang sein. Ein kontinuierliches, gemeinsames Engagement von Wohnungsunternehmen und -verbänden ist nötig. Es kommt aber nichts von allein. Ein erstes Angebot an die Wohnungsunternehmen liegt vor. Die Kampagne lebt zudem nur, wenn die zur Verfügung stehenden Materialien auch genutzt werden“, betont Andreas Daferner, Referent Bildung beim VNW und Ansprechpartner für Fragen zur Kampagne. ■



Weitere Informationen:

www.arbeiten-in-der-wohnungswirtschaft.de und daferner@vnw.de



Die Präsenz auf Bildungsmessen, Jobbörsen und Fachtagungen ist für die Branche sehr wichtig: VNW-Bildungsreferent Andreas Daferner (l.), Sandra Balicki (altoba) und Michael Rohde (WIRO) am Messestand während der VNW-Arbeitstagung 2017

Das Magazin für die Wohnungswirtschaft

DW Die Wohnungswirtschaft
Das Leitmedium der Branche



Jetzt 3 Ausgaben im Miniabo testen und
hinter die Kulissen der Branche schauen.



0800/72 34 253 (kostenlos)



www.haufe.de/dw

Rentabilität von Wohnungshochhäusern

Eine Alternative in Zeiten von Wohnungsknappheit?

Wohnhochhäuser sollen ein potenzieller Ausweg aus dem Wohnraummangel sein – so ist immer wieder zu lesen. Doch trifft das zu – und falls ja, auch für alle Segmente des Wohnungsmarkts? Eine Analyse.



Prof. Dr. Günter Vornholz
 Professur für Immobilienökonomie
 EBZ Business School
 Bochum

In vielen deutschen Städten herrscht eine Wohnungsknappheit, was sich nicht nur durch die deutlich gestiegenen Mieten und Preise dokumentiert. Starke Einkommenszuwächse in den

vergangenen Jahren und die deutlich angestiegenen Wanderungen in die Städte bei gleichzeitig zu geringen Fertigstellungen haben zu einem starken Nachfrageüberhang geführt. Noch kräftiger als die Mieten sind die Preise angestiegen, die von den Bedingungen auf den Finanzmärkten extra profitieren. Einen potenziellen Ausweg aus der Wohnungsknappheit sollen Wohnhochhäuser darstellen. Mit dieser Entwicklung holt der deutsche Markt einen Trend nach, der international schon seit langem zu sehen ist. Sei es in den westlichen

oder asiatischen Großstädten oder in arabischen Ländern: Wolkenkratzer prägen das Erscheinungsbild einer Stadt.

Situation in Deutschland

Wohnhochhäuser hatten und haben eher einen schlechten Ruf, da damit Plattenbauten und Siedlungen mit sozialen Brennpunkten verbunden werden. Anders als bei Bürotürmen sind Wohnhochhäuser doch eher etwas Ungewöhnliches. Somit wäre noch vor ein paar Jahren niemand auf die Idee gekommen, Wohntürme zu bauen. Dieses negative Image ist aber bei den neuen Wohnprojekten nicht gegeben, was vor allem daran liegt, dass es eine neue Zielgruppe gibt. Die Nachfrager sollen eine kaufkräftige Klientel sein, die viel Geld für Wohnungen mit hohem Komfort und guter Aussicht ausgibt.

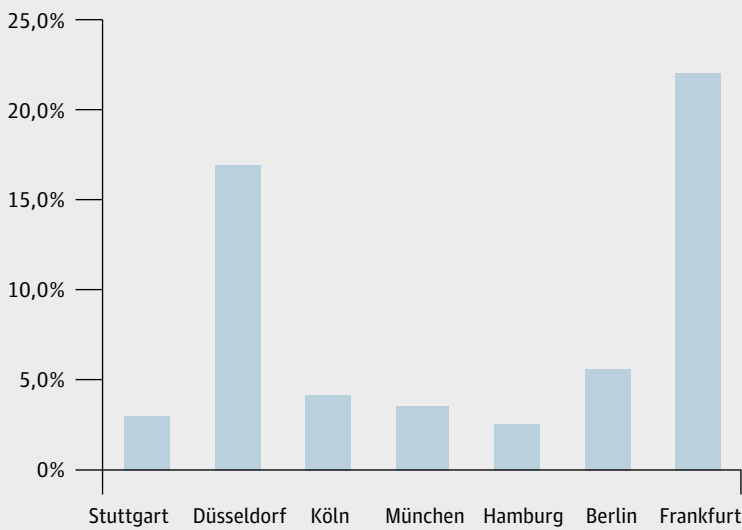
In den letzten Jahren ist die Anzahl der Planungen für Wohnhochhäuser in die Höhe geschossen. Sie werden schon als neuer Wohntrend in deutschen Großstädten bezeichnet. So sollen nach der aktuellen Erhebung der bulwiengesa AG vom Herbst dieses Jahres ca. 97 Türme gebaut werden. Insgesamt sind derzeit Hochhäuser mit rund 18.400 Wohnungen in der Planung oder der Fertigstellung, die bis zum Jahr 2022 gebaut werden sollen. Dabei reichen die Projektzahlen in den Großstädten von 200 Wohnungen in Stuttgart bis zu knapp 4.400 Einheiten in Berlin. Der höchste Wohnturm Deutschlands soll der Grand Tower in Frankfurt werden, das fertige Bauwerk soll 172 m hoch werden.

Regional zeigt sich eine stark unterschiedliche Verteilung. In Berlin sollen 27 neue Türme und in Frankfurt am Main 24 entstehen. In München sind 17 und in Düsseldorf zwölf Wohnhochhäuser vorgesehen. In Frankfurt und Düsseldorf ist dabei der Hochhausanteil an Wohnbauprojekten in Deutschland mit Abstand am höchsten. Bei vielen Planungen sind auch zum Teil Flächen für gewerbliche Nutzung – Büros, Einzelhandel und Hotels –



Investoren träumen von guten Renditen durch Wohnhochhäuser. Preiswerter Wohnraum entsteht so jedoch wohl kaum

ANTEIL VON WOHNUNGEN IN WOHNHOCHHÄUSERN AM GESAMTEN WOHNUNGSMARKT



Quelle: Autor

vorgesehen. Eine Ausnahme bildet der Bau von Studentenwohnungen bzw. Mikroapartments; hier gibt es in diversen Städten aktuell schon Projektplanungen und laufende Baumaßnahmen. Bei den Planzahlen ist aber zu berücksichtigen, dass nicht alle Planungen auch realisiert werden, da bei einzelnen Projekten u. a. noch die kommunale Baugenehmigung fehlt.

Wohnhochhäuser werden heute nicht im Niedrigpreissegment und vor allem nicht im sozialen Wohnungsbau geplant und gebaut. Die Wohnungsverkaufspreise betragen im Durchschnitt 6.500-10.000 €/m², für Luxusobjekte werden bis zu 19.000 €/m² ausgegeben. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass es in den Großstädten eine starke Nachfrage aus dem Ausland gibt. Die Mieten betragen in diesen Objekten rund 20 €/m². Aber natürlich gibt es in einem Hochhaus große Abstufungen bei den Preisen. Veröffentlicht werden vor allem die Preise, die fürs Penthouse verlangt werden, und die anzeigen sollen, wie hochwertig das Haus ist. Die Preise in den unteren Geschossen, vielleicht auf der „schlechteren“ Seite, sind natürlich viel niedriger.

Chancen und Nachteile

Chancen ergeben sich für Wohntürme durch den zunehmenden Wettbewerb um knappe Flächen in den Großstädten. Denn es besteht nicht nur eine Wohnungsknappheit, sondern auch im Bürobereich sinken die Leerstände und potenzielle Büromieter beklagen einen Mangel. Dies gilt ebenfalls für den Einzelhandel und ebenso gibt es eine hohe Nachfrage nach Grundstücken für Logistik. Bei der Stadtentwicklung erheben gleichzeitig die Bewohner Ansprüche auf Grün- und Erholungs-

flächen und bekämpfen die negativen Folgen der Verdichtung. Dieser Konkurrenzkampf um die knappen Flächen ist ein wesentlicher Grund und eine Chance für mehr Wohnhochhäuser.

Weitere Chancen werden für die Wohnhochhäuser heute vor allem in den Großstädten bei einer kaufkräftigen Klientel gesehen. Diese sind bereit, für mondänes Wohnen viel Geld auszugeben.

Eine Restriktion für diese Objekte stellt das staatliche Genehmigungsverfahren dar, was teilweise Projekte verhindert. Dabei wird insbesondere auf die Skyline einer Stadt Wert gelegt. Skylines haben einen Wiedererkennungswert für eine Stadt und prägen ihr Erscheinungsbild. Die Planungen unterliegen teilweise sehr restriktiven Auflagen seitens der Kommune. Während in Frankfurt die Objekte in die Skyline passen, darf in München seit einem Bürgerentscheid kein Gebäude höher als die Frauenkirche sein. Auch in anderen Städten wird sehr auf die Stadtsilhouette geachtet – so dominiert z. B. in Köln der Dom die Stadtansicht.

Einen potenziellen Nachteil können die Kosten darstellen. Die Kosten für Wohntürme sind ohnehin hoch, da mit der Höhe die Ausgaben für Statik, Energieversorgung und Sicherheit steigen. Ab 60 m sind in den meisten Landesbauverordnungen ein zweites Sicherheitstreppehaus und separate Feuerwehraufzüge vorgesehen. Und tragende Bauteile müssen mindestens zwei Stunden Bränden widerstehen. Für den Bau selbst werden höhere Kräne benötigt, die teurer sind, auch die Logistik ist aufwendiger und es müssen länger bestimmte Bereiche abgesperrt werden. Die Baukosten für Wohntürme können daher auf vergleichbarer Basis um bis zu 15 % über denen für traditionelle Mehrfamilienhäuser liegen.

Allheilmittel gegen Wohnungsknappheit

Wohnhochhäuser sind kein Mittel gegen Wohnungsmangel, da sie den Mangel an – bezahlbaren – Wohnungen in den Städten kaum lindern können. Dies liegt zum einen an den Standorten der Objekte. Aufgrund der Exklusivität eines Wohnhochhauses und des Kundenpotenzials beschränkt sich das Angebot auf die sieben A-Städte – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart. Nur im Ausnahmefall dürfte sich ein kleineres Projekt auch einmal in einer B-Stadt finden. Einen relevanten Anteil am gesamten Wohnungsmarkt haben Wohntürme auch in diesen Städten selten. Spürbar ist er nur in Frankfurt: Dort werden bis 2020 rund 4.000 Wohnungen in Wohnhochhäusern fertig – knapp ein Viertel aller Neubauten. Neben dem Grand Tower gibt es eine ganze Reihe von Luxusprojekten wie den neuen Henninger Turm, den Taunusturm oder das Westend-Ensemble. Hingegen sollen in Stuttgart und Hamburg nur weniger als 5% der geplanten Wohnungen in Wohntürmen entstehen.

Zum anderen werden Wohnhochhäuser nur für eine bestimmte Bevölkerungsgruppe gebaut. Es geht bei diesen Projekten nicht um Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, wie das oftmals bei den Wohnhochhäusern der 1950er und 1960er Jahre der Fall war. Falls für breitere Käuferschichten gebaut werden soll, muss billiger gebaut werden. Aufgrund der hohen Grundstückspreise im Zentrum wäre dies eher am Stadtrand möglich. Doch genau dort besteht einerseits die Gefahr, dass erneut die problematischen Wohnsiedlungen entstehen, wie sie schon vor Jahrzehnten einmal gebaut wurden. Andererseits ist dies politisch kaum durchsetzbar und zu bezahlbaren Mieten schwer zu realisieren. Bei Projekten, die eine Durchmischung mit günstigeren Wohnungen fordern, müssen dann bei einer Mischkalkulation die restlichen Einheiten noch teurer sein oder insgesamt subventioniert werden.

Gleichzeitig besteht aber die Gefahr von Überkapazitäten in diesem speziellen Wohnsegment. In den letzten Jahren wurden viele Wohnungen schon vor allem für eine kaufkräftige Kundschaft gebaut. Während in den preiswerten Segmenten weiterhin ein hoher Bedarf besteht, kann in diesem Sektor die Gefahr eines Überangebots drohen.

Insgesamt dürfte sich der Trend zu Luxuswohntürmen fortsetzen, solange der Immobilienboom weitergeht. Das Interesse der Investoren wird zunächst ungebrochen sein, insbesondere von ausländischen Investoren, die dies nur als eine Form der Geldanlage sehen. ■

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Geldwäschegesetz: Wen betrifft die Mitteilungspflicht zum Transparenzregister?

Mitte 2017 ist eine Änderung des Geldwäschegesetzes (GwG) in Kraft getreten, wonach juristische Personen des Privatrechts und eingetragene Personengesellschaften bis zum 1. Oktober 2017 Angaben zu ihren wirtschaftlich Berechtigten dem Transparenzregister mitzuteilen haben.



WP Christian Gebhardt
Referatsleiter Betriebswirtschaft,
Rechnungslegung, Förderung
Prüfung, GdW
Vorstand GdW Revision AG
Berlin



RA Sebastian Tackenberg
Referent für Rechtsangelegen-
heiten
VdW Rheinland Westfalen
Düsseldorf

Umfang der Pflichten

Folgende Informationen zum wirtschaftlich Berechtigten sind zu melden:

- Vor- und Nachname,
 - Geburtsdatum,
 - Wohnort sowie
 - Art und Umfang des wirtschaftlichen Interesses.
- Die Angaben zu Art und Umfang des wirtschaftlichen Interesses zeigen, woraus die Stellung als wirtschaftlich Berechtigter folgt (z. B. Beteiligung am Unternehmen, gesetzlicher Vertreter oder Kontrollausübung auf sonstige Weise).

Art der Einreichung der Mitteilung

Die Mitteilung eines wirtschaftlich Berechtigten ist an die das Transparenzregister führende Stelle in elektronischer Form zu entrichten. Mit den Aufgaben der registerführenden Stelle und den hierfür erforderlichen Befugnissen wurde die Bundesanzeiger Verlag GmbH beauftragt. Weitere Informationen zur elektronischen Abgabe der Meldung einschließlich Registrierung sind bei Bedarf über die Internetseite des Transparenzregisters www.transparenzregister.de einsehbar.

Auswirkungen für kommunale und kirchliche Wohnungsunternehmen

Kommunale Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der GmbH oder einer AG sowie kirchliche Wohnungsunternehmen, die eine Beteiligung von mehr als 75% zugunsten der Kommunen bzw. Kirchen aufweisen, sind von den Meldepflichten zum Transparenzregister ausgenommen, da hinter ihren Gesellschaftern (kommunalen Gebietskörperschaften bzw. Bistümern/Kirchen) keine natürlichen Personen als wirtschaftlich Berechtigter stehen. Demnach gelten in diesen Fällen die

Juristische Personen des Privatrechts und eingetragene Personengesellschaften haben nach dem GwG Angaben zu ihren wirtschaftlich Berechtigten einzuholen, aufzubewahren, auf aktuellem Stand zu halten und dem Transparenzregister mitzuteilen.

Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Transparenzregister

Eine Neuregelung im Geldwäschegesetz sind die Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Transparenzregister. Die Pflichten zum Transparenzregister sind von allen juristischen Personen des Privatrechts sowie von eingetragenen Personengesellschaften zu erfüllen. Damit sind alle Kapitalgesellschaften (AG, KGaA, SE, GmbH, UG), Personenhandelsgesellschaften (OHG, KG), aber auch rechtsfähige Stiftungen, Vereine, Genossenschaften und Partnerschaftsgesellschaften erfasst. Die Verpflichtungen (u. a. Mitteilungspflicht) zielen darauf ab, öffentlich zu machen, welche natürliche Person hinter einer Gesellschaft steht (sog. wirtschaftlich Berechtigter). Der Gesetzgeber hatte hierbei in erster Linie verschachtelte Konzernstrukturen im Blick.

Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen sowie nichtrechtsfähige Vereine sind von den Pflichten i. d. R. nicht betroffen. Bei Stiftungen – diese zählen zum Kreis der juristischen Personen des Privatrechts – ist hingegen eine Mitteilung an das Transparenzregister erforderlich.

Ausnahme von der Mitteilungspflicht

Die Pflicht zur Mitteilung an das Transparenzregister gilt als erfüllt, wenn sich die aufgeführten Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten bereits aus dem Handels-, Genossenschafts-, Vereins- oder Unternehmensregister ergeben (Meldefiktion). Bei einer Beteiligungskette greift diese Meldefiktion auch dann, wenn bei einer Tochtergesellschaft nur eine Muttergesellschaft als Anteilseigner steht und der wirtschaftlich Berechtigter der Muttergesellschaft sich wiederum aus den Registern ergibt und dieser gleichzeitig wirtschaftlich Berechtigter der Tochtergesellschaft ist. In dieser Konstellation profitiert auch die Tochtergesellschaft von der Meldefiktion des GwG.

Wirtschaftlich Berechtigter

Nach dem GwG zählt zu den wirtschaftlich Berechtigten jede natürliche Person, die unmittelbar oder mittelbar

- a) mehr als 25% der Kapitalanteile hält,
- b) mehr als 25% der Stimmrechte kontrolliert oder
- c) auf vergleichbare Weise Kontrolle ausübt.

Wenn nach Durchführung einer Überprüfung gemäß vorstehenden Punkten keine natürliche Person als wirtschaftlich Berechtigter ermittelt worden ist (bei Wohnungsunternehmen der Regelfall), gilt gemäß GwG der *gesetzliche Vertreter* oder *geschäftsführende Gesellschafter* des Unternehmens als wirtschaftlich Berechtigter („Fiktion“).

Geschäftsführer bzw. Vorstände als wirtschaftlich Berechtigte. Diese sind im Handelsregister verzeichnet. Es bedarf daher derzeit keiner Mitteilung zum Transparenzregister (Meldefiktion).

Auswirkungen für Genossenschaften

Bei Wohnungsgenossenschaften gelten aufgrund des Streubesitzes i. d. R. die Vorstände als wirtschaftlich Berechtigte. Diese sind im Genossenschaftsregister verzeichnet. Es bedarf daher derzeit keiner Mitteilung zum Transparenzregister. Sobald ein Mitglied mehr als 25% der Geschäftsguthaben und/oder der Stimmrechte kontrollieren sollte, entsteht die Meldepflicht dieser Person als wirtschaftlich Berechtigter. Dies dürfte beim ganz überwiegenden Teil der Wohnungsgenossenschaften nicht der Fall sein.

Auswirkungen für die Wohnungsunternehmen der Privatwirtschaft

Die Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten bei Wohnungsunternehmen der Privatwirtschaft kann mit einem erheblichen Aufwand verbunden sein. Es gilt im Einzelnen anhand der Beteiligungsstruktur des Unternehmens sowie seiner Gesellschafter usw. zu prüfen, welche natürlichen Personen letztlich wirtschaftlich Berechtigte sind.

Für Gesellschaften, die an einem organisierten Markt notiert sind oder gleichwertigen europarechtlichen oder internationalen Transparenzanforderungen unterliegen, gelten die Mitteilungspflichten ebenfalls als erfüllt. Sie müssen keine weiteren Mitteilungen zum Transparenzregister machen.

Auswirkungen für Stiftungen und Vereine

Viele Wohnungsunternehmen haben rechtsfähige Stiftungen gegründet, um über diese vielseitige Unterstützungsleistungen zu erbringen. Oftmals werden auch im Umfeld eines Wohnungsunternehmens eingetragene Vereine initiiert. Beide Formen zählen zum Kreis der juristischen Personen des Privatrechts und unterliegen damit

grundsätzlich den Mitteilungspflichten zum Transparenzregister.

Bei eingetragenen Vereinen gelten aufgrund des Streubesitzes i. d. R. die Vorstände als wirtschaftlich Berechtigte. Diese sind im Vereinsregister verzeichnet. Es bedarf daher derzeit keiner Mitteilung zum Transparenzregister. Sobald ein Vereinsmitglied mehr als 25% der Stimmrechte kontrollieren sollte, entsteht die Pflicht zur Meldung dieser Person als wirtschaftlich Berechtigter.

Bei rechtsfähigen Stiftungen gelten zumindest die Personen des Stiftungsvorstands als wirtschaftlich Berechtigte. Daneben erfüllt jede natürliche Person den Tatbestand des wirtschaftlich Berechtigten einer Stiftung, die als Treugeber handelt oder die als Begünstigte bestimmt worden ist oder die auf sonstige Weise unmittelbar oder mittelbar beherrschenden Einfluss auf die Vermögensverwaltung oder Ertragsverteilung ausübt. Die Stiftungsverzeichnisse gelten nicht als elektronisch abrufbare Register gemäß GwG. Für diese Personen besteht als wirtschaftlich Berechtigte daher eine Meldepflicht beim Transparenzregister.

Rechtsfolgen bei Verstößen

Verstöße gegen die Meldepflichten stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Geldbußen in Höhe bis 100.000 € in einfachen Fällen und bei schwerwiegenden, wiederholten und systematischen Verstößen mit Geldbußen in Höhe von bis zu 1 Mio. € oder bis zum Zweifachen des aus dem Verstoß gezogenen wirtschaftlichen Vorteils geahndet werden kann.

Neben der Einführung des Transparenzregisters mit der Änderung des GwG enthält das Umsetzungsgesetz zur 4. EU-Geldwäscherichtlinie auch eine Änderung des GmbH-Gesetzes.

Änderung des GmbH-Gesetzes: Gesellschafterliste für GmbHs

Geschäftsführer einer GmbH haben unverzüglich nach Wirksamwerden jeder Veränderung in den

Personen der Gesellschafter oder des Umfangs ihrer Beteiligung eine Gesellschafterliste beim Handelsregister einzureichen. Soweit die Gesellschafter ihrerseits Gesellschaften sind, müssen Firma, Satzungssitz, zuständiges Register und Registernummer aufgenommen werden. Bei nicht eingetragenen Gesellschaften sind deren jeweilige Gesellschafter unter einer zusammenfassenden Bezeichnung mit Name, Vorname, Geburtsdatum und Wohnort anzugeben.

Zudem soll zukünftig in der Liste der Gesellschafter auch der Gesamtumfang der Beteiligung am Stammkapital als Prozentsatz gesondert angegeben werden, wenn ein Gesellschafter mehr als einen Gesellschaftsanteil hält. Es bedarf allerdings zunächst noch einer Rechtsverordnung des Bundes mit den näheren Bestimmungen zu den Ausgestaltungen der Gesellschafterliste.

Fazit

Die positive Nachricht: Genossenschaften und kommunale Wohnungsgesellschaften sind von den Mitteilungspflichten zum Transparenzregister i. d. R. nicht betroffen, da sich die Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten bereits aus dem Handels-, Genossenschafts- oder Unternehmensregister ergeben. Bei Stiftungen ist hingegen eine Mitteilung an das Transparenzregister erforderlich. Geschäftsführer einer GmbH haben unverzüglich nach Wirksamwerden jeder Veränderung in den Personen der Gesellschafter oder des Umfangs ihrer Beteiligung eine Gesellschafterliste beim Handelsregister einzureichen.

Die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen gern bei der Prüfung, ob eine Mitteilungspflicht zum Transparenzregister besteht. ■

Weitere Informationen: www.pruefungsverbände.de und www.transparenzregister.de

Kreativität von analog bis digital



HAUFE. NEWTIMES



HAUFE.Stellenmarkt

für Fach- und Führungskräfte



Foto: Khakimullin Aleksandr/shutterstock.com

Buchungsschluss
für die nächste Ausgabe
ist am **10.01.2018**.

Zielgruppe **Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**

Bankkaufmann (m/w) Baufinanzierung Wiesbaden

Interhyp Gruppe
Wiesbaden
Job-ID 006153034

Ingenieur/-in Fachrichtung Bauingenieurwesen / Geographie

Stadt Frankfurt am Main
Frankfurt am Main
Job-ID 006785651

Junior Projektentwickler (m/w)

BAUSTOLZ Stuttgart GmbH
Ludwigsburg
Job-ID 006784297

Ingenieurin / Ingenieur der Fachrichtung Bauingenieurwesen / Technisches Facilitymanagement / Elektro- / Versorgungstechnik

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Münster
Job-ID 006589337

Privatkundenberater (m/w) Baufinanzierung Karlsruhe

Interhyp Gruppe
Karlsruhe
Job-ID 006131895

Ingenieure (m/w) – Maschinenbau / Versorgungstechnik

Staatliches Bauamt München 1
München, Neubiberg
Job-ID 006592979

Mitarbeiter (m/w) im Bereich Portfoliomanagement – Schwerpunkt Bestandserweiterung / Neubau

GESOBAU AG
Berlin
Job-ID 006592550

Baukontrolleur (m/w)

Landratsamt Lindau
Lindau am Bodensee
Job-ID 006584460

Projektingenieur / Projektingenieurin der Fachrichtung Bauingenieurwesen

Landeshauptstadt München
München
Job-ID 006589999

Architektin / Architekt – Projektleitung Hochbauprojekte

Stadt Walldorf
Walldorf
Job-ID 006589680

Mitarbeiter für die Kundenbetreuung unserer Cloud-Lösung (m/w)

Haufe Group
Bielefeld, Hamburg
Job-ID 006584451

Fachplaner (m/w) Versorgungstechnik

DELTA Gruppe
Geisenhausen
Job-ID 004920195

Job-ID eingeben und bewerben!

Einfach auf www.stellenmarkt.haufe.de
die gewünschte Job-ID eintippen und Sie gelangen
direkt zu Ihrem gewünschten Stellenangebot.



Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

Ihr Ansprechpartner: Michaela Freund
Tel. 0931 2791-777
stellenmarkt@haufe.de

Finden Sie aktuelle Stellenangebote unter www.stellenmarkt.haufe.de



Die Wohnungsgenossenschaft „Einigkeit“ e.G. ist einer der beiden großen Vermieter/Wohnungsbewirtschafter in Aschersleben, der ältesten Stadt in Sachsen-Anhalt. Wir haben mehr als 2.300 Mitglieder und einen Bestand von ca. 2.200 Wohnungen. Mit unserer über 60-jährigen erfolgreichen Geschichte ist die Wohnungsgenossenschaft „Einigkeit“ ein fester Bestandteil der Stadt und nimmt eine wichtige Aufgabe zur Wohnungsversorgung in Aschersleben wahr. Unsere Hauptaufgabe sehen wir in den jetzigen und zukünftigen Wohnbedürfnissen unserer Mitglieder, der nachhaltigen Bewirtschaftung, Modernisierung, Instandhaltung und Erweiterung des Wohnungsbestandes.

Zur kontinuierlichen Weiterführung und Entwicklung unseres Unternehmens suchen wir im Rahmen einer ruhestandsbedingten Nachfolgeregelung zum 1. Januar 2019 ein

hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w).

Gemeinsam mit Ihrem Vorstandskollegen übernehmen Sie die Gesamtverantwortung für die strategische Weiterentwicklung und unternehmerische Ausrichtung der Genossenschaft. Ihr Aufgabenbereich wird das Finanz- und Rechnungswesen sein. Zudem sind Sie auch verantwortlich für das Mitgliederwesen und die Organisation der EDV einschließlich des Datenschutzes. Unabhängig vom Aufgabenschwerpunkt sind Sie kompetenter Ansprechpartner für Auftragnehmer und Kooperationspartner. Sie pflegen eine konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Ihrem Kollegen, den Mitgliedern des Aufsichtsrates und den Mitarbeitern der Genossenschaft.

Um dieser anspruchsvollen Position gerecht zu werden, verfügen Sie über den Abschluss eines betriebswirtschaftlichen Studiums mit einer wohnungswirtschaftlichen Ausrichtung oder über einen betriebswirtschaftlichen Studienabschluss, der auf einer fundierten wohnungswirtschaftlichen Ausbildung aufbaut. Sie haben mehrjährige Führungserfahrungen in verantwortlichen Leitungsfunktionen in der Wohnungswirtschaft - idealerweise in einer Genossenschaft. Sie besitzen ein ausgeprägtes Verständnis für betriebswirtschaftliche sowie auch technische und rechtliche Zusammenhänge und zeichnen sich durch Verantwortungsbewusstsein, Führungsfähigkeit, soziale Kompetenz und Gestaltungswillen aus. Kenntnisse im ERP-System wowinex sind von Vorteil. Die motivierende Führung engagierter Mitarbeiter rundet das Aufgabenprofil ab.

Sollte diese anspruchsvolle Position in einer traditionsreichen und zugleich innovativen Wohnungsgenossenschaft Ihr Interesse finden, freuen wir uns auf die Zusendung Ihrer vollständigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) bis zum **15.02.2018** an

den Vorsitzenden des Aufsichtsrates Herrn Ernst-Joachim Schulze
Wohnungsgenossenschaft „Einigkeit“ eG,
Konstantin-Ziolkowski-Straße 8, 06449 Aschersleben



GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSVEREIN ZU BOCHUM eG

Wir sind eine Wohnungsgenossenschaft mit einem regionalen Wohnungsbestand von rund 2.900 Wohnungen, 650 Garagen, einigen gewerblichen Einheiten. Unser Schwerpunkt liegt für unsere 4.100 Mitglieder in der Fortentwicklung des Wohnungsbestandes, die mit hohen Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung verbunden ist.

Für unser Unternehmen suchen wir eine engagierte und fachlich kompetente Persönlichkeit als

Abteilungsleiter/in des Finanz- und Rechnungswesens

Zu Ihren Aufgaben gehört insbesondere

- Erstellung des Jahresabschlusses nach HGB
- Erstellung der Steuererklärungen für den partiell steuerpflichtigen Geschäftskreis der Vermietungsgenossenschaft
- Erstellen der Wirtschaftspläne mit Erfolgs- und Finanzplänen, Planbilanzen
- Fortentwicklung des Berichtswesens
- Mitarbeit bei allen lfd. Arbeiten der Finanzbuchhaltung und der Nebenbücher
- Mitarbeit bei der Abwicklung des Zahlungsverkehrs

Ihre Qualifikation:

- Eine kaufmännische Ausbildung mit Weiterbildung zum/zur Bilanzbuchhalter/in (IHK) oder eine vergleichbare Qualifikation
- Eine mehrjährige Berufserfahrung, idealerweise in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Fundierte EDV-Kenntnisse, Kenntnisse in Wodis-Sigma wünschenswert

Wir bieten Ihnen einen interessanten und vielseitigen Arbeitsplatz, ein angenehmes Betriebsklima sowie leistungsgerechte Vergütung nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif. Wir freuen uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen mit dem nächstmöglichen Eintrittsdatum sowie Ihrer Gehaltsvorstellung.

Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG – Vorstand –
Am Hülsenbusch 56, 44803 Bochum

oder per Mail an bewerbung@gwv-bochum.de

Wir sind eine Wohnungsgenossenschaft mit einem regionalen Wohnungsbestand von rund 2.900 Wohnungen, 650 Garagen und einigen gewerblichen Einheiten in Bochum. Unser Schwerpunkt liegt für unsere 4.100 Mitglieder in der Fortentwicklung des Wohnungsbestandes, die mit hohen Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung verbunden ist. Wir suchen eine/n

Immobilienkauffrau/-mann

in Vollzeit.

Zur Ihren Aufgaben gehört insbesondere:

- Abrechnung der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen und der damit verbundenen organisatorischen Arbeiten
- Durchführung von Miet- und Nutzungsgebührenanpassungen

Ihre Qualifikationen:

- Eine abgeschlossene Berufsausbildung als Immobilienkauffrau/-mann
- Berufserfahrung im genannten Aufgabenbereich
- Sicherer Umgang mit den gängigen MS-Office-Produkten (Word, Excel, PowerPoint, Outlook), Kenntnisse in Wodis-Sigma wünschenswert
- Teamfähigkeit sowie gute Organisationsfähigkeit

Wir bieten Ihnen einen interessanten und vielseitigen Arbeitsplatz, ein angenehmes Betriebsklima sowie leistungsgerechte Vergütung nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif. Wir freuen uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen mit dem nächstmöglichen Eintrittsdatum sowie Ihrer Gehaltsvorstellung.

Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG
- Vorstand -

Am Hülsenbusch 56
44803 Bochum
Oder per E-Mail an:

bewerbung@gwv-bochum.de



HAUFE.Gruppe



Deine Aufgaben:

- Schreiben von Artikeln unterschiedlicher journalistischer Darstellungsformen und Textgattungen
- Redaktionelle Umsetzung wohnungswirtschaftlicher Themen in Print und online
- Redaktionelle Pflege und Steuerung von Portalen
- Redigieren von Fachartikeln der Fachautoren
- Durchführung von Recherchen und Interviews

Was wir Dir anbieten:

- Flexible Arbeitszeiten und flache Hierarchien
- Systematische Weiterbildungsplanung
- Mitarbeitervergünstigungen für private Weiterbildungen an der Haufe Akademie

Die Haufe Gruppe ist einer der deutschlandweit führenden Anbieter für digitale Arbeitsplatzlösungen und Dienstleistungen sowie im Bereich Aus- und Weiterbildung. Wir haben uns konsequent zu einem Spezialisten für digitale und webbasierte Services entwickelt. Unsere Unternehmensgruppe mit Hauptsitz in Freiburg beschäftigt rund 1.500 Mitarbeiter/-innen im In- und Ausland.

Für die Redaktion der Zeitschrift „DW – Die Wohnungswirtschaft“ am **Standort Hamburg** suchen wir zum nächstmöglichen Termin einen **Volontär (m/w)**.

Deine fachlichen und persönlichen Voraussetzungen:

- Erfolgreich abgeschlossenes Studium oder Ausbildung in der Immobilienwirtschaft
- Interesse an wohnungswirtschaftlichen Themen
- Begeisterung für Zeitschriften und Onlinemedien
- Eigeninitiative und Freude an selbstständiger Arbeit
- Beherrschung der deutschen Sprache

Kennziffer: 3033
Ina Reithwiesner
+49 (0)761 / 898 - 7018
www.haufe-gruppe.de

Du hast **Interesse** in einem hoch motivierten Team zu arbeiten? Dann bewirb Dich **online**.

Marken der Haufe Gruppe:



Wir, die **Köln-Lindenthaler Wohnungsgenossenschaft eG**, sind eine Genossenschaft mit rund 900 ausschließlich freifinanzierten Wohnungen in den Stadtteilen Lindenthal, Sülz, Zollstock und Vogelsang. Unser Betätigungsfeld umfasst primär die Bewirtschaftung, Instandhaltung und die energetische Modernisierung unserer Bestände. Als Genossenschaft ist es uns ein besonderes Anliegen, guten Wohnraum in sehr beliebten Wohngebieten zu angemessenen Konditionen unseren Mitgliedern anbieten zu können.



Sie möchten Ihre persönlichen Stärken einbringen und in einem motivierten, leistungsstarken und sympathischen Team arbeiten?

Wir suchen im Rahmen einer ruhestandsbedingten Nachfolgeregelung zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen

Bautechniker (m/w) in Vollzeit

Ihr Profil

- Abgeschlossene handwerkliche Ausbildung, mit anschließender Qualifizierung zum Bautechniker (m/w) oder ähnlicher Qualifikation
- Sehr gutes bautechnisches Verständnis für gewerkeübergreifende Sachverhalte
- Mehrjährige Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft
- Kenntnisse in der Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen
- Aktive, eigenverantwortliche Überwachung und Betreuung der eigenen Baustellen
- Lösungsorientierte Denkweise
- Sicheres und positives Auftreten als kompetenter Ansprechpartner gegenüber unseren Mitgliedern und Handwerksunternehmen
- Sicherer Umgang mit MS-Office, Kenntnisse in Wodis Sigma sind wünschenswert

Ihre Aufgaben

- Umfassende technische Bewirtschaftung von rd. 900 Wohnungen
- Betreuung von umfangreichen Wohnungsmodernisierungen
- Abwicklung von Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten
- Unterstützende Tätigkeit bei größeren energetischen Modernisierungen und Dachgeschossausbauten
- Wohnungsübergaben und Wohnungsabnahmen mit unseren Mietern
- Ausschreibung, Auftragsvergabe, Leistungs- und Rechnungsprüfung
- Einsatzkoordination von aktuell drei Regiemitarbeitern

Darüber hinaus suchen wir im Rahmen einer ruhestandsbedingten Nachfolgeregelung zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen

Finanzbuchhalter (m/w) in Vollzeit

Ihr Profil

- Abgeschlossene kaufmännische Ausbildung, vorzugsweise in der Wohnungswirtschaft mit Weiterbildung zum Bilanzbuchhalter oder ähnlicher Qualifikation
- Mehrjährige Berufserfahrung in der Finanz- und Nebenbuchhaltung, idealerweise bei einem Wohnungsbauunternehmen
- Gute Kenntnisse in der Bilanzierung nach HGB/StB
- Sicherer Umgang mit MS-Office, Kenntnisse in Wodis Sigma sind wünschenswert
- Selbstständige, engagierte, präzise, verantwortungsvolle und termingerechte Arbeitsweise

Ihre Aufgaben

- Führung und Entwicklung des Bereichs Rechnungswesen
- Erledigung aller anfallenden Buchungsvorgänge der Finanz- und Nebenbuchhaltung (mit Unterstützung einer weiteren Mitarbeiterin)
- Abwicklung des Zahlungsverkehrs
- Erstellung der Jahresabschlüsse (HGB/StB)
- Unterstützung bei der Finanz- und Wirtschaftsplanung
- Erstellung von Auswertungen und Reports

Wir bieten

- Leistungsorientierte Vergütung nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft auf Basis einer 37-Std.-Woche
- Qualifizierte Einarbeitungsphase
- Möglichkeiten der Weiterbildung
- Eine interessante und abwechslungsreiche Tätigkeit
- Einen krisensicheren und verkehrsgünstig gelegenen Arbeitsplatz

Bitte senden Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihres möglichen Eintrittstermins sowie Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum 15. Januar 2018 an den: Vorstand der Köln-Lindenthaler Wohnungsgenossenschaft eG Herrn Paul Schweda • Mommsenstraße 49 • 50935 Köln • Tel.: 0221 35 555 59-0 • info@koeln-lindenthaler.de <http://www.koeln-lindenthaler.de>



Seit über 80 Jahren ist die Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft mbH der Vermieter und Verwalter von Wohnungen und Einfamilienhäusern im Landkreis Ammerland. Neben der Bewirtschaftung unseres eigenen Wohnungsbestandes sind wir auch als Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz und als Verwalter für Dritte tätig. Somit betreuen wir knapp 2.000 Wohnungen in allen sechs Gemeinden des Landkreises.

Die Orientierung an den jetzigen und den zukünftigen Bedürfnissen unserer Mieter ist uns ebenso wichtig wie die nachhaltige Modernisierung, Instandhaltung und Erweiterung unseres Wohnungsbestandes. Zur Erweiterung unseres Teams suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen fachlich wie menschlich überzeugenden

technischen Mitarbeiter (m/w)

in Vollzeit.

Zu Ihren Aufgaben gehören die eigenverantwortliche Kalkulation, Bauplanung und Bauleitung unserer Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die Überwachung und die Beurteilung von baulichen Zuständen von Gebäuden.

Die eigenverantwortliche Durchsetzung der Projektziele in Bezug auf Budgeteinhaltung, Kostenkontrolle, Termin- und Qualitätssicherung und deren Dokumentation ist für Sie ebenso kein Problem wie das selbstständige Führen von Gesprächen mit Mietern, Kollegen, Gesellschaftern, Behörden, Auftragnehmern und anderen.

Sie passen zu uns, wenn Sie folgende Qualifikationen nachweisen können:

- Diplom-Ingenieur (FH/Uni) Fachrichtung Architektur oder Bauingenieurwesen
- Mehrjährige Berufserfahrung in der Baudurchführung, vorzugsweise in der Wohnungswirtschaft
- Fundierte Kenntnisse VOB, HOAI, BGB sowie einschlägige Vorschriften und Gesetze
- Sicherer Umgang mit MS-Office-Anwendungen, AVAPLAN Studio und Autocad LT; Kenntnisse in immotion® wünschenswert
- Serviceorientiertes Denken und Handeln; hohes Verantwortungsbewusstsein und Engagement; souveränes und verbindliches Auftreten
- Führerschein Klasse B

Wir bieten einen interessanten und abwechslungsreichen Vollzeit Arbeitsplatz in einem soliden Unternehmen, ein angenehmes Betriebsklima und Freiraum für eigenverantwortliches Arbeiten. Angelehnt an den Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst ist die Stelle je nach Qualifikation mit Gruppe 10 oder 11 TVöD zuzüglich Altersversorgung gemäß VBL dotiert.

Bitte senden Sie uns Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe des frühestmöglichen Eintrittstermins und Ihres Gehaltswunsches bis zum **12. Januar 2018** an die Bahnhofstraße 7 in 26655 Westerstede. Für Fragen im Vorfeld steht Ihnen die Geschäftsführerin, Ulrike Petrich, unter der Rufnummer 04488 / 84 64 10 zur Verfügung.



ERFOLG ALS SELF PUBLISHER. ERFOLG IM BUSINESS.

BUSINESS INSIGHTS. SELPUBLISHING FÜR BUSINESSEXPERTEN.

Sie wollen sich über ein Buch vermarkten? Mit starken Services von der Eingangsberatung bis zum Vertrieb bringt Haufe Business Insights Ihr Fachbuch in die beste Ausgangsposition. Und während Sie von unserer Verlagskompetenz profitieren, bleibt Ihre Freiheit als Autor gewahrt.

- ✓ Einfacher Ablauf, professionelle Vermarktung
- ✓ Buch und eBook in hoher Qualität
- ✓ Kunden und Geschäftspartner begeistern



Jetzt informieren:
businessinsights.de

WOHNUNGSBAU MIT ANSPRUCH

Wir sind ein Immobilien- und Dienstleistungsunternehmen im Dreiländereck D/CH/F mit einem Bestand von 3.900 Wohnungen und 100 Gewerbeeinheiten sowie einer regen Bautätigkeit. Soziale Quartiersentwicklung, gute Architektur, Klimaschutz und wirtschaftliches Handeln prägen unsere Unternehmensphilosophie. Gemeinsam mit unserer Tochtergesellschaft Stadtbau Lörrach setzen wir Maßstäbe im Wohnungsbau und in der Stadtentwicklung. Im Zuge der vorausschauenden Nachfolgeregelung suchen wir einen

Architekt (m/w)

als zukünftige Technische Leitung mit Prokura.

Neben der Instandhaltung unseres Hausbesitzes investieren wir in Großsanierungsmaßnahmen und den Neubau von Mietwohnanlagen sowie Bauträgerobjekten, deren Planung wir an freie Büros vergeben. Unser Aufgabenschwerpunkt liegt dabei in den Leistungsphasen 6 bis 9 HOAI.

Sie werden von einem Team mit 19 Mitarbeitenden unterstützt und erhalten nach Ausscheiden des jetzigen Technischen Leiters Prokura. Ihre Hauptaufgaben liegen in der strategischen Weiterentwicklung des Immobilienbestandes, der Koordination der Projekte, der Bauherrenvertretung, der Budgetverantwortung sowie dem technischen Bestandsmanagement einschließlich der Verkehrssicherheit.

Neben einem abgeschlossenen Architekturstudium bringen Sie ein hohes Maß an Verantwortungsbewusstsein, Eigeninitiative und Entscheidungsstärke mit. Sie verstehen es, Ihr Team zu motivieren und können ausgeprägtes Kostenbewusstsein mit einem hohen Qualitäts- und Gestaltungsanspruch verbinden. Darüber hinaus verfügen Sie über umfangreiche Praxiserfahrung in den Bereichen Projektmanagement, Bauplanung und Baudurchführung sowie Kosten-, Termin- und Qualitätssteuerung. Gute Kenntnisse der rechtlichen Grundlagen wie z. B. HOAI, VOB, BauGB und LBO sowie der gängigen MS-Office-Programme setzen wir voraus. Mit Ihrem souveränen Auftritt, Ihrer Kommunikationsstärke, Ihrem Verhandlungsgeschick und Ihrer Kooperationsbereitschaft überzeugen Sie intern wie extern.

Wir bieten Ihnen eine langfristige berufliche Perspektive in einem Unternehmen mit angenehmer Arbeitsatmosphäre, flachen Hierarchien, schnellen Entscheidungswegen und einem kollegialen Arbeitsumfeld. Neben einer leistungsgerechten außertariflichen Vergütung profitieren Sie auch von der zusätzlichen Altersversorgung und flexiblen Arbeitszeiten.

Suchen Sie ein inspirierendes Arbeitsumfeld in einer besonders lebenswerten Region? Dann freuen wir uns über Ihre Bewerbung!

Bitte senden Sie Ihre Unterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung an: bewerbung@wohnbau-loerrach.de (ein PDF-Dokument, maximal 10 MB).

Fragen

beantwortet Ihnen Herr Nostadt
Telefon: 07621 1519-22

Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH

Schillerstraße 4, 79540 Lörrach
Telefon: 07621 1519-0, Telefax: 07621 1519-10
info@wohnbau-loerrach.de, www.wohnbau-loerrach.de



Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist der Interessen- und Prüfungsverband der baden-württembergischen Wohnungswirtschaft. Seit über 100 Jahren setzen wir uns für die Interessen unserer knapp 300 Mitgliedsunternehmen (ca. 6.500 Mitarbeiter, ca. 456.000 Wohnungen, ca. € 1,6 Mrd. Investitionssumme /Jahr) ein. Wir vertreten deren Belange gegenüber Politik, Verwaltung und Gesellschaft. Unsere Mitglieder stehen für eine sichere sozial-verantwortliche und damit bezahlbare Wohnungsversorgung.

Als genossenschaftlicher Prüfungsverband übernehmen wir außerdem die gesetzlich vorgeschriebenen Jahresabschlussprüfungen sowie die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Zudem beraten wir unsere Mitglieder in allen wohnungswirtschaftlichen Belangen. Über drei Tochterunternehmen komplettieren wir unser Dienstleistungsangebot für unsere Mitglieder.

Mit unseren über 50 MitarbeiterInnen zählen wir zu den größten wohnungswirtschaftlichen Verbänden Deutschlands. Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir eine/n

Verbandsdirektor/in

der/die unseren Verband zusammen mit dem für den Prüfungsbereich zuständigen Verbandsdirektor sowie den ehrenamtlichen Aufsichtsgremien führt und erfolgreich weiterentwickelt. Dabei zeichnen Sie im Schwerpunkt für die Interessenvertretung unserer Mitgliedsunternehmen, die Öffentlichkeitsarbeit und die Mitgliederbetreuung verantwortlich.

Wir suchen das Gespräch mit erfahrenen Führungspersonlichkeiten, die in der Lage sind, die Position unserer Mitglieder im Wohnungsmarkt zu stärken und damit unser gemeinsames Ziel einer verbesserten Wohnraumversorgung zu erreichen. Ebenfalls wichtig ist es uns, dass Sie wesentliche Impulse bei der Weiterentwicklung der Kultur und Struktur unseres Verbandes als transparenter und moderner Dienstleister setzen. In Frage kommen für uns Verbandsprofis, idealerweise mit wohnungswirtschaftlicher Erfahrung, Führungskräfte aus wohnungswirtschaftlichen Unternehmen und führungserfahrene Politiker mit wohnungswirtschaftlichem Fokus.

Wenn Sie darüber hinaus über Erfahrungen in der Gremienarbeit und eine integrative, kommunikationsstarke Persönlichkeit verfügen, freuen wir uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen. Bitte senden Sie diese bis zum 30. Januar 2018 eingehend – bevorzugt per **Email an Jungbluth@LABcompany.net** – unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung an die von uns beauftragte Personalberatung LAB & Company, Steinstraße 4, 40212 Düsseldorf. Unsere Berater Herr Dr. Klaus Aden und Frau Berit Jungbluth, die sich für Diskretion verbürgen, stehen Ihnen zu einer telefonischen Erstinformation unter +49 211 159 799-65 gerne zur Verfügung.

WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN – FÜR IHREN ERFOLG

DER HAUFE STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Unter www.stellenmarkt.haufe.de finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Immobilien, Wohnungswirtschaft, Finanzierung und viele mehr.



Suchen Sie hier:
www.stellenmarkt.haufe.de



MIETRECHT

BGB §§ 573 Abs. 2 S. 2, 546 Abs. 1; ZPO 543 Abs. 2 S. 1

Eigenbedarf

„Benötigen“ einer Zweitwohnung – Mindestnutzungsdauer?

BGH, Hinweisbeschluss vom 22.8.2017, VIII ZR 19/17

Bedeutung für die Praxis

Der Begriff des „Benötigens“ ist höchstrichterlich dahin geklärt, dass damit ernsthafte, vernünftige und nachvollziehbare Gründe des Vermieters vorausgesetzt werden, die Wohnung künftig selbst oder durch nahe Angehörige zu nutzen. Diese Kriterien sind auch für die Beantwortung der Frage entscheidend sind, ob der Wunsch des Vermieters, die vermietete Wohnung künftig selbst als Zweitwohnung zu nutzen, eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigt, und dass es auch dabei maßgeblich auf die Würdigung der Umstände des Einzelfalls ankommt. Hieraus ergibt sich gleichzeitig, dass eine etwa für wünschenswert erachtete (über den Einzelfall hinausgehende) zeitliche Ausfüllung des Tatbestandsmerkmals „Benötigen“ bei einer Zweitwohnung nicht möglich ist, eben weil die erforderliche einzelfallbezogene tatrichterliche Würdigung allgemeinverbindliche Aussagen – etwa über eine konkrete „Mindestnutzungsdauer“ der Zweitwohnung – nicht zulässt. Auch hat das Berufungsgericht nicht einen nur unbestimmten und noch nicht ausreichend konkreten Nutzungswunsch (sog. Vorratskündigung) für die Kündigung genügen lassen. Es hat vielmehr den detaillierten Vortrag der Vermieterin zu ihrer beruflichen und privaten Situation rechtsfehlerfrei dahin gewürdigt, dass sie die ernsthafte Absicht habe, sich regelmäßig mehrfach im Jahr aus beruflichen Gründen für längere oder kürzere Zeiten in Berlin aufzuhalten und hierfür nicht mehr – wie in der Vergangenheit – auf eine Unterkunft im Hotel oder bei privaten Bekannten zurückzugreifen, sondern einen privaten Wohnbereich vorzuhalten, an dem sie sich zu diesen Zeiten – auch gemeinsam mit ihrem Ehemann – aufhalten könne.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 241, 535, 598

Mietvertrag, Leihvertrag oder Vertrag sui generis?Zur Abgrenzung eines Mietvertrags von anderen
Gebrauchsüberlassungsverhältnissen bei Wohnräumen.

BGH, 20.9.2017, VIII ZR 279/16

Bedeutung für die Praxis

Eine Abgrenzung, ob eine entgeltliche Gewährung des Gebrauchs eines Reihenhauses und damit ein Mietvertrag gemäß § 535 BGB oder eine unentgeltliche Gestattung des Gebrauchs und damit eine Leihe gemäß § 598 BGB, eine sonstige schuldrechtliche Nutzungsvereinbarung (§ 241 BGB) oder gar ein bloßes Gefälligkeitsverhältnis – ohne Rechtsbindungs-

INHALT

MIETRECHT

- 77 BGB §§ 573 Abs. 2 S. 2, 546 Abs. 1;
ZPO 543 Abs. 2 S. 1
Eigenbedarf
- 77 BGB §§ 241, 535, 598
**Mietvertrag, Leihvertrag oder
Vertrag sui generis?**
- 78 BGB §§ 543, 569
**Fristlose Kündigung des Mietverhältnisses
wegen Zahlungsrückstands**



WEG-RECHT

- 78 WEG §§ 14, 22 Abs. 1; BGB §§ 195 ff.
**Verjährungsfrist des Anspruchs auf
Beseitigung einer baulichen Veränderung**
- 79 WEG §§ 14 Nr. 1, 22; ZPO §§ 60, 100; GG Art. 5
**Zulässigkeit einer auf dem Balkon
aufgestellten Parabolantenne**
- 79 WEG §§ 23 ff. 43 Nr. 4
**Grundlagen für eine Ermessensentscheidung der
Wohnungseigentümer;
Ausschluss von der Versammlung**
- 79 WEG §§ 21 Abs. 5 Nr. 2, 22
**Balkoninstandsetzung; Verwal-
tungsermessen; Anzahl der
Vergleichsangebote**



Fordern Sie unseren wöchentlichen
Newsletter an: www.diewohnungswirtschaft.de



RA Heiko Ormanschick
Mietrecht
Blankeneser Bahnhofstraße 46, 22587 Hamburg
Telefon: 040 866060-0
kanzlei@ormanschick.de, www.ormanschick.de



RiAG Dr. Olaf Riecke
WEG-Recht
Baumweg 1, 22589 Hamburg
Telefon: 040 871683
olaf@riecke-hamburg.de, www.riecke-hamburg.de



Online:
Die Urteile können Sie als Langversion im Internet
unter www.diewohnungswirtschaft.de/urteile
einsehen.



Nutzung der QR-Codes:

1. Laden Sie sich eine QR-Code-App auf Ihr SmartPhone (z. B. barcoo, QuickMark Barcode Scanner, i-nigma).
2. Scannen Sie den gewünschten QR-Code mit der App.
3. Viel Spaß beim Lesen!

willen - zu sehen ist, kann im Einzelfall schwierig sein. Ob eine Erklärung oder ein bestimmtes Verhalten als (rechtsverbindliche) Willenserklärung zu werten ist, beurteilt sich dabei nach den für die Auslegung von Willenserklärungen geltenden Maßstäben. Es ist nach Anlass und Zweck der Gebrauchsüberlassung und ggf. sonstigen erkennbar zutage getretenen Interessen der Parteien zu unterscheiden. Dabei kann auch das nachträgliche Verhalten der Parteien zu berücksichtigen sein. Dieses kann zwar den objektiven Vertragsinhalt nicht mehr beeinflussen, aber Bedeutung für die Ermittlung des tatsächlichen Willens und das tatsächliche Verständnis der Vertragsparteien haben.

Die Übernahme gelegentlicher Reparaturkosten spricht nicht für eine mietvertragliche Vereinbarung. Denn auch bei der Leihe hat der Entleiher gemäß BGB §§ 598, 601 Abs. 1 regelmäßig die der Erhaltung der Sache dienenden Kosten, die den Gebrauch der Sache erst ermöglichen, zu tragen. Die Kosten sind nach dem Leitbild des Leihvertrags gerade von demjenigen zu tragen, dem der Gebrauch der Sache zusteht. Das Tragen der Reparaturkosten kann daher genauso gut für die Vereinbarung einer Leihe sprechen. Hinsichtlich des Tragens der Betriebskosten hat auch bei der Vereinbarung eines unentgeltlichen Wohnungsrechts der Wohnungsberechtigte jedenfalls die verbrauchsabhängigen Kosten wie Strom, Wasser und Heizung zu tragen, ebenso aber auch die anteiligen verbrauchsunabhängigen Kosten der Unterhaltung der Anlagen. Selbst wenn darüber hinaus verbrauchsunabhängige Betriebskosten (etwa Grundsteuer, Versicherung o.Ä.) getragen werden, ließe dies mangels konkreter Abreden den Rückschluss auf den stillschweigenden Abschluss eines Mietvertrages ebenfalls nicht zu. Diese Kosten stellen allenfalls einen geringen Bruchteil des üblicherweise für die mietweise Überlassung eines Reihenhauses zu zahlenden Entgelts dar. Angesichts der Interessenlage der Beteiligten können allein aus dieser tatsächlichen Handhabung der Kosten keine Willenserklärungen der Parteien dahin entnommen werden, dass damit eine dauerhafte Gebrauchsüberlassungsverpflichtung gegen Übernahme dieser (geringfügigen) Kosten begründet werden sollte.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 543, 569

Fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsrückstands

Ist durch Auflauf eines Zahlungsrückstands ein Recht des Vermieters zur Kündigung entstanden, wird dieses nur durch eine vollständige Zahlung des Rückstandes vor Zugang der Kündigung ausgeschlossen.

BGH, Urteil vom 27.9.2017, VIII ZR 193/16

Bedeutung für die Praxis

Ein wichtiger Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere dann vor, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist. Als nicht unerheblich ist der rückständige Teil der Miete nur dann anzusehen, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt. An der daraus folgenden Berechtigung des Vermieters zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung des Miet-

vertrags ändert die einen Tag vor dem Zugang des Kündigungsschreibens erfolgende bloße Teilzahlung der Mieter nichts. Denn hierdurch wird der Zahlungsrückstand nicht vollständig ausgeglichen; es verbleibt vielmehr eine Restforderung. Der Vermieter ist damit nicht, wie § 543 Abs. 2 Satz 2 BGB dies für einen Ausschluss der fristlosen Kündigung voraussetzt, „vorher“ - mithin vor dem Zugang der Kündigung - „befriedigt“ worden. Auch wird eine Kündigung unwirksam, wenn sich der Schuldner von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien kann und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt. Schließlich wird die Kündigung auch dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 BGB befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet (sog. Schonfristzahlung). Sämtliche genannten nachträglichen Heilungsgründe setzen allerdings stets eine vollständige Befriedigung des Vermieters voraus. Dem Vermieter wird eine Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem vertragsuntreuen Mieter mithin nur dann zugemutet, wenn die gesamten Mietrückstände ausgeglichen werden. Anderenfalls hätte es der vertragsuntreue Mieter in der Hand, einer berechtigten fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses - ggf. auch mehrfach - dadurch zu entgehen, indem er lediglich eine Teilzahlung vornimmt, die den Gesamtrückstand (knapp) unter die Grenze des für eine solche Kündigung erforderlichen Betrages verringert. Eine solche Möglichkeit des Unterlaufens des Kündigungsrechts des Vermieters soll durch die vom Gesetzgeber gewählte Regelungskonzeption jedoch gerade verhindert werden.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

WEG-RECHT

WEG §§ 14, 22 Abs.1; BGB §§ 195 ff.

Verjährungsfrist des Anspruchs auf Beseitigung einer baulichen Veränderung

In die Verjährungsfrist des Anspruchs auf Beseitigung einer baulichen Veränderung ist die Zeit nicht einzuberechnen, während der die bauliche Veränderung durch einen später für ungültig erklärten Beschluss der Wohnungseigentümer genehmigt war.

LG Frankfurt/M., Urteil vom 28.6.2017, 2-13 S 191-14

Bedeutung für die Praxis

Wenn Beschlusswirkungen nachträglich mit Rückwirkung wegfallen, betrifft dies auch die Verjährungsproblematik. Ein nicht nchtiger, allerdings erfolgreich anfechtbarer Beschluss, bindet sämtliche an- und abwesenden Wohnungseigentümer (Hügel/Elzer, WEG, 2. Auflage 2018, § 23 Rn. 100). Ist der Beschluss Grundlage einer Klage und im Wege der Anfechtungsklage angegriffen, ändert sich an der Bindung nichts. Eine Klage gegen eine bauliche Veränderung, die die Eigentümer durch einen Beschluss nach § 22 Abs. 1 WEG bei angefochtenem Genehmigungsbeschluss genehmigt haben, muss als „zurzeit unbegründet“ abgewiesen werden (BeckOK ZPO/Elzer, 25. Ed. 15.6.2017, ZPO § 313 Rn. 48; a.A. wohl LG Hamburg, Urteil vom 29.6.2016, 318 S 102/15).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 14 Nr. 1, 22; ZPO §§ 60, 100; GG Art. 5

Zulässigkeit einer auf dem Balkon aufgestellten Parabolantenne

Wenn die Balkone nach der Teilungserklärung im Sondereigentum der Wohnungseigentümer stehen, richtet sich die Zulässigkeit einer dort aufgestellten Parabolantenne nicht nach § 22 WEG, sondern nach § 14 Nr. 1 WEG, wobei im Rahmen eines Vorher-Nachher-Vergleichs bei wertender Betrachtung der optische Gesamteindruck des Gebäudes vor dem Aufstellen der Parabolantenne dem hierdurch entstandenen optischen Gesamteindruck gegenüberzustellen ist. Das Interesse der übrigen Wohnungseigentümer, Störungen des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses durch Parabolantennen zu vermeiden, ist nicht nur wegen des vorhandenen Kabelanschlusses, sondern auch aufgrund der technischen Entwicklungen, die eine Beschaffung von Informationen aus dem Internet auch in Form von bewegten Bildern immer unkomplizierter ermöglichen, ohne verfassungsrechtliche Bedenken (Art. 5 Abs. 1 GG) als regelmäßig überwiegend zu beurteilen.

AG Pinneberg, Urteil vom 26.9.2017, 60 C 74/16

Bedeutung für die Praxis

Es handelt sich hier um eine auffallend große, dunkelgraue SAT-Schüssel, die deutlich sichtbar war und die aus dem ansonsten einheitlichen Fassadenbild herausstach. Es macht für den optischen Gesamteindruck des Gebäudes durchaus einen Unterschied, ob dieses frei von – wenn auch in zurückgesetzter Form aufgestellten – Parabolantennen ist, oder ob eine solche vorhanden ist. Die SAT-Schüssel beeinträchtigt regelmäßig auch mehr als ein temporär genutzter gleich großer oder sogar größerer Sonnenschirm. Unter keinen Umständen darf die aufgebrachte Bodenbeschichtung durchbohrt werden, weil diese ihre abdichtende Funktion hierdurch einbüßen wird. Eine solche Substanzverletzung ist aufgrund der Gefahr des Eindringens von Feuchtigkeit in die konstruktiven Schichten der Balkonplatte mit einer nachteiligen Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer verbunden.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 23 ff. 43 Nr. 4

Grundlagen für eine Ermessensentscheidung der Wohnungseigentümer; Ausschluss von der Versammlung

Die Eigentümer sind nicht stets gehalten, ihre Entscheidung immer zu Gunsten des preisgünstigsten Anbieters zu treffen. Es muss allerdings erkennbar sein, dass sie den ihnen vom Gesetz eingeräumten Ermessensspielraum erkannt und auch ausgeschöpft haben, also eine tragfähige Tatsachengrundlage der Ermessensentscheidung zugrunde gelegen hat. Es ist nicht Aufgabe der Gerichte, die „beste“ oder vermeintlich „sinnvollste“ Lösung zu suchen und das eigene Ermessen an die Stelle des auf eine hinreichende Tatsachengrundlage gestützten Ermessens der Mehrheitseigentümer zu setzen bzw. deren Ermessen zu ersetzen.

LG Dortmund, Beschluss vom 7.4.2016, 1 S 433/15

Bedeutung für die Praxis

Selbst bei der Wahl des Verwalters müssen die Eigentümer nicht den billigsten Anbieter wählen (vgl. LG Köln ZMR 2012, 575). Liegt die Vergütung um rund 40 % über den Konkurrenzangeboten und dem ortsüblichen Preisniveau, muss ein wichtiger Grund gegeben sein, warum z. B. der teuerste Anbieter genommen werden soll. Die Vergütungsvereinbarung ist gerichtlich kontrollierbar, wenn sie den Tatbestand des Wuchers oder der Sittenwidrigkeit erfüllt. Die Gerichte sind nicht ähnlich einem Betreuer/Vormund berechtigt, das Ermessen der Eigentümer einzuengen. Erst bei fehlender Ermessensgrundlage oder Ermessensfehlgebrauch ist ein Beschluss gerichtlich für ungültig zu erklären. Umstritten ist nur, wie zu entscheiden ist, wenn die Eigentümer ohne entsprechende Grundlage und Vorbereitung einen nahezu – ex post – optimalen Beschluss fassen (z. B. beim Energieeinkauf). Konsequenz wäre es dann, auch einen solchen im Ergebnis richtigen Beschluss für ungültig zu erklären.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 21 Abs. 5 Nr. 2, 22

Balkoninstandsetzung; Verwaltungsermessen; Anzahl der Vergleichsangebote

Das Verwaltungsermessen der Wohnungseigentümer bei einer Beschlussfassung über die Instandsetzung eines Balkons kann dahingehend reduziert sein, dass eine Änderung der Gefällerrichtung zum Gebäude hin (Kontergefälle) nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

AG Pinneberg, Urteil vom 25.7.2017, 60 C 17/15

Bedeutung für die Praxis

In der Regel wird es noch für erforderlich gehalten, zumindest bei größeren Kosten/Maßnahmen, Alternativ- oder Konkurrenzangebote einzuholen (LG Frankfurt/Oder, Urteil vom 21.11.2016 – 16 S 85/16).

Es genügt dem Gericht allerdings hier, dass nur insgesamt drei Angebote eingeholt wurden und nicht je Ausführungsvariante für die geplante Instandsetzung drei Angebote. Üblicherweise wird noch verlangt, dass die Vergleichsangebote dasselbe Leistungsverzeichnis betreffen müssen. So entschied etwa das LG Berlin mit Urteil vom 13.12.2016, 85 S 23/15, ZMR 2017, 498: Es muss präzise feststehen, für welches Leistungsverzeichnis der Architekt oder Verwalter mindestens drei Angebote einholen soll. Stattdessen sollte es den Eigentümern überlassen bleiben, wie sie sich einen „Preisspiegel“ als Entscheidungsgrundlage verschaffen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

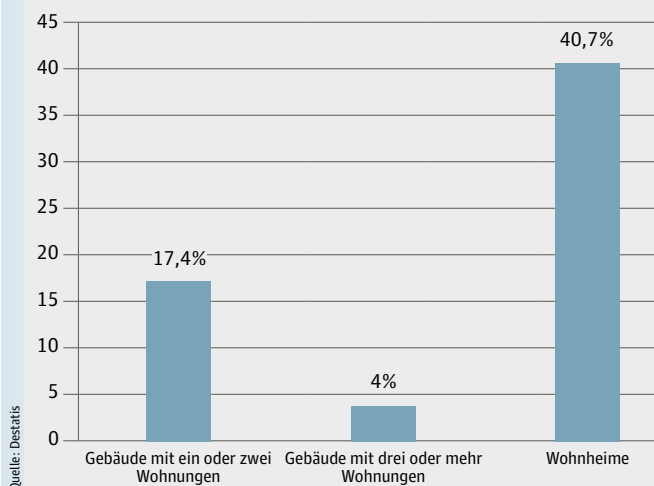
ZAHL DES MONATS

4,0

Kaum Mehrfamilienhäuser „von der Stange“

Nur 4% aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Deutschland wurden 2016 im Fertigteilbau errichtet - in absoluten Zahlen: 6.960 Wohnungen.

ERRICHTUNG NEUER GEBÄUDE IM FERTIGTEILBAU IN DEUTSCHLAND 2016



Das zeigen die Auswertungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis). Dies bedeutet immerhin eine leichte Steigerung, denn zehn Jahre zuvor lag der Wert noch bei 2,1%. Deutlich höher ist der Anteil bei den Ein- und Zweifamilienhäusern: 17,4% der Wohneinheiten in diesem Bereich wurden 2016 im Fertigteilbau errichtet. Wohnungen in Wohnheimen wurden sogar zu 40,7% aus vorgefertigten Elementen gebaut. Hierbei spielte im Jahr 2016 auch der Bau von Flüchtlingsunterkünften eine wichtige Rolle.

„Die Zahlen belegen, dass im Mietwohnungsbau das Potenzial von Fertigteilen noch sehr zurückhaltend genutzt wird“, sagt Matthias Klupp vom Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte. Das hat im Auftrag des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) und des Verbands Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) die „Marktstudie 2017 Serielles Bauen“ durchgeführt.

Die Werte für den Bereich der Eigenheime und der Wohnheime zeigten aber, welche Größenordnungen möglich seien. Die derzeitigen Aktivitäten im Hinblick auf das serielle - und kostengünstige - Bauen mit Fertigteilen würden deshalb dazu führen, dass auch im normalen Geschosswohnungsbau der Fertigteilbau eine deutlich größere Bedeutung erlangen würde, so Klupp.

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Ulrike Trampe (UT)
 Chefredakteurin
 ulrike.trampe@diewohnungswirtschaft.de
 Telefon: 040-211165-34



Olaf Berger (OB)
 Redakteur
 olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de
 Telefon: 040-211165-35



Annika Klaubmann (AK)
 Volontärin
 annika.klaussmann@diewohnungswirtschaft.de
 Telefon: 040-211165-59



Heike Tiedemann
 Verkaufsleitung Hamburg
 heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de
 Telefon: 040-211165-41



Monika Glück
 Grafikerin
 monika.glueck@haufe-lexware.com
 Telefon: 0931-2791-620



Jana Schulz
 Redaktionsassistentin
 jana.schulz@diewohnungswirtschaft.de
 Telefon: 040-211165-32

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe


Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

Geschäftsführung: Isabel Blank, Sandra Dittert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Dominik Hartmann, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe, Kommanditgesellschaft, Sitz Freiburg, Registergericht Freiburg, HRA 4408

Komplementäre: Haufe-Lexware Verwaltungs GmbH, Sitz und Registergericht Freiburg, HRB 5557; Martin Laqua, USt-IdNr. DE812398835

Redaktionsanschrift: DW Die Wohnungswirtschaft
 Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg,
 Telefax: 040-211165-3332, redaktion@diewohnungswirtschaft.de,
 www.diewohnungswirtschaft.de

 Fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an:
www.diewohnungswirtschaft.de



Veröffentlichungen: Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion keine Gewähr. Für mit Namen gekennzeichnete Beiträge übernimmt der Einsender die Verantwortung. Honorare für Veröffentlichungen werden nur an Inhaber der Rechte gezahlt. Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar. Das gilt auch für das Erfassen und Übertragen in Form von Daten. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen stehen vollständig unter www.haufe.de.

Partner in Österreich: Robert Koch, Wohnen Plus, Singerstraße 8/10 · A-1010 Wien

Partner in der Schweiz: Daniel Krucker, Verlag wohnen, Bucheggstraße 109 · Postfach · CH-8042 Zürich

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

Heike Tiedemann, 040-211165-41, heike.tiedemann@haufe.de
 Sven Gehwald, 0931-2791-752, sven.gehwald@haufe.de
 Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

DW-STELLENMARKT

Michaela Freund, 0931-2791-777, stellenmarkt@haufe.de

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

Tel. 0931-2791-770, Fax 0931-2791-477, daten@haufe.de

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2018.

www.mediacybernet.haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

Aboverwaltung: Telefon (kostenfrei): 0800-7234249, Telefax (kostenfrei): 0800-5050446, Zeitschriften@haufe.de

Bezugspreise: Jahresabonnement 138,40 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 15,20 €. Abbonementskündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2018).

Erscheinungsweise: monatlich
 Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.

Druck: rewi druckhaus Reiner Winters GmbH, Wiesenstraße 11, 57537 Wissen/Sieg, druckhaus@rewi.de, www.rewi.de, PEFC/04-31-0829, ISSN 0939-625X

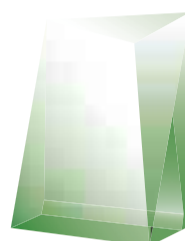


Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2018

Gegen die Klimaplanwirtschaft: intelligente Lösungen statt
noch mehr Regulierung



Bewerben Sie sich hier unter
www.dw-zukunftspreis.de



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft
DW | 2018

KLARE LINIE: Den Fortschritt schon eingebaut. Seit über 90 Jahren.

Neue Perspektiven für das Zuhause –
Green Tech statt Öl und Gas.



Warmwasserversorgung mit
effizienter, gradgenauer Regelung.



Wärmepumpenheiztechnik
auf Basis erneuerbarer Energien.



Lüftungs-Integral-System zum Heizen,
Lüften, Kühlen und Warmwasserbereiten.

Warmwasser | Wärme | Lüftung | Kühlung

Die Zukunft gehört der umweltschonenden und effizienten
Haustechnik. Hier investieren wir als Technologieführer
gerne unsere ganze Energie und Leidenschaft für Sie.

www.stiebel-eltron.de/klarelinie

STIEBEL ELTRON

Technik zum Wohlfühlen